БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

УТВЕРЖДАЮ
Декан географического факультета
_____ И.И.Пирожник
_____
Регистрационный № УД-_____/р.

Оценка недвижимости

Учебная программа

для специальности: 1-31 02 01 география (по направлениям)
(1-31 02 01-03 география (геоинформационные системы)

Факультет Географический

Кафедра Почвоведения и ЗИС

Курс (курсы) IV

Семестр (семестры) VIII

Лекции 28 часов

Экзамен - VIII семестр

Практические (семинарские) занятия 4часов

Зачет -

Лабораторные занятия - 24 часа

Курсовой проект (работа) – КСР – 12 часов

Всего аудиторных часов по дисциплине 68 часов

Всего часов по дисциплине 138 часов

Форма получения высшего образования – стационар

Составила – Гурьянова Л.В., кандидат географических наук, доцент

2011 г.

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

Учебная программа составлена на основе учебной программы «Оценка недвижимости»

Рассмотрена и рекомендована к утверждению в качестве рабочего варианта на заседании кафедры:
Почвоведения и земельных информационных систем БГУ

года, протокол № .

Заведующий кафедрой

_____ Н.В.Клебанович

Одобрена и рекомендована к утверждению Научно-методической комиссией географического факультета БГУ

_____
(дата, номер протокола)

Председатель

_____ М.Н. Брилевский

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

I. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Учебная дисциплина «Оценка недвижимости» является дисциплиной специализации в системе подготовки географов ГИС-специалистов и читается на четвертом курсе в восьмом семестре. В рамках данной дисциплины студенты знакомятся с оценкой недвижимости на базе геоинформационных технологий.

Целью учебной дисциплины «Оценка недвижимости» является формирование знаний, умений и навыков в области применения технологий географических информационных систем (ГИС) в оценке недвижимости.

Основные задачи дисциплины включают изучение таких понятий как законодательная база обеспечения архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь; стратегический план города; общая организация территории городских поселений; ГИС технологии в градостроительстве; городская земельная недвижимость; основы оценки недвижимости; метод сравнения продаж; затратный подход; массовая (кадастровая) оценка земель населенных пунктов РБ; законодательная база кадастровой оценки земель населенных пунктов РБ; ГИС технологии в оценке земель и недвижимости.

Выпускник должен:

знать:

- законодательную базу обеспечения архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, кадастровой оценки земель в РБ;
- принципы и методы разработки стратегических планов городов и общую организацию городских поселений;
- основы оценки городской недвижимости и кадастровой оценки земель населенных пунктов Беларуси;

уметь:

- разработать стратегический план города;
- выполнить ГИС-поддержку плана благоустройства микрорайона;
- выполнить оценку стоимости индивидуального жилого дома рыночными методами;
- выполнить в ГИС картограммы рельефа стоимостей;
- выполнить с ГИС-поддержкой функциональное зонирование города;
- выполнить с ГИС-поддержкой оценочное зонирование города;
- составить комплексный отчет по определению стоимости земельного участка в городе рыночным и нормативным методом.

На дисциплину «Оценка недвижимости» отводится всего 138 часов, из них 68 аудиторных часов (28 ч. – лекции, 24 ч. – лабораторные занятия, 12 ч. – практические занятия, 4 ч. – семинарские занятия). Завершать изучение дисциплины рекомендуется экзаменом.

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

II. СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

N п/п	Наименование разделов, тем	Количество часов				
		Аудиторные				Самост. работа
		Лекции	Практич., семинар.	Лаб. занят.	КСР	
1	Определение недвижимости	2				2
2	Земельный участок и недвижимый имущественный комплекс	2				2
3	Особенности недвижимости как объекта оценки	2				2
4	Теоретические и методические основы оценки недвижимости	2				2
5	Классификация недвижимости	2				2
6	Единая классификация назначения объектов недвижимого имущества	2				2
7	Рынок недвижимости	2				2
8	Оценка стоимости	2		2		2
9	Основные методы оценки	2		2		2
10	Основные факторы, влияющие на оценку недвижимости	2		2		2
11	Развитие среды местоположения объекта недвижимости	2		2		2
12	Факторы городской среды	2		2		2
13	Кадастровая оценка земель в РБ	2		2		2
14	Регистр стоимости земельных участков РБ	2		2		2
15	Реестр цен на недвижимость		2	2		2
16	Порядок оценки земель населенных пунктов в РБ		2	2	2	2
17	Кадастровая оценка земель в условиях неразвитого рынка недвижимости			2	2	2
18	Кадастровая оценка земель в условиях развитого рынка недвижимости в РБ (на примере г.Минска)			2	2	2
19	Использование ГИС для оценки и управления недвижимостью Беларуси			2	2	2
20	Атласное ГИС-картографирование недвижимости населенного пункта				2	2
21	Корпоративная ГИС имущественного комплекса предприятия				2	2
ВСЕГО		28	4	24	12	42

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

III. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА

Номер раздела, темы, занятия	Название раздела, темы, занятия; перечень изучаемых вопросов	Количество аудиторных часов				Материальное обеспечение занятия (наглядные, методические пособия и др.)	Литература	Формы контроля знаний
		Лекции	Практические (семинарские) занятия	Лабораторные занятия	Управляемая самостоятельная работа студентов			
1.	**Определение недвижимости** 1.Понятие недвижимого имущества (недвижимость) в законодательстве Республики Беларусь *Вопросы для самопроверки:* 1.Дайте определение термина «недвижимость» согласно статьям Гражданского Кодекса Республики Беларусь. 2. Какие объекты относятся к недвижимым вещам? 3. В чем заключается специфика правового положения недвижимого имущества?	2				Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Определение недвижимости».	1.Вербицкий Д. Понятие недвижимого имущества (недвижимость) в законодательстве Республики Беларусь [Текст] // Юстиция Беларуси.-2001.-№ 2.- С.19-20. 2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: текст Кодекса по состоянию на 1 окт. 2005 г. [Текст].-Минск: Амалфея, 2005.-669 с.-ISBN 985-441-469-8. 3. Республика Беларусь. Кодекс Республики Беларусь о земле. [Текст] . – Мн. : Право и экономика, 2005. - 94с. ; 20см. - (Юридическое обозрение). - ISBN 985-442-200-3. - 3900.	**Тесты, отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**
2.	**Земельный участок и недвижимый имущественный комплекс** *Вопросы для самопроверки:* 1. Дайте определение термина «земельный участок» согласно Кодекса Республики Беларусь о земле. 2. Обоснуйте новое понятие «недвижимый имущественный комплекс» и причины целесообразности его применения в оценочной практике.	2				Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Земельный участок и недвижимый имущественный комплекс».	Гудкова, Ю. В. Земельный участок как объект гражданского оборота в Республике Беларусь [Текст] // Юстиция Беларуси.-2006.-№ 9.-С.58-61	**Тесты, отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

3.	**Особенности недвижимости как объекта оценки** *Вопросы для самопроверки:* 1. Назовите особенности недвижимости как объекта оценки. 2. В каких целях выполняется определение рыночной и других видов стоимостей недвижимости? 3. Перечислите объекты оценки недвижимости.	2				Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Особенности недвижимости как объекта оценки».	Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Текст] / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук., проф. М.А.Федотовой.- Москва: Кнорус, 2008.- 344 с.	**Тесты, отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**
4.	**Теоретические и методические основы оценки недвижимости** 1.Концепция управления недвижимостью *Вопросы для самопроверки:* 1. Назовите цель концепции управления недвижимостью в Беларуси. 2. Перечислите инструменты регулирования рынка недвижимости. 3. Какие мероприятия разрабатываются для совершенствования системы учета и налогообложения недвижимости.	2				Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник).Раздел «Теоретические и методические основы оценки недвижимости»	Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Текст] / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук., проф. М.А.Федотовой.- Москва: Кнорус, 2008.- 344 с.	**Тесты, отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**
5.	**Классификация недвижимости** *Вопросы для самопроверки:* 1. К какой категории недвижимости относится дачный дом? 2. К какой категории недвижимости относятся предприятия как имущественный комплекс? 3. К какой категории недвижимости относятся спортивные комплексы?	2				Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Классификация недвижимости».	Постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь «Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества» [Текст] : [принято 5 июля 2004 г. № 33: в ред. постановления ГКИ от 14.08.2007 № 46].-Мн.: [б.и.], 2007.-1с.	**Тесты, отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**
6.	**Единая классификация назначения объектов недвижимого имущества** *Вопросы для самопроверки:* 1. Определите код назначения земельного участка для дачного строительства. 2. Определите код назначения многоквартирного жилого дома. 3. Определите код назначения специализированного сооружения автомобильного транспорта и автодорожного хозяйства (например, АЗС) . 4. Определите код назначения квартиры. 5. Приведите примеры классификаций объектов жилой недвижимости.	2				Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Единая классификация назначения объектов недвижимого имущества».	Постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь «Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества» [Текст] : [принято 5 июля 2004 г. № 33: в ред. постановления ГКИ от 14.08.2007 № 46].-Мн.: [б.и.], 2007.-1с.	**Задание:** 1. Составьте тематическую ГИС-картограмму по классам качества офисной недвижимости района Вашего обследования. **Задание:** 2. На цифро-

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

	6. Назовите объекты недвижимости, которые относятся ко вторичному жилью. 7. Перечислите типологические характеристики элитного жилья и жилья повышенной комфортности. 8. Какая типология жилой недвижимости используется при принятии экономических решений на рынке жилой недвижимости в г.Минске? 9. Назовите подходы к ранжированию и оценке коммерческой недвижимости. 10. Перечислите и охарактеризуйте основные классы качества офисной недвижимости. 11. Перечислите основные виды торговых центров европейской классификации. 12. Назовите показатели, которые лежат в основе европейской классификации торговых центров.							вую карту города с использованием новой точечной темы нанесите места расположения известных Вам торговых центров. Подпишите их. С использованием масштабируемых символов классифицируйте торговые центры согласно европейской классификации. Путем построения буферных зон оцените их зону охвата в километрах местности. **Тесты, отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**
7.	**Рынок недвижимости** *Вопросы для самопроверки:* 1. Дайте определение рынка недвижимости. 2. Перечислите функции рынка недвижимости. 3. Назовите и опишите основные процессы рынка недвижимости как сектора экономики. 4. Какие процессы характерны для организации создания (развития) рынка недвижимости? 5. Какие процессы характерны для эксплуатации рынка недвижимости? 6. Какие процессы характерны для товарного оборота объектов недвижимости? 7. Какие процессы характерны для управления рынком недвижимости?	2		2		Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Рынок недвижимости».	1. Павлышко, А.В., Соловьева, В.А. Использование анализа рынка недвижимости в кадастровой оценке земель [Текст] // Экономика, оценка и управление недвижимостью и природными ресурсами: материалы Междунар. науч.-практич. конф., 18-20 апреля 2007 г./ Министерство образования Республики Беларусь, Белорусский государственный технологический университет, Государственный комитет по иму-	**Тесты, отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

							ществу Республики Беларусь, Институт недвижимости и оценки.-Минск: БГТУ, 2007.-С.41-51	
8.	**Оценка стоимости** *Вопросы для самопроверки:* 1. Перечислите принципы, отражающие точку зрения пользователя недвижимости. 2. Перечислите принципы, отражающие взаимоотношения отдельных частей объекта оценки. 3. Перечислите принципы, отражающие точку зрения рынка недвижимости. 4. Раскройте содержание принципа наиболее эффективного использования. 5. Перечислите виды оценочных стоимостей. 6. Перечислите виды стоимостей земельных участков.	2		2		Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Оценка стоимости».	1. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Текст] / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук., проф. М.А.Федотовой.- Москва: Кнорус, 2008.- 344 с. 2. Организация оценки и налогообложения недвижимости [Текст] /Ред. Эккерт Дж. К.(общ.ред.); Пер. С англ. А.В.Воронкин.-М.: Рос. О-во оценщиков: Академия оценки: Стар ИНТЕР, 1997. – 382.- ISBN 5-89272-003-9 (т.1):13750	**Тесты, Отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**
9.	**Основные методы оценки** *Вопросы для самопроверки:* 1. Перечислите основные методы объектов оценки. 2. В чем заключается рыночный метод оценки объектов. 3. Проведите сопоставление используемых в оценочной практике Беларуси методов индивидуальной и кадастровой оценки земельных участков. 4. Дайте определение рыночной стоимости объекта оценки. 5. Перечислите действия общей схемы процедуры оценки рыночными методами объекта недвижимости. 6. На каком принципе основывается затратный метод? 7. Укажите условия, при которых затратный метод приводит к объективным результатам. 8. Перечислите основные процедуры оценки по затратному методу. 9. На каком принципе основывается метод сравнения продаж? 10. Перечислите основные процедуры оценки по методу сравнения продаж. 11. Перечислите поправки в цены проданных объектов-аналогов, вводимые для корректировки цен. 12. На каких принципах основывается доходный метод? 13. Укажите условия, при которых доходный метод приводит к объективным результатам. 14. Перечислите основные процедуры оценки по доходному методу.	2		2		Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Основные методы оценки».	1. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Текст] / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук., проф. М.А.Федотовой.- Москва: Кнорус, 2008.- 344 с. 2. Организация оценки и налогообложения недвижимости [Текст] /Ред. Эккерт Дж. К.(общ.ред.); Пер. С англ. А.В.Воронкин.-М.: Рос. О-во оценщиков: Академия оценки: Стар ИНТЕР, 1997. – 382.- ISBN 5-89272-003-9 (т.1):13750	**Задание:** С использованием ресурсов Интернет выполните поиск объектов (земельный участок с жилым домом), выставляемых на продажу в Вашем опорном городе. Выполните расчет стоимости объекта недвижимости по затратному методу. Напишите отчет о выполненной оценке. **Задание:** С использованием ресурсов Интернет

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

								проанализируйте рыночные стоимости земельных участков с жилыми домами Вашего опорного города. Оцените один из выставленных на продажу объектов по методу сравнения продаж. Напишите отчет о выполненной оценке. **Отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**
10.	**Основные факторы, влияющие на оценку недвижимости** *Вопросы для самопроверки:* 1. Перечислите основные факторы, влияющие на оценку стоимости имущества. 2. Назовите базовые элементы территориальной организации Республики Беларусь. 3. Приведите типологию населенных пунктов по значимости.	2		2		Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Основные факторы, влияющие на оценку недвижимости».	1. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Текст] / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук., проф. М.А.Федотовой.- Москва: Кнорус, 2008.- 344 с. 2. Организация оценки и налогообложения недвижимости [Текст] /Ред. Эккерт Дж. К.(общ.ред.); Пер. С англ. А.В.Воронкин.-М.: Рос. О-во оценщиков: Академия оценки: Стар ИНТЕР, 1997. – 382.- ISBN 5-89272-003-9 (т.1):13750	**Задание:** Выполните создание ГИС-картограммы на базе цифровой карты административных районов Беларуси, в которой подпишите города национального значения и покажите масштабируемыми символами численность населения в них. Перечислите критерии принадлежности города к категории национального значения. **Отчеты через**

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

								СОП eUniversity, устный опрос
11.	**Развитие среды местоположения объекта недвижимости** *Вопросы для самопроверки:* 1. Какие факторы определяют развитие среды местоположения объекта недвижимости? 2. В какие группы объединяются населенные пункты Беларуси для планирования инвестиционной политики и социально-экономического развития?	2		2		Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Развитие среды местоположения объекта недвижимости».	Территориальное планирование в Республике Беларусь [Текст] / В.И.Быль [и др.].; под ред. Г.В.Дудко.-Минск: ФУ Аинформ, 2007.-312 с.	**Задание:** На базе цифровых слоев административных районов Беларуси и точечной темы городов выполните построение ГИС-картограммы, на которой масштабируемыми символами с цветной заливкой будет визуализирована информация о численности населения в городах и их стратегии территориального развития (для «осей урбанизации» использовать коричневые, для поселений «столичной агломерации» - красные, для поселений «особого региона» - оранжевые оттенки **Тесты, Отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**
12.	**Факторы городской среды** *Вопросы для самопроверки:* 1. Перечислите факторы относительной ценности территории, влияющие на стоимость недвижимости.	2		2		Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости	Территориальное планирование в Республике Беларусь [Текст] / В.И.Быль [и др.].; под	**Тесты, Отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

	2. Какие подходы используются для качественной и количественной оценки факторов ценности? 3. Какие подфакторы выявляются при оценке обеспеченности централизованным инженерным оборудованием территории? 4. Какие подфакторы выявляются при оценке развития сферы культурно-бытового обслуживания населения? 5. Какие подфакторы выявляются при оценке исторической, эстетической и ландшафтной ценности территории? 6. Какие подфакторы выявляются при оценке состояния окружающей среды, санитарных и микроклиматических условий? 7. Какие подфакторы выявляются при оценке инженерно-геологических условий строительства и степени подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям? 8. Какие подфакторы выявляются при оценке рекреационной ценности территории?					(электронный учебник). Раздел «Факторы городской среды».	ред. Г.В.Дудко.-Минск: ФУ Аинформ, 2007.-312 с.	
13.	**Кадастровая оценка земель в РБ** *Вопросы для самопроверки:* 1. Дайте определение единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь. 2. Дайте определение административно-территориальной единицы Республики Беларусь. 3. Дайте определение территориальной единицы Республики Беларусь. 4. Какие сведения по каждой административно-территориальной или территориальной единице включает Единый реестр? 5. Перечислите цифровые слои физической модели реестра АТЕ и ТЕ.	2		2		Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Кадастровая оценка земель в РБ».	1.Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь «Об утверждении инструкции о порядке ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь» [Текст] : [принято 5 сентября 2006 г. № 40].-Мн.: [б.и.], 2006.-1с. 2.Постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь «Об утверждении Инструкции о порядке ведения цифровой карты административно-территориального деления Республики Беларусь единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь». [Текст] : [принято 22 ап-	**Тесты, Отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

							реля 2005 г. № 13].-Мн.: [б.и.], 2005.-1с.	
14.	**Регистр стоимости земельных участков РБ** *Вопросы для самопроверки:* 1. Какие сведения содержит регистр стоимости земельных участков государственного земельного кадастра? 2. Какие сведения можно получить из регистра стоимости? 3. Какая информация градостроительного, экологического, социально-культурного назначения относительно административно-территориальных или территориальных единиц Республики Беларусь, использованная при кадастровой оценке, хранится в регистре стоимости?	2		2		Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Регистр стоимости земельных участков РБ».	Кухарчик В.А. Формирование и ведение базы данных результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов Республики Беларусь [Текст] // Землеустроительная наука и образование: Материалы Междунар. науч.-производ. конф., посвященной 80-летию землеустроительного факультета БГСХА / Коллектив авторов.-Мн.: ООО «Мэджик Бук», 2006.-С.63-65	**Тесты, Отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**
15.	**Реестр цен на недвижимость** *Вопросы для самопроверки:* 1. Какие сведения содержит реестр цен на земельные участки государственного земельного кадастра? 2. Перечислите электронные базы, которые формируют содержание реестра цен. 3. Какие показатели указываются в содержании реестра цен относительно земельного участка? 4. Какие показатели указываются в содержании реестра цен относительно капитального строения? 5. Какие показатели указываются в содержании реестра цен относительно изолированного помещения? 6. Дайте определение единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. 7. Какие сведения содержит ЕГРНИ? 8. Как осуществляется выдача информации из ЕГРНИ?		2	2		Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Реестр цен на недвижимость».	Кухарчик В.А. Формирование и ведение базы данных результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов Республики Беларусь [Текст] // Землеустроительная наука и образование: Материалы Междунар. науч.-производ. конф., посвященной 80-летию землеустроительного факультета БГСХА / Коллектив авторов.-Мн.: ООО «Мэджик Бук», 2006.-С.63-65	**Тесты, Отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**
16.	**Порядок оценки земель населенных пунктов в РБ** *Вопросы для самопроверки:* 1. Перечислите нормативные документы, регламентирующие порядок оценки земель населенных пунктов Республики Беларусь. 2. Назовите нормативный документ, регламентирующий работы по оценке стоимости капитальных строений, не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества. 3. Что является объектом и результатом оценки земель в населенном пункте РБ? 4. По каким категориям оцениваются земли населенных		2	2	2	Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Порядок оценки земель населенных пунктов в РБ».	Инструкция по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь [Текст] : [принято постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь 31.05.2007 № 31] .-Мн.: [б.и.], 2007.-1с.	**Тесты, Отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

	пунктов? 5. Перечислите порядок кадастровой оценки земель населенных пунктов. 6. Назовите основные источники информации об оцениваемых земельных участках. 7. Какие виды работ выполняются при анализе рынка недвижимости? 8. Какие методы оценки и расчетов используются при различном объеме информации по рынку недвижимости? 9. Каким образом процедура оценочного зонирования зависит от выбранных методов оценки и методов расчета кадастровой стоимости? 10. Дайте определение оценочной зоны и регламент ее выделения. 11. Перечислите последовательность действий при расчете кадастровой стоимости рыночным методом. 12. Перечислите последовательность действий при расчете кадастровой стоимости методом кадастровой оценки. 13. Перечислите последовательность действий по расчету базовой стоимости земель населенного пункта по виду их использования.							
17.	**Кадастровая оценка земель в условиях неразвитого рынка недвижимости в РБ (на примере г.Дзержинска)** *Вопросы для самопроверки:* 1.Перечислите последовательность операций для расчета базовой стоимости земель г.Дзержинска. 2.Как рассчитывается базовая стоимость земель нормативным методом? 3.Как производится проверка достоверности базовой стоимости земель населенного пункта при наличии данных по кадастровой стоимости земельных участков, вычисленных как на основе нормативного подхода, так и установленных экспертной оценкой? 4. Назовите признаки оценочных зон. 5. Что является картографической основой для оценочного зонирования? 6. Перечислите порядок процедуры оценочного зонирования. 7. Назовите основные и дополнительные источники информации для проведения оценочного зонирования. 8. Перечислите типологию оценочных зон по признаку функционального использования. 9. Опишите процедуру деления функциональных зон на оценочные зоны. 10. Какие исходные данные необходимы для расчета средней стоимости 1 кв.м земель в оценочной зоне? 11. Какие существуют варианты составления схем оценочного зонирования? 12. Какие исходные данные необходимы для расчета стои-			2	2	Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Кадастровая оценка земель в условиях неразвитого рынка недвижимости в РБ (на примере г.Дзержинска)».	Березовская, О.Л., Павлышко, А.В., Соловьева, В.А. Технология кадастровой оценки земель населенных пунктов Республики Беларусь [Текст] / О.Л. Березовская, А.В. Павлышко, В.А. Соловьева.- Минск: Земельная реформа, 2004.-84 с.	**Задание:** Выполните расчет базовой стоимости земель опорного города нормативным методом. С использованием ресурсов Интернет сопоставьте данные по рыночным ценам с нормативными расчетами. Напишите отчет по алгоритму расчетов. **Задание:** С использованием ресурсов Интернет выполните сбор исходных дан-

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

	мости земельного участка?							ных для оценочного зонирования Вашего опорного города (космоснимок, топогеодезическая информация и др.). **Задание:** В ГИС-среде с использованием данных космосъемки спутника Landsat, топогеодезической и другой справочной информации выполните функциональное зонирование Вашего опорного города. **Задание:** С использованием картометрических функций ГИС выполните расчет площадей по типам функциональных зон; количественный состав по структуре земель представьте в виде диаграммы. **Задание:** С использованием ГИС выполните создание информационной базы для оценочного зони-

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

								рования опорного города (т.е. создание тематических картограмм - центра города, зонирования по доступу улиц с твердым покрытием, по расположению участков в действующих промышленных зонах с удобными связями с транспортными узлами, по расположению участков в пределах территорий рекреационного назначения, по плотности застройки, по расположению участков в пределах санитарно-защитной зоны, по обеспеченности централизованными инженерными коммуникациями (водоснабжение, хозбытовое водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение). **Задание:** С использованием ГИС выполните оценочное зони-

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

								рование территории опорного города. Укажите на картограмме номер оценочной зоны, тип функционального использования, шифр инженерных коммуникаций. **Задание:** Выполните расчет средней стоимости 1кв.м земель в оценочных зонах опорного города. **Задание:** Выполните расчет стоимостей земельных участков опорного города. **Тесты, отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**
18.	**Кадастровая оценка земель в условиях развитого рынка недвижимости в РБ (на примере г.Минска)** *Вопросы для самопроверки:* 1. Назовите особенности проведения оценочного зонирования города в условиях развитого рынка недвижимости. 2. Каким методом выполняется расчет стоимости 1 кв.м земель в оценочных зонах в условиях развитого рынка недвижимости. 3. Назовите особенности оценки стоимости земельных участков города в условиях развитого рынка недвижимости.			2	2	Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Кадастровая оценка земель в условиях развитого рынка недвижимости в РБ (на примере г.Минска)».	Шавров, С.А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: в 3-х т. [Текст] / Шавров С.А., Козлова А.С., Гудкова Ю.В.; Общественное объединение «Земельная реформа».-Минск: Тонпик, 2005.-ISBN 985-6760-21-6.-Т.1.: Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.-Минск: Тонпик, 2005.-260 с.-ISBN 985-6760-30-5:7000	**Задание:** На основе рыночной информации об объектах недвижимости Вашего опорного города выполните оценочное зонирование и построение грид-модели стоимостей оценочных зон для получения данных о

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

								стоимости 1 кв. м земель в оценочных зонах. **Тесты, отчеты через СОП eUniversity, устный опрос**
19.	**Использование ГИС для оценки и управления недвижимостью Беларуси** Вопросы для самопроверки: 1. Назовите задачи, решаемые при эксплуатации ЗИС. 2. Укажите предмет учета ЗИС. 3. Что является растровой планово-картографической основой ЗИС? 4. Назовите преимущества использования ГИС и данных дистанционного зондирования для мониторинга застроенных территорий. 5. Перечислите задачи автоматизированной системы градостроительного кадастра на базе ГИС. 6. Опишите трехуровенный классификатор категорий земель CORINE. 7. Перечислите дешифровочные признаки категории CORINE «Антропогенные объекты».			2	2	Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Использование ГИС для оценки и управления недвижимостью Беларуси».	Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Использование ГИС для оценки и управления недвижимостью Беларуси».	**Задание:** С использованием учебных фрагментов ЗИС выполните расчет баланса земель административного района. **Задание:** Выполните интерактивную классификацию CORINE 1 уровня на примере фрагмента снимка Landsat на территорию административного района Беларуси с использованием Erdas Imagine и ГИС. Рассчитайте баланс земель. **Задание:** Выполните автоматизированную классификацию CORINE 1 уровня на примере фрагмента снимка Landsat на территорию администра-

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

								тивного района Беларуси с использованием Erdas Imagine и ГИС. Рассчитайте баланс земель и сравните с результатами интерактивной классификации.
20.	**Атласное ГИС-картографирование недвижимости населенного пункта** *Вопросы для самопроверки:* 1. Перечислите основные цифровые слои ГИС-атласа недвижимости населенного пункта.				2	Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Атласное ГИС-картографирование недвижимости населенного пункта».	Гурьянова, Л.В. Реалистичная визуализация объектов городской недвижимости на базе ГИС и ДДЗ [Текст] // Дистанционное зондирование природной среды: материалы III Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 21-23 ноября 2006 г. / Белорус. гос. ун-т ; ред-кол.: И.И. Пирожник [и др.] ; науч. ред. Ю.М. Обуховский.-Мн.: РИВШ, 2006.-С. 36-37.	**Задание:** Выполните организацию учебного ГИС-атласа недвижимости опорного города Беларуси.
21.	**Корпоративная ГИС имущественного комплекса предприятия** *Вопросы для самопроверки:* 1.Укажите назначение корпоративной ГИС имущественного комплекса предприятия.				2	Учебный ресурс: Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости (электронный учебник). Раздел «Корпоративная ГИС имущественного комплекса предприятия».	1. Козлов, В., Долбилин, М. Развитие корпоративной ГИС ОАО «Лукойл» [Текст] // ArcReview.-2007.- № 2.-С.16-17. 2. Гурьянова, Л. В. Прототип географической информационной системы БГУ [Текст] // Вестник БГУ. Серия 2.- 2006.- № 2.- С.94-96.	**Задание:** Выполните в ГИС цифровую модель прототипа имущественного комплекса предприятия.

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

IV. ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ЛИТЕРАТУРА

Основная литература

1.Гурьянова Л.В., Кухарчик В.А. Оценка недвижимости. Минск, 2010 (электронный учебник)

Дополнительная дитература

1. Павлышко, А.В., Соловьева, В.А. Использование анализа рынка недвижимости в кадастровой оценке земель [Текст] // Экономика, оценка и управление недвижимостью и природными ресурсами: материалы Междунар. науч.-практич. конф., 18-20 апреля 2007 г./ Министерство образования Республики Беларусь, Белорусский государственный технологический университет, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, Институт недвижимости и оценки.-Минск: БГТУ, 2007.-С.41-51
2. Березовская, О.Л., Павлышко, А.В., Соловьева, В.А. Технология кадастровой оценки земель населенных пунктов Республики Беларусь [Текст] / О.Л. Березовская, А.В. Павлышко, В.А. Соловьева.- Минск: Земельная реформа, 2004.-84 с.
3. Шавров, С.А., Березовская, О.Л., Павлышко, А.В., Соловьева, В.А., Маттисон, Х. Аренда земли и кадастровая стоимость – как инструменты экономического управления земельными ресурсами [Текст] / С.А. Шавров, О.Л. Березовская, А.В. Павлышко и др.-Минск: Б.и., 2003.-53 с.
4. Шавров, С.А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: в 3-х т. [Текст] / Шавров С.А., Козлова А.С., Гудкова Ю.В.; Общественное объединение «Земельная реформа».- Минск: Тонпик, 2005.- ISBN 985-6760-21-6.-Т.1.: Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.-Минск: Тонпик, 2005.-260 с.- ISBN 985-6760-30-5:7000
5. Шавров, С.А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: в 3-х т. [Текст] / Шавров С.А., Козлова А.С., Гудкова Ю.В.; Общественное объединение «Земельная реформа».- Минск: Тонпик, 2005.- ISBN 985-6760-21-6.-Т.2.: Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.-Минск: Тонпик, 2006.-309 с.- ISBN 985-6721-56-3:9000
6. Шавров, С.А., Шуманский , А.А. Вовлечение прав на землю в гражданский оборот: практическое пособие [Текст] / С.А. Шавров, А.А. Шуманский.-Минск: Тонпик, 2003.-134 с.
7. Кухарчик В.А. Формирование и ведение базы данных результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов Республики Беларусь [Текст] // Землеустроительная наука и образование: Материалы Междунар. науч.-производ. конф., посвященной 80-летию землеустроительного факультета БГСХА / Коллектив авторов.-Мн.: ООО «Мэджик Бук», 2006.-С.63-65
8. Вербицкий Д. Понятие недвижимого имущества (недвижимость) в законодательстве Республики Беларусь [Текст] // Юстиция Беларуси.- 2001.-№ 2.- С.19-20.
9. Гражданский кодекс Республики Беларусь: текст Кодекса по состоянию на 1 окт. 2005 г. [Текст].-Минск: Амалфея, 2005.-669 с.-ISBN 985-441-469-8.
10. Республика Беларусь. Кодекс Республики Беларусь о земле. [Текст] . – Мн. : Право и экономика, 2005. - 94с. ; 20см. - (Юридическое обозрение). - ISBN 985-442-200-3. - 3900.
11. Гудкова, Ю. В. Земельный участок как объект гражданского оборота в Республике Беларусь [Текст] // Юстиция Беларуси.-2006.-№ 9.-С.58-61
12. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Текст] / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук., проф. М.А.Федотовой.-Москва: Кнорус, 2008.-344 с.
13. Организация оценки и налогообложения недвижимости [Текст] /Ред. Эккерт Дж. К.(общ.ред.); Пер. С англ. А.В.Воронкин.-М.: Рос. О-во оценщиков: Академия оценки: Стар ИНТЕР, 1997. – 382.- ISBN 5-89272-003-9 (т.1):13750
14. Государственная схема комплексной территориальной организации Республики Беларусь. Основные положения. -Минск: Минстройархитектуры, 2001.-70 с.
15. Территориальное планирование в Республике Беларусь [Текст] / В.И.Быль [и др.].; под ред. Г.В.Дудко.-Минск: ФУ Аинформ, 2007.-312 с.
16. Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь «Об утверждении инструкции о порядке ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь» [Текст] : [принято 5 сентября 2006 г. № 40].-Мн.: [б.и.], 2006.-1с.
17. Постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь «Об утверждении Инструкции о порядке ведения цифровой карты административно-территориального деления Республики Беларусь единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь». [Текст] : [принято 22 апреля 2005 г. № 13].-Мн.: [б.и.], 2005.-1с.
18. Инструкция о порядке ведения регистра стоимости земельных участков государственного земельного кадастра [Текст] : [принято 14 апреля 2004 г. № 16: (в ред. постановления Комзема при Совмине от 27.12.2005 № 58].-Мн.: [б.и.], 2005.-1с.
19. Инструкция по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь [Текст] : [принято постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь 31.05.2007 № 31] .-Мн.: [б.и.], 2007.-1с.
20. Постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь «Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества» [Текст] : [принято 5 июля 2004 г. № 33: в ред. постановления ГКИ от 14.08.2007 № 46].-Мн.: [б.и.], 2007.-1с.
21. Инструкция по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь [Текст] : [утверждено постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь 30.05.2003 № 5] .-Мн.: [б.и.], 2003.-1с.
22. Гурьянова, Л.В. Реалистичная визуализация объектов городской недвижимости на базе ГИС и ДДЗ [Текст] // Дистанционное зондирование природной среды: материалы III Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 21-23 ноября 2006 г. / Белорус. гос. ун-т ; редкол.: И.И. Пирожник [и др.] ; науч. ред. Ю.М. Обуховский.-Мн.: РИВШ, 2006.-С. 36-37.
23. Гурьянова, Л. В. Аппаратно-программные средства ГИС [Текст]: Курс лекций / Л.В. Гурьянова. - Мн.: БГУ, 2004.-151 с.- 100 экз.- ISBN 985-485-235-0.
24. Козлов, В., Долбилин, М. Развитие корпоративной ГИС ОАО «Лукойл» [Текст] // ArcReview.- 2007.- № 2.-С.16-17.
25. Гурьянова, Л. В. Прототип географической информационной системы БГУ [Текст] // Вестник БГУ. Серия 2.- 2006.- № 2.- С.94-96.

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

В практическом разделе дисциплины в ходе прохождения учебных модулей с использованием технологий ГИС выполняются тематические задания по следующим темам:

Задание:
Составьте тематическую ГИС-картограмму по классам качества офисной недвижимости района Вашего обследования.
Задание:
На цифровую карту города с использованием новой точечной темы нанесите места расположения известных Вам торговых центров. Подпишите их. С использованием масштабируемых символов классифицируйте торговые центры согласно европейской классификации. Путем построения буферных зон оцените их зону охвата в километрах местности.
Задание:
С использованием ресурсов Интернет выполните поиск объектов (земельный участок с жилым домом), выставляемых на продажу в Вашем опорном городе. Выполните расчет стоимости объекта недвижимости по затратному методу. Напишите отчет о выполненной оценке.
Задание:
С использованием ресурсов Интернет проанализируйте рыночные стоимости земельных участков с жилыми домами Вашего опорного города. Оцените один из выставленных на продажу объектов по методу сравнения продаж. Напишите отчет о выполненной оценке.
Задание:
Выполните создание ГИС-картограммы на базе цифровой карты административных районов Беларуси, в которой подпишите города национального значения и покажите масштабируемыми символами численность населения в них. Перечислите критерии принадлежности города к категории национального значения.
Задание:
На базе цифровых слоев административных районов Беларуси и точечной темы городов выполните построение ГИС-картограммы, на которой масштабируемыми символами с цветной заливкой будет визуализирована информация о численности населения в городах и их стратегии территориального развития (для «осей урбанизации» использовать коричневые, для поселений «столичной агломерации» - красные, для поселений «особого региона» - оранжевые оттенки).
Задание:
Выполните расчет базовой стоимости земель опорного города нормативным методом. С использованием ресурсов Интернет сопоставьте данные по рыночным ценам с нормативными расчетами. Напишите отчет по алгоритму расчетов.
Задание:
С использованием ресурсов Интернет выполните сбор исходных данных для оценочного зонирования Вашего опорного города (космоснимок, топогеодезическая информация и др.).
Задание:
В ГИС-среде с использованием данных космосъемки спутника Landsat или Google Map, топогеодезической и другой справочной информации выполните функциональное зонирование Вашего опорного города.
Задание:
С использованием картометрических функций ГИС выполните расчет площадей по типам функциональных зон; количественный состав по структуре земель представьте в виде диаграммы.
Задание:
С использованием ГИС выполните создание информационной базы для оценочного зонирования опорного города (т.е. создание тематических картограмм - центра города, зонирования по доступу улиц с твердым покрытием, по расположению участков в действующих промышленных зонах с удобными связями с транспортными узлами, по расположению участков в пределах территорий рекреационного назначения, по плотности застройки, по расположению участков в пределах санитарно-защитной зоны, по обеспеченности централизованными инженерными коммуникациями (водоснабжение, хозбытовое водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение).
Задание:
С использованием ГИС выполните оценочное зонирование территории опорного города. Укажите на картограмме номер оценочной зоны, тип функционального использования, шифр инженерных коммуникаций.
Задание:
Выполните расчет средней стоимости 1кв.м земель в оценочных зонах опорного города.
Задание:
Выполните расчет стоимостей земельных участков опорного города.
Задание:
На основе рыночной информации об объектах недвижимости Вашего опорного города выполните оценочное зонирование и построение грид-модели стоимостей оценочных зон для получения данных о стоимости 1 кв. м земель в оценочных зонах.
Задание:
С использованием учебных фрагментов ЗИС выполните расчет баланса земель административного района.
Задание:
Выполните интерактивную классификацию CORINE 1 уровня на примере фрагмента снимка Landsat на территорию административного района Беларуси с использованием Erdas Imagine и ГИС. Рассчитайте баланс земель.
Задание:
Выполните автоматизированную классификацию CORINE 1 уровня на примере фрагмента снимка Landsat на территорию административного района Беларуси с использованием Erdas Imagine и ГИС. Рассчитайте баланс земель и сравните с результатами интерактивной классификации
Задание:
Выполните организацию учебного ГИС-атласа недвижимости опорного города Беларуси.
Задание:
Выполните в ГИС цифровую модель прототипа имущественного комплекса предприятия.

При изложении и изучении данной дисциплины используется лицензионное программное обеспечение — ArcGIS 9 x и свободно распространяемые базы данных географической информации.

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

V. ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ
ПО ИЗУЧАЕМОЙ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ
С ДРУГИМИ ДИСЦИПЛИНАМИ СПЕЦИАЛЬНОСТИ

Название дисциплины, с которой требуется согласование	Название кафедры	Предложения об изменениях в содержании учебной программы по изучаемой учебной дисциплине	Решение, принятое кафедрой, разработавшей учебную программу (с указанием даты и номера протокола)
Земельный кадастр	Кафедра почвоведения и геологии	Согласовано	

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com

VI. ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ К УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЕ
ПО ИЗУЧАЕМОЙ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ
на _____/_____ учебный год

№№ пп	Дополнения и изменения	Основание

Учебная программа пересмотрена и одобрена на заседании кафедры
(протокол № ____ от _____ 200_ г.)
Заведующий кафедрой
Доктор с.-х. наук, доцент Клебанович Н.В.

УТВЕРЖДАЮ
Декан факультета

_____ _____ _____
(степень, звание) (подпись) (И.О.Фамилия)

PDF создан в pdfFactory Pro пробной версии www.pdffactory.com