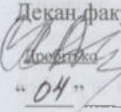


МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
МИКОЛАЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ФАКУЛЬТЕТ АГРОТЕХНОЛОГІЙ  
КАФЕДРА ҐРУНТОЗНАВСТВА ТА АГРОХІМІЇ

ПОГОДЖЕНО

Декан факультету агротехнологій

 Антоніна ДРОБИТЬКО

“ 04 ” 09 2023 р.

ЗАТВЕРДЖУЮ

Перший проректор

 Дмитро БАБЕНКО

“ ” 2023 р.

**РОБОЧА ПРОГРАМА З НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ**

**Оцінка земельних поліпшень**

освітньо-професійна програма

«Геодезія та землеустрій»

для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти 1-го року

(очної) денної форми навчання

на 2023-2024 навчальний рік

Ступінь вищої освіти **Магістр**

Галузь знань **19 Архітектура та будівництво**

Спеціальність **193 Геодезія та землеустрій**

Мова викладання **українська**

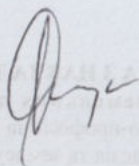
Миколаїв  
2023

Програма відповідає вимогам Освітньо-професійної програми «Геодезія та землеустрій» підготовки здобувачів вищої освіти другого (магістерського) рівня вищої освіти за спеціальністю 193 Геодезія та землеустрій галузі знань 19 Архітектура та будівництво, затвердженої Вченою радою Миколаївського національного аграрного університету 28.02.2023 р. (протокол № 7).

Розробник програми: д-р с.-г. наук, професор Сергій ЧОРНИЙ і к. с.-г. наук, доцент Олег ПИСЬМЕННИЙ, Миколаївський національний аграрний університет.

Програма розглянута на засіданні кафедри ґрунтознавства та агрохімії МНАУ протокол №1 від 31 серпня 2023 року.

Завідувач кафедри  
д-р с.-г. наук, професор



Сергій ЧОРНИЙ

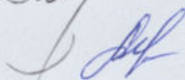
Схвалено науково-методичною комісією факультету агротехнологій МНАУ протокол №2 від 2 вересня 2023 року.

Голова науково-методичної комісії  
канд. с.-г. наук, доцент



Тетяна МАНУШКІНА

Ушоколю Олександр



## Анотація

**Оцінка земельних поліпшень** – одна з дисциплін для підготовки спеціалістів у сфері геодезії та землеустрою. Знання правових основ оцінки природних ресурсів, перспектив його розвитку, принципів і методів використання, механізму регулювання відносин між власниками, користувачами і державними органами земельних ресурсів вимагають від спеціалістів грамотного планування і застосування конкретних заходів з раціонального використання ґрунтів, реєстрації земельних ділянок та охорони земель.

**Метою** викладання цього курсу є освоєння здобувачами конкретних теоретичних знань щодо основ оцінки земель і реєстрації земельних ділянок і вмінням використовувати ці знання для захисту прав власності на землю, регулювання відносин між землевласниками і землекористувачами та державними органами земельних ресурсів, а також для раціонального використання та охорони земель України.

**Завдання дисципліни** вивчення основних історичних етапів формування оцінки земель:

- ознайомлення із законодавчими і нормативними документами, які регламентують функціонування оцінки земель в Україні;
- вивчення складових частин земельного кадастру та завдань, які вони виконують;
- встановлення сучасного стану ведення оцінки земельних поліпшень та його ролі у регулюванні земельних відносин.

## **Annotation**

**Assessment of land fields** are one of the disciplines for the training of specialists in agronomic specialties. Knowledge of the legal foundations of the land cadastre, the prospects for its development, the principles and methods of use, the mechanism of regulation of relations between owners, users and state bodies of land resources require competent planners of the agronomists and the application of specific measures for the rational use of soils, registration of land and land protection.

**The purpose** of teaching this course is to acquire specific theoretical knowledge about the basics of land evaluation and land registration and the ability to use this knowledge to protect land ownership rights, regulate relations between landowners and land users and state bodies of land resources, as well as for the rational use and protection of land Of Ukraine.

**The task** of the discipline is to study the main historical stages of the formation of the land;

- familiarization with legislative and regulatory documents that regulate the functioning of the state land valuation in Ukraine;

- study of the constituent parts of the land valuation and the tasks they perform;

- establishment of the state-of-the-art state of the state land valuation and its role in regulating land relations.

## **2. Опис навчальної дисципліни**

### **Оцінка земельних поліпшень**

Галузь знань **19 Архітектура та будівництво**

Спеціальність **193 Геодезія та землеустрій**

Ступінь вищої освіти **Магістр**

Обов'язкова (вибіркова) компонента **Вибіркова**

Семестр **1**

Кількість кредитів **ECTS 3,0**

Кількість модулів **1**

Кількість змістовних модулів **2**

Загальна кількість годин **90**

Види навчальної діяльності та види навчальних занять, обсяг годин та кредитів:

Лекції **16 / 0,55 кредитів ECTS**

Практичні заняття – **30 год. / 1,0 кредитів ECTS**

Самостійна робота – **44 год. / 0,45 кредитів ECTS**

Форма підсумкового контрольного заходу – **залік**

### **Короткий опис:**

У процесі вивчення дисципліни застосовуються інноваційні педагогічні технології, а саме цілеспрямований системний набір прийомів, засобів організації навчальної діяльності, що охоплює весь процес навчання від визначення мети до одержання результатів: комп'ютерні презентації, тестові програми, система дистанційної освіти Moodle, технології Jitsi, вбудовані в курс на платформі Moodle, Zoom, Google Meet та інші.

Робоча програма щорічно оновлюється з урахуванням пропозицій стейкхолдерів та результатів опитування здобувачів вищої освіти, і випускників ОПП 193 «Геодезія та землеустрій».

### **Передбачені неформальні освітні заходи.**

1. Індивідуальні завдання.
2. Участь у вебінарах, семінарах та круглих столах з загальної тематики.
3. Участь у відкритих лекціях, які проводять поза межами освітнього процесу.

Здобувач має право самостійно обирати напрям і вид неформальних освітніх заходів. Оцінка їхніх результатів відбувається за наявності документального підтвердження (сертифікат, свідоцтво, скріншот, програма, запрошення тощо). Перезарахування дисципліни або окремих тем відбувається за бажання здобувача на підставі нормативної внутрішньої документації та Положень МНАУ.

**Передбачені інформальні заходи освіти.** Здобувачі вищої освіти у ході життєвого досвіду мають застосовувати здобуті знання, наприклад, вирішувати практичні питання шляхом використання набутих знань. І навпаки, здобувачі використовують життєві приклади для трансформації їх в освітній процес.

**Можливості набуття програмних результатів в умовах інклюзивної освіти.** Набуття програмних результатів в умовах інклюзивної освіти здійснюється відповідно до Положення про організацію інклюзивного навчання осіб з особливими освітніми потребами у Миколаївському національному аграрному університеті СО 5.279.01-00.2020 із застосуванням особистісно орієнтованих методів навчання та з урахуванням індивідуальних особливостей навчально-пізнавальної діяльності усіх здобувачів вищої освіти, рекомендацій індивідуальної програми реабілітації особи з інвалідністю (за наявності) та/або висновку про комплексну психолого-педагогічну оцінку розвитку здобувачів вищої освіти (за наявності), що надається інклюзивно-ресурсним центром.

Можливість дистанційного (або очно-дистанційного) навчання з використання наступних засобів:

Система Moodle (<https://moodle.mnau.edu.ua>) лекційний матеріал, практичні завдання, напрями наукової та індивідуальної роботи, завдання для самостійної роботи);

1. Платформи онлайн-занять Zoom, Google Meet – для проведення індивідуальних практичних занять, консультацій тощо;

2. Електронний репозитарій МНАУ – для використання інформаційних матеріалів (<http://dspace.mnau.edu.ua/jspui/>);

3. Аудіо- та відеоповідомлення з лекційним матеріалом, поясненням особливостей завдань та напрямками їх виконання тощо;

4. Спілкування через електронну пошту ([chornyv@mnau.edu.ua](mailto:chornyv@mnau.edu.ua)) та телефонний зв'язок;

5. Залучення до освітньо-наукових заходів в онлайн-режимі;

6. Індивідуальний підхід до викладення матеріалу навчальної дисципліни;

7. Можливість залучення до освітнього процесу куратора академічної групи та людини, яка знаходиться поряд з здобувачем вищої освіти з особливими освітніми потребами (батьки, сестра, брат та інших).

**Мовна підготовка.** Дисципліна викладається українською мовою. До кожної теми наведено ключові слова англійською мовою. Здобувачі мають можливість брати участь у вебінарах та наукових заходах англійською мовою.

**Форми навчання.** Денна (дистанційна, змішана – за наказом ректора, наприклад, у зв'язку із дотриманням карантинних заходів). Освітній процес реалізується у таких формах: навчальні заняття (лекційні заняття, практичні заняття, консультації), індивідуальні завдання, самостійна робота, контрольні заходи.

**Методи навчання.** Проблемно-орієнтоване навчання, студентоцентроване навчання, змішане навчання в системі Moodle університету, самонавчання, навчання на основі досліджень. Викладання проводиться у вигляді: лекцій, мультимедійних лекцій, інтерактивних лекцій, практичних занять із використанням ситуаційних завдань, кейс-методів, ділових ігор, тренінгів, що розвивають професійні навички та soft-skills. Також передбачена самостійна робота з можливістю консультацій з викладачем, e-learning за окремими освітніми компонентами, індивідуальні заняття, групова робота над інноваційними проектами.

У процесі навчання всі учасники освітнього процесу зобов'язані дотримуватися принципів **академічної доброчесності** – сукупності етичних принципів та визначених правил провадження освітньої та наукової діяльності, які є обов'язковими для всіх учасників такої діяльності та мають на меті забезпечувати довіру до результатів навчання та наукової діяльності, з урахуванням вимог Закону України «Про вищу освіту», «Про освіту», методичних рекомендацій Міністерства освіти і науки України для закладів вищої освіти з підтримки принципів академічної доброчесності, Кодексу академічної доброчесності у Миколаївському національному аграрному університеті та інших документів.

Усі академічні тексти (освітні та наукові) здобувачів вищої освіти обов'язково перевіряються щодо їх відповідності принципам академічної доброчесності, у т. ч. за допомогою програми Unicheck.

### 3. Мета вивчення навчальної дисципліни

*Мета дисципліни* – вивчення основних етапів становлення оцінки земельних поліпшень, видів і принципів, ознайомлення із основними законодавчими та нормативними документами, які регламентують їх функціонування, вивчення складових частин державного земельного кадастру і тих завдань, які вони виконують, розуміння сучасного стану ведення оцінки земель і реєстрації земельних ділянок та їх ролі у регулюванні земельних відносин в Україні.

*Завдання курсу:* - вивчення основних історичних етапів формування оцінки земельних поліпшень;

- ознайомлення із законодавчими і нормативними документами, які регламентують функціонування оцінки земельних поліпшень в Україні;

- вивчення складових частин оцінки земельних поліпшень та завдань, які вони виконують;

- встановлення сучасного стану ведення державного земельного кадастру та його ролі у регулюванні земельних відносин.

В результаті вивчення даного курсу здобувач повинен *знати:*

- історичні етапи становлення та розвитку оцінки земельних поліпшень в світі і Україні;

- законодавчі та нормативні документи, які регламентують функціонування оцінки земельних поліпшень в Україні;

- організаційну структуру, рівні та функції центрів державного земельного кадастру;

- складові частини оцінки земельних поліпшень та завдання, які вони виконують;

- сучасний стан функціонування оцінки земельних поліпшень в Україні та нагальні завдання їх вдосконалення.

*вміти:*

- встановлювати кадастровий номер земельної ділянки із виділенням коду одиниці адміністративно-територіального устрою України, номера кадастрової зони та кварталу;

- читати кадастровий план земельної ділянки;

- проводити часткову економічну оцінку земель;

- проводити грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

*Предметом навчальної дисципліни* є теоретичні основи оцінки природних ресурсів.

***Інтегральна компетентність.*** Здатність розв'язувати задачі прикладного, дослідницького та/або інноваційного характеру в сфері геодезії та землеустрою.



### **Спеціальні компетентності (СК).**

СК03. Здатність ефективно застосовувати теорії, принципи та технології математики, природничих, технічних, соціальних, економічних наук при розв'язанні комплексних задач геодезії та землеустрою.

СК04. Здатність здійснювати пошук необхідної інформації, обирати і застосовувати сучасні методи обробки, аналізу, оцінювання та оприлюднення даних, зокрема геопросторових, та метаданих при розв'язанні комплексних задач геодезії та землеустрою.

СК05. Здатність обґрунтовувати і оцінювати методи обстежень, вишукувань, випробувань, діагностики, моніторингу об'єктів геодезії та землеустрою.

### **Результати навчання.**

ЗРН01. Мати спеціалізовані концептуальні знання, що включають сучасні наукові здобутки у сфері геодезії та землеустрою, достатні для проведення досліджень і здійснення інновацій. ЗРН2. Вільно спілкуватися усно і письмово державною та іноземною мовами з питань професійної діяльності, досліджень та інновацій у сфері геодезії та землеустрою.

ЗРН03. Приймати ефективні рішення щодо розв'язання завдань прикладного, дослідницького та/або інноваційного характеру у сфері геодезії та землеустрою, аналізувати альтернативи, будувати прогнози, оцінювати ризики, зокрема в умовах неповної та/або суперечливої інформації та неоднозначних вимог.

ЗРН04. Будувати і досліджувати концептуальні, математичні і комп'ютерні моделі об'єктів і процесів, застосовувати їх для створення інновацій у сфері геодезії та землеустрою.

ЗРН12. Зрозуміло і недвозначно доносити власні знання, висновки та аргументацію у сфері геодезії та землеустрою до фахівців і нефахівців, зокрема до осіб, які навчаються.

ЗРН13. Виконувати обстеження, випробування, діагностику, моніторинг об'єктів геодезії та землеустрою, розробляти заходи з охорони земель та оцінювати їх наслідки.

#### 4. Передумови для вивчення дисципліни



## 5. Місце дисципліни у структурі навчальних дисциплін

ОК 2. Економіка землекористування та землепорядкування  
ОК 3. Інформаційні технології  
ОК 10. Робоче проектування  
ОК 12. Національна інфраструктура геопросторових даних  
ОК 13. Державний контроль за використанням земель  
ВБ 1.1. Методологія, методика та організація наукових досліджень з основами інтелектуальної власності  
ВБ 1.2. Методика наукових досліджень  
ВБ 1.3. Охорона праці в галузі та цивільний захист  
ВБ 1.4. Безпека життєдіяльності з основами охорони праці та цивільного захисту  
ВБ 2.1. Оцінка природних ресурсів



ВБ 2.2. Оцінка земельних поліпшень



ОК 8. Територіальний землеустрій  
ОК 9. Геодезичний і дистанційний моніторинг  
ВБ 2.4. Стандартизація та нормування в землеустрої  
ВБ 2.5. Ринкові земельні відносини  
ВБ 2.6. Ринок землі і нерухомість  
ВБ 2.7. Нормативна і експертна оцінка земель  
ВБ 2.8. Оцінка і прогноз якості земель  
ВБ 2.9. Інженерно-технологічна регламентація охорони земель  
ВБ 2.10. Моніторинг та охорона земель  
ВБ 2.11. Топографо-геодезичне і картографічне забезпечення землеустрою  
ВБ 2.12. Природоресурсне картографування

## 6. Структурно-логічна схема навчальної дисципліни

Змістовий модуль		Теми		Обсяги годин					
№	назва	№	назва	ЛЗ	ПР	ЛР	СР	К	Разом
<b>1</b>	<b>Теоретичні основи оцінки земельних поліпшень</b>	1	Теоретичні основи оцінки земель і інших ресурсів.	1	2	–	4	–	<b>7</b>
		2	Районування території при земле-оціночних роботах.	1	2	–	4	–	<b>7</b>
		3	Державний контроль за використанням та охороною земель	2	2	–	4	–	<b>8</b>
		4	Методичні положення бонітування ґрунтів.	2	2	–	4	–	<b>8</b>
<b>Всього за змістовий модуль</b>				<b>6</b>	<b>8</b>	–	<b>16</b>	–	<b>30</b>
<b>2</b>	<b>Оцінка земель і ресурсів</b>	5	Загальні положення і завдання економічної оцінки земель	1	2	–	2	–	<b>7</b>
		6	Теоретичні основи економічної оцінки земель і інших ресурсів.	1	4	–	6	–	<b>11</b>
		7	Експертна оцінка земельних ділянок	2	4	–	6	–	<b>12</b>
		8	Особливості застосування методичних підходів до оцінки земельних ділянок різного цільового призначення	2	4	–	6	–	<b>12</b>
		9	Дохідний підхід оцінки нерухомого майна	2	6	–	6	–	<b>14</b>
		10	Організаційно-процедурні питання оцінки майна	2	2	–	2	–	<b>10</b>
<b>Всього за змістовий модуль</b>				<b>10</b>	<b>22</b>	–	<b>28</b>	–	<b>60</b>
<b>Всього годин по навчальній дисципліні</b>				<b>16</b>	<b>30</b>	–	<b>44</b>	–	<b>90</b>

## 7. Зміст навчальної дисципліни

### 7.1. Загальний розподіл годин і кредитів

Назва змістового модуля	Кількість годин і кредитів		
	год.	кредитів	%
ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ПОЛІПШЕНЬ	30	1,0	35,0
ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ І РЕСУРСІВ	60	2,0	65,0
<b>Всього</b>	<b>90</b>	<b>2,0</b>	<b>100,0</b>

### 7.2. Склад, обсяг і терміни виконання змістових модулів

Назва змістового модуля	Кількість годин	Термін виконання
ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ПОЛІПШЕНЬ	30	Відповідно до розкладу занять та графіку освітнього процесу
ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ І РЕСУРСІВ	60	
<b>Всього</b>	<b>90</b>	<b>х</b>

### 7.3. Перелік та короткий зміст лекцій

#### ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 1

#### ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ПОЛІПШЕНЬ – 30 год. (1,0 кредитів ECTS)

**Лекція 1. Теоретичні основи оцінки земель.** Загальні положення і завдання оцінки земель. Методологічні основи оцінки земель. Основні закономірності пізнання оцінки земель. Розвиток земельно-оціночних робіт на території України.

**Ключові слова:** завдання, оцінка земель, методологія, закономірності, земельно-оціночні роботи.

**Key words:** tasks, land evaluation, methodology, laws, land evaluation works.

**Лекція 2. Районування території при земле-оціночних роботах.** Суть і загальні положення районування території. Природно-сільськогосподарське районування території.

**Ключові слова:** оціночні роботи, районування, території, сільськогосподарське районування.

**Key words:** valuation works, zoning, territories, agricultural zoning.

**Лекція 3. Теоретичні основи бонітування ґрунтів.** Поняття і завдання бонітування ґрунтів. Об'єкт, предмет і критерії бонітування ґрунтів. Розвиток науково-методичних положень бонітування ґрунтів. Огляд методів обслідування ґрунтів. Сучасні критерії бонітування ґрунтів. Зокремлене і загальне бонітування ґрунтів. Агровиробничі групи ґрунтів як об'єкт бонітування ґрунтів і оцінки сільськогосподарських земель. Збір і обробка даних про властивості ґрунтів. Вибір еталонних ґрунтів.

**Ключові слова:** бонітування, ґрунти, критерії бонітування, оцінка, еталон.

**Key words:** boniting, soils, boniting criteria, estimation, standard.

**Лекція 4. Методичні положення бонітування ґрунтів.** Класифікація, характеристика і діагностичні ознаки ґрунтів. Агроекологічні умови розміщення посівів сільськогосподарських культур. Збір і обробка даних про діагностичні ознаки і властивості ґрунтів. Складання і перевірка шкал бонітування ґрунтів. Розробка шкал бонітування ґрунтів.

**Ключові слова:** діагностичні ознаки, розміщення посівів, обробка даних, властивості, шкала.

**Key words:** diagnostic signs, placement of crops, processing of data, properties, scale.

## **ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 2**

### **ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ І РЕСУРСІВ – 60 год. (2,0 кредитів ECTS)**

#### **Лекція 5. Загальні положення і завдання економічної оцінки земель.**

Понять і завдання економічної оцінки земель. Об'єктивна необхідність проведення економічної оцінки земель. Роль економічної оцінки земель в організації міжгалузевого їх використання. Значення економічної оцінки земель в організації їх використання в умовах агропромислового комплексу. Економічна оцінка земель у складі кадастру природоохоронних ресурсів.

**Ключові слова:** завдання, економічна оцінка, земля, використання, ресурси.

Keywords: task, economic evaluation, land, use, resources.

#### **Лекція 6. Теоретичні основи економічної оцінки земель.**

Розвиток планово-теоретичних методичних положень економічної оцінки земель. Об'єкт, предмет і критерій економічної оцінки земель. Загальна і часткова економічної оцінки земель. Показники економічної оцінки земель.

Ключові слова: загальна, часткова, економічна оцінка, земля, показники.

Key words: general, partial, economic evaluation, land, indicators.

#### **Лекція 7. Експертна оцінка земельних ділянок.**

Визначення ринкової вартості земельної ділянки, її частини: методичні підходи, методи, оціночні процедури і послідовність їх застосування. Процедура аналізу характеристик земельної ділянки, планування, забудови та іншого використання навколишніх територій, стану інженерних мереж під час визначення вартості об'єкта нерухомості. Методичне регулювання експертної грошової оцінки земельних ділянок та порядок її проведення. Методичні засади незалежної оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення.

**Ключові слова:** грошова оцінка, земля, світовий досвід, розвиток, правова база.

**Key words:** monetary evaluation, land, world experience, development, legal base.

#### **Лекція 8. Особливості застосування методичних підходів до оцінки земельних ділянок різного цільового призначення.**

Визначення вартості земель сільськогосподарського призначення: методичні підходи, методи, оціночні процедури і послідовність їх застосування.

Особливості оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу. Оцінка права користування (оренди) об'єктами нерухомого майна, у тому числі земельними ділянками.

Оцінка земельних ділянок водних об'єктів

Ключові слова: інформаційна база, грошова оцінка, земля, населений пункт, сільськогосподарське призначення.

**Key words:** information base, monetary valuation, land, settlement, agricultural purpose.

### **Лекція 9. Дохідний підхід оцінки нерухомого майна.**

Поняття дохідної нерухомості. Дохідний підхід до оцінки нерухомості, сфера його застосування. Методи оцінки доходного підходу і послідовність їх оціночних процедур. Поняття грошового потоку, рентного та чистого операційного доходу.

Методи прогнозування майбутніх грошових потоків. Поняття та способи визначення ставки капіталізації та ставки дисконту під час оцінки нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок. Дисконтування та капіталізація як оціночні процедури. Вартість реверсії, сутність та способи її визначення для об'єкта нерухомості. Практика оцінки нерухомості за допомогою доходного підходу.

Ключові слова: характеристика, земля, грошова оцінка, рентний дохід, земельна ділянка.

**Key words:** characteristic, land, monetary valuation, rent income, land plot.

### **Лекція 10. Організаційно-процедурні питання оцінки майна.**

Організація процесу оцінки. Етапи проведення незалежної оцінки майна. Загальні вимоги до її проведення. Вимоги до джерел інформації, вихідних даних для оцінки майна.

Оформлення результатів оцінки. Зміст, форма, порядок складання звітів про оцінку майна.

Основні розділи звіту про оцінку, вимоги до його складання і порядок надання замовнику (у тому числі рецензування, погодження, затвердження) звітів. Умови залучення суб'єктів оціночної діяльності для оцінки майна органами державної влади, органами місцевого самоврядування. Рецензування звітів про оцінку

Ключові слова: державна реєстрація, умови, методологічна основа, Україна, принципи.

**Key words:** state registration, mind, methodological basis, Ukraine, principle.



#### **7.4. Перелік та план практичних занять**

##### **ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 1**

**ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ПОЛІПШЕНЬ – 30 год. (1,0 кредитів ECTS)**

**Практична робота 1.** Земельно-оціночні роботи в районі – **2 год.**

**Практична робота 2.** Природно-господарське районування – **2 год.**

**Практична робота 3.** Визначення балу бонітету агро виробничих груп ґрунтів за глибиною гумусового горизонту, вмісту гумусу, фізичної глини – **2 год.**

**Практична робота 4.** Визначення балу бонітету за вмістом рухомих форм поживних речовин на основі картограми забезпеченості – **4 год.**

**Практична робота 5.** Визначення балу бонітету агро виробничих груп ґрунтів за їх основними властивостями – **4 год.**

**Колоквіум, тестування, перевірка самостійних завдань**

**ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 2****ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ І РЕСУРСІВ – 60 год. (2,0 кредитів ECTS)**

**Практична робота 6.** Визначення показників часткової оцінки земель за окупності затрат та диференціальним доходом – **2 год.**

**Практична робота 7.** Визначення показників загальної економічної оцінки земель в розрізі земельних ділянок – **2 год.**

**Практична робота 8.** Оформлення матеріалів оцінки земель – **2 год.**

**Практична робота 9.** Оцінка земель сільськогосподарського призначення – **2 год.**

**Практична робота 10.** Нормативна грошова оцінка земельних ділянок і сфери її застосування – **4 год.**

**Практична робота 11.** Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення – **4 год.**

**Практична робота 12.** Розрахунок ринкової вартості земельної ділянки за допомогою методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок – **4 год.**

**Практична робота 13.** Методичний підхід капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок – **2 год.**

**Практична робота 14.** Грошова оцінка земель водного фонду – **2 год.**

**Практична робота 15.** Дохідний підхід до визначення ринкової вартості землі та нерухомості – **2 год.**

**Колоквіум, тестування, перевірка самостійних завдань**

### 7.5 Теми, форма контролю та перевірки завдань, які винесені на самостійне обов'язкове опрацювання

Таблиця 5

№	Тема для самостійної роботи (рефератів)	Кількість годин	Форма контролю і перевірки	Кількість балів
<b>Змістовний модуль 1. Теоретичні основи оцінки земельних поліпшень</b>				
1.	Земельний фонд України, як об'єкт моніторингу. Багатоцільове використання земельних ресурсів. Земля, як головний засіб виробництва в сільському господарстві	6	Усне опитування	1-0,5
2	Негативні тенденції у використанні природних ресурсів.	5	Усне опитування	1-0,5
3	Заходи ефективного і раціонального використання природних ресурсів.	5	Усне опитування	1-0,5
<b>Зістовний модуль 2. Оцінка земель і ресурсів</b>				
4.	Види вартості. Принципи оцінки.	6	Усне опитування	1-0,5
5.	Земельна ділянка, як об'єкт оцінки	6	Усне опитування	1-0,5
6.	Порядок сплати платежів за користування надрами.	6	Усне опитування	1-0,5
7.	Методи та методичні підходи до експертної грошової оцінки	6	Усне опитування	1-0,5
8.	Оцінка землі та нерухомості з використанням фінансових коефіцієнтів	4	Усне опитування	1-0,5
		44	×	8-4

Тему реферату студент вибирає самостійно із запропонованих в переліку або спільно із викладачем формує індивідуальну, відповідно до програми даного курсу.

Після ознайомлення з змістом вибраної теми реферату, студенту слід ознайомитися з довідковою, науково-методичною, спеціальною і додатковою літературою, яка необхідна для написання роботи. Перед її написанням студент повинен обов'язково продумати і скласти чіткий план його викладення, який при необхідності, можна уточнити у викладача. Важливо зрозуміти, що чим чіткіший план роботи, чим логічніше він складений, тим легше авторові викласти свої думки, зробити обґрунтовані висновки. В свою чергу, план реферату (або курсової роботи) є відображенням її структури, під якою розуміється чіткий порядок її побудови, взаємозв'язок з окремими частинами.

Структура роботи, як правило, включає титульний аркуш; план роботи; вступ (де викладається актуальність і основні положення вибраної теми, ступінь її розробленості, об'єктів і предмет аналізу, мета і завдання, новизна, теоретична і практична значимість); основна частина (де розглядається питання змісту, структури, форм методів теорії і практики ведення галузевих кадастрів); яка включає 3-5 питань: висновки (де формується висновки і рекомендації по даній темі); список використаної літератури.

Робота виконується студентом самостійно, вона повинна бути написана зрозумілою мовою і технічно правильно оформлена. Робота формується лише у віддрукованому вигляді. На правій стороні сторінки повинні бути залишені поля, а сторінки повинні бути пронумеровані. Приведені в тексті цитати або інші дані із матеріальних джерел повинні бути точними, їх необхідно давати в лапках з обов'язковим посиланням і вказанням в низу сторінки джерела (автора, назва роботи, видавництво, рік видання і номера сторінки).

Робота рецензується викладачем і оцінюється ним. При одержанні негативної оцінки робота разом з рецензією віддається студенту на доопрацювання із врахуванням зауважень, а потім надається для повторної перевірки разом з рецензією.

## 7.6 Питання для поточного та підсумкового контролю знань здобувачів вищої освіти

### *Питання для поточного контролю знань*

#### **Колоквіум 1. Теоретичні основи оцінки земельних поліпшень**

1. Що Ви розумієте під поняттям "земельні ресурси".
2. Назвіть категорії земель згідно цільового призначення.
3. Що таке екологія?
4. В яких країнах світу є чорноземні ґрунти?
5. Чи є передумови виникнення в Україні продовольчої кризи? Обґрунтуйте відповідь.
6. Охарактеризуйте залежність основних природних чинників і ерозійних процесів
7. Назвіть основні етапи первинної оцінки та її завдання.
8. З якою метою проводиться експертна оцінка стану земельних ресурсів?
9. Розкрийте типи кризових ситуацій для земельних ресурсів України, які обмежують можливості їх раціонального використання.
10. Що таке ерозія? Які види ерозії Ви знаєте?
11. Згідно яких критеріїв визначають кризові ситуації, пов'язані з надмірною ерозією ґрунтів?
12. Назвіть заходи щодо поліпшення екологічної ситуації.
13. Скільки Ви знаєте ступенів розвитку ерозійних процесів? Назвіть їх.
14. Які заходи щодо поліпшення ситуації слід здійснити при кризовому стані ґрунту?
15. З якою метою проводиться кадастрове зонування?

#### **Колоквіум 2. Оцінка земель і ресурсів**

1. Що є предметом оцінки земель?
2. Види економічної оцінки земель.
3. Поняття загальної економічної оцінки земель.
4. Поняття часткової економічної оцінки земель. Показники, за якими виконується економічна оцінка земель.
5. В яких одиницях визначаються показники економічної оцінки земель? Охарактеризувати показники економічної оцінки земель.
6. Охарактеризувати застосування кадастрових цін при визначенні диференціального доходу.
7. Методи визначення урожайності сільськогосподарських культур на агропромислових групах ґрунтів.
8. Етапи підготовчих робіт при економічній оцінці земель.
9. Порядок складання шкал економічної оцінки земель.

10. Нормативно-правова база нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.
11. Охарактеризувати інформаційну базу нормативної грошової оцінки.
12. Як враховується функціональне використання земельної ділянки в населених пунктах при визначенні її грошової оцінки?
13. Які нормативно-правові акти визначають методику та порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів?
14. Які методи використовуються для визначення експертної грошової оцінки земельних ділянок?
15. Принципи експертної оцінки земельних ділянок.
16. Як інтерпретуються результати, отримані за різними методичними підходами?
17. Основні вимоги до звіту з експертної оцінки земельної ділянки.
18. Визначення реєстрації земельних ділянок.
19. Охарактеризувати Державний реєстр земель.
20. Зміст кадастрової справи.
21. Охарактеризувати Книги записів реєстрації державних актів.
22. Складові Поземельної книги.
23. Що таке облік земель?

## *Питання для підсумкового контролю знань*

### **Питання для проведення заліку**

1. Розкрийте сутність понять “нерухомість” та “оцінка нерухомості”.
2. Охарактеризуйте основні види та вартість нерухомості.
3. Визначіть підходи та принципи до оцінки нерухомості.
4. Покажіть професійних учасників ринку нерухомості.
5. Висвітліть основні етапи процесу оцінки нерухомості.
6. Розкрийте загальну характеристику ринку нерухомості.
7. Охарактеризуйте структуру ринку нерухомості.
8. Обґрунтуйте мету аналізу ринку нерухомості.
9. Покажіть чинники попиту та пропозиції на ринку нерухомості.
10. Визначіть взаємодію ринку капіталу та ринку нерухомості в короткотривалих та довготривалих періодах.
11. Що таке рівень ризику на ринку нерухомості?
12. У чому полягає юридичне визначення поняття “нерухоме майно”?
13. Дайте оцінку праву власності на нерухомість, у тому числі й землю.
14. Розкрийте види прав на нерухомість, що підлягає оцінці.
15. Висвітліть історію розвитку права власності.
16. Охарактеризуйте Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінну діяльність в Україні”.
17. Перерахуйте основні форми регулювання оцінної діяльності.
18. Які міжнародні, європейські та російські стандарти оцінки ви знаєте?
19. Розкрийте сутність українського національного стандарту оцінки нерухомого майна.
20. Охарактеризуйте правовий порядок оцінки вартості майна державних підприємств.
21. Що являє собою сертифікація та атестація професійної діяльності?
22. Які характерні риси формування інформаційного масиву зовнішньої та внутрішньої інформації, необхідної для здійснення оцінки?
23. Розкрийте особливості аналізу кон’юнктури ринку нерухомості.
24. Назвіть основні джерела інформації.
25. Розкрийте сутність паритетів купівельної спроможності валют.
26. Покажіть характерні риси оцінки доходної нерухомості. Визначіть доходний підхід до оцінки нерухомого майна.
28. Дайте порівняльну характеристику методів капіталізації доходів і дисконтованих грошових потоків.
29. Розкрийте сутність основних видів іпотечного кредиту.
30. Дайте оцінку ефективності залучених позичкових капіталів.
31. У чому полягає ефективність оцінки нерухомості при іпотечному кредитуванні?
32. Охарактеризуйте особливості застосування порівняльного підходу до оцінки нерухомості.
33. Висвітліть проблеми та перспективи інвестиційної діяльності в

Україні.

34. Яку ви знаєте класифікацію правок?
35. Визначіть оцінку на основі співвідношення доходу і ціни продажу.
36. Покажіть застосування порівняльного підходу на практиці.
37. Дайте загальну характеристику витратного підходу.
38. Обґрунтуйте методи розрахунку відновлюваної вартості.
39. Як здійснюється розрахунок вартості будівництва та що таке знос об'єкта нерухомості?
40. Що таке період (термін) окупності вкладень у нерухомість?
41. Що таке чиста поточна вартість доходів, ставка доходності проекту, модифікована ставка доходності та ставка доходності фінансового менеджменту?
42. Визначіть класифікацію об'єктів та основні етапи оцінки нерухомості з незавершеним будівництвом.
43. Як проводяться розрахунки коефіцієнта готовності та величини фізичного зносу?
44. Покажіть важливість практики достовірного визначення повної відновлюваної вартості.
45. Назвіть основні екологічні фактори, що впливають на вартість нерухомого майна та їх експертизу.
46. Визначіть економічні збитки від забруднення навколишнього середовища як втрату вартості об'єкта нерухомості.
47. Розкрийте вартісну структуру економічних збитків від забруднення навколишнього середовища.
48. Висвітліть методику “валових викидів” при визначенні економічного збитку від забруднення.
49. Сутність методики “концентрацій” при визначенні економічного збитку від забруднення.
50. Індекси якості навколишнього середовища в системі оцінки вартості об'єкта нерухомості.
51. Структура та функції системи масової оцінки нерухомості.
52. Сутність аналізу ринкових даних та їх підготовка до моделювання вартості нерухомості.
53. Структура базової “оцінної” моделі.
54. Висвітліть основні статистичні характеристики багатомірного регресійного аналізу в моделюванні масової оцінки нерухомості.
55. Які характерні риси оцінки вартості родовищ корисних копалин, лісів та водних ресурсів ви знаєте?
56. У чому полягає специфіка земельної ділянки як об'єкта оцінки?
57. Які існують загальні положення оцінки землі в Україні?
58. Визначіть дохідний підхід до оцінки земельних ділянок.
59. Висвітліть порівняльний підхід до оцінки землі.



## **8. Форма підсумкового контролю, критерії оцінювання результатів навчання та рейтингова оцінка знань здобувачів вищої освіти з дисципліни**

Оцінювання результатів навчання проводиться відповідно до Положення про організацію освітнього процесу у Миколаївському національному аграрному університеті СО 5.258.01-00.2018 та Положення про порядок оцінювання здобувачів вищої освіти у Миколаївському національному аграрному університеті СО 5.270.01-00.2020.

Підсумкове оцінювання результатів навчання в університеті здійснюється за єдиною 100-бальною шкалою. Оцінка здобувача вищої освіти відповідає відношенню встановленого при оцінюванні рівня сформованості професійних та загальних компетентностей до запланованих результатів навчання (у відсотках).

Підсумкова оцінка з освітнього компоненту «Галузеві кадастри», підсумковою формою контролю за яким встановлено екзамен, визначається як сума оцінок (балів) за всіма успішно оціненими результатами навчання під час семестру (оцінки нижче мінімального порогового рівня до підсумкової оцінки не додаються) та оцінки, отриманої під час екзамену.

Мінімальний пороговий рівень оцінки з освітнього компоненту складає 60 відсотків від максимально можливої кількості балів. Здобувач вищої освіти може бути недопущеним до підсумкового оцінювання, якщо під час семестру він: не досяг мінімального порогового рівня оцінки тих результатів навчання, які не можуть бути оцінені під час підсумкового контролю; якщо під час семестру він набрав кількість балів, недостатню для отримання позитивної оцінки навіть у випадку досягнення ним на підсумковому контролі максимально можливого результату.

Оцінювання результатів навчання під час семестру включає оцінювання знань здобувача під час практичних занять, індивідуальної роботи, самостійної роботи і неформальної освіти. Оцінювання знань здобувача під час практичних занять відбувається за такими критеріями: своєчасність та правильність виконання завдань практичної роботи; повнота і правильність відповіді під час усного опитування та інших передбачених форм контролю. Під час оцінювання індивідуальної роботи здобувача враховується її вид, актуальність, правильність виконання. Під час оцінювання робіт, які винесено на обов'язкове самостійне виконання, враховується своєчасність та правильність виконання самостійної роботи та розуміння змісту завдання і його вирішення. Під час оцінювання результатів неформальної освіти здобувача враховується відповідність напряму та змісту тематики дисципліни, актуальність, документальне підтвердження участі у заході.

Зміст лекційного матеріалу, словник основних термінів, методичні рекомендації для практичних робіт та самостійної роботи здобувачів, індивідуальні завдання, критерії та форми оцінювання, напрями наукової роботи розміщено на сторінці дисципліни у Moodle (<https://moodle.mnau.edu.ua>). Основними deadline залежно від виду роботи є: наступне практичне заняття, підсумковий контрольний захід зі змістового модулю, атестація.

*Рейтингова оцінка знань здобувачів вищої освіти з дисципліни*

Вид контролю знань здобувачів вищої освіти	Модулі (в балах)		Всього балів
	1	2	
Виконання практичних робіт	15-6	25-16	40-22
Опитування	5-4	5-4	10-8
Виконання завдань самостійної роботи	5-4	5-4	10-8
Колоквіум, тестування	15-6	25-16	40-22
Написання тез доповідей, участь у конференції			(10-5)
Участь у заходах неформальної освіти за наявності документального підтвердження			(5-3)
<b>Разом по модулям</b>	<b>40-20</b>	<b>60-40</b>	100-60

Підсумкова оцінка здобувача вищої освіти з навчальної дисципліни, що закінчується заліком, визначається за умови наявності у нього позитивних оцінок з усіх її модулів (залікових кредитів). При цьому до залікової книжки виставляється «зараховано», якщо кількість балів 60 і більше (із можливих 100 засвоєння змістових модулів протягом семестру). Присутність здобувача вищої освіти на заліку не обов'язкова.

**Розподіл балів, які отримують здобувачі вищої освіти, та шкала оцінювання – залік**

Сума балів за всі види освітньої діяльності	Оцінка ECTS	Оцінка за національною шкалою
90 – 100	A	зараховано
82 – 89	B	
75 – 81	C	
64 – 74	D	
60 – 63	E	
35 – 59	FX	не зараховано з можливістю повторного складання
0 – 34	F	не зараховано з обов'язковим повторним вивченням дисципліни

Здобувачі вищої освіти, що хворіли і мають відповідні довідки медичних установ або були відсутні з інших поважних причин і не могли брати участь у контрольних заходах, проходять контроль під час спеціально встановлених додаткових занять за узгодженням з викладачами за графіком, що розроблює деканат факультету.

Якщо здобувач вищої освіти на заліку отримує незадовільну оцінку, то він має право на одне перескладання викладачеві, друге перескладання приймає комісія, створена за вказівкою декана факультету. Якщо здобувач вищої освіти студент отримує незадовільну оцінку під час складання комісії, його відраховують з університету.

За будь-якої форми здобуття освіти оцінювання результатів навчання здобувачів вищої освіти є ідентичним.

## 9. Інструменти, обладнання та програмне забезпечення, використання яких передбачає навчальна дисципліна

*Лабораторія ґрунтознавства кафедри ґрунтознавства та агрохімії, комп'ютерний клас.*

*Навчальний корпус № 1, вул. Генерала Карпенка, 73*

*Спеціальне технічне обладнання:*

Ноутбук Asus VivoBook 17 – 1 шт.

Мультимедійне обладнання у комплекті: проектор EPSON EB-W05 H843B, екран Walfix, Wi-Fi.

Комп'ютери з процесором AMD Ryzen332200/8192Gb – 10 шт.

*Прикладне програмне забезпечення:*

Геодезична інформаційна система GIS 6

AutoCAD 2020

Office Prol Plus 2013 with SP1

Операційна система Windows 10 Pro – 10 од.

Google Chrome

Доступ до мережі Internet

Відкриті бази даних – UNECE Statistical Database, FAO Statistical Database, International Monetary Fund, Scopus, Clarivate, EndNote, Publons, Kopernio та ін.

## 10. Перелік рекомендованих літературних джерел та законодавчо-нормативних актів

1. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна. Навч. посіб. / О.І. Драпівський, І.Б. Іванова, Н.О.Терещенко. – К.: ПАТ «Віпол», 2016. – 512 с.

2. Оцінка нерухомості: Навч. посіб./ О.І. Драпівський, І.Б. Іванова, Ю.В. Крумеліс. – К.: ТОВ «СІК ГРУП Україна», 2015. – 424 с.

3. Дегтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч. посібник / Ю. Ф. Дегтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. - К.: Профі, 2007. - 624 с.

4. Оцінка земель: навч. посібник /М.Г.Ступень, Р.Й. Гулько, І.Р.Залуцький, О.Я. Микула та ін.: За ред. М.Г. Ступеня. Львів: «Новий світ-2000». – 2005

5. Кадастр природних ресурсів : навч. посібн. / О.Я. Микула, М.Г. Ступень., В.Ю. Пересоляк. Львів: «Новий Світ–2000». 2020. 192 с.

6. Державний земельний кадастр : підручник / М. Г. Ступень та ін.; за заг. ред. М. Г. Ступеня. - Львів, 2011. - 316 с.

7. Єфіменко Л.В. Державна реєстрація речових прав на" нерухоме майно та їх обтяжень : навч.-метод. посіб. // Єфіменко Л.В та ін. - К., 2011. - 224 с.

### Законодавчо-нормативні акти

1. Водний кодекс : Кодекс України від 6 червн. 1995 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 18.05.2021).
2. Лісовий кодекс : Кодекс України від 21 січ. 1994 р. URL:

- <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12#Text> (дата звернення: 18.05.2021).
3. Порядок ведення державного водного кадастру : Постанова КМУ від 8 квіт. 1996 р. № 413. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-96-%D0%BF#Text> (дата звернення: 18.05.2021).
  4. Порядок ведення державного обліку лісів і державного лісового кадастру : Постанова КМУ від 20 червн. 2007 № 848. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/848-2007-%D0%BF#Text> (дата звернення: 18.05.2021).
  5. Про затвердження Положення про регіональні кадастри природних ресурсів : Постанова КМУ від 28 груд. 2001 р. № 1781. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1781-2001-%D0%BF#Text> (дата звернення: 18.05.2021).
  6. Про затвердження Порядку ведення державного обліку і кадастру рослинного світу : Постанова КМУ від 22 лют. 2006 р. № 195. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/195-2006-%D0%BF#Text> (дата звернення: 18.05.2021).
  7. Про надра : Кодекс України, 27 лип. 1994 р. № 132/94-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 18.05.2021).
  8. Про порядок ведення державного кадастру тваринного світу : Постанова КМУ від 15 лист. 1994 р. № 772. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/772-94-%D0%BF#Text> (дата звернення: 18.05.2021).
  9. Про природно-заповідний фонд України : Закон України від 16 червн. 1992 № 2456-ХІІ URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text> (дата звернення: 18.05.2021).
  10. Про рослинний світ : Закон України 09 квіт. 1999 р. № 591–XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/591-14#Text> (дата звернення: 18.05.2021).
  11. Про тваринний світ : Закон України від 13 груд. 2001 р. № 2894–ІІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2894-14#Text> (дата звернення: 18.05.2021).

### Інформаційні ресурси

1. <http://zakon4.rada.gov.ua> – інформаційно-пошукова система законодавчих і нормативних документів, розробка інформаційного центру Верховної Ради України
2. <http://land.gov.ua/> – офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.
3. <https://mepr.gov.ua/> – офіційний сайт Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України.
4. <http://www.dzk.gov.ua/> – офіційний сайт ДП «Центр Державного земельного кадастру».
5. <http://www.myland.org.ua> – земельно-правовий аналітичний ресурс «Моя земля», ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні».
6. <http://zsu.org.ua> – офіційний сайт Земельної спілки України.
7. <http://zem.ua> – земельний портал України.

## ДОДАТОК

до робочої програми 2023-2024 н.р. навчальної дисципліни  
**ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ПОЛІПШЕНЬ**

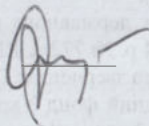
№	Зміст змін	Підстави	Примітки
1	Зміна компетентностей та загальних результатів навчання	Зміна ОПП	–
2	Передбачено можливість набуття програмних результатів в умовах інклюзивної освіти	Результати опитування здобувачів	–

Розробник програми:  
 д-р с.-г. наук, професор



Сергій ЧОРНИЙ

Завідувач кафедри:  
 д-р с.-г. наук, професор



Сергій ЧОРНИЙ