

**УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ  
«БЕЛОРУССКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
ОРДЕНОВ ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ  
И ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»**



**УТВЕРЖДАЮ**

Ректор академии

В.В.Великанов

« 25 » сентября 2024 г.

Регистрационный № 32-261/уч.

## **КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ**

**Учебная программа учреждения образования  
по учебной дисциплине для специальности  
6-05-0532-03 Землеустройство и кадастры**

2024 г.

Учебная программа составлена в соответствии с образовательным стандартом высшего образования по специальности 6-05-0532-03 Землеустройство и кадастры (ОСВО 6-05-0532-03-2023), а также учебным планом по специальности БД-0532-03-8-23у<sup>2</sup> от 29.03.2023 г.

### **СОСТАВИТЕЛИ:**

Д. А. Дрозд, заведующий кафедрой кадастра и земельного права учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия», кандидат сельскохозяйственных наук;

А. М. Сутоцкий, старший преподаватель кафедры кадастра и земельного права учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия».

### **РЕЦЕНЗЕНТЫ:**

О. В. Жарикова, начальник Горецкого филиала РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»;

В. В. Северцов, главный редактор редакции журнала «Земля Беларуси» УП «Проектный институт Белгипрозем», кандидат сельскохозяйственных наук, доцент.

П. В. Другаков, заведующий кафедрой геодезии и фотограмметрии учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия», кандидат технических наук, доцент.

### **РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:**

кафедрой кадастра и земельного права учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия» (протокол № 2 от «20» сентября 2024 г.);

методической комиссией землеустроительного факультета учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия» (протокол № 1 от «23» сентября 2024 г.);

научно-методическим советом учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия» (протокол № 1 от «25» сентября 2024 г.).

## 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Учебная дисциплина «Кадастровая оценка земель» формирует у специалистов навыки проведения кадастровой оценки земель, умение применять результаты проведения кадастровой оценки земель при решении конкретных экономических и социальных задач.

**Цель** преподавания учебной дисциплины – формирование знаний, умений и профессиональных компетенций в сфере кадастровой оценки земель, что позволит принимать обоснованные и экономически грамотные решения в условиях формирования рыночной экономики.

**Задачи** учебной дисциплины – дать студентам необходимые теоретические и практические знания о кадастровой оценке земель Республики Беларусь и применении результатов кадастровой оценки при решении вопросов землеустройства и кадастра.

Учебная дисциплина «Кадастровая оценка земель» относится к дисциплинам учреждения высшего образования (модуль «Кадастровая оценка земель»), изучаемых студентами по специальности 6-05-0532-03 Землеустройство и кадастры (профилизация «Земельный кадастр»).

Изучение учебной дисциплины «Кадастровая оценка земель» тесно связано с изучением таких учебных дисциплин, как «Почвоведение», «История земельных отношений», «Теоретические основы кадастра», «Экономика недвижимости» и др.

В результате изучения учебной дисциплины студент должен закрепить и развить следующие компетенции:

– универсальную:

владеть основами исследовательской деятельности, осуществлять поиск, анализ и синтез информации;

– специализированную:

проводить кадастровую оценку земель различного целевого назначения.

В результате изучения учебной дисциплины студент должен:

*знать:*

– свойства и особенности земли как объекта оценки;

– закономерности и опыт развития оценочных работ;

– основы и сущность бонитировки почв;

– содержание экономической оценки земель;

– методику кадастровой оценки сельскохозяйственных земель;

– методику исчисления платежей за землю.

*уметь:*

– выполнить расчеты по бонитировке и экономической оценке сельскохозяйственных земель;

– осуществить кадастровую оценку сельскохозяйственных земель;

– грамотно работать с земельно-кадастровыми данными и документами;

– использовать на практике данные кадастровой оценки земель;

– классифицировать кадастровые карты и применять их при управлении земельными ресурсами;

*владеть:*

– навыком применения результатов кадастровой оценки при решении вопросов землеустройства и кадастра;

– навыком подготовки исходной информации для целей кадастровой оценки.

В рамках образовательного процесса по учебной дисциплине «Кадастровая оценка земель» студент должен не только приобрести теоретические и практические знания, умения и навыки по специальности, но и развить свой ценностно-личностный, духовный потенциал, сформировать качества патриота и гражданина, готового к активному участию в экономической, производственной и социально-культурной жизни страны.

Для дневной формы получения высшего образования по специальности 6-05-0532-03 Землеустройство и кадастры (профилизация «Земельный кадастр») общее количество часов, отводимых на изучение дисциплины «Кадастровая оценка земель», составляет 170, в том числе аудиторных 84 часа, из них 34 часа – лекции, 50 часов – лабораторные занятия. Для самостоятельной работы отведено 86 часов. Рекомендуемая форма промежуточной аттестации – защита курсового проекта и экзамен. Учебная дисциплина изучается на 3-м курсе в 6-м семестре.

## 2. СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

**1. Общие положения кадастровой оценки земель.** Понятие и содержание кадастровой оценки земель. Земля как фактор производства. Экономическая сущность земельной ренты. Факторы, определяющие стоимость земли.

**2. Теоретические основы кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.** Общие положения поучастковой кадастровой оценки земель. Назначение и содержание кадастровой оценки земель. Основные показатели кадастровой оценки земель.

**3. Сущность и методика бонитировки почв.** Понятие и содержание бонитировки почв. Критерии и показатели бонитировки почв. Составление бонитировочной шкалы. Поправочные коэффициенты к баллам почв.

**4. Оценка технологических свойств и местоположения рабочих участков.** Оценка технологических свойств рабочих участков. Оценка местоположения рабочих участков.

**5. Определение обобщающих (синтезирующих) показателей оценки.** Определение нормативного чистого дохода. Определение дифференциального рентного дохода. Определение общего балла кадастровой оценки. Определение нормативной цены земли.

**6. Технология кадастровой оценки земель.** Общие положения проведения кадастровой оценки земель. Организация проведения кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Проведение кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Согласование и утверждение результатов кадастровой оценки земель. Актуализация результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Материалы кадастровой оценки земель, передаваемые потребителям. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель с общеэкономических позиций.

**7. Кадастровая оценка земель населенных пунктов.** Общие положения и порядок проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов. Заключение договора и составление задания на проведение кадастровой оценки. Сбор и анализ информации. Описание процедуры оценки. Анализ данных, использованных для оценки. Определение предпосылок и ограничений. Анализ рынка недвижимости. Обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости. Оценочное зонирование. Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков рыночным методом и методом кадастровой оценки. Определение кадастровых стоимостей земель, земельных участков комбинированным методом. Тестирование и согласование моделей оценки. Составление и оформление заключения и отчета о кадастровой оценке земель. Утверждение результатов кадастровой

оценки. Внесение утвержденных результатов кадастровой оценки в регистр стоимости.

**8. Регистр стоимости земельных участков государственного земельного кадастра.** Порядок ведения регистра стоимости земельных участков государственного земельного кадастра. Порядок внесения в регистр стоимости сведений о результатах кадастровой оценки земель. Порядок выдачи информации из регистра стоимости. Применение результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов.

**9. Земельный налог как одна из целей проведения кадастровой оценки земель.** Плательщики земельного налога. Налоговая база земельного налога. Ставки земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения. Налоговый период земельного налога. Порядок исчисления и уплаты, сроки представления налоговых деклараций (расчетов) и уплаты земельного налога. Сроки уплаты земельного налога.

**10. Особенности кадастровой оценки земель в зарубежных странах.** Особенности кадастровой оценки земель в странах ближнего зарубежья. Особенности кадастровой оценки земель в странах дальнего зарубежья.

### 3. КУРСОВОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

В соответствии с учебным планом специальности 6-05-0532-03 Землеустройство и кадастры предусмотрено выполнение курсового проекта по учебной дисциплине «Кадастровая оценка земель».

На разработку курсового проекта отводится 40 аудиторных часов.

Цель курсового проекта по учебной дисциплине «Кадастровая оценка земель» – закрепить и расширить знания в области проведения кадастровой оценки земель.

Исходными материалами для написания курсового проекта являются почвенная карта хозяйства, экономические показатели сельскохозяйственного предприятия, справочные данные о районе, включая социально-экономические данные.

Сущность курсового проекта заключается в том, что студент, имея исходные данные, должен теоретические и методические особенности кадастровой оценки сельскохозяйственных земель и выполнить кадастровую оценку земель сельскохозяйственного предприятия.

Наряду с общепринятыми разделами (введение, заключение, литература, приложения) курсовой проект должен содержать пять основных разделов:

1. Теоретические и методические особенности кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Выполняется студентом в процессе изучения литературных источников.

2. Характеристика природных и экономических условий сельскохозяйственного предприятия. Включает подразделы «Природно-климатические условия хозяйства», «Структура земельного фонда хозяйства», «Экономические условия развития хозяйства». Выполняется студентом на основании анализа информации о хозяйстве, а также статистической обработки информации.

3. Оценка пахотных земель. Включает подразделы «Общий порядок и содержание поучастковой кадастровой оценки сельскохозяйственных земель», «Оценка плодородия пахотных земель», «Оценка технологических свойств и местоположения рабочих участков», «Определение обобщающих экономических показателей оценки пахотных земель». Выполняется студентом при помощи материала, изученного и составленного на лабораторных работах.

4. Оценка луговых земель. Включает подразделы «Методика оценки луговых земель», «Проведение оценки луговых земель».

5. Оформление результатов поучастковой кадастровой оценки земель хозяйства.

Методика выполнения курсового проекта и его тематика требуют творческого подхода, исключают механическое переписывание учебной и специальной литературы, поскольку студенту выдаются индивидуальные теоретические вопросы и индивидуальный административный район для работы.

#### 4. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Форма получения высшего образования: дневная полная

Номер раздела, темы	Наименование разделов, тем	Всего аудиторных часов	В том числе		Количество часов СР	Форма контроля	Методическое обеспечение*
			Лекции	Лабораторные			
1	Общие положения кадастровой оценки земель	2	2	–	2	Тестирование, защита лабораторных работ	
2	Теоретические основы кадастровой оценки сельскохозяйственных земель	4	4	–	6		
3	Сущность и методика бонитировки почв	22	4	18	16		
4	Оценка технологических свойств и местоположения рабочих участков	16	2	14	14		
5	Определение обобщающих (синтезирующих) показателей оценки	22	4	18	20		
6	Технология кадастровой оценки земель	4	4	–	6		
7	Кадастровая оценка земель населенных пунктов	4	4	–	6		
8	Регистр стоимости земельных участков государственного земельного кадастра	4	4	–	6		
9	Земельный налог как одна из целей проведения кадастровой оценки земель	4	4	–	6		
10	Особенности кадастровой оценки земель в зарубежных странах	2	2	–	4		
<b>Итого</b>		<b>84</b>	<b>34</b>	<b>50</b>	<b>86</b>	<b>Экзамен, защита курсового проекта</b>	

\*Указываются только учебные издания, частично обеспечивающие методическое сопровождение изучения учебной дисциплины

## **5. ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

### **5.1. Примерная тематика лабораторных работ**

1. Бонитировка пахотных земель.
2. Определение технологических свойств и местоположения рабочих участков.
3. Определение обобщающих экономических показателей оценки земель.
4. Оценка луговых земель.

### **5.2. Примерная тематика курсовых работ**

1. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственных организаций.
2. Кадастровая оценка земель крестьянского (фермерского) хозяйства.
3. Кадастровая оценка земель сельских населенных пунктов административного района.

### **5.3. Примерный перечень тематики дипломных работ**

1. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного предприятия.
2. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель крестьянского (фермерского) хозяйства.
3. Кадастровая оценка земель населенного пункта.
4. Кадастровая оценка земель садоводческих товариществ административного района.
5. Кадастровая оценка земель сельских населенных пунктов административного района.
6. Содержание и порядок ведения земельно-кадастровой документации.

### **5.4. Примерный перечень тем эссе**

1. Понятие и содержание кадастровой оценки земель
2. Земля как фактор производства.
3. Экономическая сущность земельной ренты.
4. Факторы, определяющие стоимость земли.
5. Исторический обзор работ по оценке земли.
6. Работы по оценке городской недвижимости.
7. Современный этап развития оценочных работ сельскохозяйственных земель.
8. Общие положения поучастковой кадастровой оценки земли.
9. Назначение и содержание кадастровой оценки земли.
10. Основные показатели кадастровой оценки земли.

11. Понятие и содержание бонитировки почв.
12. Критерии и показатели бонитировки почв.
13. Актуализация результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.
14. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель с общеэкономических позиций.
15. Особенности кадастровой оценки земель в странах ближнего зарубежья.
16. Особенности кадастровой оценки земель в странах дальнего зарубежья.

## 5.5. Литература

### Нормативные правовые акты

1. Конституция Республики Беларусь 1994 г. (с изменениями и дополнениями 1996г.) // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.
3. Кодекс Республики Беларусь о недрах от 14 июля 2008 г. № 406-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ... Респ. Беларусь. – Минск, 2020.
4. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.
5. Инструкция о порядке проведения кадастровой оценки сельскохозяйственных земель земельных участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского), а также для ведения подсобного сельского хозяйства, и поддержания ее результатов в актуальном состоянии: утверждена Постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 июня 2015 г. № 28 / НРПА Республики Беларусь, 05.08.2015, 8/30131.
6. Технический кодекс установившейся практики ТКП 52.2.04-2016 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель «Жилая многоквартирная зона»: утвержден приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 23 марта 2016 г. № 60. – Минск: Госкомимущество, 2016. – 24 с.
7. Технический кодекс установившейся практики ТКП 52.2.05-2016 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функционального использования

земель «Жилая усадебная зона» (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы) и «Рекреационная зона»: утвержден приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 1 декабря 2016 г. № 231. – Минск: Госкомимущество. – 2016. – 38 с.

8. Технический кодекс установившейся практики ТКП 52.2.06-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функционального использования земель «Общественно-деловая зона»: утвержден приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 21 декабря 2017 г. № 266. – Минск: Госкомимущество. – 2017. – 42 с.

### **Основная**

1. Ласточкина, С. И. Теоретические основы кадастра. Практикум: учеб.-метод. пособие / С. И. Ласточкина, В. В. Северцов. – Горки: 2021. – 279 с.

### **Дополнительная**

1. Внутрихозяйственная качественная оценка (бонитировка) почв Республики Беларусь по их пригодности для возделывания основных сельскохозяйственных культур: методические указания / Н. И. Смян [и др.]; под общ. ред. Н.И. Смяна. – Минск, 1998. – 26 с.

2. Качественная оценка земель в колхозах и совхозах БССР / А.Г. Медведев [и др.]; под общ. ред. С. Г. Скоропанова. – Минск: Урожай, 1971. – 328 с.

3. Оценка плодородия почв Белоруссии / Под. ред. Н. И. Смяна. – Минск: Урожай, 1989. – 359 с.

### **5.6. Рекомендуемые формы и методы обучения**

Во время занятий студент знакомится с назначением и содержанием кадастровой оценки земель, основными показателями кадастровой оценки земель. Обучается основам составления бонитировочной шкалы. Изучает особенности оценки технологических свойств рабочих участков и их местоположения. Осваивает порядок ведения регистра стоимости земельных участков государственного земельного кадастра. Студент самостоятельно знакомится с содержанием научных работ и периодических публикаций для написания эссе по одной из рекомендованных тем.

Основными методами (технологиями) обучения, отвечающими целям учебной дисциплины «Кадастровая оценка земель», являются:

– элементы проблемного обучения (проблемное изложение, вариативное изложение, частично-поисковый метод), реализуемые на лекционных занятиях;

- элементы проблемного обучения (проблемное изложение, вариативное изложение, частично-поисковый метод), реализуемые на лекционных занятиях;
- элементы учебно-исследовательской деятельности, реализация творческого подхода, реализуемые на лабораторных занятиях и при самостоятельной работе.

### **5.7. Методические рекомендации по организации и выполнению самостоятельной работы**

При изучении дисциплины используются следующие формы самостоятельной работы:

- самостоятельная работа в виде решения индивидуальных задач в аудитории во время проведения лабораторных занятий под контролем преподавателя в соответствии с расписанием;
- самостоятельная работа с консультациями преподавателя.

### **5.8. Перечень рекомендуемых средств диагностики компетенций**

Оценка результатов учебной деятельности осуществляется посредством использования следующих диагностических инструментариев:

- защита лабораторных работ;
- защита курсового проекта;
- проведение текущих контрольных опросов;
- сдача экзамена по дисциплине.

## 5. ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ УВО

Наименование учебной дисциплины, с которой требуется согласование	Название кафедры	Предложения об изменениях в содержании учебной программы учреждения высшего образования по учебной дисциплине	Решение, принятое кафедрой, разработавшей учебную программу (с указанием даты и номера протокола)
Экономика недвижимости	Кадастра и земельного права	Согласовано Д-И.А.Грозд	
Ведение реестра земельных ресурсов	Кадастра и земельного права	Согласовано Д-И.А.Грозд	
Управление недвижимым имуществом	Кадастра и земельного права	Согласовано Д-И.А.Грозд	