

Одеський національний університет імені І. І. Мечникова
Геолого-географічний факультет
Кафедра географії України, ґрунтознавства і земельного кадастру

Силабус курсу
"Бонітування ґрунтів і грошова оцінка земель"

Обсяг	Загальна кількість: кредитів 5,0; годин - 150; змiстовних модулів – 2
Семестр, рік	1-й, I-й
Дні, час, місце	за розкладом занять
Викладач (і)	Буяновський Андрій Олександрович - кандидат географічних наук, доцент, завідувач кафедри географії України, ґрунтознавства і земельного кадастру Ожован Олена Олександрівна - кандидат біологічних наук, доцент, доцент кафедри географії України, ґрунтознавства і земельного кадастру
Контактний телефон	0979614072
E-mail:	grunt.ggf@onu.edu.ua, buyandi@ukr.net
Робоче місце	Кафедра географії України, ґрунтознавства і земельного кадастру (каб. 63, 64, 65)
Консультації	Очні консультації: 1 год., вівторок 10.00-11.00 Онлайн-консультації: ZOOM, за попереднім узгодженням часу в групі Telegram

КОМУНІКАЦІЯ

e-mail: grunt.ggf@onu.edu.ua, buyandi@ukr.net

телефон: 0979614072

соціальні мережі: Telegram

аудиторія: за розкладом

АНОТАЦІЯ КУРСУ (місце даної дисципліни в програмі навчання;
мета курсу; тематика)

Предмет вивчення дисципліни – розширення та поглиблення знань про теоретичні основи земельного кадастру і організацію системи державного земельного кадастру в Україні, практичне застосування цих питань під час проведення робіт з кадастрового зонування територій, бонітування ґрунтів, грошової оцінки земель, державної реєстрації земельних ділянок та обліку кількості і якості земель.

Пререквізити курсу: пропонується дисципліна є обов'язковою, направленою на формування низки загальних та професійних

компетентностей і відповідних результатів навчання. Ефективність засвоєння змісту дисципліни суттєво підвищується шляхом паралельного опанування наступних обов'язкових дисциплін, таких як «Історія і методологія ґрунтознавства та земельного кадастру», «Ґрунтово-земельні ресурси і стале землекористування», «ГІС в ґрунтознавстві і кадастрі» та ін., а також засвоєнням подальших вибіркових дисциплін, направлених на набуття компетентностей, пов'язаних з раціональним природо-, земле- і ґрунтокористуванням.

Мета – поглиблення теоретичних питань державного земельного кадастру і практичне застосування цих питань під час проведення робіт кадастрового зонування територій, бонітування ґрунтів, грошової оцінки земель, державної реєстрації земельних ділянок та обліку кількості і якості земель.

Завдання – набуття знань з теорії і практики земельного кадастру та освоєння принципів, змісту та методів оцінки земель. У результаті вивчення дисципліни студенти повинні знати закономірності функціонування землі як природного ресурсу і засобу виробництва; питання теорії державного земельного кадастру; порядок і організацію земельно-кадастрових і землеоціночних робіт; чинне земельне законодавство із земельного кадастру і оцінки земель.

Очікувані результати навчання. У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен

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; застосовувати дані земельного кадастру для вирішення різноманітних завдань, пов'язаних з організацією використання і охороною земель;
- основні принципи, методи й інструментальні прийоми оцінки земель різних категорій земельного фонду;
- правові основи регулювання оцінної діяльності;
- 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.

ОПИС КУРСУ

Форми і методи навчання

Навчальна дисципліна передбачає викладення лекційного матеріалу (30 год. для денної (очної) форми) та проведення практичних занять (14 год. для

денної форми), а також самостійної роботи студентів (106 год. для денної форми).

Підготовка здобувачів здійснюється на лекційних та практичних заняттях, але у значній мірі покладається на самостійне вивчення предмета.

Під час викладання дисципліни використовуються методи навчання: пояснювально-ілюстративний, порівняльно-географічний, проблемного викладення, пошуково-дослідницький; наочні (презентації в Power Point); практичні заняття, зокрема творчої спрямованості; робота з навчальною та навчально-методичною літературою, використанням інтернет-ресурсів під час самостійної роботи.

Перелік тем

Змістовий модуль 1. Земельний кадастр, його складові

Тема 1. Поняття земельного кадастру

Загальні відомості про земельний кадастр. Зміст і призначення державного земельного кадастру. Складові частини державного земельного кадастру.

Тема 2. Земельно-кадастрова документація

Види земельно-кадастрової документації. Способи одержання земельно-кадастрових даних. Статистичні спостереження. Систематизація, обробка і аналіз земельно-кадастрових даних. Статистичні земельно-кадастрові таблиці. ГІС-технології в державному земельному кадастрі. Програма автоматизованої земельно-інформаційної системи в Україні.

Тема 3. Земельні ресурси як об'єкт державного земельного кадастру

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. Класифікація земельних угідь. Земельний фонд України у складі світових земельних ресурсів та стан його використання.

Тема 4. Право володіння і право користування землею в Україні

Поняття об'єкта і суб'єкта права власності і користування. Права та обов'язки землевласників і землекористувачів. Поняття про обмеження прав на землю. Право земельного сервітуту.

Тема 5. Кадастрове зонування

Кадастрова структуризація території. Присвоєння кадастрових номерів. Сутність і загальні положення районування території для оцінки земель.

Тема 6. Державна реєстрація об'єктів та прав власності і користування землею

Загальні положення про державну реєстрацію землі та нерухомості. Реєстрація земельних ділянок і прав власності і користування. Документи на право власності і користування землею та їх зміст. Зміст і порядок ведення поземельної книги.

Тема 7. Облік кількості та якості земель

Облік кількості земель. Облік якості земель. Земельно-облікові документи.

Тема 8. Ведення державного земельного кадастру

Законодавча база ведення державного земельного кадастру. Система державних органів земельних ресурсів. Завдання та функції державних органів щодо ведення державного земельного кадастру. Порядок ведення державного земельного кадастру.

Тема 9. Застосування земельно-кадастрових даних під час аналізу господарської діяльності

Загальні питання аналізу господарської діяльності на основі матеріалів земельного кадастру. Аналіз урожайності сільськогосподарських культур з урахуванням якості земель. Аналіз діяльності господарств з врахуванням якості землі та затрат на виробництво продукції.

Тема 10. Застосування даних земельного кадастру під час складання проектів формування землеволодінь і землекористувань

Значення земельно-кадастрової інформації в плануванні землекористування. Застосування матеріалів земельного кадастру під час встановлення меж землеволодінь і землекористувань. Тимчасова консервація деградованих земель із врахуванням їх оцінки.

Змістовий модуль 2. Оцінка ґрунтів і земель – види, методика та практичне застосування

Тема 11. Загальні положення про оцінку земель

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

Тема 12. Правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні

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

Тема 13. Бонітування ґрунтів

Поняття і завдання бонітування ґрунтів. Об'єкт, предмет і критерії бонітування ґрунтів. Розвиток науково-методичних положень бонітування ґрунтів. Класифікація, характеристика і діагностичні ознаки ґрунтів. Агроекологічні умови розміщення посівів сільськогосподарських культур. Збір і обробка даних про діагностичні ознаки і властивості ґрунтів. Способи визначення показників бонітування ґрунтів. Складання і перевірка шкал бонітування ґрунтів.

Тема 14. Економічна оцінка земель. Внутрішньогосподарська оцінка земель

Підготовчі роботи під час оцінки земель. Визначення оцінних показників на агровиробничих групах ґрунтів. Складання і перевірка шкал економічної оцінки земель. Загальні положення внутрішньогосподарської оцінки земель.

Оцінка продуктивних властивостей земель. Оцінка технологічних властивостей земель. Визначення показників внутрішньогосподарської оцінки земель.

Тема 15. Грошова оцінка земель

Загальні положення грошової оцінки земель. Грошова оцінка земель різних категорій земельного фонду. Нормативна і експертна грошова оцінка земельних ділянок. Оцінка земель України за світовими цінами. Сучасний стан оцінки земель у зарубіжних країнах.

Тема 16. Методика та порядок здійснення нормативної грошової оцінки земель

Загальна характеристика та склад земель сільськогосподарського призначення. Несільськогосподарські угіддя земель сільськогосподарського призначення. Особливості визначення земельної ренти на землях сільськогосподарського призначення. Земельна рента та її складові в сільськогосподарському виробництві. Послідовність здійснення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Земельна рента в населених пунктах. Економічне значення формули нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Послідовність виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Тема 17. Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Предмет та цілі оцінки. Сучасне нормативно-методичне забезпечення. Призначення експертної грошової оцінки земель. Роль, задачі та проблеми експертної оцінки земельних ділянок. Земельна ділянка як об'єкт грошової оцінки. Основні принципи експертної оцінки земельних ділянок. Бази оцінки та особливості їх застосування.

Тема 18. Підходи та методи визначення ринкової вартості земельної власності

Загальна процедура експертної оцінки земельних ділянок. Зміст методичних підходів експертної оцінки земельних ділянок. Методичний підхід зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок (порівняльний метод). Методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення. Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу. Особливості оцінки земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя.

Тема 19. 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.

Рекомендована література та інформаційні джерела

Закони 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.
5. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 р. № 552-IX.
6. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III.

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 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок». Кабінет Міністрів України; Постанова, Порядок, Вимоги [...] від 03.11.2021 р. № 1147.
3. Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення зміни до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок». Кабінет Міністрів України; Постанова, Порядок, Вимоги [...] від 16.11.2011 р. № 1248.
4. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. за №1440. (зі змінами).
5. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. за №1442.

Підручники, навчальні посібники, інші публікації:

Основна

1. Гарнага О. М. Основи управління землекористуванням: монографія. Рівне: НУВГП, 2014. 212 с.
2. Гавриш Н. С. Використання, відтворення та охорона ґрунтів в Україні: теоретико-правові аспекти: монографія. Одеса: Юрид. л-ра, 2016. 398 с.
3. Кірічек Ю.О. Оцінка земель. Навчальний посібник. Літограф. Дніпропетровськ. 2016. 454 с.
4. Методика нормативної грошової оцінки земельної ділянки земель сільськогосподарського призначення / С.А. Балюк та ін. Харків, 2019.

5. 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.
6. Михайлюк В.І., Біланчин Я.М. Оцінка земель: навчальний посібник. Одеса : Чорномор'я, 2003. 90 с.
7. Новаковський Л. Я., Олещенко М.А. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування. Київ: Урожай, 2007. 159 с.
8. Паньків Зіновій. Землекористування в Карпатському регіоні України: теорія, історія та сучасний стан : монографія. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2015. 340 с.
9. Паньків Зіновій. Еволюція землекористування в Україні : монографія. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2012. 188 с.
10. Паньків З.П., Наконечний Ю.І. Земельні ресурси. Практикум : навчальний посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2020. 196 с.
11. Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.
12. Паньків З.П. Земельні ресурси: Навчальний посібник. Львів: Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. 272 с.
13. Позняк С.П. Актуальні проблеми ґрунтознавства і географії ґрунтів : навч.посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2017. 272 с.
14. Позняк С. П., Гавриш Н.С. Господареві про ґрунти і право на них = For the landowner about soils and legal aspects : науково-практичний посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2020. 250 с.
15. Позняк С. П. Ґрунтознавство і географія ґрунтів: підручник. У двох частинах. Ч. 1. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2010. 270 с.
16. Позняк С. П. Ґрунтознавство і географія ґрунтів: підручник. У двох частинах. Ч. 2. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2010. 286 с.
17. Ступень М. Г. Державний земельний кадастр: сучасний стан і шляхи його вдосконалення. Монографія. Львів: НВФ «Українські технології», 2005. 176 с.
18. 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.

Додаткова

1. Бусуйок Д. Управлінські та сервісні правовідносини в земельному праві України: монографія. К.: Ніка-Центр, 2017. 352 с.
2. Дорош О. С., Бутенко Є. В., Купріянич І. П. Застосування даних дистанційного зондування Землі при вирішенні проблем управління землями сільськогосподарського призначення: наук. монографія. К.: Медінформ, 2015. 256 с.
3. Євсюков Т. О. Класифікація та екобезпечне використання особливо цінних земель: монографія. Київ-Львів: Ліга-Прес, 2015. 452 с.

4. Земельна політика європейського співтовариства: принципи, проблеми, реалізація: монографія / А. Г. Мартин [та ін.]. К.: Компрінт, 2017. 159 с.
5. Котикова О. І. Моніторинг та оцінка сталості розвитку сільськогосподарського землекористування регіонів України. Економіка АПК. 2017. №5. С. 24-32.
6. Моніторинг земельних відносин в Україні. 2016-2017: статистичний щорічник. Програма «Підтримка прозорого управління земельними ресурсами в Україні». К.: 2018. 168 с.
7. Шарій Г.І., Тимошевський В.В., Міщенко Р.А., Юрко І.А. Управління земельними ресурсами: навчальний посібник. Полтава: ПолтНТУ, 2019. 172 с.

Електронні інформаційні ресурси

Всі документи бази даних "Законодавство України":

<https://zakon.rada.gov.ua/laws>

- Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2022 рік. Режим доступу: <https://land.gov.ua/pro-indeksatsiiu-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2022-rik/>
- Ринок та оцінка земель. Режим доступу: <https://land.gov.ua/index.php/category/napriamy-diiialnosti/rynok-ta-otsinka-zemel/>
- Сайт Вісника ОНУ. Серія Географічні та геологічні науки: <http://visgeo.onu.edu.ua/>.
- Сайт Держгеокадастру: <https://land.gov.ua/>
- Сайт Земельного вісника України: <http://zemvisnuk.com.ua/>
- Сайт Наукової бібліотеки ОНУ імені І.І. Мечникова: <http://www.lib.onu.edu.ua/>
- Сайт ННЦ «Інститут ґрунтознавства і агрохімії» ім. О.Н. Соколовського: <http://issar.com.ua/uk>
- Сайт Національного атласу України: <http://www.wbc.org.ua/atlas/>.
- Сайт Українського географічного журналу: <https://ukrgeojournal.org.ua/>

ОЦІНЮВАННЯ

Методи оцінювання

Поточний і періодичний контроль (усне опитування, тестування), оцінка виконання практичних та самостійних завдань, підсумковий контроль (тестування, усне опитування).

Контрольні роботи проводяться шляхом тестування чи надання розгорнутої відповіді на питання, або поєднання декількох видів контролю.

Розподіл балів, які отримують студенти

Поточний контроль та оцінювання самостійної роботи (СР)								Підсумкова атестація	Сума балів
Змістовий модуль 1				Змістовий модуль 2					
T1-10	СР1-5	СР6-10	КР 1	T11-19	СР11-15	СР16-19	КР 2	30	100
10	5	10	10	9	7	9	10		

- T1, T2 ... T10 – теми змістових модулів
- СР1-5 – самостійна робота з тем T1...T5
- КР1, КР 2 – контрольна робота (тестування) за змістовим модулем

Підсумковий контроль за дисципліною – іспит. До здачі іспиту допускається здобувач, який виконав усі обов'язкові види робіт, які передбачаються навчальною програмою дисципліни та під час опанування дисципліни набрав 60 і більше балів. Для здобувачів, які набрали впродовж семестру сумарно меншу кількість балів, ніж необхідний мінімум (60) допускається доздача за темами лекційних, практичних занять чи самостійної роботи, за які отримана незадовільна чи взагалі відсутня оцінка.

Самостійна робота здобувачів

Робота здобувачів складається з самостійного опрацювання та вивчення навчального матеріалу з переліку тем, що наведені вище. Самостійна робота (СР) оцінюється за результатами підготовки і захисту рефератів, доповідей, презентацій, поточного тестування.

ПОЛІТИКА КУРСУ

- Політика щодо дедлайнів та перескладання: Роботи, які здаються із порушенням термінів без поважних причин, оцінюються на нижчу оцінку (75% від можливої максимальної кількості балів за вид діяльності балів). Перескладання відбувається із дозволу деканату та відділу аспірантури за наявності поважних причин (наприклад, лікарняний).
- Політика щодо академічної доброчесності: Списування під час виконання контрольних робіт та складання заліку заборонені (в т.ч. із використанням мобільних гаджетів та девайсів). Мобільні пристрої дозволяється використовувати лише під час он-лайн тестування та підготовки практичних завдань в процесі заняття.
- Політика щодо відвідування: Відвідування занять є обов'язковим компонентом оцінювання, за яке нараховуються бали. За об'єктивних причин (наприклад, хвороба, працевлаштування, міжнародне стажування) навчання

може відбуватись в он-лайн формі за погодженням із деканатом. Запізнення на навчальні заняття без поважних причин є неприпустимими.

- Поведінка в аудиторії: Поведінка здобувачів у аудиторії має бути відповідною, направленою на організацію ділової, робочої атмосфери.