

Одеський національний університет імені І.І. Мечникова  
(повна назва вищого навчального закладу)  
Кафедра географії України, ґрунтознавства і земельного кадастру



## РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

### Кадастр та оцінка земель і нерухомості в Україні

(назва навчальної дисципліни)

Рівень вищої освіти третій (освітньо-науковий)

Галузь знань 10 Природничі науки  
(код і назва галузі)

Спеціальність 106 Географія  
(код і назва спеціальності (тей))

Інститут/факультет Геолого-географічний  
(назва інституту, факультету)

2019-2022

Робоча програма складена на основі навчальної дисципліни "Кадастр та оцінка земель і нерухомості в Україні".

Розробник: Буяновський Андрій Олександрович - к.г.н., доц. кафедри географії України, ґрунтознавства і земельного кадастру.

Навчальна програма затверджена на засіданні кафедри географії України, ґрунтознавства і земельного кадастру

Протокол № 1 від "30" серпня 2019 року

Завідувач кафедри



Біланчин Я.М.

Обговорено та рекомендовано до затвердження навчально-методичною комісією геолого-географічного факультету:

Протокол № 1 від 4 вересня 2019 р.

Голова НМК



Біланчин Я.М.

Переглянуто та затверджено на засіданні кафедри географії України, ґрунтознавства і земельного кадастру

Протокол № \_\_\_ від. "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Завідувач кафедри \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
(підпис)

Переглянуто та затверджено на засіданні кафедри географії України, ґрунтознавства і земельного кадастру

Протокол № \_\_\_ від. "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Завідувач кафедри \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
(підпис)

### 1. Опис навчальної дисципліни

Найменування показників	Галузь знань, спеціальність, спеціалізація, рівень вищої освіти	Характеристика навчальної дисципліни	
		<i>денна форма навчання</i>	<i>вечірня форма навчання</i>
Загальна кількість: кредитів – 3,0  годин – 90  залікових модулів – 1  змістових модулів – 2  ІНДЗ* – _____ (вид завдання)	Галузь знань <u>10 Природничі науки</u> (шифр і назва)  Спеціальність <u>106 Географія</u> (код і назва)  Рівень вищої освіти: третій (освітньо-науковий)	за вибором	
		<b><i>Рік підготовки:</i></b>	
		2-й	2-й
		<b><i>Семестр</i></b>	
		<b><i>Лекції</i></b>	
		8 год.	8 год.
		<b><i>Практичні, семінарські</i></b>	
		- год.	- год.
		<b><i>Лабораторні</i></b>	
		- год.	- год.
		<b><i>Самостійна робота</i></b>	
		82 год.	82 год.
		у т.ч. ІНДЗ*: - год.	
Форма підсумкового контролю: залік			

\* – за наявності

## 2. Мета та завдання навчальної дисципліни

**Метою** є вивчення теоретичних питань державного земельного кадастру і практичне застосування цих питань під час проведення робіт кадастрового зонування територій, бонітування ґрунтів, економічної і грошової оцінки земель, державної реєстрації земельних ділянок та обліку кількості і якості земель. У результаті вивчення дисципліни здобувачі повинні знати закономірності функціонування землі як природного ресурсу і засобу виробництва; питання теорії державного земельного кадастру; постановку і організацію земельно-кадастрових і земле оціночних робіт; чинне земельне законодавство із земельного кадастру і оцінки земель.

Основними **завданнями** вивчення дисципліни є:

набуття знань з теорії і практики земельного кадастру та освоєння принципів, змісту та методів оцінки земель.

Процес вивчення дисципліни спрямований на формування в аспірантів наступних **компетентностей**:

КЗП.06 - здатність засвоювати базові знання про регіональні економічні та соціальні відміни;

КСП.08 – здатність засвоювати поглиблені знання в галузі екологічного та земельного права в Україні;

КСП.09 – здатність використовувати професійно профільовані знання й практичні навички для проведення комплексного суспільно-географічного аналізу розвитку регіонів (виявлення особливостей економіко-географічного положення, природно-ресурсного потенціалу, геодемографічних процесів, територіальної організації галузей промисловості та сільського господарства, соціальної сфери, транспорту, зовнішньоекономічних зв'язків, туристсько-рекреаційної діяльності).

### **Програмні результати навчання:**

- аналізувати загальні закономірності та регіональну диференціацію економічних і соціальних процесів в Україні;

- вміти запропонувати можливі методи землекористування та знати про особливості земельного законодавства України;

- вміти вибрати оптимальну методику та здійснювати проведення комплексного суспільно-географічного аналізу розвитку регіонів (виявлення особливостей економіко-географічного положення, природно-ресурсного потенціалу, геодемографічних процесів, територіальної організації галузей промисловості та сільського господарства, соціальної сфери, транспорту, зовнішньоекономічних зв'язків, туристсько-рекреаційної діяльності).

В результаті вивчення навчальної дисципліни аспіранти повинні **знати**: принципи і методи кадастрового зонування територій, кадастрових зйомок, бонітування ґрунтів, економічної і грошової оцінки, реєстрації земельних ділянок, обліку кількості і якості земель, роботи щодо юридичного оформлення документів на право власності і користування землею, вести державну статистичну звітність з кількісного обліку земель; застосовувати дані земельного кадастру для вирішення різноманітних завдань, пов'язаних з організацією використання і охороною земель. Знати основні принципи, методи й інструментальні прийоми оцінки земель різних категорій земельного фонду; правові основи регулювання оцінної діяльності відносно; знати основи земельного права, спрямованих на регулювання земельних відносин;

**вміти**: обробляти та аналізувати земельно-кадастрові дані з використанням комп'ютерної техніки; провести аналіз нормативної бази оцінної діяльності, застосовувати отримані знання у своїй практичній діяльності.

### 3. Зміст навчальної дисципліни

#### Змістовий модуль 1. Земельний кадастр, його складові.

**Тема 1.** Загальні відомості та історичні етапи розвитку кадастру. Характеристика державного земельного кадастру. Земельно-кадастрова документація.

**Тема 2.** Кадастрове зонування. Державна реєстрація об'єктів та прав власності і користування землею. Облік кількості та якості земель. Порядок ведення державного земельного кадастру.

#### Змістовий модуль 2. Оцінка земель і нерухомості: види, методика та практичне застосування.

**Тема 1.** Стан світового досвіду на ринку земель. Сучасне нормативно-методичне забезпечення ринку та оцінки земель в Україні. Призначення грошової оцінки земель.

Нормативно-правова та методична база оцінки та ринку землі і нерухомості в Україні. Необхідність забезпечення реалізації прав та встановлення обов'язків фізичних та юридичних осіб, територіальних громад і держави в ринкових умовах. Необхідність прийняття та забезпечення дії основних законодавчих актів, спрямованих на регулювання ринкових відносин в сфері нерухомого майна.

**Тема 2.** Поняття і завдання бонітування ґрунтів. Об'єкт, предмет і критерії бонітування ґрунтів. Методичні положення економічної оцінки земель. Грошова оцінка земель

**Тема 3.** Визначення базових понять нерухомості, ринок нерухомості. Законодавство у галузі ринку земель. Об'єкти та суб'єкти ринку земель. Суб'єкти інфраструктури ринку земель. Регулювання ринку земель.

### 4. Структура навчальної дисципліни

Назви тем	Кількість годин									
	Денна форма навчання					Вечірня форма навчання				
	Усьо-го	у тому числі				Усьо-го	у тому числі			
		Л	п/с	лаб.	с.р.		Л	п/с	лаб.	с.р.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Змістовий модуль 1. Земельний кадастр, його складові</b>										
<b>Тема 1.</b> Загальні відомості та історичні етапи розвитку кадастру. Характеристика державного земельного кадастру. Земельно-кадастрова документація.	22	2			20	22	2			20
<b>Тема 2.</b> Кадастрове зонування. Державна реєстрація об'єктів та прав власності і користування землею. Облік кількості та якості земель. Порядок ведення державного земельного кадастру.	22	2			20	22	2			20

Разом за змістовим модулем 1	44	4			40	44	4		40
<b>Змістовий модуль 2. Оцінка земель і нерухомості: види, методика та практичне застосування.</b>									
<b>Тема 1.</b> Стан світового досвіду на ринку земель. Сучасне нормативно-методичне забезпечення ринку та оцінки земель в Україні. Призначення грошової оцінки земель. Нормативно-правова та методична база оцінки та ринку землі і нерухомості в Україні. Необхідність забезпечення реалізації прав та встановлення обов'язків фізичних та юридичних осіб, територіальних громад і держави в ринкових умовах. Необхідність прийняття та забезпечення дії основних законодавчих актів, спрямованих на регулювання ринкових відносин в сфері нерухомого майна.	16	1			15	16	1		15
<b>Тема 2.</b> Поняття і завдання бонітування ґрунтів. Об'єкт, предмет і критерії бонітування ґрунтів. Методичні положення економічної оцінки земель. Грошова оцінка земель	17	2			15	17	2		15
<b>Тема 3.</b> Визначення базових понять нерухомості, ринок нерухомості. Законодавство у галузі ринку земель. Об'єкти та суб'єкти ринку земель. Суб'єкти інфраструктури ринку земель. Регулювання ринку земель.	13	1			12	13	1		12
Разом за змістовим модулем 2	46	4			42	46	4		42
<b>Усього годин</b>	<b>90</b>	<b>8</b>			<b>82</b>	<b>90</b>	<b>8</b>		<b>82</b>

\* – за наявності

#### 5. Теми семінарських занять

Не передбачено

#### 6. Теми практичних занять

Не передбачено

#### 7. Теми лабораторних занять

Не передбачено

#### 8. Самостійна робота

№ з/п	Назва теми/ види завдань	Кількість годин, форма навчання
1	Історія, структура і призначення ДЗК. Земельно-кадастрова документація ДЗК	20
2	Складові частини ДЗК. Ведення ДЗК і застосування даних ДЗК	20
3	Сучасне нормативно-методичне забезпечення ринку та оцінки земель в Україні. Нормативно-правова та методична база оцінки та ринку землі і нерухомості в Україні.	15
4	Види оцінок земель в Україні. Поняття і завдання бонітування ґрунтів. Об'єкт, предмет і критерії бонітування ґрунтів. Методичні положення економічної оцінки земель. Грошова оцінка земель (нормативна і експертна)	15
5	Поняття нерухомості, ринок нерухомості. Законодавство у галузі ринку земель. Суб'єкти інфраструктури ринку земель. Регулювання ринку земель.	12
	<b>Разом</b>	<b>82</b>

До самостійної роботи відноситься:

[1] – підготовка до лекцій, практичних, семінарських, лабораторних занять;

[2] – написання рефератів, есе.

## 9. Індивідуальне навчально-дослідне завдання

Не передбачено

## 10. Методи навчання

Пояснювально-ілюстративний, порівняльно-географічний, проблемного викладення та частково-пошуково-дослідницький. Використання матеріалів природно- і ґрунтово-географічних досліджень та порівняльно-географічного аналізу.

## 11. Перелік питань для підсумкового контролю

1. Загальне поняття про кадастр. Земельний кадастр.
2. Розвиток земельного кадастру на території України.
3. Зміст і призначення державного земельного кадастру. Складові частини державного земельного кадастру.
4. Види земельно-кадастрової документації.
5. Земельний фонд України і його категорії як об'єкт державного земельного кадастру. Земельна ділянка як основна земельно-кадастрова одиниця. Угіддя як елемент державного земельного кадастру.
6. Кадастрова структуризація території. Кадастровий номер. Сутність і загальні положення районування території для оцінки земель.
7. Загальні положення про державну реєстрацію землі та нерухомості. Документи на право власності і користування землею та їх зміст.
8. Облік кількості земель. Облік якості земель. Земельно-облікові документи.
9. Порядок ведення державного земельного кадастру.
10. Загальні положення про оцінку земель. Стан світового досвіду на ринку земель. Сучасне нормативно-методичне забезпечення ринку та оцінки земель в Україні.
11. Правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні.
12. Бонітування ґрунтів. Об'єкт, предмет і критерії бонітування ґрунтів. Розвиток науково-методичних положень бонітування ґрунтів.
13. Способи визначення показників бонітування ґрунтів. Складання і перевірка шкал бонітування ґрунтів.

14. Економічна оцінка земель. Підготовчі роботи під час оцінки земель. Визначення оцінних показників на агровиробничих групах ґрунтів. Складання і перевірка шкал економічної оцінки земель.
15. Загальні положення внутрішньогосподарської оцінки земель. Оцінка продуктивних властивостей земель. Оцінка технологічних властивостей земель. Визначення показників внутрішньогосподарської оцінки земель.
16. Загальні положення грошової оцінки земель. Грошова оцінка земель різних категорій земельного фонду.
17. Експертна грошова оцінка земельних ділянок. Оцінка земель України за світовими цінами. Сучасний стан оцінки земель у зарубіжних країнах.
18. Методика та порядок здійснення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
19. Особливості визначення земельної ренти на землях сільськогосподарського призначення. Земельна рента та її складові в сільськогосподарському виробництві.
20. Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки.
21. Методика та порядок здійснення нормативної грошової оцінки забудованих земель сільських населених пунктів. Земельна рента в населених пунктах. Послідовність виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.
22. Експертна грошова оцінка земельних ділянок. Роль, задачі та проблеми експертної оцінки земельних ділянок. Основні принципи експертної оцінки земельних ділянок. Бази оцінки та особливості їх застосування.
23. Підходи та методи визначення ринкової вартості земельної власності. Загальна процедура експертної оцінки земельних ділянок.
24. Зміст методичних підходів експертної оцінки земельних ділянок. Методичний підхід зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок (порівняльний метод). Витратний метод або методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення. Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу.
25. Визначення базових понять нерухомості, ринок нерухомості. Регулювання ринку земель.

## 12. Розподіл балів, які отримують студенти

*Орієнтовний приклад для заліку*

Поточний контроль та оцінювання СР										Підсумковий контроль	Сума балів
Змістовий модуль 1				Змістовий модуль 2							
T1	СР	T2	СР	T1	СР	T2	СР	T3	СР	25	100
5	10	5	10	5	10	5	10	5	10		

T1, T2 ... T3 – теми змістових модулів

## Шкала оцінювання: національна та ECTS

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка ECTS	Оцінка за національною шкалою	
		для екзамену, курсового проекту (роботи), практики	для заліку
90 – 100	<b>A</b>	відмінно	зараховано
85-89	<b>B</b>	добре	
75-84	<b>C</b>		
70-74	<b>D</b>		



60-69	<b>Е</b>		
35-59	<b>FX</b>	незадовільно з можливістю повторного складання	не зараховано з можливістю повторного складання
0-34	<b>F</b>	незадовільно з обов'язковим повторним вивченням дисципліни	не зараховано з обов'язковим повторним вивченням дисципліни

### 13. Методичне забезпечення

1. Навчальна програма дисципліни
2. Опорні конспекти лекцій
3. Підручники і навчальні посібники, рекомендована література, інформаційні джерела
4. Карти, атласи, ілюстративні матеріали
5. Питання і завдання для самостійної роботи.

### 14. Рекомендована література та відсилання на джерела інформації

#### Законодавство України:

1. Закон України „[Про Державний земельний кадастр](#)” від 07.07.2011 р. № 3613-VI.
2. Закон України „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 12 липня 2001 р. за № 2658 - III.
3. Закон України „Про оцінку земель” від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV.
4. Закон України "Про оренду землі" від 06.10.1998 № 161-XIV (зі змінами та доповненнями).
5. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 № 552-IX.

#### Постанови Кабінету Міністрів України:

1. Постанова Кабінету Міністрів України „[Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру](#)”. Кабінет Міністрів України; Постанова, Порядок, Вимоги [...] від 17.10.2012 р. № 1051.
2. Постанова Кабінету Міністрів України від 1 листопада 2000 р. N 1619 (Із змінами і доповненнями, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 26 квітня 2003 року N 617) „Про затвердження Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів”;
3. Національний стандарт №1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. за №1440.
4. Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна” затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. за №1442.
5. Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений спільним наказом Держкомзему України, Мінагропрому України, Держкомбудівництва, архітектури та житлової політики України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України та Української академії аграрних наук від 27 листопада 1995 р. за № 18/15/21/11, зареєстрований в Міністерстві юстиції України за № 388/12262 від 5 квітня 2006 р.
6. Порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджений спільним наказом Держкомзему України, Мінагропрому України, Держкомбудівництва, архітектури та житлової політики України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України та Української академії аграрних наук № 86/19/148/86/76/88 від 29.08.97 року, зареєстровано в Міністерстві юстиції України № 477/2281 від 14 жовтня 1997 р.
7. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України № 2 від 09.01.2003 року, зареєстрований в Міністерстві юстиції України від 23 травня 2003 р. за № 396/7717.

8. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України за №213 від 23 березня 1995 р.
9. Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 р. № 525.
10. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. №1531.

**Підручники, навчальні посібники, інші публікації:**

1. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи/ Держкомзем України. – К.: Урожай, 1998.- 816 с.
2. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посібник / [Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М.]. - К.: Профі, 2007. – 624 с.
3. Проблеми земельного кадастру та застосування його даних в умовах ринкової економіки / За ред. Д. І. Гнатовича – Львів, 1996. – 108 с.
4. Кірічек Ю.О. Оцінка земель. Навчальний посібник. – Літограф. – Дніпропетровськ. – 2016.- 454с.
5. Магазинщиков Т. П. Земельний кадастр / Т. П. Магазинщиков. – Львів: Світ, 1991. - 452 с.
6. Методика нормативної грошової оцінки земельної ділянки земель сільськогосподарського призначення / С.А. Балюк та ін. Харків, 2019.
7. Новаковський Л. Я. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування / Л. Я. Новаковський, М. А. Олещенко. – Київ: Урожай, 2007. – 159 с.
8. Ступень М. Г. Державний земельний кадастр: сучасний стан і шляхи його вдосконалення. Монографія / М. Г. Ступень. – Львів: НВФ «Українські технології», 2005. – 176 с.
9. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навчальний посібник / [Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Микула О. Я. та ін.]. - Львів: «Новий Світ – 2000», 2003. – 336 с.
10. Порядок державної реєстрації договорів оренди землі // Землевпорядний вісник. – 1999. - №1. – с. 23-26.

**Електронні інформаційні ресурси**

<http://zakon4.rada.gov.ua/laws>  
<http://visgeo.onu.edu.ua/>  
<http://issar.com.ua/uk>  
<https://nubip.edu.ua/node/22713>