

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
УМАНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ САДІВНИЦТВА

Кафедра геодезії, картографії і кадастру

“ЗАТВЕРДЖУЮ”

Гарант освітньої програми

 Ю.О. Кисельов

29 "серпня" 2022р.

РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

“ ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ”

(шифр і назва навчальної дисципліни)

Освітній ступінь: Бакалавр

Галузь знань: 19 Архітектура та будівництво

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій

Освітня програма: Геодезія та землеустрій

Факультет: лісового і садово-паркового господарства

Умань – 2022 р.

Робоча програма навчальної дисципліни "Оцінка земель" для здобувачів вищої освіти спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» освітньої програми «Геодезія та землеустрій» – Умань: Уманський НУС, 2022. - 15 с.

Розробники: Удовенко Ірина Олександрівна к.е.н., доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру

И. Удовенко Удовенко І О

Робоча програма затверджена на засіданні кафедри геодезії, картографії і кадастру

Протокол від "29" серпня 2022 року № 1

Т.в.о. завідувача кафедри И. Удовенко ( Удовенко І.О. )  
(підпис) (прізвище та ініціали)

"29" серпня 20 22 року

Схвалено методичною комісією факультету "Лісове і садово-паркове господарство"

Протокол від "01" вересня 20 22-року № \_\_\_\_\_

"01" вересня 2022 року Голова М.В. Шемякін ( Шемякін М.В. )  
(підпис) (прізвище та ініціали)

©УНУС, 2022 рік

©Умань, 2022 рік

## 1. Опис навчальної дисципліни

### «Оцінка земель»

Найменування показників	Галузь знань, напрям підготовки, освітньо-кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни	
		денна форма навчання	
Кількість кредитів – 6	Галузь знань <u>19 "Архітектура та будівництво"</u> (шифр і назва)	<u>Обов'язкова</u>	
Модулів – 1	Спеціальність <u>193 "Геодезія та землеустрій"</u> (шифр і назва)	<b>Рік підготовки:</b>	
Змістових модулів – 2		1- й/3-й	
Загальна кількість годин – 180		<b>Семестр</b>	
Тижневих годин для денної форми навчання: аудиторних – 3,9 самостійної роботи студента – 6,1	Освітній ступінь <u>бакалавр</u>  Освітня програма: <u>"Геодезія та землеустрій"</u>	2-й/6-й	
		<b>Лекції</b>	
		36 год.	
		<b>Практичні, семінарські</b>	
		34 год.	
		<b>Лабораторні</b>	
		год.	год.
		<b>Самостійна робота</b>	
		110 год.	год.
<b>Індивідуальні завдання:</b>			
год.			
Вид контролю: іспит			

## **2. Мета та завдання навчальної дисципліни**

М е т а вивчення дисципліни «Оцінка земель» полягає у формуванні майбутніх фахівців, які володіли б системою знань щодо оцінки екологічного стану земельних ресурсів, виявлення кризових ситуацій та прийняття управлінських рішень направлених на покращення екологічної ситуації, що є актуальне в реалізації земельної реформи.

Завдання вивчення дисципліни – дати студентам знання нормативного характеру щодо: змісту і структури системи оцінки земель; оцінки екологічного стану земельних ресурсів та виявлення кризових ситуацій; адекватних висновків екологічному стану земель.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен:

знати систему нормативно-правових актів і нормативних показників, які стосуються питань оцінки екологічного та економічного стану земельних ресурсів та виявлення кризових ситуацій; оцінювання кризового стану.

вміти використовувати нормативну базу для виявлення кризових явищ і обґрунтування заходів регулювання, адекватних екологічному стану земель.

володіти системою нормативно-правових актів і нормативних показників для оцінки екологічного та економічного стану земельних ресурсів та виявлення кризових ситуацій і обґрунтування заходів реагування, адекватних екологічному стану земель.

### **Навчальні цілі.**

**У результаті засвоєння дисципліни у здобувачів вищої освіти будуть сформовані наступні компетентності:**

#### **інтегральна компетентність:**

– здатність розв'язувати складні спеціалізовані задачі та практичні проблеми професійної діяльності у галузі геодезії та землеустрою або у процесі навчання, що передбачає застосування певних теорій, положень і методів відповідної науки і характеризується комплексністю і невизначеністю умов.

#### **Цілі курсу (програмні компетентності):**

##### **Загальні компетентності:**

- здатність застосовувати знання в практичних ситуаціях;
- знання та розуміння області геодезії та землеустрою;
- здатність спілкуватися рідною мовою як усно так і письмово;
- здатність спілкуватися іншою мовою за спеціальністю геодезія та землеустрій;

- здатність використання інформаційних технологій;
- здатність вчитися і бути сучасно освіченим, усвідомлювати можливість навчання впродовж життя;
- здатність працювати як самостійно, так і в команді;
- визнання морально-етичних аспектів досліджень і необхідності інтелектуальної чесності, а також професійних кодексів поведінки;

#### **спеціалізованих (фахових) компетентностей:**

- здатність показувати знання і розуміння основних теорій, методів, принципів, технологій і методик в галузі геодезії і землеустрою;
- здатність показувати базові знання із суміжних дисциплін - фізики, екології, математики, інформаційних технологій, права, економіки тощо), вміння використовувати їх теорії, принципи та технічні підходи;
- здатність використовувати знання з загальних інженерних наук у навчанні та професійній діяльності, вміння використовувати їх теорії, принципи та технічні підходи;
- здатність виконувати професійні обов'язки в галузі геодезії і землеустрою;
- здатність вміти використовувати сучасне геодезичне, навігаційне, геоінформаційне та фотограмметричне програмне забезпечення та обладнання;
- здатність самостійно збирати, обробляти, моделювати та аналізувати геопросторові дані у польових та камеральних умовах;
- здатність агрегувати польові, камеральні та дистанційні дані на теоретичній основі з метою синтезування нових знань у сфері геодезії та землеустрою;
- здатність розробляти проекти і програми, організовувати та планувати польові роботи, готувати технічні звіти та оформлювати результати польових, камеральних та дистанційних досліджень в геодезії та землеустрої.

#### **Програмні результати вивчення навчальної дисципліни:**

- використовувати усно і письмово технічну українську мову та вміти спілкуватися іноземною мовою (англійською) у колі фахівців з геодезії та землеустрою;
- знати нормативно-правові засади забезпечення питань раціонального використання, охорони, обліку та оцінки земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях, процедур державної реєстрації земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості та обмежень у їх використанні;

- використовувати методи збирання інформації в галузі геодезії і землеустрою, її систематизації і класифікації відповідно до поставленого проектного або виробничого завдання;
- використовувати методи і технології землевпорядного проектування, територіального та господарського землеустрою, планування використання та охорони земель, кадастрових знімачів та ведення державного земельного кадастру;
- розробляти проекти землеустрою, землевпорядної і кадастрової документації та документації з оцінки земель, складати карти і готувати кадастрові дані із застосуванням комп'ютерних технологій, геоінформаційних систем і цифрової фотограмметрії;
- обробляти результати геодезичних вимірювань, топографічних і кадастрових знімачів, з використанням геоінформаційних технологій та комп'ютерних програмних засобів і системи керування базами даних;
- володіти методами організації топографо-геодезичного і землевпорядного виробництва від польових вимірювань до менеджменту та реалізації топографічної та землевпорядної продукції на основі використання знань з основ законодавства і управління виробництвом.

Вивченню дисципліни повинно передувати засвоєння студентами основ економічної теорії, зовнішньоекономічної діяльності, економіки підприємств.

Оцінка земель, як одна із базових профільюючих дисциплін з підготовки фахівців геодезії та землеустрою спирається на здобуті знання з дисциплін: землеустрою, землевпорядне проектування, земельний кадастр, геодезія, основи геодезичних робіт, меліорація земель тощо.

Навчальна дисципліна «Оцінка земель» в свою чергу тісно взаємопов'язана з профільними дисциплінами: кадастр населених пунктів, еколого-ландшафтне планування, геологія і геоморфологія, картографія, моніторинг земель, природно-заповідні мережі тощо.

### **3. Програма та структура навчальної дисципліни**

#### **Змістовий модуль 1. Методичні підходи до експертної оцінки земельних ділянок**

##### **Тема 1. Законодавче регулювання формування та розвитку ринку земель в Україні**

Розглядається стан нормативно-законодавчого забезпечення ринку земель. Визначено основні напрями вдосконалення законодавчої бази формування та розвитку ринку земель. Наводяться основні положення Указу Президента України від 5 липня 2006 року № 644/2006 „Про деякі питання організаційно-правового забезпечення формування та регулювання ринку землі та захисту прав власників земельних ділянок” в частині розвитку ринку земель в Україні. Розглядається проект Закону України «Про ринок земель». Узагальнюються наукові положення щодо викупу й примусового відчуження земельних ділянок права приватної власності та обґрунтовується необхідність розвитку оцінки компенсації у процесі викупу земельних ділянок для суспільних потреб.

##### **Тема 2. Законодавче та нормативно-методичне забезпечення грошової оцінки земельних ділянок**

Подається аналіз нормативно-правових актів та методики грошової оцінки земель різних категорій. Аналізується існуюча система підготовки оцінювачів. Розглядаються питання вдосконалення підготовки експертів оцінювачів з врахуванням існуючої системи підготовки, аналізом досвіду закордонних країн та пропозиціями щодо її покращення. Наводиться глибокий аналіз властивостей землі в площині економічних та суспільних категорій. Розглядаються нормативні акти, що стосуються експертної оцінки землі. Охарактеризовано різні методичні підходи до експертної оцінки земельних ділянок.

##### **Тема 3. Ринок земель**

Наводиться коло об'єктів, суб'єктів та інфраструктура ринку земель в Україні. Розглядаються повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері ринку земель. Аналізуються питання організації і регулювання ринку земель. Розглядається порядок продажу земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності та у власності громадян і юридичних осіб. Розглядаються механізми земельних торгів та аукціонів, а також визначаються вимоги до діяльності

земельних бірж, проведення аукціонів, конкурсів. цього наводиться склад підготовчих етапів до продажу земельних ділянок.

#### **Тема 4. Методичні основи нормативної грошової оцінки земель**

Розглядається нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення у відповідності до існуючих нормативно-методичних вказівок. Розглядається нормативна грошова оцінка земель населених пунктів у відповідності до існуючих нормативно-методичних вказівок. Розглядається нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів у відповідності до існуючих нормативно-методичних вказівок. Розглядається постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року №1531 «Про експертну грошову оцінку» та Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».

#### **Тема 5. Інвентаризація земель та організація територій**

Розглядається проект Закону України «Про державну інвентаризацію земель». Умови провадження процесу інвентаризації земель.

#### **Тема 6. Перебіг економічної оцінки земель**

На базі попереднього матеріалу виготовляється оцінювальна планово - картографічна основа з визначеними межами груп ґрунтів, сільськогосподарських угідь і господарств земельно-оцінювального району. Користуючись оцінювальною основою, по кожному із господарств обчислюють площі груп ґрунтів і складають їх експлікації з прив'язкою до сільськогосподарських угідь.

#### **Тема 7. Грошова оцінка земель**

Грошова оцінка сільськогосподарських земель. Грошова оцінка земель населених пунктів. Грошова оцінка земель водного фонду. Грошова оцінка земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. Грошова оцінка земель інших категорій

### **Змістовий модуль 2. Властивості землі в площині економічних та суспільних категорій**

#### **Тема 8. Експертна грошова оцінка земельних ділянок**



Теоретичні засади розвитку національного ринку нерухомості. Чинники, які впливають на формування експертної грошової оцінки земельних ділянок через ринок нерухомості

### **Тема 9. Земельні торги та аукціонна діяльність**

Земельна біржа: статут та правила. Земельні торги та земельні аукціони.

### **Тема 10. Сучасна методика розрахунку нормативної оцінки землі**

Основні положення та особливості застосування різних методичних підходів. Структура та зміст розрахунків з нормативної грошової оцінки.

### **Тема 11. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна**

Структура процесу оцінки. Методичні підходи до оцінки майна. Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів. Вимоги до складання звіту про оцінку майна.

### **Topic 11. General characteristics of the process of property valuation**

The structure of the evaluation process. Methodical approaches to property valuation. Reconciliation of results obtained using different approaches. Requirements for the preparation of the property valuation report.

### **Тема 12. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб**

Розглядається Закон України «Про відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності». Викуп земельних ділянок у нормах чинного законодавства України. Примусовий викуп земельної ділянки

### **Тема 13. Оформлення правовстановлюючих документів на землю.**

Державна реєстрація земельних ділянок. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їхніх обтяжень. Державна реєстрація земельної ділянки. Відмінність державної реєстрації земельних ділянок від державної реєстрації прав на земельні ділянки..

### **Тема 14. Обмеження прав на землю. Право земельного сервітуту.**

Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель. Право земельного сервітуту. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про суборенду, сервітут.



characteristics of the process of property valuation												
Тема 12. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб	12	2	2	8								
Тема 13. Оформлення правостановлюючих документів на землю	14	2	4	8								
Тема 14. Обмеження прав на землю. Право земельного сервітуту	10	2	2	6								
Разом за змістовим модулем 2	88	18	16	54								
Усього годин	180	36	34	110								

### 6. Теми практичних занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Тема 1. Законодавче регулювання формування та розвитку ринку земель в Україні	2
2	Тема 2. Ринок земель	2
3	Тема 3. Законодавче та нормативно-методичне забезпечення грошової оцінки земельних ділянок. Practical lesson 4. Solving problems related to the normative monetary valuation of the lands of settlements. Zoning of the territory of the settlement.	2
4	Тема 4. Методичні основи нормативної грошової оцінки земель.	4
5	Тема 5. Інвентаризація земель та організація територій	4
6	Тема 6. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб.	2
7	Тема 7. Основи формування та інтеграція ринків нерухомості країн-членів ЄС	2
8	Тема 8. Основи формування ринку нерухомості України	2
9	Тема 9. Земельні торги та аукціонна діяльність	2
10	Тема 10. Експертна грошова оцінка земельних ділянок	2
11	Тема 11. Базова підготовка та підвищення кваліфікації експертів оцінювачів	2
12	Тема 12. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб	2
13	Тема 13. Оформлення правостановлюючих документів на землю	4
14	Тема 14. Обмеження прав на землю. Право земельного сервітуту	2
Разом		34

## 8. Самостійна робота

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Функції процесу оцінки земель	16
2	Значення оцінки земель в сфері екологобезпечного землекористування	16
3	Оцінка земель щодо їх радіаційного забруднення.	16
4	Критерії та нормативи екологічного стану меліорованих земель	16
5	Принцип законності	16
6	Принцип об'єктивності	16
7	Головні якості дистанційних зображень	14
Разом		110

Самостійна робота студентів є важливим елементом успішного засвоєння матеріалу дисципліни. Основне в цієї роботі полягає в самостійній праці студентів з вітчизняною та закордонною літературою, ресурсів Інтернет, нормативними актами щодо сфері використання матеріально технічної бази.

Самостійна робота являється інструментом опанування навчальним матеріалом у час, вільний від обов'язкових навчальних занять.

Основними видами самостійної роботи, запропонованої студентам є:

- Обов'язкове вивчення або закріплення матеріалу, отриманого під час лекцій.
- Опрацювання інформації з літератури, рекомендованої до вивчення.
- Систематизування та вивчення отриманої інформації.
- Підготовка до практичних (семінарських) занять, дискусій, роботи, у групах, опитування, тестування.
- Контрольна перевірка кожним студентом-слухачем якості особистих знань за запитаннями для самостійного поглибленого вивчення та самоконтролю.
- Підготовка матеріалу до практичного заняття у вигляді тез, доповідей, рефератів.

## 11. Методи навчання

Вивчення дисципліни досягається інформаційним, ілюстративним, дистанційним та проблемним методами навчання.

Лекції проводяться з використанням технічних засобів навчання і супроводжуються демонстрацією схем, відомостей і таблиць. На практичних заняттях розв'язуються завдання, наближені до реальних виробничих задач. Самостійна підготовка студентів з вивчення дисципліни передбачає виконання зазначених вище завдань самостійної роботи методом опрацювання базової, допоміжної навчальної та навчально-методичної

літератури, виконання графічних, розрахункових, розрахунково-графічних робіт.

Для досягнення мети і завдань вивчення дисципліни студентам надаються індивідуальні консультації, проводяться пояснення окремих питань, бесіди, дискусії.

## 12. Методи контролю

Поточний контроль знань студентів з навчальної дисципліни проводиться в за допомогою оцінки правильності та якості виконання поставлених завдань.

Контроль самостійної роботи проводиться шляхом перевірки звітів з самостійної роботи та захисту розглянутих в них питань.

Оцінювання результатів поточної роботи (завдань, що виконуються на практичних заняттях та консультаціях, результати самостійної роботи студентів) проводиться за наступними критеріями (у % від кількості балів, виділених на завдання із заокругленням до цілого числа):

0% – завдання не виконано;

40% – завдання виконано частково та містить суттєві помилки методичного або розрахункового характеру;

60% – завдання виконано повністю, але містить суттєві помилки у розрахунках або в методиці;

80% – завдання виконано повністю і вчасно, проте містить окремі несуттєві недоліки (розмірності, висновки, оформлення тощо);

100% – завдання виконано правильно, вчасно і без зауважень.

Підсумковий контроль знань відбувається на іспиті в усній формі.

До іспиту не допускається студент, який набрав, менше ніж 42 балів за навчальну роботу протягом семестру, не виконав і не здав всіх лабораторних робіт, не відвідував без поважних причин більшу частину лекцій.

## 13. Розподіл балів, які отримують студенти

### Підсумкова форма контролю - іспит

Поточне тестування та самостійна робота																Підсумковий контроль	Сума	
Змістовий модуль 1								Змістовий модуль 2										100
T1	T2	T3	T4	T 4	T5	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	T13	T13	T14	30	
4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	5		

## 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	A	відмінно	зараховано
82-89	B	добре	
74-81	C		
64-73	D	задовільно	
60-63	E		
35-59	FX	незадовільно з можливістю повторного складання	не зараховано з можливістю повторного складання
0-34	F	незадовільно з обов'язковим повторним вивченням дисципліни	не зараховано з обов'язковим повторним вивченням дисципліни

### 14.Методичне забезпечення

1. Конспекти лекцій, методичні розробки до проведення практичних занять, навчальні посібники, нормативні документи, ілюстративні матеріали, природний матеріал.
2. Удовенко І.О., Кульбіцький В.Л. Методичні вказівки для проведення практичних занять з дисципліни «Оцінка земель» для студентів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» Умань, 2018 – 42 с.
3. Кривов В.М. Проблеми управління земельними ресурсами та шляхи його удосконалення // Матеріали круглого столу на тему «Управління земельними ресурсами в контексті стратегії сталого розвитку». – К. – 2005. – 338 с.
4. Кривов В.М., Мартин А.Г. Сучасні організаційно – правові проблеми охорони земель і ґрунтів України // Землеустрій і кадастр. – 2007. – №3. – С. 44–48.
5. Кривов В.М., Тихенко Р.В. Еколого–економічні аспекти оптимізації структури земельних угідь сучасних агроландшафтів та формування екологічної мережі в ринкових умовах // Матеріали круглого столу на тему «Управління земельними ресурсами в контексті стратегії сталого розвитку». – К. – 2005. – 338 с.

### 15. Рекомендована література

1. Рекомендації Держкомзему України „Законодавче регулювання формування та розвитку ринку земель в Україні” – Матеріали Круглого столу 5 травня 2006 року

2. Проект Закону України „Про державний земельний кадастр” (Таблиця поправок для розгляду у другому читанні). Реєстраційний № 5394
3. Проект Закону України „Про ринок земель”.
4. Цивільний кодекс України, № 435-IV від 16 січня 2003 року

#### **Допоміжна**

1. Кучер О.О., Горбатович С.М. Викуп і примусове відчуження земельних ділянок: правові та економічні аспекти. – Землевпорядний вісник, 2006.
2. Семененко Б.Г. Пропозиції по типовій програмі підготовки експертів оцінювачів земельних ділянок.
3. Деякі інституціональні аспекти земельних відносин в Україні: стан та напрями вдосконалення /І.К.Бистріков, О.С.Новаторов, Т.С.Ніколаєнко та ін. — К.: НА1 України, РВПС України, — 2002. — 134 с.
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М.- К.: Профі, 2007. – 624 с.
5. Михасюк Р.І. Регулювання земельних відносин. – Львів: 2020. 231 с.

#### **Інформаційні ресурси**

1. Державна науково-технічна бібліотека України. Охорона навколишнього середовища. 19/03/2009. URL://ntbu.ru/bs/un/054\_on.htm
2. <URL://www.land-ukraine.com/index.php?p=article&id=146>
3. <URL://zakon1.rada.gov.ua/>

### **16. Зміни у робочій програмі на 2022 рік**

У робочій програмі навчальної дисципліни «Оцінка земель» на 2022 рік були реалізовані такі зміни: збалансовано та узгоджено відповідно до навантаження розподіл годин лекційних та практичних занять; актуалізовано список рекомендованої літератури; внесено теми занять іноземною мовою.