



**Міністерство освіти і науки України**  
**ДЕРЖАВНИЙ БІОТЕХНОЛОГІЧНИЙ**  
**УНІВЕРСИТЕТ**

**Факультет агрономії та захисту рослин**

**Кафедра ґрунтознавства**

## **НОРМАТИВНА І ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ**

### **Методичні вказівки**

**для самостійного вивчення дисципліни для здобувачів освітнього ступеня магістра другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності 201 «Агрономія» освітньо-професійної програми «Експертна оцінка ґрунтів» денної і заочної форм навчання**

**Харків**  
**2024**

Міністерство освіти і науки України  
ДЕРЖАВНИЙ БІОТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
Факультет агрономії та захисту рослин  
Кафедра ґрунтознавства

## **НОРМАТИВНА І ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ**

Методичні вказівки

для самостійного вивчення дисципліни для здобувачів освітнього ступеня магістра другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності 201 «Агрономія» освітньо-професійної програми «Експертна оцінка ґрунтів» денної і заочної форм навчання

Затверджено  
рішенням навчально-  
методичної  
комісії факультету агрономії та  
захисту рослин  
Протокол № 17  
від 18 червня 2024 р.

**Харків**  
**2024**

УДК 332.6(072)

Н 86

Схвалено на засіданні кафедри ґрунтознавства  
Протокол № 11 від 24 травня 2024 р.

**Рецензенти:**

**С. І. Кудря**, доктор с.-г. наук, доцент, професор кафедри землеробства та гербології ім. О. М. Можейка Державного біотехнологічного університету;

**К. Б. Новосад**, кандидат с.-г. наук, доцент, доцент кафедри ґрунтознавства Державного біотехнологічного університету.

Н 86 Нормативна і експертна оцінка земель : методичні вказівки для самостійного вивчення дисципліни для здобувачів освітнього ступеня магістра другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності 201 «Агрономія» освітньо-професійної програми «Експертна оцінка ґрунтів» денної і заочної форм навчання / Державний біотехнологічний університет; уклад : А. О. Казюта, О. М. Казюта, С. В. Крохін. — Харків : ДБТУ, 2024. — 32 с.

Наведено мету, завдання, тематику, що розглядається у лекційному курсі, структурну схему, тематику практичних занять, завдання для самостійного вивчення, розподіл оцінок по темам, методи контролю, рекомендовані літературні та інформаційно-мережеві джерела для вивчення дисципліни «Нормативна і експертна оцінка земель».

Призначено для здобувачів освітнього ступеня магістра другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності 201 «Агрономія» освітньо-професійної програми «Експертна оцінка ґрунтів» денної і заочної форм навчання. Це «обов'язкова» дисципліна професійної підготовки.

УДК 332.6(072)

© Казюта А. О., Казюта О. М.,  
Крохін С. В. 2024

© Державний біотехнологічний  
університет, 2024

## ЗМІСТ

ВСТУП	5
1. ОПИС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ	11
2. ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ	12
3. СТРУКТУРА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ	15
4. ТЕМИ ПРАКТИЧНИ ЗАНЯТЬ	17
5. ЗАВДАННЯ ДЛЯ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ	18
6. ПИТАННЯ ДЛЯ КОНТРОЛЮ ЗНАНЬ І ВМІНЬ ЗДОБУВАЧІВ	20
7. ПРОГРАМНІ ПИТАННЯ	21
8. МЕТОДИ КОНТРОЛЮ	25
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ТА РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ ЛІТЕРАТУРИ	28

## ВСТУП

Регулювання оцінки земель здійснюється відповідними нормативно-правовими актами, які визначають порядок проведення оціночних робіт, організації та виконавців, склад і зміст технічної документації, звітів із оцінки земельних ділянок, вимоги до них і порядок їх виконання. Оцінка земель України базується на принципах: законності; єдності методологічного та інформаційного простору; безперервності; доступності використання результатів оцінки; рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності.

Оцінка земель – це єдиний процес визначення порівняльної цінності земель за показниками природної, економічної родючості та їх місцезросташуванням. Вихідними положеннями для проведення оціночних робіт є: класифікація земель за основним цільовим призначенням; класифікація земельних угідь та видів економічної діяльності; бали бонітету агропромислових груп ґрунтів у межах природно-сільськогосподарських районів; адміністративно-територіальний устрій та природно-сільськогосподарське районування України.

**Об'єктами оцінки земель є:** територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

Землі відповідно до законодавства України бувають різними, та і види оцінки землі бувають різними. При кожній окремій транзакції із земельними ділянками треба правильно обрати вид оцінки землі. Залежно від виду оцінки землі і мети, яку прагнуть в подальшому із цією земельною ділянкою досягти, грошова оцінка землі буде різною.

Земельного кодексу України, стаття 201, нам каже про те, що залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Експертна грошова оцінка земельної ділянки використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

У питаннях оцінки землі доцільно звертатись до спеціального закону, що регулює оцінку землі. Це Закон України «Про оцінку землі», у якому зазначено, що залежно від мети та методів проведення оцінки землі, **оцінка земель поділяється на наступні види:**

- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- **грошова оцінка земельних ділянок.**

Дані **бонітування ґрунтів** є складовою частиною державного земельного

кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Дані з **економічної оцінки земель** є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Закон України «Про оцінку земель» визначає, що грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення поділяється на два типи: нормативну та експертну.

**Нормативну грошову оцінку земельних ділянок** здійснюють для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

**Експертна грошова оцінка земельних ділянок** та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Цей вид грошової оцінки використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них крім випадків, визначених законодавством..

**Нормативну грошову оцінку земельних ділянок проводять** юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою.

**Експертну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють** суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Закону «Про оцінку земель», Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», а також інших нормативно-правових актів.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту складається технічна документація, яка затверджується сільською, селищною, міською радою. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт.

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки громадяни можуть отримати виключно через Центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи), які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування.

Також доцільно звернути увагу на випадки, у яких за Законом грошову

оцінку проводити треба обов'язково.

**Нормативна грошова оцінка земельних ділянок обов'язково проводиться у разі:**

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (якщо ступінь спорідненості спадкоємця підпадає під сплату такого мита) та даруванні земельних ділянок.
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

**Експертна грошова оцінка земельних ділянок обов'язково проводиться у разі:**

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;
- визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду.

У всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін.

Проведення грошової оцінки землі, чи то експертної чи то нормативної, потребує спеціальних знань. Такі знання мають сертифіковані оцінщики з оцінки землі.

На перший погляд здається, що експертна грошова оцінка землі визначається експертами, а нормативна ж оцінка визначається згідно якихось нормативних даних. Отже давайте розберемося, що ж це за роботи.

**Експертна грошова оцінка землі** визначається **експертами-оцінювачами**, які мають свідоцтво оцінювача за спеціалізацією 1.1, що відноситься до першого напрямку оціночної діяльності. Експерт визначає ринкову вартість землі на дату оцінювання, враховуючи всі фактори і характеристики оцінюваної ділянки, які можуть збільшувати чи зменшувати ціну на це майно. Тобто в **звіті про грошову оцінку майна** вказується реальна ринкова вартість нерухомості, в даному випадку землі.

Використовується така робота в цілях нотаріальних оформлень (продаж чи купівля, міна чи дарування, успадкування), для пред'явлення в суді, в соціальних службах і фінансових структурах, для бухгалтерського та податкового обліку.

**Нормативна оцінка землі** визначає вартість землі за рахунок її якості (балу бонітету, середнього балу бонітету відносно природно-сільськогосподарського району та іншого). Всі дані для розрахунку нормативної оцінки є нормативними, які були визначені та встановлені певними компетентними органами. Проводить таку оцінку інженер-землевпорядник, який теж має мати свідоцтво (сертифікат) землевпорядника.

В результаті проведення нормативної оцінки інженер-землевпорядник формує технічну документацію. Звертаємо увагу, що така документація виготовляється в тому випадку, якщо нормативна оцінка земель району (міської чи сільської ради), де знаходиться земельна ділянка, не проводилась або не обновлювалася згідно вимог чинного законодавства та закону про порядок проведення нормативної грошової оцінки земель. Якщо ж земельна ділянка знаходиться наприклад на території сільської ради, яка має «свіжу» нормативну оцінку власних земельних угідь, то в такому випадку можна отримати **витяг з технічної документації про нормативно-грошову оцінку земельної ділянки**. Така оцінка використовується для нарахування ренти, для цілей оподаткування, укладення договору оренди із міською чи сільською радою.

**Метою дисципліни «Нормативна та експертна оцінка земель»** є надання здобувачам ґрунтовних знань про теоретичні і практичні знання, вміння знаходити і правильно застосовувати необхідну земельно-оціночну інформацію в різних аспектах сучасних земельних відносин.

**Завдання вивчення дисципліни** полягають у формуванні у сучасного здобувача світогляду щодо грошової оцінки земель, в тому числі існуючої на сьогодні правової нормативної землеоціночної бази, теоретичних знань про основні методичні підходи до нормативної та експертної грошової оцінки і практичних навичок щодо уміння розрахувати вартість земель різного функціонального призначення.



Предметом вивчення навчальної дисципліни є основні теоретичні та правові основи грошової оцінки земель різного функціонального призначення.

Базовими дисциплінами для успішного засвоєння програмного матеріалу дисципліни є ГІС у ґрунтознавстві, Бонітування ґрунтів і якісна оцінка земель, Ґрунти, їх класифікація і номенклатура, Методологія оцінки якості ґрунтів.

Вивчення дисципліни дозволить здобувачам набути таких компетентностей і програмних результатів навчання:

**Компетентності**, якими буде володіти здобувач:

ІК.01. Здатність розв'язувати складні задачі і проблеми у сфері агрономії під час здійснення професійної діяльності або у процесі навчання, що передбачає проведення досліджень та/або здійснення інновацій та характеризується комплексністю та невизначеністю умов.

СК.02. Здатність аналізувати та оцінювати сучасні проблеми, перспективи розвитку та науково-технічну політику в сфері агрономії.

СК.04. Здатність оцінювати придатність земель для вирощування сільськогосподарських культур з урахуванням вимог щодо забезпечення кількості та якості продукції.

СК.10. Здатність розробляти заходи щодо відновлення родючості ґрунтів, проводити оцінку якості ґрунтів, складати експертний висновок щодо якості ґрунтів конкретної території.

СК.13. Здатність застосовувати ГІС при дослідженні ґрунтів, користуватися нормативною базою при оцінці якості земель.

Дана навчальна дисципліна забезпечує формування таких **програмних результатів навчання**:

ПРН.01 Використовувати методологію наукових досліджень, спеціальні методи та інструменти експериментальних досліджень, сучасні методи обробки даних для розв'язання складних задач агрономії.

ПРН.03 Розробляти і реалізовувати економічно значущі виробничі і дослідницькі проекти в сфері агрономії з урахуванням наявних ресурсів та обмежень, технічних, соціальних, правових та екологічних аспектів.

ПРН.05 Планувати і виконувати наукові і прикладні дослідження в сфері агрономії, аналізувати результати, обґрунтовувати висновки.

ПРН.06 Оцінювати та аналізувати сучасний асортимент мінеральних добрив, хімічних засобів захисту рослин, продуктів біотехнологій з метою розробки науково обґрунтованих систем їхнього застосування.

ПРН.08 Управляти робочими процесами, які є складними, непередбачуваними, приймати ефективні рішення, оцінювати та порівнювати альтернативи, аналізувати ризики.

ПРН.11 Здійснювати бізнесове проектування та маркетингове оцінювання виконання і впровадження інноваційних розробок.

ПРН.12 Добирати оптимальну стратегію господарювання в агрономії, у тому числі за нечіткості цілей та невизначеності умов.

ПРН.13 Надавати консультації з питань інноваційних технологій в агрономії.

ПРН.14 Використовувати засоби ГІС, комп'ютерні технології, нормативно-правові документи та стандарти щодо дослідження і оцінки якості земель.

## 1. ОПИС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Дисципліна викладається для здобувачів освітнього ступеня магістра другого (магістерського) рівня навчання спеціальності 201 «Агрономія» на першому курсі. Навчальний курс складається із 2 розділів, які включають 20 годин теоретичних і 20 годин практичних занять, а також 80 годин для самостійного опрацювання, що дозволяє здобувачам творчо й комплексно підійти до вивчення специфіки нормативної і експертної оцінки земель.

Найменування показників	Характеристика навчальної дисципліни	
	денна форма навчання	заочна форма навчання
Кількість кредитів <u>4 кредити ЄКТС</u>	Статус дисципліни: <i>обов'язкова</i>	
Розділів – <u>2</u>	Рік підготовки:	
	<u>1-й</u>	<u>1-й</u>
Загальна кількість годин <u>120</u>	Семестр	
	<u>2-й</u>	<u>2-й</u>
	Лекції	
	<u>20</u> год.	<u>6</u> год
	Практичні	
	<u>20</u> год.	<u>8</u> год.
	Самостійна робота	
<u>80</u> год.	<u>106</u> год.	
Тижневих годин для денної форми навчання: аудиторних – <u>4</u> ; самостійної роботи здобувача – <u>8</u>	Вид контролю:	
	<u>екзамен</u>	<u>екзамен</u>

## 2. ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

### Розділ 1 Нормативна оцінка земель і земельних ділянок

#### **Тема 1 Нормативна і експертна оцінка земель. Суть, методи.**

Предмет, методи, структура і зміст, значення нормативної і експертної грошової оцінки земель. Міжпредметні зв'язки. Історичний огляд розвитку. Роль вітчизняних учених у формуванні грошової оцінки земель.

#### **Тема. 2. Теоретичні основи нормативної та експертної оцінки земельних ділянок.**

Земельна рента як економічна категорія. Ринок земель в Україні. Нормативно-правова база оцінки земель в Україні. Земельна ділянка як об'єкт оцінки.

#### **Тема. 3. Нормативна оцінка земель сільськогосподарського призначення.**

Загальна характеристика земель сільськогосподарського призначення, їх класифікація та структура. Визначення основних категорій сільськогосподарських угідь. Особливості рентоутворення на землях сільськогосподарського призначення; абсолютна, диференціальна та монопольна рента. Методика нормативної оцінки земель сільськогосподарського призначення; оцінка земель по Україні, по регіонах, по підприємствах, по окремих земельних ділянках. Особливості визначення оцінки при розпаюванні земель.

#### **Тема 4. Нормативна оцінка земель населених пунктів.**

Процедура виконання нормативної грошової оцінки населених пунктів. Особливості оцінки земель сільськогосподарського використання у населених пунктах. Нормативна оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). Сфера застосування та процедури проведення оцінки. Специфіка визначення рентного доходу та його складових. Особливості розрахунків багатокomпонентних земельних ділянок.

#### Рекомендована література

1. Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : Навч. посіб. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.

2. Глушенкова І. С., Сухомлін Л. В., Анопрієнко Т. В. Методологія оцінки нерухомості. Оцінка земель несільськогосподарського призначення. Навчальний посібник. Харків : ХНУМГ, 2018. 156 с.

3. Кірічек Ю.О. Оцінка земель. Навчальний посібник. Дніпропетровськ: Літограф, 2016. 454с

4. Ступень М.Г. Оцінка земель: підручник. К.: Агро-освіта, 2014. 373 с.

5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч. посіб. / Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. К., 2007.

624 с.

6. Драпіковський О.І. Оцінка земельних ділянок. К.: Прінт-Експрес, 2004. 296 с.

7. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : Навч. посіб. / Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. К., 2002. 256 с.

6. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п#Text>

## **Розділ 2 Експертна грошова оцінка земельних ділянок**

### **Тема 5. Нормативно-правові засади виконання експертної оцінки земельних ділянок.**

Закони, стандарти, методики експертної грошової оцінки земельних ділянок. Цілі та завдання експертної оцінки, сфери її застосування, обов'язковість оцінки. Принцип найбільш ефективного використання. Вибір виду вартості залежно від мети та завдання оцінки. Інформаційна база для проведення експертної оцінки земельних ділянок. Методичні підходи, відповідно до яких здійснюється експертна оцінка, комбінація методичних підходів, використання за обраними методичними підходами методів оцінки.

### **Тема 6. Процедура проведення експертної оцінки земельної ділянки, матеріали натурного обстеження.**

Погодження та затвердження результатів оцінки. Методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. Методичний підхід, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу. Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

### **Тема 7. Експертна оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя.**

Оцінка права оренди земельної ділянки та права обмеженого користування чужою земельною ділянкою. Законодавчо-нормативна база підготовки та перепідготовки оцінювачів з грошової оцінки землі. Ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо проведення землепорядних та землеоціночних робіт.

Рекомендована література

1. Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : Навч. посіб. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.

2. Глушенкова І. С., Сухомлін Л. В., Анопрієнко Т. В. Методологія оцінки нерухомості. Оцінка земель несільськогосподарського призначення. Навчальний посібник. Харків : ХНУМГ, 2018. 156 с.

3. Кірічек Ю.О. Оцінка земель. Навчальний посібник. Дніпропетровськ: Літограф, 2016. 454с

4. Ступень М.Г. Оцінка земель: підручник. К.: Агро-освіта, 2014. 373 с.
5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч. посіб. / Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. К., 2007. 624 с.
6. Драпіковський О.І. Оцінка земельних ділянок. К: Прінт-Експрес, 2004. 296 с.
7. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : Навч. посіб. / Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. К., 2002. 256 с.
8. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п#Text>

### 3. СТРУКТУРА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Назва розділів та тем	Кількість годин											
	денна форма						заочна форма					
	Загальний обсяг	аудиторних				Самостійна робота	Загальний обсяг	аудиторних				Самостійна робота
		усього	в тому числі					усього	в тому числі			
лекції	лабораторні		практичні	лекції	лабораторні	практичні						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Розділ 1 Нормативна оцінка земель і земельних ділянок</b>												
Тема 1 Нормативна і експертна оцінка земель. Суть, методи.	12	2	2			10	13,5	0,5	0,5			13
Тема 2 Теоретичні основи нормативної та експертної оцінки земельних ділянок.	16	6	2		4	10	17	3	1		2	14
Тема. 3. Нормативна оцінка земель сільськогосподарського призначення.	18	8	4		4	10	15	2	1		1	13
Тема 4. Нормативна оцінка земель населених пунктів.	18	8	4		4	10	16	2	1		1	14
<i>Разом за розділом 1</i>	<b>64</b>	<b>24</b>	<b>12</b>		<b>12</b>	<b>40</b>	<b>61,5</b>	<b>7,5</b>	<b>3,5</b>		<b>4</b>	<b>54</b>
<b>Розділ 2 Експертна грошова оцінка земельних ділянок</b>												
Тема 5 Нормативно-правові засади виконання експертної оцінки земельних ділянок.	16	4	2		2	12	18,5	1,5	0,5		1	17
Тема 6 Процедура проведення експертної оцінки земельної ділянки, матеріали натурного обстеження.	19	5	3		2	14	19	2	1		1	17
Тема 7. Експертна оцінка земельних ділянок, які використовуються як	21	7	3		4	14	21	3	1		2	18

сільськогосподарські угіддя.												
<i>Разом за розділом 2</i>	<b>56</b>	<b>16</b>	<b>8</b>		<b>8</b>	<b>40</b>	<b>58,5</b>	<b>6,5</b>	<b>2,5</b>		<b>4</b>	<b>52</b>
<b>Всього годин</b>	<b>120</b>	<b>40</b>	<b>20</b>		<b>20</b>	<b>80</b>	<b>120</b>	<b>14</b>	<b>6</b>		<b>8</b>	<b>106</b>



#### 4. ТЕМИ ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ

№ з/п	Назва теми заняття	Кількість годин	
		д/ф	з/ф
1	<b><u>Тема.1.</u></b> Теоретичні основи нормативної та експертної оцінки земельних ділянок. <b>Завдання.</b> Визначення нормативної оцінки земель сільськогосподарського призначення.	4	2
2	<b><u>Тема.2.</u></b> Нормативна оцінка земель сільськогосподарського призначення. <b>Завдання.</b> Розрахунок нормативної оцінки ріллі по сільськогосподарському підприємству.	4	1
3	<b><u>Тема 3.</u></b> Нормативна оцінка земель населених пунктів. <b>Завдання.</b> Розрахунок нормативної оцінки окремих земельних ділянок.	4	1
4	<b><u>Тема 4.</u></b> Нормативно-правові засади виконання експертної оцінки земельних ділянок. <b>Завдання.</b> Застосування методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.	2	1
5	<b><u>Тема 5.</u></b> Процедура проведення експертної оцінки земельної ділянки, матеріалів натурального обстеження. <b>Завдання.</b> Застосування методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу.	2	1
6	<b><u>Тема 6.</u></b> Експертна оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя. <b>Завдання.</b> Застосування методичного підходу, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення для забудованої земельної ділянки.	4	2
	<b>Разом</b>	<b>20</b>	<b>8</b>

## 5. ЗАВДАННЯ ДЛЯ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ

Самостійна робота здобувачів вищої освіти є формою організації освітнього процесу, через яку забезпечується оволодіння ними навчальним матеріалом у час, вільний від обов'язкових навчальних занять.

Зміст самостійної роботи здобувача вищої освіти за навчальною дисципліною визначається програмою, методичними матеріалами, завданнями та вказівками науково-педагогічного працівника. Самостійна робота забезпечена системою навчально-методичних засобів, передбачених для вивчення навчальної дисципліни: електронні матеріали, розміщені в системі електронного забезпечення навчання, підручники, навчальні та методичні посібники, конспекти лекцій, практикуми тощо. Методичні матеріали для самостійної роботи здобувачів вищої освіти передбачають можливість проведення самоконтролю. Для самостійної роботи також передбачена відповідна наукова та фахова монографічна і періодична література.

Самостійна робота здобувача вищої освіти над засвоєнням навчального матеріалу з навчальної дисципліни може виконуватися у бібліотеці Університету, навчальних кабінетах, комп'ютерних класах (лабораторіях), а також в домашніх умовах. У необхідних випадках ця робота проводиться відповідно до заздалегідь складеного графіка, що гарантує можливість індивідуального доступу здобувача вищої освіти до потрібних дидактичних засобів. Графік доводиться до відома здобувачів вищої освіти на початку поточного семестру. При організації самостійної роботи з використанням складного обладнання чи устаткування, складних систем доступу до інформації (наприклад, комп'ютерних баз даних, приладів або устаткування) передбачається можливість отримання необхідної консультації або допомоги з боку викладачів або лаборанта кафедри.

Матеріал навчальної дисципліни, передбачений для самостійного опрацювання, виноситься на підсумковий контроль поряд з навчальним матеріалом, який опрацювався при проведенні навчальних занять.

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	
		д/ф	з/ф
1	Тема 1 Нормативна і експертна оцінка земель. Суть, методи. Історія розвитку оцінки земель.	10	13
2	Тема 2 Теоретичні основи нормативної та експертної оцінки земельних ділянок. Сучасні тенденції розвитку ринку земель в Україні.	10	14

	<p>Специфіка ринку земель у державах Європи та Америки.</p> <p>Тренди ціни на землю в сучасних умовах в Україні та за кордоном.</p>		
3	<p>Тема. 3. Нормативна оцінка земель сільськогосподарського призначення.</p> <p>Розпаювання земель.</p> <p>Специфіка врахування родючості ґрунтів при нормативній оцінці сільськогосподарських земель.</p>	10	13
4	<p>Тема 4. Нормативна оцінка земель населених пунктів.</p> <p>Методи розрахунків нормативної оцінки багатокomпонентних земельних ділянок населених пунктів.</p>	10	14
5	<p>Тема 5 Нормативно-правові засади виконання експертної оцінки земельних ділянок.</p> <p>Різниця між нормативною та експертною оцінками земель.</p> <p>Ринкові та неринкові види вартості.</p>	12	17
6	<p>Тема 6 Процедура проведення експертної оцінки земельної ділянки, матеріали натурного обстеження.</p> <p>Матеріали натурного обстеження земель для експертної оцінки земель.</p>	14	17
7	<p>Тема 7. Експертна оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя.</p> <p>Новітні нормативні акти, щодо підготовки оцінювачів земель.</p>	14	18
	<b>Разом</b>	<b>80</b>	<b>106</b>

## 6. ПИТАННЯ ДЛЯ КОНТРОЛЮ ЗНАНЬ І ВМІНЬ ЗДОБУВАЧІВ

### *Питання розділу 1*

1. Види оцінки земель.
2. Нормативно-правова база, щодо оцінки земель в Україні.
3. Форми земельної ренти.
4. Ринок земель.
5. Характеристика земельної ділянки як об'єкта оцінки.
6. Класифікація земель.
7. Землі сільськогосподарського призначення.
8. Методика нормативної оцінки земель сільськогосподарського призначення.
9. Особливості оцінки земель сільськогосподарського використання у населених пунктах.
10. Сфера застосування та процедури проведення оцінки.

### *Питання розділу 2*

1. Цілі та завдання експертної оцінки.
2. Нормативно-правова база експертної оцінки земель.
3. Вибір виду вартості залежно від мети та завдання оцінки.
4. Інформаційна база для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.
5. Матеріали натурного обстеження.
6. Методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.
7. Методичний підхід, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу.
8. Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.
9. Законодавча база підготовки фахівців з оцінювачів з грошової оцінки земель.

## 7. ПРОГРАМНІ ПИТАННЯ

- 1 Якими документами посвідчується право власності на земельну ділянку?
- 2 Яка процедура одержання громадянами права власності на присадибні земельні ділянки?
- 3 Коли виникає право власності (користування) земельною ділянкою?
- 4 Що таке просторові фактори і як вони впливають на вартість ділянки. Наведіть приклади.
- 5 Що таке земельна рента? Які форми ренти ви знаєте?
- 6 Які умови формування диференціальної ренти I та II?
- 7 Які основні фактори зумовлюють виникнення диференціальної ренти в населених пунктах?
- 8 У чому полягають принципові відмінності інституту оцінки в європейських державах та в Україні?
- 9 Які законодавчі та нормативні документи сформували правову базу нинішньої оцінки земель в Україні?
- 10 Як рішення Верховної Ради України можуть впливати на проведення грошової оцінки земель та її результати?
- 11 Які є категорії земель?
- 12 У якій формі власності може перебувати земельна ділянка та хто є суб'єктом власності?
- 13 Які частини Земельного кодексу найважливіші для грошової оцінки земель?
- 14 Які основні завдання вирішує Закони України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та «Про плату за землю»?
- 15 Які принципові відмінності нарахування податку для земель сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови та інших територій населених пунктів?
- 16 Що спільного у експертній грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови та інших територій населених пунктів?
- 17 Як впливає наявність місцевих правил забудови на формування ринку земель та коливання цін у населеному пункті?
- 18 Які можуть бути види права користування земельною ділянкою і які відмінності між ними?
- 19 Що таке земельний сервітут?
- 20 Які основні види призначення земельних сервітутів?
- 21 Які основні джерела інформації для здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів?
- 22 Що є інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок?

- 23 Які вихідні дані та картографічні матеріали використовуються при проведенні нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення?
- 24 Назвіть ринкові дані, які використовуються для експертної грошової оцінки, та охарактеризуйте їх нинішній стан
- 25 Що таке державний земельний кадастр?
- 26 Що є інформаційною базою для здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок?
- 27 Які на вашу думку основні переваги застосування ГІС-технологій в оцінці земель?
- 28 Які території виділені в Україні Генеральною схемою за видами та режимами переважного використання?
- 29 Які три підвиди схем планування територій виділяють і чим вони відрізняються?
- 30 Який зміст функціонального зонування населеного пункту? Яке значення має функціональне зонування для грошової оцінки земель?
- 31 Що таке природно-сільськогосподарське районування земель і в якому виді документації воно здійснюється?
- 32 У чому користь для грошової оцінки проектів відведення земельних ділянок у власність або користування, відмежування (встановлення) в натурі (на місцевості) вилучених (викуплених) і відведених земельних ділянок та державних актів?
- 33 Якими законодавчими документами встановлюється принцип платності за землю в Україні?
- 34 Якими законодавчими документами регулюються ставки податку за земельні ділянки та їхня щорічна індексація?
- 35 Які ви знаєте форми орендної плати?
- 36 Якими нормативними документами регулюється індексація грошової оцінки земельних ділянок. Чи може індексуватись експертна грошова оцінка?
- 37 Який склад сільськогосподарських угідь згідно Земельного кодексу України?
- 38 Яка структура природно-сільськогосподарського районування України?
- 39 Що таке земельна рента? Які види ренти ви знаєте?
- 40 Який економічний механізм формування диференціальної ренти в сільському господарстві?
- 41 Що таке абсолютна рента? Яка величина абсолютного рентного доходу?
- 42 У чому полягає методологія нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення?
- 43 Яким чином здійснюється грошова оцінка окремої земельної ділянки?
- 44 У якому році востаннє виконувалась економічна оцінка сільськогосподарських земель?
- 45 Якими основними нормативно-правовими документами визначаються

цілі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів?

46 .В чому відмінність рентного доходу, що виникає на землях населених пунктів та сільськогосподарських угіддях?

47 Які два основних фактори впливають на формування диференціальної земельної ренти в населених пунктах?

48 Що таке середня (базова) вартість. Поясніть чому середня вартість буде однаковою для всіх земельних ділянок конкретного населеного пункту?

49 Що таке земельнооціночний район? Назвіть принципи земельно-оціночної структуризації території населеного пункту?

50 Які методи існують для визначення зонального коефіцієнту?

51 Як відбувається по факторна оцінка при використанні експертного методу?

52 Які коефіцієнти враховуються при грошовій оцінці окремої земельної ділянки?

53 Що покладається в основу розрахунку грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)?

54 Яке місце в регулюванні земельних відносин відіграє земельно-оціночна діяльність?

55 Які можливо виділити етапи розвитку ринку землі в Україні?

56 Які основні законодавчі та нормативні документи регулюють розвиток інституту земельної власності?

57 Яке місце в процесі проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відводиться принципам оцінки?

58 В чому сутність дотримання вимоги щодо юридичної дозволеності використання земельної ділянки при проведенні експертній грошової оцінки?

59 Дайте тлумачення поняття ринкової вартості.

60 Які принципові положення закладені в поняття ринкової вартості, які дозволяють відносити той чи інший вид вартості до неринкової бази оцінки?

61 Назвіть основні види вартості та принципові відмінності між ними

62 Які існують основні етапи в процесі проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки та які задачі необхідно вирішувати на кожному з них?

63 Відповідно до яких методичних підходів проводиться оцінка земельної ділянки?

64 Яким чином обираються та обґрунтовуються методичні підходи, які використовуються в процесі експертної грошової оцінки?

65 Назвіть методи оцінки земельної ділянки та визначте їх сутність.

66 Які методи використовуються в рамках конкретних методичних підходів, а які є такими, що об'єднують методичні підходи?

67 Наведіть структуру документу з експертної грошової оцінки земельної ділянки.

68 В яких випадках для оцінки земельних ділянок рекомендується

застосовувати методичний підхід, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок? В чому полягає його сутність.

69 В яких випадках для оцінки земельних ділянок рекомендується застосовувати методичний підхід, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу? В чому полягає його сутність.

70 В яких випадках застосування методичного підходу, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, є найбільш доцільним?

71 В чому полягає сутність методичного підходу, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення?



## 8. МЕТОДИ КОНТРОЛЮ

Під час вибору критеріїв оцінки засвоєння здобувачем програми дисципліни враховано виконання програми і засвоєння матеріалу в частині лекційних і практичних занять, а також виконання передбаченої програмою самостійної роботи.

Усі види контролю (усне опитування, письмове опитування, тестове опитування) тісно пов'язані та організуються так, щоб стимулювати ефективну самостійну роботу здобувачів і забезпечити об'єктивне оцінювання рівня їх знань.

Після закінчення вивчення курсу підсумковий контроль з дисципліни проводиться у формі екзамену і здобувач може набрати протягом семестру в точках контролю до 70 балів включно.

Контроль знань, умінь і навичок здобувача – невід'ємна складова педагогічного процесу та форма зворотного зв'язку при вивченні дисципліни «Нормативна і експертна оцінка земель». Використовуємо такі види контролю: 1) поточний; 2) модульний (рубіжний); 3) підсумковий.

Поточний контроль проводиться викладачами на всіх видах аудиторних занять. Основне завдання поточного контролю – перевірка рівня підготовки здобувачів за визначеною темою (навчальним елементом). Основна мета поточного контролю – забезпечення зворотного зв'язку між викладачами та здобувачем, управління навчальною мотивацією здобувачів. Інформація, одержана при поточному контролі, використовується як викладачем – для коригування методів і засобів навчання, – так і здобувачами – для планування самостійної роботи. Поточний контроль може проводитися у формі усного опитування, письмового експрес-контролю, виступів студентів при обговоренні теоретичних питань, розв'язання практичних ситуацій. Результати поточного контролю (поточна успішність) є основною інформацією для визначення підсумкової оцінки з дисципліни при модульному (рубіжному) контролі.

Модульний (рубіжний) контроль – це контроль знань здобувачів після вивчення логічно завершеної частини навчальної програми дисципліни змістового модуля. Модульний (рубіжний) контроль є необхідним елементом модульно-рейтингової технології навчального процесу. Здійснюється у формі контрольної роботи або тесту. Частота проведення цього виду контролю визначається кількістю змістових модулів протягом навчального семестру.

Підсумковий контроль – це контроль, який здійснюється в кінці вивчення курсу в терміни, встановлені графіком навчального процесу та в обсязі навчального матеріалу, визначеного робочою програмою дисципліни. Це семестровий контроль – екзамен.

## Схема нарахування балів

Поточне тестування та самостійна робота							Всього балів	
Розділ 1				Розділ 2			За підсумками розділів	Екзамен
T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	70	30
10	10	10	10	10	10	10		
<b>Загальна рейтингова оцінка</b>							<b>0-100</b>	

## Шкала оцінювання: національна та ECTS

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка ECTS	Оцінка за національною шкалою
90 – 100	A	відмінно
82 – 89	B	добре
74 – 81	C	
64 – 73	D	задовільно
60 – 63	E	
35 – 59	FX	незадовільно з можливістю повторного складання
0 – 34	F	незадовільно з обов'язковим повторним вивченням дисципліни

Оцінка *«відмінно»* — **90–100 балів** — виставляється здобувачу, який під час відповіді на запитання показав всебічні, систематизовані, глибокі знання програмного матеріалу, правильно та повністю виконав поставлене завдання, уміє грамотно інтерпретувати одержані результати; продемонструвати знання основної і додаткової літератури, передбачені на рівні творчого використання.

Оцінка *«добре»* — **74–89 балів** — виставляється здобувачу, якщо під час відповіді на запитання він виявив повне знання програмного матеріалу, передбачене на рівні аналогічного відтворення, правильно виконав поставлене завдання, показав володіння практичними вміннями та навичками, але припустився окремих несуттєвих помилок, які не мають принципового значення.

Оцінка *«задовільно»* — **60–73 балів** — виставляється, якщо під час відповіді на запитання здобувач виявив повні знання основного програмного матеріалу в обсязі, що необхідний для подальшого навчання і роботи, загалом справився з поставленим завданням, але під час цього окремими вміннями та навичками володів невпевнено, припустився незначних помилок в арифметичних розрахунках, демонстрував здатність упоратися з виконанням завдань, передбачених програмою на рівні репродуктивного відтворення.

Оцінка *«незадовільно»* — **0–59 балів** — виставляється, якщо під час

відповіді на запитання здобувач виявив серйозні прогалини в знаннях основного матеріалу, зробив принципові помилки, не зміг розв'язати задачу і провести розрахунки тощо.

Під час визначення загальної оцінки враховуються, результати поточного, контролю з лабораторних, практичних, семінарських занять, колоквіумів, які відбулися в період, за який проводиться модульний контроль, а також результати захисту індивідуальних завдань та звітів із лабораторних (практичних) робіт, передбачених навчальною програмою з конкретної дисципліни, та самостійної аудиторної і позааудиторної роботи здобувачів із цієї дисципліни.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ТА РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ ЛІТЕРАТУРИ

### *Основна література*

1. Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : Навч. посіб. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.
2. Глушенкова І. С., Сухомлін Л. В., Анопрієнко Т. В. Методологія оцінки нерухомості. Оцінка земель несільськогосподарського призначення. Навчальний посібник. Харків : ХНУМГ, 2018. 156 с.
3. Кірічек Ю.О. Оцінка земель. Навчальний посібник. Дніпропетровськ: Літограф, 2016. 454с
4. Ступень М.Г. Оцінка земель: підручник. К.: Агро-освіта, 2014. 373 с.
5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч. посіб. / Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. К., 2007. 624 с.
6. Драпіковський О.І. Оцінка земельних ділянок. К.: Прінт-Експрес, 2004. 296 с.
7. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : Навч. посіб. / Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. К., 2002. 256 с.
8. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п#Text>
9. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п#Text>

### *Допоміжна література*

1. Пелеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості населених пунктів. К. : Профі, 2006. 324 с
2. Світличний О.О., Плотницький С.В. Основи геоінформатики: Навчальний посібник / За заг. ред. О.О. Світличного. Суми: ВТД «Університетська книга», 2006. 295 с.
3. Ґрунтознавство: підруч. /Д.Г. Тихоненко та ін., за ред. д-ра с.-г. наук, проф. Д.Г. Тихоненка. К.: Вища освіта, 2005. 703 с.
4. Кадастр населених пунктів : підручник. / Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпик Н.Р. Львів : Новий світ-2000, 2004. 392 с.
5. Містобудівний кадастр: навчальний посібник / Ступень М.Г., Добрянський І.М., Микула О.Я., Шпик Н.Р. Львів: ЛДАУ, 2003. 224 с.
6. Мартин А.Г., Тихенко О.В., Паламарчук Л.В. Земельний кадастр: навчальний посібник. К.: Медінформ, 2015. 549 с.
7. Мартин А.Г. Осипчук С.О., Чумаченко О.М. Природно-сільськогосподарське районування України : монографія. К.: ЦП «Компринт», 2015. 328 с.

8. Гнаткович Д.І. Науково-методичні положення оцінки земель України у світових цінах. Львів, 1995. 68 с.

### *Електронні інформаційні ресурси*

1. Земельний кодекс України <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. «Про оцінку земель» : Закон України від 11.12.2003 № 1378-ІУ (зі змінами). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
3. «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» Закон України від 12.07.2001 № 2658-ІІІ (зі змінами). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
4. «Про державний земельний кадастр» : Закон України від 07.07.2011, №3613 (зі змінами). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
5. «Про оренду землі» Закон України від 06.10.1998 № 161 –XIV (зі змінами). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
6. «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п#Text>
7. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок <https://www.spfu.gov.ua/ua/documents/4086.html>
8. Про внесення зміни до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1248-2011-п#Text>
9. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Інформація щодо нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі в розрізі областей. <https://land.gov.ua/informatsiia-shchodo-normativnoi-hroshovoi-otsinky-odynytsi-ploshchi-rilli-v-rozrizi-oblastei/>





Навчальне видання

## НОРМАТИВНА І ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

Методичні вказівки

для самостійного вивчення дисципліни для здобувачів освітнього ступеня магістра другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності 201 «Агрономія» освітньо-професійної програми «Експертна оцінка ґрунтів» денної і заочної форм навчання

Укладачі:

**КАЗЮТА Алла Олексіївна**

**КАЗЮТА Олександр Миколайович**

**КРОХІН Станіслав Васильович**

Формат 60x84/16. Гарнітура Times New Roman  
Папір для цифрового друку. Друк ризографічний.

Ум. друк. арк. \_.

Наклад \_\_\_ пр.

Державний біотехнологічний університет  
61002, м. Харків, вул. Алчевських, 44