

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

**Силабус курсу**  
**«ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ»**

<b>Обсяг:</b>	4 кредити ЄКТС, 120 годин
<b>Семестр, рік</b>	7, 4
<b>Дні, час, місце:</b>	згідно з розкладом
<b>Викладач:</b>	Буяновський Андрій Олександрович - кандидат географічних наук, доцент, завідувач кафедри географії України, ґрунтознавства і земельного кадастру Алєксєєнко Анастасія Петрівна - інженер-землевпорядник II категорії, ТОВ "АГРОМАРКЕТ-ЕКСПО"
<b>Контактний тел.</b>	+38 (097) 961 4072
<b>E-mail:</b>	grunt.ggf@onu.edu.ua, buyandi@ukr.net
<b>Робоче місце</b>	Одеса, пров. Шампанський, 2 геолого-географічний факультет, кафедра географії України, ґрунтознавства і земельного кадастру (каб. 63, 64, 65)
<b>Консультації</b>	Очні консультації: згідно з графіком роботи викладача. Онлайн-консультації: телефон (меседжери), ZOOM.

#### **КОМУНІКАЦІЯ**

**e-mail:** grunt.ggf@onu.edu.ua, buyandi@ukr.net  
**телефон:** 0979614072  
**соціальні мережі:** Telegram  
**аудиторія:** за розкладом

#### **АНОТАЦІЯ КУРСУ**

**Предмет вивчення дисципліни** – методи і процедура оцінки ґрунтів і земель; практичне застосування цих питань під час проведення робіт з бонітування ґрунтів і грошової оцінки земель.

**Пререквізити курсу:** При вивченні дисципліни студенти використовують знання, отримані при вивченні ґрунтознавства, ландшафтознавства, картографії, біогеографії та інших природничо-географічних наук. Знання оцінки земель базується на засвоєнні дисциплін з землевпорядного циклу, земельного кадастру та ін.

**Постреквізити навчальної дисципліни.** Дисципліни, які можуть виступати постреквізитами, є низка обов'язкових та вибіркових навчальних дисциплін («Управління ґрунтово-земельними ресурсами», «Землевпорядне проектування» та ін.).

**Мета курсу** - формування уявлень і набуття знань про методи і процедуру оцінки ґрунтів і земель; практичне застосування цих питань під час проведення робіт з бонітування ґрунтів і грошової оцінки земель.

**Завдання** – набуття знань з теорії і практики оцінки ґрунтів і земель; освоєння підходів, принципів, змісту та методів оцінки ґрунтів і земель; формування здатності досліджувати самостійно та обробляти статистичні дані з оцінки ґрунтів і земель, аналізувати, документувати, оформляти та презентувати отримані результати; практичне застосування методів оцінки ґрунтів і земель.

**Очікувані результати навчання.** У результаті вивчення навчальної дисципліни здобувач повинен

**знати:**

- принципи і методи бонітування ґрунтів, грошової (нормативної і експертної) оцінки земель;
- основні принципи, методи й інструментальні прийоми оцінки земель різних категорій земельного фонду;
- правові основи регулювання оцінної діяльності;

**вміти:**

- проводити аналіз нормативної бази оцінної діяльності, застосовувати отримані знання у своїй практичній діяльності;
- обробляти та аналізувати земельно-кадастрові дані з використанням комп'ютерної техніки з метою оцінки ґрунтів і земель;
- застосовувати методи оцінки ґрунтів і земель на практиці;
- аналізувати матеріали ґрунтових знімачів та проводити бонітування ґрунтів;
- самостійно встановлювати і досліджувати вплив природних і антропогенних чинників на вартість земель в сучасних умовах кліматичних трансформацій, земельної та адміністративно-територіальної реформи, різної ефективності господарювання;
- обробляти статистичні дані з оцінки ґрунтів і земель, аналізувати, документувати, оформляти та презентувати отримані результати.

**Перелік тем навчальної дисципліни**

**Змістовий модуль 1. Оцінка земель як складова земельного кадастру.**

**Тема 1. Поняття оцінки ґрунтів і земель**

Оцінка (бонітування) ґрунтів і оцінка земель – поняття, тлумачення, застосування.

**Тема 2. Оцінка земель як складова земельного кадастру**

Загальні відомості про земельний кадастр. Зміст і призначення державного земельного кадастру. Оцінка земель як складова частина державного земельного кадастру.

**Тема 3. Ґрунти і землі як об'єкт оцінки**

Земельний фонд України і його категорії в державному земельному кадастрі. Земельна ділянка - основна земельно-кадастрова одиниця і об'єкт оцінки. Угіддя як елемент державного земельного кадастру. Класифікація земельних угідь. Угіддя як об'єкт оцінки.

**Змістовий модуль 2. Оцінка ґрунтів і земель – види, методи, методики та практичне застосування.**

**Тема 4. Загальні положення про оцінку земель**

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

**Тема 5. 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 6. 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 7. 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 8. 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 9. 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 10. 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 11. 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.

## **Змістовий модуль 3. Ринок земель і нерухомості в Україні.**

## **Тема 12. 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. Обіг (ринок) земель сільськогосподарського призначення в Україні – теорія і практика, аналіз становлення та проблеми сьогодення.

### **Тема 13. Застосування інформації про оцінку ґрунтів і земель під час аналізу господарської діяльності**

Загальні питання аналізу господарської діяльності на основі матеріалів земельного кадастру і даних про бонітування ґрунтів і оцінку земель. Аналіз урожайності сільськогосподарських культур з урахуванням якості ґрунтів і земель. Аналіз діяльності господарств з врахуванням якості ґрунтів і земель та затрат на виробництво продукції.

### **Тема 14. Інвестиційна оцінка ґрунтів і земель в Україні. Девелопмент нерухомості в Україні та Одеському регіоні.**

Інвестиційна оцінка ґрунтів і земель в Україні, вплив її на ринок земель і нерухомості в Україні та Одеському регіоні. Девелопмент нерухомості в Україні та Одеському регіоні.

## **ОПИС КУРСУ**

### ***Методи і форми навчання:***

Курс складається з лекцій (40 год.), практичних занять (20 год.) і організації самостійної роботи студентів (60 год.).

Основна підготовка студентів здійснюється на лекційних та практичних заняттях, але у значній мірі покладається на самостійне вивчення предмета здобувачами освіти. Під час викладання дисципліни використовуються наступні методи навчання: словесні (лекція, пояснення); наочні (демонстрація презентацій); практичні (практичні роботи); самостійна робота (робота з навчальними матеріалами під керівництвом викладача, самостійна робота студентів). Додатково під час викладання дисципліни використовуються методи порівняльно-географічний, проблемного викладення та частково-пошуково-дослідницький з використанням матеріалів природно- і ґрунтово-географічних досліджень та порівняльно-географічного аналізу.

### **Рекомендована література**

#### **Основна**

#### **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:**

1. Гавриш Н. С. Використання, відтворення та охорона ґрунтів в Україні: теоретико-правові аспекти: монографія. Одеса: Юрид. л-ра, 2016. 398 с.
2. Кірічек Ю.О. Оцінка земель. Навчальний посібник. Літограф. Дніпропетровськ. 2016. 454 с.
3. Методика нормативної грошової оцінки земельної ділянки земель сільськогосподарського призначення / С.А. Балюк та ін. Харків, 2019.
4. 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.
5. Михайлюк В.І., Біланчин Я.М. Оцінка земель: навчальний посібник. Одеса : Чорномор'я, 2003. 90 с.
6. Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.
7. Паньків З.П. Земельні ресурси: Навчальний посібник. Львів: Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. 272 с.

#### **Додаткова**

1. Бусуйок Д. Управлінські та сервісні правовідносини в земельному праві України: монографія. К.: Ніка-Центр, 2017. 352 с.
2. Гарнага О. М. Основи управління землекористуванням: монографія. Рівне: НУВГП, 2014. 212 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. 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. Позняк С.П. Актуальні проблеми ґрунтознавства і географії ґрунтів : навч.посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2017. 272 с.

12. 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.
13. Позняк С. П. Ґрунтознавство і географія ґрунтів: підручник. У двох частинах. Ч. 1. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2010. 270 с.
14. Позняк С. П. Ґрунтознавство і географія ґрунтів: підручник. У двох частинах. Ч. 2. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2010. 286 с.
15. Ступень М. Г. Державний земельний кадастр: сучасний стан і шляхи його вдосконалення. Монографія. Львів: НВФ «Українські технології», 2005. 176 с.
16. 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.
17. Шарий 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>

- Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Режим доступу: <http://land.gov.ua/>.
- Ринок та оцінка земель. Режим доступу: <https://land.gov.ua/index.php/category/napriamy-diialnosti/rynok-ta-otsinka-zemel/>
- Сайт Вісника ОНУ. Серія Географічні та геологічні науки: <http://visgeo.onu.edu.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 поточного контролю: усне опитування і тестування, оцінювання практичних робіт та виконання індивідуальних завдань.

Форми і методи підсумкового контролю: підсумковий контроль – іспит.

#### Для іспиту

Поточний контроль та оцінювання самостійної роботи (СР)																Підсумкова атестація	Сума балів
Змістовий модуль 1				Змістовий модуль 2						Змістовий модуль 3							
T1-2	СР	T3	СР	T4-5	СР	T6-7	СР	T8-9	СР	T10-11	СР	T12-13	СР	T14	СР	20	100
2	2	2	2	4	4	10	8	8	8	8	8	4	4	4	2		

- T1, T2 ... T14 – теми змістових модулів

Підсумковий контроль за дисципліною – іспит. До здачі допускається студент, який виконав усі обов'язкові види робіт, які передбачаються навчальною програмою дисципліни та під час опанування дисципліни набрав 60 і більше балів. Для студентів, які

набрали впродовж семестру сумарно меншу кількість балів, ніж необхідний мінімум (60) допускається доздача за темами лекційних, лабораторних занять чи самостійної роботи, за які отримана незадовільна чи взагалі відсутня оцінка.

### **Самостійна робота студентів**

Робота студентів складається з самостійного опрацювання та вивчення навчального матеріалу з переліку тем, що наведені вище. Самостійна робота студента (СРС) оцінюється за результатами підготовки і захисту рефератів, доповідей, 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 факультету за наявності поважних причин (наприклад, лікарняний).
- **Політика щодо академічної доброчесності:** Здобувач вищої освіти та викладач повинні дотримуватися академічної доброчесності згідно Кодексу академічної доброчесності учасників освітнього процесу Одеського національного університету імені І.І. Мечникова <http://onu.edu.ua/pub/bank/userfiles/files/documents/acad-dobrochesnost.pdf>. Дотримання академічної доброчесності здобувачами освіти передбачає самостійне виконання навчальних завдань, завдань поточного та підсумкового контролю результатів навчання (для осіб з особливими освітніми потребами з урахуванням їхніх індивідуальних потреб і можливостей); посилення на джерела інформації у разі використання ідей, розробок, тверджень, відомостей; надання достовірної інформації про результати власної (наукової, творчої) діяльності, використані методики досліджень і джерела інформації.
- Неприйнятним у навчальній діяльності для учасників освітнього процесу є використання під час контрольних заходів заборонених допоміжних матеріалів або технічних засобів (шпаргалок, конспектів, мікронавушників, телефонів, смартфонів, планшетів тощо). 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. За порушення академічної доброчесності здобувачі освіти можуть бути притягнені до такої академічної відповідальності: зниження результатів оцінювання поточного та підсумкового контролю; повторне проходження оцінювання; призначення додаткових контрольних заходів (додаткові індивідуальні завдання, контрольні роботи, тести тощо).

**Політика щодо відвідування:** Відвідування занять є обов'язковим, запізнення не бажані. Бали за відвідування занять не нараховуються. Поважною причиною відсутності на заняттях вважається хвороба, що підтверджується довідкою від лікаря (лікарняним листом). За об'єктивних причин (наприклад, хвороба, працевлаштування, міжнародне стажування) навчання може відбуватись в он-лайн формі за погодженням із деканатом.

**Поведінка в аудиторії:** здобувачі мають дотримуватися трудового розпорядку по університету і факультету, на якому проходять заняття. Бажаною є ділова та творча атмосфера на лекціях та практичних заняттях, під час контрольних заходів – необхідно дотримуватися затверджених правил та підтримувати діловий зосереджений стиль поведінки без лишніх розмов, відволікань, шуму, тощо.