

*Приложение 1.3.1 к ОПОП по специальности
21.02.19 Землеустройство*

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Магнитогорский государственный технический университет им. Г.И. Носова»

Многопрофильный колледж

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ
МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО КУРСА**

**МДК.03.01 Правовое регулирование отношений в землеустройстве, градостроительстве и
кадастровой деятельности. Основы ведения единого государственного реестра недвижимости**

**для обучающихся специальности
21.02.19 Землеустройство**

Магнитогорск, 2024

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	182
Методические указания	184
Практическое занятие № 1	184
Практическое занятие № 2	186
Практическое занятие № 3-4	189
Практическое занятие № 5	192
Практическое занятие № 6 -7	194
Практическое занятие № 8 -10	196
Практическое занятие № 11	198
Практическое занятие № 12	204
Практическое занятие № 13	209
Практическое занятие № 14	212
Практическое занятие № 15	215
Практическое занятие № 16	226
Практическое занятие № 17-18	234
Практическое занятие № 19	239
Практическое занятие № 20-21	240
Практическое занятие № 22	242
Практическое занятие № 23	243

1 ВВЕДЕНИЕ

Важную часть теоретической и профессиональной практической подготовки обучающихся составляют практические занятия.

Состав и содержание практических занятий направлены на реализацию Федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования.

Ведущей дидактической целью практических занятий является формирование профессиональных практических умений (умений выполнять определенные действия, операции, необходимые в последующем в профессиональной деятельности).

В соответствии с рабочей программой профессионального модуля ПМ 03 Вспомогательная деятельность в сфере государственного и кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости.

В результате их выполнения, обучающийся должен:

уметь:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Содержание практических занятий ориентировано на подготовку обучающихся к освоению профессионального модуля программы подготовки специалистов среднего звена по специальности и овладению **профессиональными компетенциями:**

ПК 3.1.1 Объясняет (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, соблюдая правила делового общения

ПК 3.1 Консультировать по вопросам регистрации прав на объекты недвижимости и предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН).

ПК 3.2 Осуществлять документационное сопровождение в сфере кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

ПК 3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН.

ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

А также формированию общих компетенций:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации, и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности;

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

Практические занятия проводятся в рамках соответствующей темы, после освоения дидактических единиц, которые обеспечивают наличие знаний, необходимых для ее выполнения.

2 МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

Практическое занятие № 1

Рассмотрение этапов развития кадастра в России

Цель: научиться выделять различные этапы развития кадастра в России

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета.

Задание:

1 Описать этапы развития кадастра в России

Порядок выполнения работы:

1. Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями

В истории развития России начиная с конца XV в., выделяет три этапа формирования земельного кадастра:

I этап

Земельный кадастр представляет простые действия по учету земель, которые используются в земледелии и скотоводстве. Земельно кадастровые сведения регистрируются в специальных документах (реестрах, земельных книгах), в которых фиксировались сведения о земле. В дальнейшем сведения о земле стали фиксироваться не только в текстовых документах, но и на планово – картографических материалах. Земли стали подразделяться на группы и классы в зависимости от качества.

II этап

Земельный кадастр в условиях рыночных отношений представляет собой сложные мероприятия, осуществляемые специально организованной государственной службой. Поскольку основным назначением земельного кадастра было обеспечение сведениями для налогообложения, то земельно – кадастровые службы находились в основном в ведении финансовых органов.

III этап

Земельный кадастр продолжает носить фискальный характер и играет важную роль в развитии общественно – экономических формаций. Развиваются и совершенствуются методы и способы изучения,

учета, оценки и классификаций земель по видам угодий и качеству; применяются более совершенные технические средства и технологии, - все это повышает точность и достоверность земельно – кадастровой информации, совершенствуются ее формы и содержание.

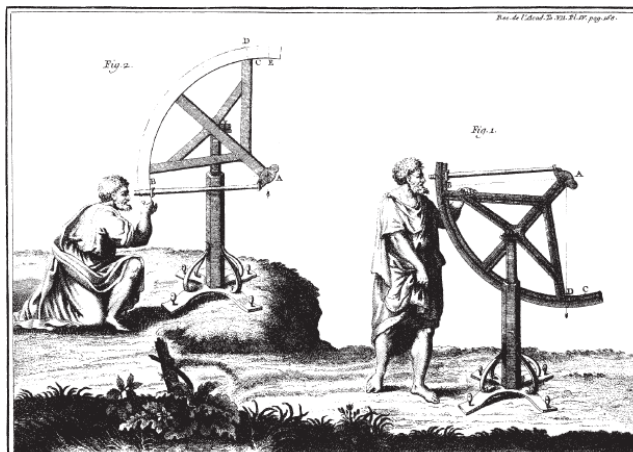


Рис. 3 Кадастр в древности

В развитии государственного земельного кадастра (ныне государственный кадастр недвижимости) существуют следующие периоды, связанные с важными для российского государства событиями:

1489 — 1511 гг. (собираение русских земель и раздача земель служилым людям при Иване III);

1565— 1572 гг. (опричнина при Иване IV);

1598— 1613 гг. (смутное время);

1619 — 1645 гг. (приведение в порядок земельных дел Михаилом Федоровичем Романовым);

1649— 1676 гг. (наделение служилого сословия поместьями окладами при Алексее Михайловиче Романове);

1715— 1725 гг. (реформы Петра I);

1754 г. (наведение порядка в землеустройстве при Елизавете Петровне с последующим предоставлением земель дворянству при Екатерине II);

1768— 1774 гг. (расширение Российской империи в результате русско-турецких войн и освоение новых земель);

1861 г. (отмена крепостного права);

1906— 1913 гг. (столыпинская аграрная реформа);

1930—1954 гг. (завершение строительства СССР, начало в 1930-е гг., построение государства с развитой административной системой, сплошная коллективизация и индустриализация, а затем освоение целинных земель во второй половине 1950-х гг.);

1985— 1991 гг. (перестройка, распад СССР, постепенная либерализация земельных отношений в конце 1980-х — начале 1990-х гг.).

К началу XX в. в России сложилась система учета недвижимости с государственной гарантией прав собственности на нее. После революции, прошла коллективизация, и частных собственников на землю практически «стерли» из российского законодательства. Остались государственная и колхозно-кооперативная собственность. Границы участков были установлены, по сути, формально.

Учет и оценка недвижимости начали развиваться в двух направлениях. Одно — по линии БТИ (бюро технической инвентаризации). БТИ учитывали, в основном, технические характеристики зданий и сооружений. Второе направление осуществлялось министерством сельского хозяйства. Оно касалось непосредственно земли, в основном сельскохозяйственных угодий. В то время не занимались учетом земель, зданий и сооружений, соответственно, не существовало государственного реестра прав. Право частной собственности на землю и иную недвижимость не регистрировалось.

Только в 1998 г. было принято решение о создании единого государственного реестра прав. Так вступил закон о государственной регистрации прав на недвижимость.

В 1985 г. международная группа экспертов по кадастру и земельной информации дала обобщенное определение кадастра: «Кадастр — это методически упорядоченный государственный учет данных по земельной собственности в пределах определенного государства или района, базирующийся на результатах

съемки границ участков собственности. Каждой собственности присваивается определенный номер — идентификатор. Границы и номер собственности обычно отображаются на крупномасштабных картах».

Ход работы:

1. Заполнить таблицу с датами развития кадастровой деятельности в России

Даты	Характеристика
1489 — 1511 гг.	
1565 — 1572 гг.	
1598 — 1613 гг.	
1619 — 1645 гг.	
1649 — 1676 гг.	
1715 — 1725 гг.	
1754 г.	
1768 — 1774 гг.	
1861 г.	
1906 — 1913 гг.	
1930 — 1954 гг.	
1985 — 1991 гг.	

Форма представления результата:

Сформировать таблицу с датами развития кадастровой деятельности в России

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;

Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «2» выставляется обучающемуся, если:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Практическое занятие № 2

Рассмотрение этапов развития кадастра за рубежом

Цель: научиться выделять особенности ведения ГКН за рубежом

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета.

Задание:

1 Описать особенности ведения ГКН за рубежом

Порядок выполнения работы:

1.Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями

Ведение кадастра в Германии

В Германии система состоит из двух частей: поземельной книги и кадастра, которые тесно взаимосвязаны. Понятие «земельный участок» согласно немецкому праву объединяет два признака: «ограниченная часть земной поверхности» и «регистрационная запись в поземельной книге».

Организация и ведение земельного кадастра осуществляется в различных федеральных землях Германии по-разному. Например, в федеральной земле Гессен земельные дела ведет Министерство экономики, транспорта и развития территории в г. Висбаден.

В ряде других земель Германии вопросы управления земельными ресурсами и ведения земельного кадастра решают Министерство финансов, Министерство экономического развития и др.

Поземельная книга в Германии предназначена для определения и установления прав на отдельные земельные участки, предоставления установленных законом гарантий прав собственности, регистрации обременения собственности (земельных участков). Кадастр недвижимости содержит полную информацию о недвижимости на всей территории: геометрическую (геодезическую) и семантическую информацию о земельных участках и зданиях.

Кадастр недвижимости состоит из трех частей: книги кадастра недвижимости (описательной части), кадастровой карты (графического отображения земельных участков) и результатов геодезических вычислений.

Книга кадастра недвижимости обеспечивает ведение в электронной форме реестровых данных (семантических характеристик земельных участков).

Поземельная книга и кадастр недвижимости в Германии из-за исторически сложившегося различного их назначения (гарантия собственности на землю и основа для земельного налогообложения) возникли отдельно, и только после появления Устава поземельной книги между этими двумя реестрами определилась связь.

В последние годы происходит объединение земельного кадастра и поземельной книги в одну базу

данных.

На завершающем этапе создается единая земельно-информационная служба Германии, что соответствует общим стремлениям большинства западно-европейских государств.

Ведение кадастра во Франции

Во Франции исторически сложилась своя довольно сложная система информационного обеспечения управления земельными ресурсами, в которой задействованы различные министерства и ведомства.

Кадастровый план является основным кадастровым документом, он используется для установления (локализации) местоположения земельного участка и идентификации строений. План составляется для каждой коммуны и полностью охватывает ее территорию.

«Парцелла является базовой кадастровой единицей. Она представляет собой участок земли, принадлежащий одному собственнику. Каждая парцелла идентифицируется по уникальному номеру внутри кадастровой секции.

Сводным документом для учета и оценки имущества, а также для определения земельного налога застроенных и незастроенных земельных участков служит кадастровая матрица.

В соответствии с программой соглашения между налоговыми управлениями и местными органами власти продолжается сканирование кадастровых планов. Файлы со сканированными планами заменяют бумажные копии и служат базой для векторизации. Эти файлы ежегодно обновляются. Их можно получить для пользования за определенную плату.

Анализ кадастровых систем зарубежных стран позволяет сделать следующие выводы:

1. Земельный кадастр в большинстве стран Западной Европы служит основой для построения и поддержания различных видов кадастра и реестров (недвижимости, лесного, водного, природоохранного, градостроительного и т.) и базируется на земельных участках. Этим обеспечиваются информационная увязка всех видов кадастра, оперативное получение и передача информации о природных ресурсах, значительная эффективность кадастровых систем и их минимально необходимое число.

2. Значительный эффект дают информационные системы, прежде всего в тех государствах, где интегрированы земельно-кадастровые и регистрационные системы в рамках одной организации. Это свойственно таким странам, как Франция, Швеция и др.

3. В большинстве экономически развитых зарубежных странах объекты недвижимого имущества, прочно связанные с землей, следуют за земельными участками. Земельный кадастр превращается в этих государствах в «кадастр недвижимости». Этот положительный опыт характерен в первую очередь для Швеции, Франции. Он позволяет пользователям сэкономить время и средства.

4. Необходимо отметить, что многие положения не могут быть автоматически перенесены в нынешнюю систему кадастра недвижимости и регистрацию прав на недвижимость в нашей стране. Основными причинами этого являются различия в характере земельных отношений, размере территории и административно-территориальном устройстве, нормативно - правовом обеспечении, уровне материально-технической базы, современном состоянии и технологиях выполнения работ.

Ход работы:

1. Заполнить таблицу с особенностями ведения ГКН за рубежом

	Этапы развития кадастра	Наименование и характеристика ведения кадастра	Анализ кадастровых систем

Форма представления результата:

Сформировать таблицу с особенностями ведения ГКН за рубежом

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;

- объем работы соответствует заданному;
- работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;
- Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:
- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;
- Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:
- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного.
- Оценка «2» выставляется обучающемуся, если:
- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Практическое занятие № 3-4

Изучение нормативно-правовых документов сфере земельных отношений. Юридические системы
кадастров

Цель: научиться понимать нормативно-правовые документы в сфере земельных отношений

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета, КонсультантПлюс.

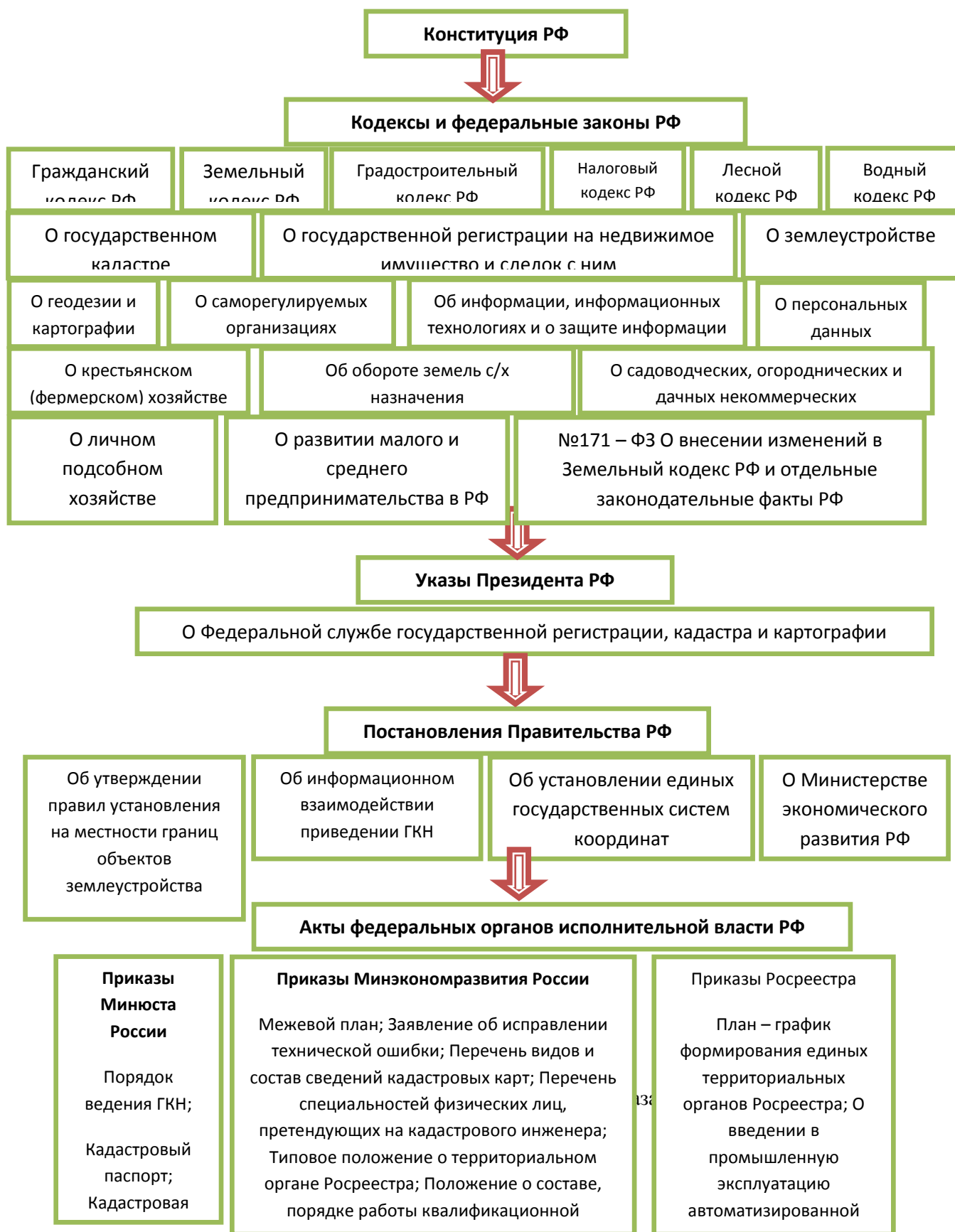
Задание:

1 Описать особенности ведения ГКН за рубежом

Порядок выполнения работы:

1. *Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями*

К законодательным и нормативно-правовым актам прямого регулирования кадастровой деятельности относится нормативно - правовая база представленная на рисунке 1:



Гражданский кодекс Российской Федерации регулирует:

- правовое положение участников гражданского оборота;
- основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав;
- прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав);
- регулирует договорные и иные обязательства;
- другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников.

Земельный кодекс Российской Федерации регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Градостроительный кодекс Российской Федерации регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

Жилищный кодекс Российской Федерации регулирует:

- возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- пользования общим имуществом собственников помещений;
- отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- учета жилищного фонда;
- содержания и ремонта жилых помещений;
- переустройства и перепланировки жилых помещений;
- управления многоквартирными домами;
- создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- предоставления коммунальных услуг;
- внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Ход работы:

1. Заполнить таблицу с описанием кодексов РФ

	Наименование кодекса	Характеристика

Форма представления результата:

Сформировать таблицу с описанием кодексов РФ

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;

Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;

- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;
- Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:
 - содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
 - работа оформлена с ошибками в оформлении;
 - объем работы значительно меньше заданного.
- Оценка «2» выставляется обучающемуся, если:
 - не раскрыта основная тема работы;
 - оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
 - объем работы не соответствует заданному.

Практическое занятие №5

Фискальные системы кадастров

Цель: научиться разбираться в основных аспектах становления и развития фискального кадастра

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета, КонсультантПлюс..

Задание:

1 Основные аспекты становления и развития фискального кадастра.

Порядок выполнения работы:

1. Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями

Информационная система, служащая основой для исчисления налога на земельные участки, в мировой практике именуется фискальным или налоговым кадастром. Функции возникших в далеком прошлом налоговых кадастров к настоящему времени вышли во многих странах далеко за рамки фискальных, так как:

- служат источником данных, необходимых для инвестиционных проектов и программ, направленных на территориальное развитие регионов;
- обеспечивают контроль и регулирование рынка земель и прочей недвижимости;
- оказывают поддержку органам, занимающимся вопросами оптимизации земельных ресурсов;
- предоставляют кадастровую информацию разным ведомствам, имеющим дело с земельными ресурсами.

Первостепенная задача фискального кадастра состоит в выявлении и обозначении (идентифицировании) каждой единицы недвижимости, представляющей собой объект налогообложения. Такой единицей может быть земельный участок, земля с жилым домом или иными постройками, часть дома, например, квартира, т.е. все то, на что может быть начислен налог на недвижимость. Для обозначения такой единицы в зарубежных фискальных кадастрах чаще всего используется термин «парцелла». Каждый объект относится к тому или иному таксону классификации, разрабатываемой специально для целей налогообложения. Затем рассчитывается оценочная рыночная стоимость каждого из них, величина которой служит основой для исчисления соответствующего налога. Определяются лица, ответственные за уплату налога на имущество, ими чаще всего, но не всегда, являются собственники. Налоговое законодательство некоторых стран возлагает обязанность выплачивать этот налог на тех, кто фактически пользуется недвижимостью или арендует ее.

Однако в большинстве развитых стран уплата налога на землю и прочую недвижимость возложена, в основном, на собственников. В связи с этим важное значение приобретает связь фискального кадастра с системой регистрации прав на недвижимость и юридическим кадастром, если таковой имеется, которые содержат информацию о том, кому именно каждый конкретный участок земли или объект недвижимости принадлежит и где именно этот собственник проживает.

Для осуществления своей прямой функции фискальный кадастр должен содержать разностороннюю информацию, как о самом объекте, так и о внешних факторах, влияющих на стоимость недвижимости. Данные о собственно участке включают топографические условия, характер почв или фунтов, состояние и назначение возведенных на земельном участке построек и множество других сведений. К внешним факторам относятся местоположение участка, транспортная доступность, наличие и качество сети услуг и т.п.

Являясь инструментом налогообложения недвижимости, фискальный кадастр может служить информацией он ной базой для исчисления ряда других налогов. Так, например, в Дании действует совокупный имущественный налог («налог на богатство»), исчисляемый на стоимость всего имущества физического лица, включая стоимость недвижимого и определенного вида движимого имущества (предметов длительного пользования, ценных бумаг, депозитов в банках). Налог взимается в тех случаях, когда общая стоимость оцениваемого имущества превышает определенную величину.

Содержащаяся в фискальном кадастре информация имеет также большое значение при определении суммы компенсации при отчуждении недвижимого имущества для общественных нужд.

Ведение фискального кадастра предусматривает выполнение ряда операций, по каждой из которых осуществляется сбор соответствующих данных:

- выявление и картографирование всех земельных участков и находящихся на этих участках объектов прочей недвижимости, подлежащих налогообложению;
- составление и ведение актуальной постоянно обновляемой карты, на которой представлены все имеющиеся единицы недвижимости, идентифицируемые уникальным номером, к которым осуществляется привязка всей информации, характеризующей эти объекты. Наличие таких карт служит гарантией того, что все облагаемые налогом земельные участки и единицы прочей недвижимости выявлены и ни на один из них не начислен налог дважды. Содержащиеся на карте данные, такие как местоположение участка, его размер, конфигурация, могут быть использованы при определении оценочной стоимости;
- отнесение каждой единицы недвижимого имущества к определенному таксону классификации, разрабатываемой с учетом таких характеристик, как вид использования, размер, тип здания, его состояние и т.п.;
- сбор и обработка данных о рынке недвижимости, в том числе сведений о ценах продаж тех или иных видов недвижимости, размерах арендной платы, стоимости содержания зданий и других характеристик с отметкой о времени, которому эти данные соответствуют;
- определение стоимости каждого участка и объекта прочей недвижимости;

• выявление лица или лиц, которые несут ответственность за уплату налога на недвижимость. Важное значение имеет также определение юридического собственника имущества, если обязанность выплачивать налог возложена не на него, например, в случае принудительной продажи недвижимости из-за неуплаты налога;

- подготовка списков плательщиков налога;
- выписка счетов и уведомление конкретных налогоплательщиков о величине оценочной стоимости их недвижимого имущества и размерах налогов;
- сбор налога в том случае, если законодательством страны эта функция возложена на службу фискального кадастра, а не на специальный налоговый орган;
- работа с жалобами по поводу несогласия отдельных налогоплательщиков с определенной службой фискального кадастра оценочной стоимостью имущества.

Информация, необходимая для формирования базы данных фискального кадастра, может быть получена разными способами, в том числе и путем прямого обследования земельных участков и прочей находящейся на ней недвижимости, а также косвенным образом из других ведомств и служб.

Ход работы:

1. Выполнить сбор данных о рынке недвижимости, в том числе сведений о ценах продаж тех или иных видов недвижимости, размерах арендной платы, стоимости содержания зданий и других характеристик с отметкой о времени, которому эти данные соответствуют;
2. Определить стоимость каждого участка и объекта прочей недвижимости по вариантам в задании представленный преподавателем.

Форма представления результата:

Сформировать таблицу с сбором данных о рынке недвижимости

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;

Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

– работа оформлена с ошибками в оформлении;

– объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «2» выставляется обучающемуся, если:

– не раскрыта основная тема работы;

– оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

– объем работы не соответствует заданному.

Практическое занятие № 6-7

Многофункциональные системы кадастров. Классификация мировых кадастровых и регистрационных систем.

Цель: научиться работать в геоинформационной системе ведения кадастровых работ

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета, КонсультантПлюс..

Задание:

1 Основные аспекты становления и развития фискального кадастра.

Порядок выполнения работы:

1. Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями

В современном мире ведение кадастра земельных участков и объектов недвижимости является необходимым элементом для установления и подтверждения прав на недвижимость. Это комплексный процесс, требующий точности, аккуратности и специалистов с профессиональными навыками. В таком случае, программное обеспечение для ведения кадастра становится полезным инструментом для упрощения и автоматизации этого процесса.

Существует множество программных решений, которые помогают специалистам по кадастру эффективно осуществлять свою работу. Одним из таких решений является программное обеспечение для геоинформационной системы (ГИС). Оно позволяет создавать и обрабатывать пространственные данные, а также предоставлять инструменты для работы с кадастровыми регистрами. С его помощью специалисты могут автоматизировать процессы сбора и обработки информации, ведения кадастрового учета и составления отчетов.

Еще одним полезным инструментом для ведения кадастра является специализированное программное обеспечение для автоматизации кадастровых работ. Такое ПО позволяет сократить время, затрачиваемое на выполнение рутинных задач, таких как заполнение кадастровых форм и документов, проверка данных на соответствие нормативным требованиям и так далее. В результате, специалисты могут сосредоточиться на решении более сложных задач и повысить эффективность своей работы.

Ход работы:

1. Заполнить заявления о постановке объектов недвижимости на государственный кадастровый учет через интернет-портал Росреестра

2. Инструкция выполнения задания расположена по ссылке <https://omskportal.ru/magnoliaPublic/dam/jcr:43217023-b88c-4c45-9a23-1fd87f71d6bf/instr.pdf>

Форма представления результата:

Заполненный документ на интернет-портале Росреестра

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;

Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «2» выставляется обучающемуся, если:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Практическое занятие № 8-10

Правовое регулирование земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности, транспорта и специального назначения и особо охраняемых территорий, земель запаса, земель лесного фонда, земель водного фонда.

Цель: научиться применять различные методы правового регулирования использования земель по целевому назначению

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета, КонсультантПлюс..

Задание:

1 Выписать методы правового регулирования использования земель по целевому назначению

Порядок выполнения работы:

1. Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями

Правовое регулирование земельных отношений заключается в установлении норм и правил в сфере землепользования, общеобязательных для применения и исполнения всеми субъектами данного вида отношений. Оно осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством. В частности, Гражданский кодекс РФ (ч. 1) от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (далее – ГК РФ) определяет основания возникновения, изменения и прекращения прав на земельный участок, как на любое другое имущество. Комплекс норм земельного права устанавливает особенности возникновения и прекращения таких прав, а также процедуру их оформления. Основным источником земельного права является ЗК РФ.

Как и любой другой вид общественных отношений, земельные правоотношения состоят из следующих обязательных элементов.

Объект правоотношений. В земельном праве в соответствии со ст. 6 ЗК РФ «Объекты земельных отношений» объектами правоотношений признаются: земля в целом (как естественный природный объект и ресурс), участки земли и части земельных участков. В большинстве правоотношений объектом выступает индивидуально определенный участок земли, имеющий обязательные признаки и характеристики (границы, площадь, местоположение). Земля в целом может выступать объектом отношений по охране или рациональному использованию, которые носят общий характер. Регулирование объекта земельных правоотношений осуществляется в нормах ЗК РФ, ГК РФ, ряда отраслевых федеральных законов (например, ФЗ от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ «О землеустройстве», ФЗ от 11 июня 2003 г. №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», ФЗ от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ФЗ от 10 января 2002 г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»), подзаконных актах.

Субъект правоотношения. Субъектами земельных правоотношений согласно ст. 5 ЗК РФ «Участники земельных отношений» могут выступать: граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования. Субъектный состав зависит от конкретного вида правоотношений. В процессе распределения земель государственной или муниципальной собственности субъектами будут выступать публичные органы власти, с одной стороны, и гражданин (организация), претендующие на выделение участка. В правоотношениях, возникающих при совершении сделки в отношении земельного участка, субъектами будут являться стороны соглашения, а участие органа власти допускается только в качестве одной из сторон сделки. Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются с соответствием с данным Кодексом, федеральными законами (п. 2 ст. 5 ЗК РФ).

Вышеуказанные субъекты могут выступать в роли:

- а) собственников земельных участков;
- б) землепользователей – лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
- в) землевладельцев – лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
- г) арендаторов земельных участков – лиц, владеющих и пользующихся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
- д) обладателей сервитута – лиц, имеющих право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Ход работы:

1. Выполнить описание различных методов регулирования земельного права
2. Заполнить таблицу

Метод	Характеристика
Императивный	
Диспозитивный	
Рекомендательный	

	Санкционирующий	
	Делегирующий	

Форма представления результата:

Сформировать таблицу со сбором данных о методах регулирования земельного права

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;

Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

– работа оформлена с ошибками в оформлении;

– объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «2» выставляется обучающемуся, если:

– не раскрыта основная тема работы;

– оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

объем работы не соответствует заданному.

Практическая работа №11

Земельные участки и иные объекты недвижимости. Уникальное свойство земельного участка.

Цель: научиться давать характеристику земельного участка

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

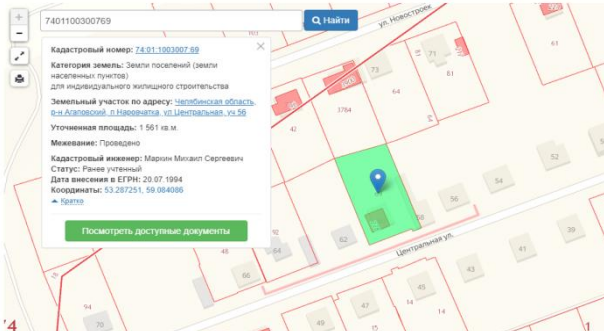
Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета, КонсультантПлюс, ПКК.

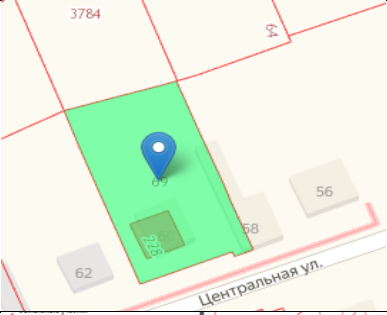
Задание:

1. Выписать количественную и качественную характеристику земельного участка
2. Заполнить таблицу с уникальными свойствами земельного участка (пример оформления смотри ниже)

Таблица 1 Уникальное свойство земельного участка

Характеристика	Описание
Фотографии объекта оценки	
Объект оценки	Земельный участок для индивидуального жилищного строительства
Местоположение	457419, Россия Челябинская обл, Агаповский р-он, пос. Наровчатка ул. Центральная, участок № 56.
Правоустанавливающие документы(Свидетельство о государственной регистрации(Серия и дата выдачи))	Серия 74 АЧ-ИВ №143858 от 20.07.1994 г.
Кадастровый номер	74:01:1003007:69
Площадь по индивидуализирующим документам, м.кв	1500.00
Площадь по публичной кадастровой карте , м.кв	1561.00
Кадастровая стоимость участка по индивидуализирующим документам, руб.	102075.0000.
Кадастровая стоимость участка по публичной кадастровой карте , руб	106226,05
Кадастровая стоимость 1м. кв., руб.	68.0500
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов) для

	индивидуального жилищного строительства
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Информация о текущем использовании объекта оценки	Для индивидуального жилищного строительства
Информация о предлагаемом использовании объекта оценки	Для индивидуального жилищного строительства и для ведения садоводства
Форма и состав земельного участка на публичной кадастровой карте	Публичная кадастровая карта Челябинской области на 31.10.2019 
Рельеф	Ровный от 0 до 3%
Наличие коммуникаций	Коммуникации имеются: энергоснабжение и газоснабжение, водоотведение
Наименований и строений и сооружений на ЗУ	Ворота, заборы, баня, летняя кухня, гараж, беседка, сарай
Этажность жилого дома	2 этажа (мансарда жилая)
Год постройки	2017
Физический износ	17%
Наличие обременений	Не зарегистрировано: о чем в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.07.2009г. сделана запись регистрации № 74-74-43/020/2009-121 (согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности Серия АЧ-ИБ №000465 от 20.07.1994 г. Копия документа приведена)
Вид права	Собственность
Форма собственности Собственник (Субъект права)	Субъект права: Чесноков Роберт Валерьевич. Дата рождения 04.11.1972. Место рождения Челябинская обл, Агаповский р-он, пос. Наровчатка. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 7503 №472950, код подразделения 742-001, дата выдачи 11.07.2003 г. Орган выдавший документ: Агаповский РОВД Челябинской области. Адрес постоянного места жительства: Челябинская область, район Агаповский, поселок Наровчатка ул. Центральная д. 32 кв. 18 индекс 457419. (согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности Серия АЧ-ИБ №000465 от 20.07.1994 г. Копия документа приведена)
План земельного участка	Прямоугольной формы

	
План кадастрового квартала земельного участка	
Удаленность от транспортных магистралей и транспортная доступность	Оцениваемый земельный участок находится в Челябинской области, Агаповском районе в п. Наровчатка. Имеется общественное транспортное средство (маршрут №382). Время занимаемое в пути 20-30 минут до города.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее, ближайшее окружение: земли поселений, земли промышленности и земли сельскохозяйственного назначения
Близость к водоемам	На расстоянии 2 554 м от оцениваемого земельного участка расположена река Урал
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школа, детские сады, магазины, рынки и тд.)	Средняя.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и района в целом	В 3-х километрах находится с. Агаповка

Порядок выполнения работы:

1. Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями

Индивидуализация земельного участка, как объекта недвижимости, невозможна без описания его характеристик. Законодательство не содержит исчерпывающего перечня характеристик земли, однако анализ нормативных актов позволяет классифицировать характеристики следующим образом:

- 1) Физические (технические);
- 2) Характеристика правового статуса земельного участка;
- 3) Экономические;
- 4) Дополнительные.

Характеристики земельного участка используются для его описания в процессе кадастрового учета и внесения сведений в Государственный кадастр недвижимости. Данные о характеристиках, наличие которых является обязательным условием для постановки участка на кадастровый учет и присвоения ему

уникального кадастрового номера, содержатся в Федеральном законе от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», а также в иных подзаконных актах.

Основной объем информации о количественных и качественных свойствах участка содержится в физических (технических) характеристиках. В качестве обязательных элементов физических характеристик выступают:

1) Местоположение участка земли. Под местоположением участка законодательство понимает координаты характерных точек его границ, то есть точек изменения описания границ участка и деления их на части (пункт 7 статьи 38 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). В отношении отдельных частей границ нормативными актами может предусматриваться иная процедура определения их местонахождения: путем указания на природные или искусственно возведенные объекты, сведения о которых имеются в Государственном кадастре недвижимости и чьи границы совпадают с внешними границами участка.

2) Площадь и размеры участка земли. Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» определено, что важнейшими характеристиками земельных участков являются местоположение границ и его площадь. При установлении границ участка определяется площадь участка, что позволяет индивидуализировать конкретный участок в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества. Выделяют нормативную и фактическую площадь земельного участка. Для целей кадастрового учета используется только нормативная площадь земельного участка.

3) Адрес/Местные ориентиры участка. Присвоение адреса происходит после постановки участка на кадастровый учет.

4) Топографические и качественные свойства участка. Включают в себя описание поверхностного и подпочвенного слоя земли, ландшафта, контуров и иных топографических данных.

Характеристика правового статуса земли состоит из следующих элементов:

1) Сведения о правообладателях земельного участка. Данная информация содержится в правоустанавливающих документах, удостоверяющих определенный вид землепользования. К таким документам относятся свидетельство о регистрации права, договоры, решения о предоставлении участка и т.д.).

2) Сведения о категории земель, целевом назначении и разрешенных видах пользования участком земли. Категория и целевое назначение земель определяется на стадии проведения кадастрового учета. Виды разрешенного использования земельного участка определяются правообладателем самостоятельно исходя из категории земель, к которой принадлежит участок.

3) Вид и форма права на земельный участок. Так как земельные участки являются объектами недвижимости, они могут принадлежать лицу на любом вещном праве, предусмотренном законодательством (право собственности, срочного пользования и т.д.).

4) Наличие ограничений, обременений и сервитутов в отношении участка. Данные виды ограничения прав устанавливаются решением уполномоченных органов или соглашением сторон сделки.

Экономическая характеристика земельного участка включает в себя следующие элементы:

1) Кадастровая стоимость земли. Этот обязательный показатель рассчитывается в ходе проведения кадастровых работ, используется для целей налогообложения. Изменение кадастровой стоимости допускается в судебном порядке.

2) Рыночная стоимость земли. Не является обязательным показателем, определяется по мере возникновения необходимости заинтересованными сторонами. Используется для определения цены предполагаемой сделки с земельным участком.

Дополнительные характеристики земельного участка не являются обязательными, а их перечень может увеличиваться или уменьшаться в зависимости от содержания правоотношения. Наиболее важными такими характеристиками являются:

1) Экологическая обстановка по месту нахождения земельного участка. Имеет существенное значение в случаях приобретения земли гражданами для личного пользования, проживания и т.д.

2) Логистические (транспортные) показатели. Позволяют определить доступность земельного участка для транспортной инфраструктуры. Является важной информацией для земельных участков, используемых как в экономическом обороте, так и для целей личного пользования.

3) Геологические показатели. В ряде регионов данные этого показателя позволяют определить сейсмичность места расположения участка, что напрямую влияет на будущую цель использования под строительство.

4) Иные показатели. Заинтересованные стороны и правообладатели участков вправе выявлять и устанавливать иные характеристики, имеющие значение для определения его свойств.

Ход работы:

1. Выполнить описание различных методов регулирования земельного права
2. Заполнить таблицу с уникальными свойствами земельного участка

Характеристика	Описание
Фотографии объекта оценки	
Объект оценки	
Местоположение	
Правоустанавливающие документы(Свидетельство о государственной регистрации(Серия и дата выдачи))	
Кадастровый номер	
Площадь по индивидуализирующим документам, м.кв	
Площадь по публичной кадастровой карте , м.кв	
Кадастровая стоимость участка по индивидуализирующим документам, руб.	
Кадастровая стоимость участка по публичной кадастровой карте , руб	
Кадастровая стоимость 1м. кв., руб.	
Категория земель	
Разрешенное использование	
Информация о текущем использовании объекта оценки	
Информация о предлагаемом использовании объекта оценки	
Форма и состав земельного участка на публичной кадастровой карте	
Рельеф	
Наличие коммуникаций	
Наименований и строений и сооружений на ЗУ	
Этажность жилого дома	
Год постройки	
Физический износ	
Наличие обременений	
Вид права	
Форма собственности	
Собственник (Субъект права)	
План земельного участка	
План кадастрового квартала земельного участка	
Удаленность от транспортных магистралей и транспортная доступность	
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	
Близость к водоемам	
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей	

инфраструктуры (медицинские учреждения, школа, детские сады, магазины, рынки и тд.)	
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и района в целом	

Форма представления результата:

Сформировать таблицу со сбором данных о земельном участке

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;

Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «2» выставляется обучающемуся, если:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Практическая работа №12

Способы образования земельных участков: объединение, перераспределение, выдел, раздел

Цель: научиться различать способы образования земельных участков: объединение, перераспределение, выдел, раздел

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета, КонсультантПлюс..

Задание:

1 Выписать методы правового регулирования использования земель по целевому назначению

Порядок выполнения работы:

1. Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями

Формирование (образование) земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности - это один из способов образования земельных участков, закрепленных в пункте 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации ([ЗК РФ](#)). Предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со статьей 29 [ЗК РФ](#) осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления (ОМСУ), обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков.

Действующим земельным законодательством предусмотрены различные ситуации, когда возникает необходимость формирования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Это может быть предоставление земельного участка, на котором находятся принадлежащие гражданину (юридическому лицу) здания, строения и сооружения, предоставление земельного участка для строительства, либо для целей не связанных со строительством, и ряд других ситуаций.

При этом, **вне зависимости от целей предоставления земельного участка** из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **до принятия решения о его предоставлении земельный участок должен быть сформирован** в установленном порядке. В соответствии с требованиями [ЗК РФ](#) проведение работ по формированию земельного участка в обязательном порядке включает в себя:

- выполнение в отношении земельного участка работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (кадастровых работ);

- осуществление государственного кадастрового учета земельного участка.

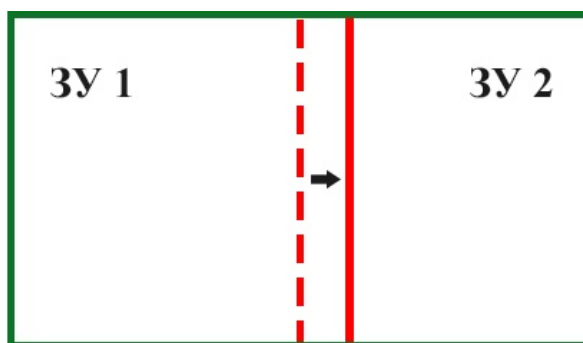
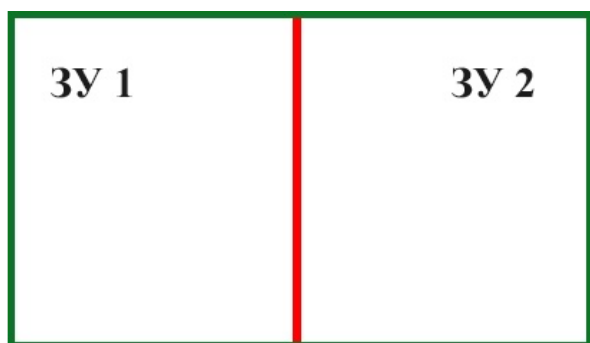
В отличие от случаев образования земельных участков путем трансформации уже существующих участков (раздела, выдела, объединения и перераспределения), при формировании земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности **ключевым является вопрос выбора земельного участка**, который будет предоставлен гражданину (или юридическому лицу).

Результаты выбора земельного участка для строительства оформляются **актом о выборе земельного участка**, приложением к которому является **схема расположения земельного участка** (участков) на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории (пункт 5 статьи 31 [ЗК РФ](#))

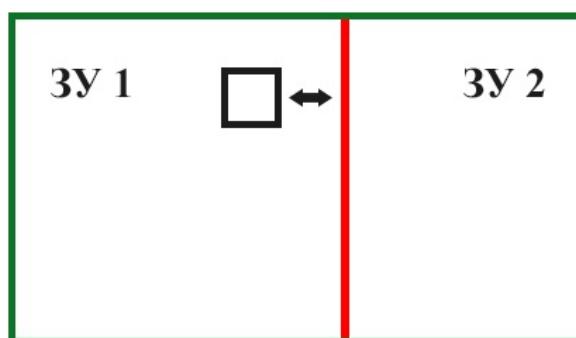
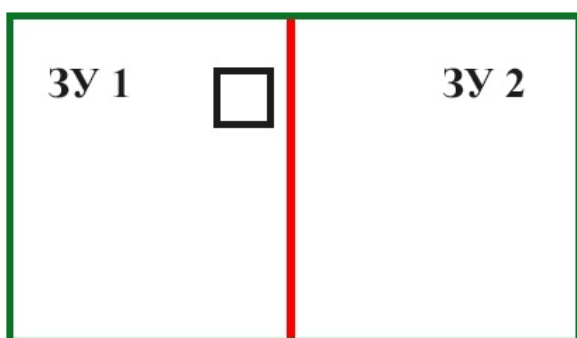
Ход работы:

Рассмотрите примеры ситуаций, которые бывают при образовании земельного участка:

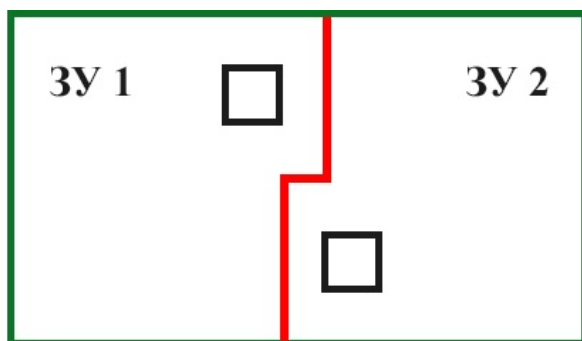
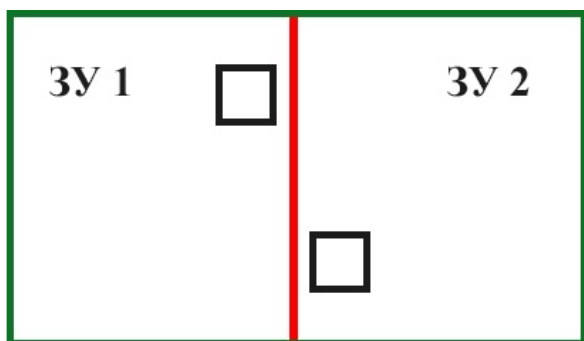
1. Вы по договоренности с соседом передвинули забор на 1 м и хотите этот метр узаконить.



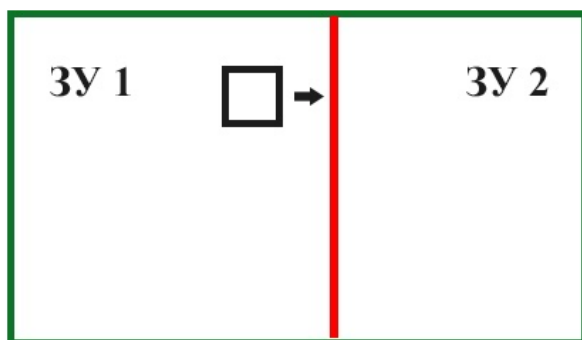
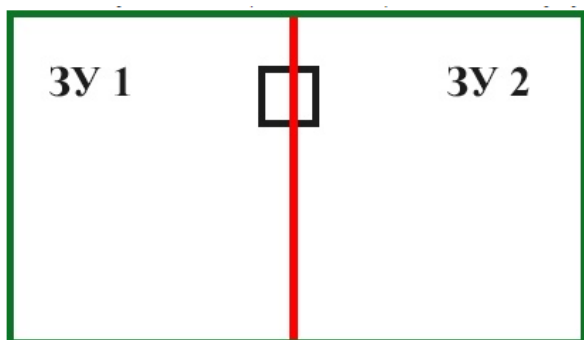
2. Вы хотите отодвинуть границу участка от строящегося дома, чтобы выполнить требования Правил землепользования и застройки.



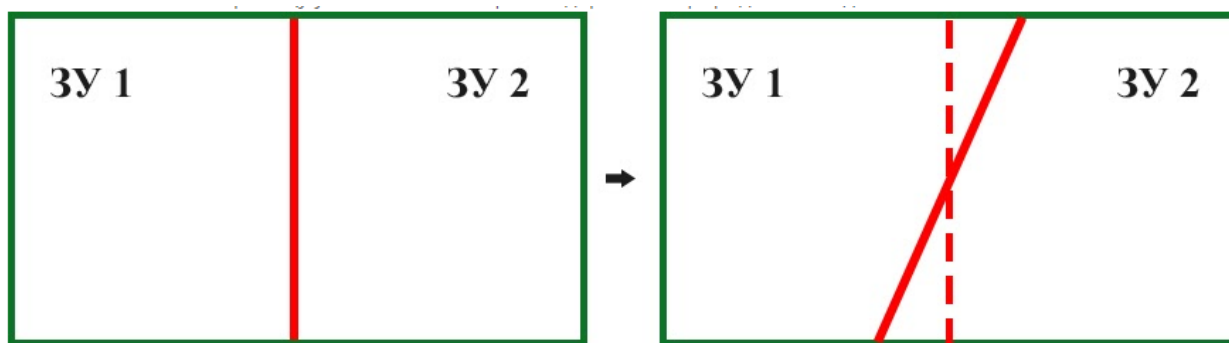
3. Вы с соседом хотите одновременно отодвинуть границы участка от дома, чтобы соблюсти ПЗЗ.



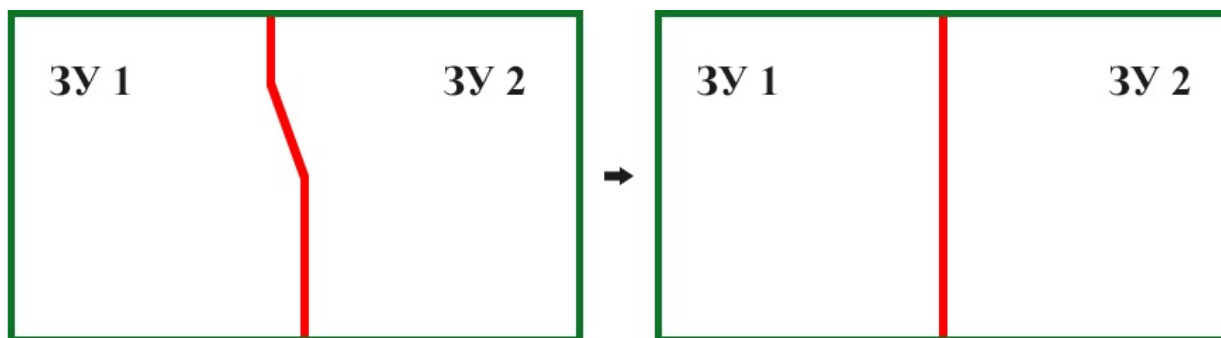
4. Вы хотите узаконить строение, которое стоит на двух участках.



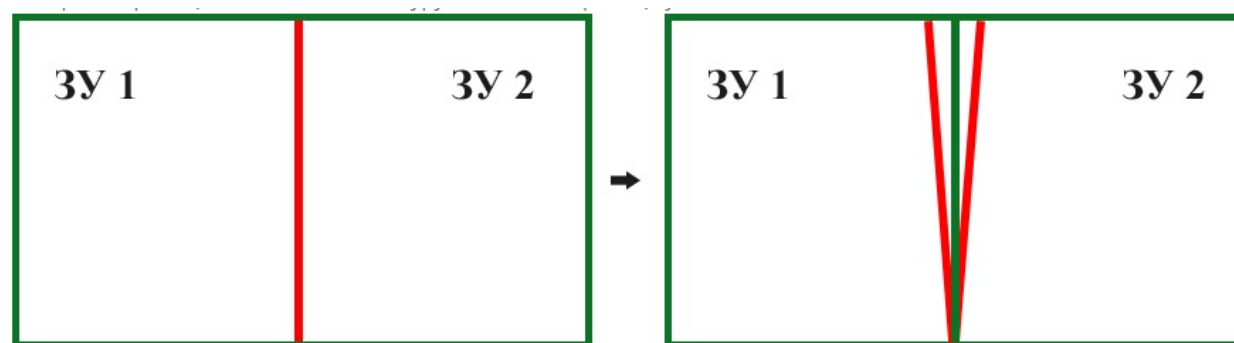
5. Вы хотите изменить границу участков из-за оврагов, деревьев, природных складок.



6. Вы хотите выпрямить границу участка.



7. Забор или границы вынесенные в натуру стоят не по границе участка



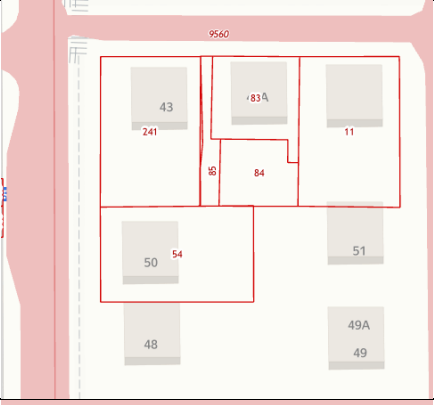
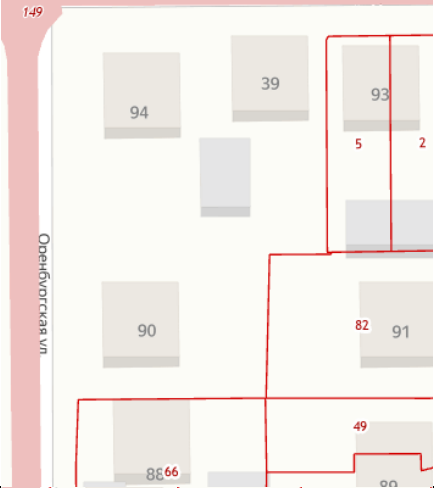
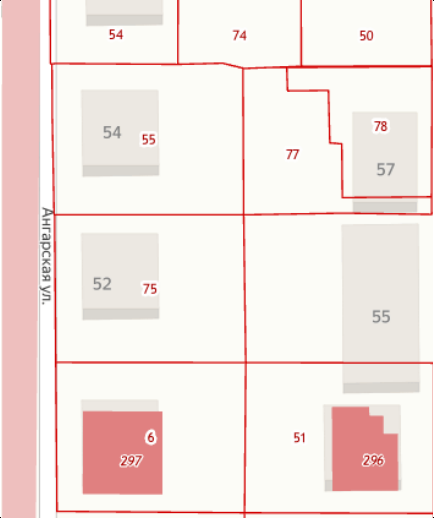
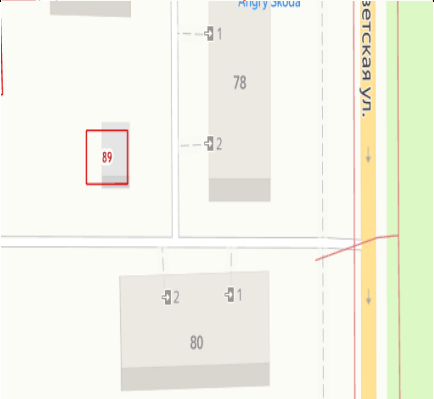
Так же цели могут быть для приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории или для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Задание

1. С помощью ПКК определить образование земельных участков: объединение, перераспределение, выдел, раздел

2. В таблице приведены планы их КПП образования земельных участков вам необходимо привести пример схемы и вставить в таблицу к подходящему образованию земельного участка

	Наименование образование земельных участков	Пример их КПП	Схема
--	---	---------------	-------

	Перераспределение		
	объединение		
	выдел		
	раздел		

Форма представления результата:

Сформировать таблицу со сбором данных о методах регулирования земельного права

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

– содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;

– работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;

– объем работы соответствует заданному;

– работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;

Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:

– содержание работы соответствует заданной тематике;

– обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;

– в оформлении работы допущены неточности;

– объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:

– содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

– работа оформлена с ошибками в оформлении;

– объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «2» выставляется обучающемуся, если:

– не раскрыта основная тема работы;

– оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

– объем работы не соответствует заданному.

Практическая работа №13

Объекты капитального строительства

Цель: научиться оформлять документы для объектов капитального строительства

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета, КонсультантПлюс.

Задание:

1 Составить пакет документов при оформлении объектов капитального строительства

Порядок выполнения работы:

1. Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями

Состав документов для разрешения на строительство

1. Заявление
2. Документы, подтверждающие право собственности
3. Градостроительный план (ГПЗУ)
4. Схему планирования земельного участка (СПОЗУ)
5. Текстовое и графическое описание внешнего вида жилого дома
6. Удостоверение личности (паспорт)
7. Нотариально заверенная доверенность

Заявление на получение разрешение на строительство объекта – это основной документ, который должны предоставить правообладатели ЗУ, планирующие застройку. Она должна содержать конструктивную просьбу, адресованную уполномоченному органу о предоставлении письменного согласования строительных мероприятий.

Ход работы:

1. Скачать форму заявления с информационного сайта КонсультантПлюс согласно Приказа Минэкономразвития РФ от 23.04.2007 N 131 "Об утверждении административного регламента Федерального агентства по управлению особыми экономическими зонами по предоставлению государственной услуги "Организация выдачи разрешений на строительство, а также получение технических условий присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения и осуществление передачи этих условий и разрешений на строительство индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам, осуществляющим строительство или реконструкцию" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 29.05.2007 N 9573)

2. По предложенной форме заполнить заявление о выдаче разрешения на строительство

кому: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

от кого: _____

(наименование юридического лица - застройщик),

планирующего осуществлять строительство, капитальный

ремонт или реконструкцию;

ИНН; юридический и почтовый адреса;

ФИО руководителя; телефон;

банковские реквизиты (наименование банка, р/с, к/с, БИК)

Заявление
о выдаче разрешения на строительство

Прошу выдать разрешение на строительство/капитальный ремонт/
(нужное подчеркнуть)
реконструкцию _____

(наименование объекта)

на земельном участке по адресу: _____

(город, район, улица, номер участка)

сроком на _____ месяца(ев).

Строительство (реконструкция, капитальный ремонт) будет осуществляться на основании _____ от "___" _____ г. N _____
(наименование документа)

Право на пользование землей закреплено _____
(наименование документа)
от "___" _____ г. N _____

Проектная документация на строительство объекта разработана _____

(наименование проектной организации, ИНН, юридический и почтовый адреса,

ФИО руководителя, номер телефона, банковские реквизиты

(наименование банка, р/с, к/с, БИК))
имеющей право на выполнение проектных работ, закрепленное _____

(наименование документа и уполномоченной организации, его выдавшей)
от "___" _____ г. N _____, и согласована в установленном порядке с заинтересованными организациями и органами архитектуры и градостроительства:

- положительное заключение государственной экспертизы получено за N _____
от "___" _____ г.

- схема планировочной организации земельного участка согласована _____
за N _____ от "___" _____ г.

(наименование организации)

Проектно-сметная документация утверждена _____
за N _____ от "___" _____ г.

Дополнительно информируем:

Финансирование строительства (реконструкции, капитального ремонта) застройщиком будет осуществляться _____

(банковские реквизиты и номер счета)

Работы будут производиться подрядным (хозяйственным) способом в соответствии с договором от "___" _____ 20__ г. N _____

(наименование организации, ИНН,

юридический и почтовый адреса, ФИО руководителя, номер телефона,

банковские реквизиты (наименование банка, р/с, к/с, БИК))

Право выполнения строительно-монтажных работ закреплено _____

(наименование документа и уполномоченной организации, его выдавшей)

от "___" _____ г. N _____

Производителем работ приказом _____ от "___" _____ г. N _____
назначен _____

(должность, фамилия, имя, отчество)

имеющий _____ специальное образование и стаж работы
(высшее, среднее)

в строительстве _____ лет

Строительный контроль в соответствии с договором от "___" _____ г.

N _____ будет осуществляться

(наименование организация, ИНН, юридический и почтовый адреса,

ФИО руководителя, номер телефона, банковские реквизиты

(наименование банка, р/с, к/с, БИК))
право выполнения функций заказчика (застройщика) закреплено _____

(наименование документа и организации, его выдавшей)
N _____ от " __ " _____ г.

Обязуюсь обо всех изменениях, связанных с приведенными в настоящем
заявлении сведениями, сообщать в _____
(наименование уполномоченного органа)

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

" __ " _____ 20__ г.

М.П.

Форма представления результата:

Заполнить заявление о выдаче разрешения на строительство

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;

Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «2» выставляется обучающемуся, если:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Практическая работа №14

Изучение ПЗЗ. Виды разрешенного использования земельных участков

Цель: научиться распознавать виды разрешенного использования земельного участка

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета, КонсультантПлюс.

Задание:

1 Изучить классификатор по видам разрешенного использования земельных участков по ссылке <https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/>

Порядок выполнения работы:

1. Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями

Согласно ГрК РФ Статья 37. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Пример классификатора видов разрешенного использования земельных участков рисунок 1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <3>
1	2	3
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0

Рисунок 1 Классификатор видов разрешенного использования земельных участков

Ход работы:

1. Выполнить анализ нескольких видов классификатора разрешенного использования земельных участков

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Для индивидуального жилищного строительства		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)		
Блокированная жилая застройка		
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)		
Общественное использование объектов капитального строительства		

Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг		
---	--	--

Форма представления результата:

Заполнить таблицу классификатора разрешенного использования земельных участков

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;

Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «2» выставляется обучающемуся, если:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Практическая работа №15

Работа с сайтом Росреестра. Подготовка документов для внесения сведений в ЕГРН. Способы получения сведений об объектах недвижимости, содержащихся в ЕГРН

Цель: научиться работать в поисковой системе сайта Росреестра

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета.

Задание:

1. Заказать Выписку из Единого государственного реестра недвижимости

Порядок выполнения работы:

1. Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями

Официальный сайт Росреестра предлагает гражданам и юридическим лицам воспользоваться возможностью подачи заявления в сфере учета и регистрации недвижимого имущества в электронном виде. Вся недвижимость, находящаяся в чьей-либо собственности, регистрируется в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), который содержит исчерпывающую информацию о каждом объекте. Сведения, необходимые при совершении любых сделок с недвижимостью и для некоторых других целей, содержатся в выписке из ЕГРН.

До начала 2017 года реестр назывался ЕГРП (Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним). Создание ЕГРН оптимизировало процессы работы со сведениями и позволило объединить две процедуры: регистрации прав и кадастрового учёта. Если раньше гражданам приходилось обращаться в Росреестр и кадастровую палату по отдельности, теперь достаточно подать одно заявление.

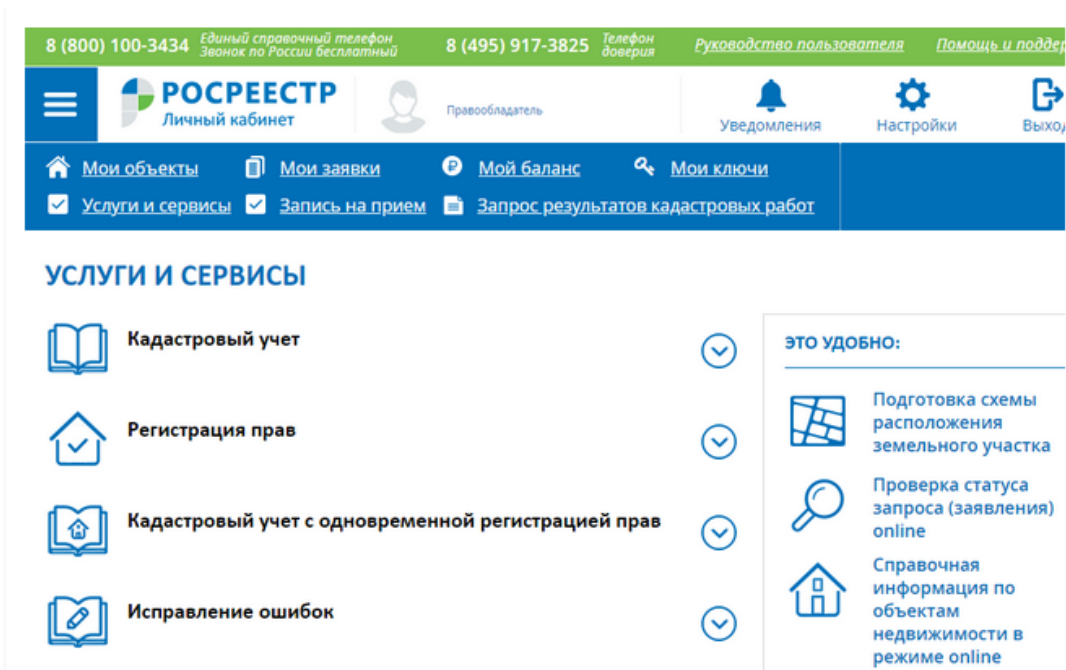
В ЕГРН вносятся данные о самом объекте, об изменениях прав на него, о договорах, связанных с недвижимостью, об арестах имущества, о правообладателях, а также кадастровые номера и стоимость объектов.

Базы данных реестра хранятся в электронном виде с резервными копиями документов, что обеспечивает дополнительную надёжность сохранности данных. Также реестр архивирует сведения о недвижимости — их нельзя удалить или изъять.

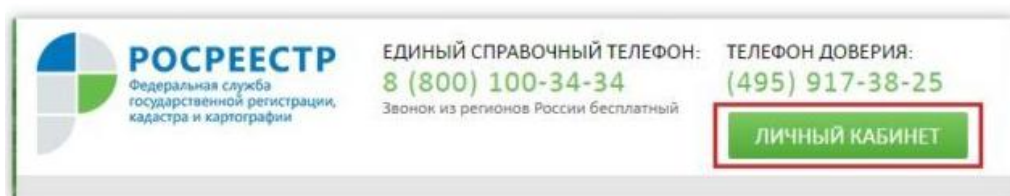
Ход работы:

1. Заказать выписку из ЕГРН

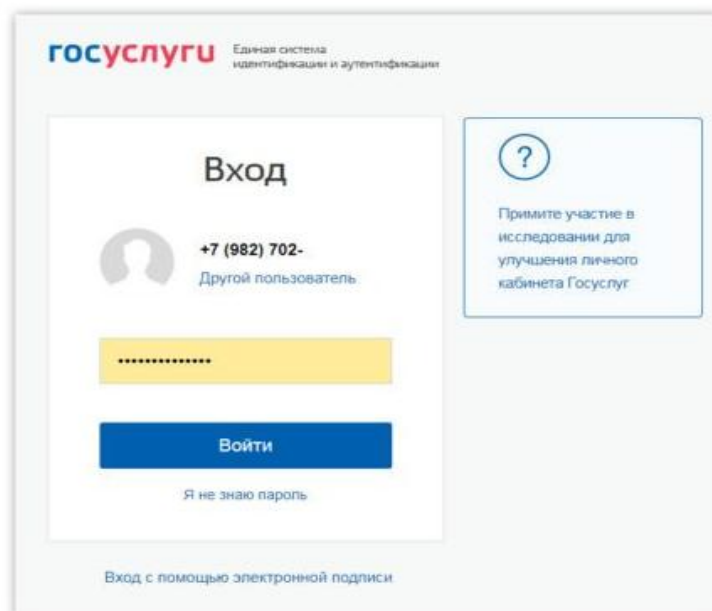
2. Заходим на официальный сайт «Росреестр» - служба государственной регистрации <https://rosreestr.ru>



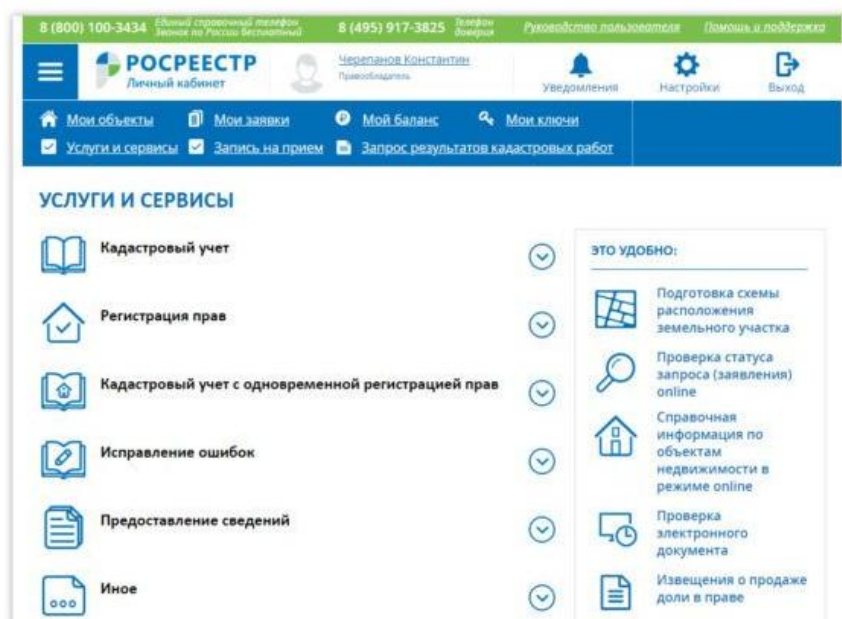
2. Нажимаем на кнопку "Личный кабинет"



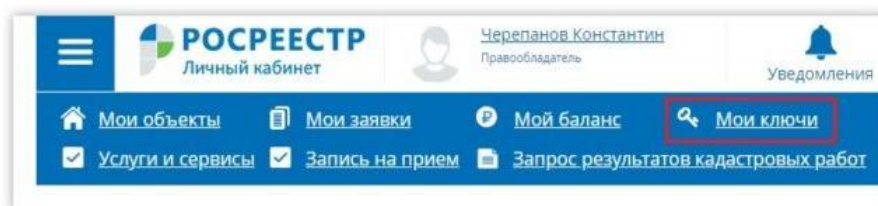
3. Вход в Личный кабинет будет осуществлен через Госуслуги. Поэтому вводим логин/пароль и нажимаем «Войти»



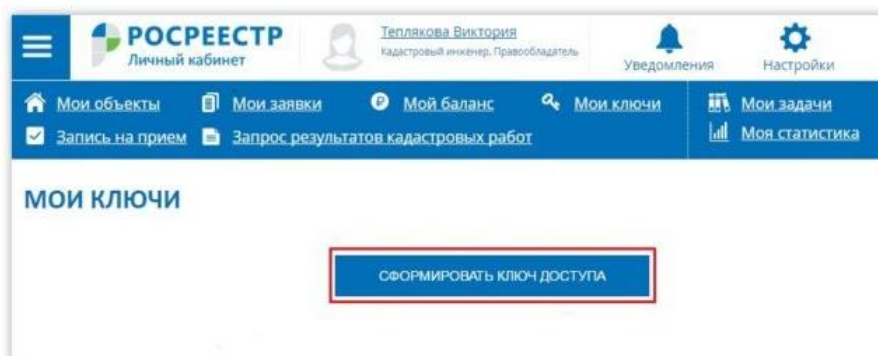
4. Далее попадаем в Личный кабинет на сайте Росреестра. Главная страница выглядит так:



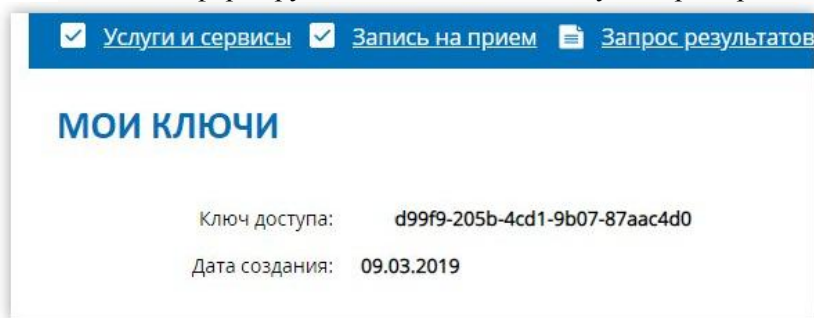
5. Нажимаем на кнопку «Мои ключи».



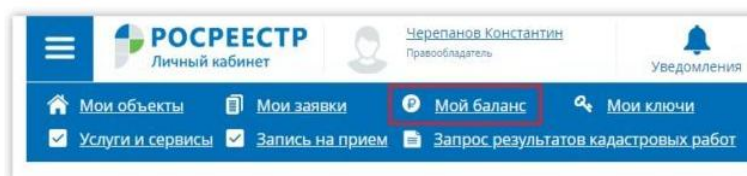
6. Нажимаем на кнопку «Сформировать ключ доступа»



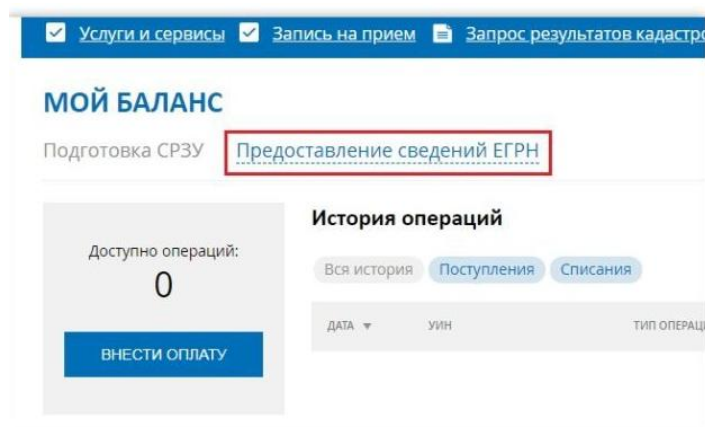
7. После сформируется личный ключ доступа. Пример ниже:



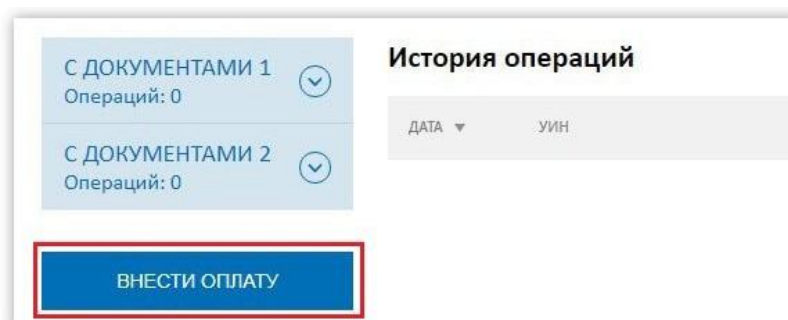
8. Далее переходим в "Мой баланс".



9. Откроется раздел "Мой баланс". Здесь нужно выбрать "Предоставление сведений ЕГРН".



10. Нажимаем на кнопку "Внести оплату".



11. Выбираем количество выписок и нажимаем на кнопку "Заказать"

ПАКЕТЫ УСЛУГ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ СВЕДЕНИЙ

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, аналитическая и иная информация предоставляется за плату.

Размеры такой платы, порядок ее взимания и возврата устанавливаются Минэкономразвития России.

Внесенная плата подлежит возврату только в случае ее внесения в размере, превышающем размер установленной платы.

Пакеты услуг для физических лиц

С ДОКУМЕНТАМИ 1

- Сведения об объектах
- Формирование электронного документа

Сведения об объектах:

100 шт.* 400 Р

400 Р

ЗАКАЗАТЬ

С ДОКУМЕНТАМИ 2

- Сведения о территориях, зонах, кадастровых кварталах, разово
- Формирование электронного документа

Иные сведения, разово:

Выберите значение и...

ЗАКАЗАТЬ

12. Самый быстрый вариант оплаты через банковскую карту или со счета мобильного телефона.

ОПЛАТА

Вы собираетесь внести оплату за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, посредством доступа к ФГИС ЕГРН.

Вы можете совершить платеж любым удобным Вам способом из предложенных ниже.

Онлайн банковской картой или со счета мобильного телефона



Оплата госуслуг

Наличными в банковском отделении



Реквизиты платежа



Список банков, подключенных к ФГИС ГМП

При оплате данными способами может возникнуть такая ошибка:



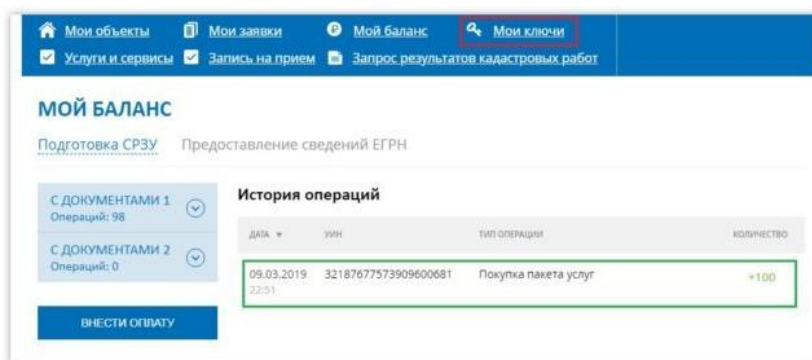
Код платежа не найден

Необходимая для оплаты информация ещё не опубликована Росреестром.

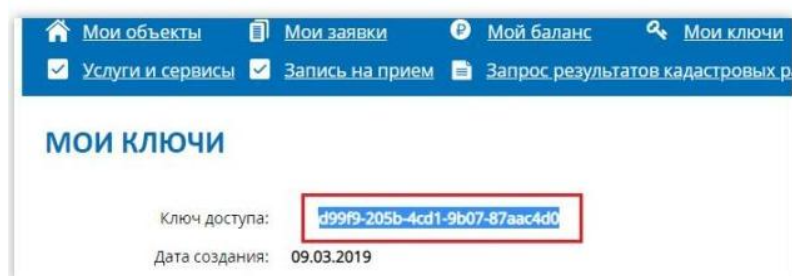
Повторите поиск позднее или установите приложение — мы оповестим сразу, как только оплата станет возможной.

В этом случае, нужно просто немного подождать и повторить попытку.

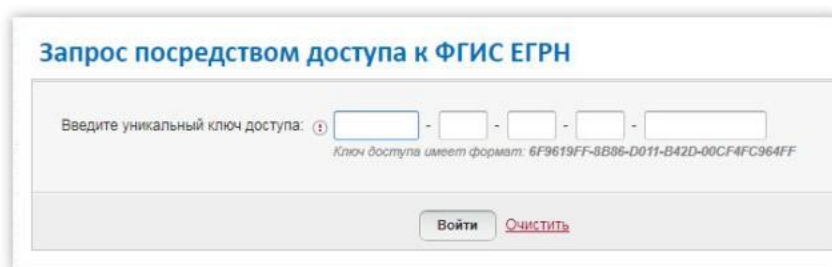
13. После оплаты, в разделе "Мой баланс" появится информация о поступлении платежа. Далее переходим в раздел "Мои ключи"



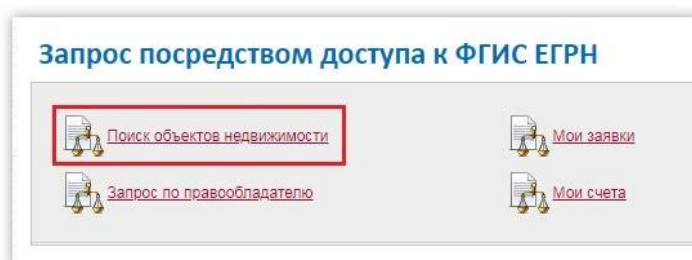
14. Копируем ключ доступа.



15. Переходим по ссылке в раздел "Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН" и вставляем ключ доступа.



16. Выбираем "Поиск объектов недвижимости"



1. Вводим кадастровый номер земельного участка объекта недвижимости и наименование субъекта РФ. Если нет информации о кадастровом номере, то нужно вводить все данные об адресе объекта. После ввода данных, нажимаем кнопку "Найти"

Для поиска может быть указано несколько кадастровых номеров.
Для разделения записей при вводе используйте ";".

Может быть введена только начальная часть любого из обозначенных номеров.
Для поиска кадастровых районов и кварталов, необходимо точно задать соответс-
в в поле "Кадастровый номер".
Для поиска объектов по маске кадастрового номера используйте "****".

66:41:0520019:12

☐ Искать только кадастровые кварталы

По адресу

Свердловская область

Район

Населенный пункт

Улица

Введите название улицы

Дом: Квартира:

Найти Очистить

18. После обнаружения объекта в реестре, нажимаем на найденный объект.

Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН

Поиск объектов недвижимости Мои заявки

Запрос по правообладателю Мои счета

Параметры поиска Изменить

Объекты недвижимости: Все объекты

Кадастровый номер: 66:41:0520019:12

Адрес: Свердловская область

Найдено объектов: 1

Кадастровый номер	Полный адрес объекта	Тип объекта	Площадь	Категория ЗУ
66:41:0520019:12	ОКАТО: 65401390002, КЛАДР: 66000001025000400, Свердловская область, п Сысерть, г Екатеринбург, ул Волотная, д 5	Земельный участок	1200.0 (квадратный метр)	Земли населенных пунктов

19. Далее откроется окно и нужно прокрутить страницу вниз и выбрать вид выписки, ввести текст с картинки и нажать кнопку "Оправить запрос"

☒ Запросить сведения об объекте

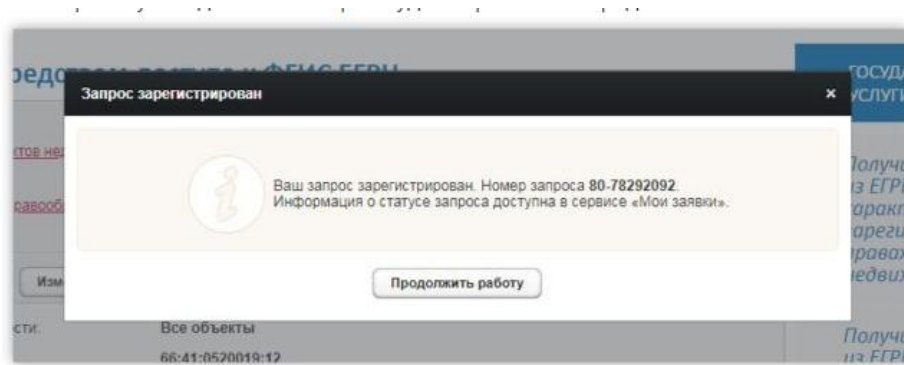
☐ Запросить сведения о переходе прав на объект

Введите текст с картинки: 77955

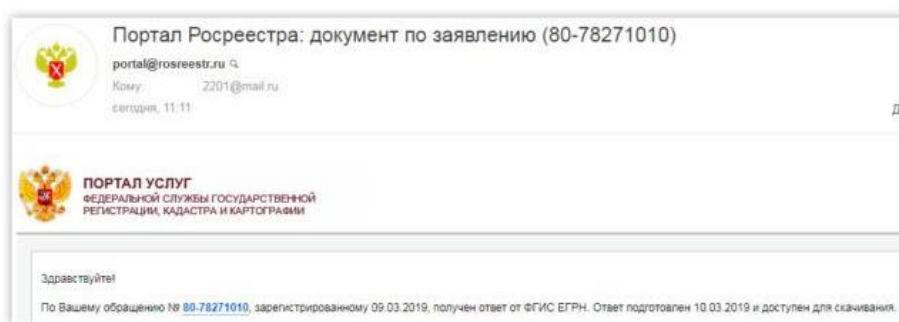
Другую картинку

Отправить запрос Подписать и отправить запрос Заккрыть

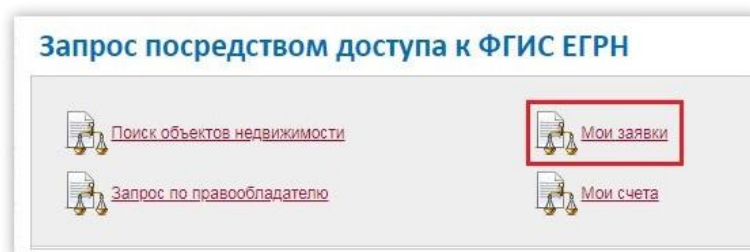
20. После отправки запроса, всплывет окно с информацией о регистрации. Нажимаем "Продолжить работу" и ждем пока запрос будет обработан и предоставлена выписка из ЕГРН.



21. Информация о готовности выписки из ЕГРН, поступит на электронную почту, адрес которой указан в Госуслугах



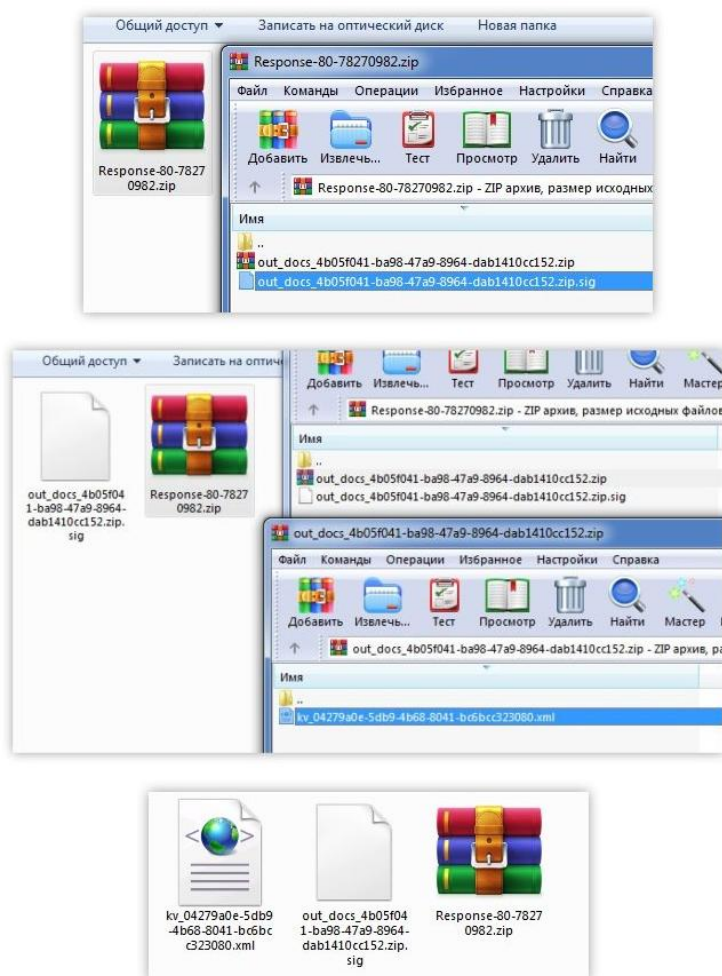
22. Для получения выписки, повторно заходим в раздел "Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН" и выбираем "Мои заявки".



23. На этой страницы указана информация о всех запросах. Если, выписка готова к скачиванию, то к графе "Статус" указано "Завершена". Для скачивания нажимаем на значок "Архива".

Всего запросов: 3		Очистить фильтр Обновить	
Номер запроса	Дата создания запроса	Статус	Скачать
80-78292092	10.03.2019 14:12	В работе	
80-78271010	09.03.2019 21:06	Завершена	
80-78270982	09.03.2019 21:05	Завершена	

24. После скачивания архива, нужно извлечь из него файлы с форматами .sig и .xml



25. Чтобы перевести эти файлы в формат читаемый формат, переходим на сервис "Проверка электронного документа". В первой строчке выбираем файл (загружаем) с форматом .xml, а во второй строчке с форматом .sig. Вводим текст с картинки и нажимаем "Проверить".

Проверка электронного документа

Сервис позволяет сформировать печатное представление выписки, полученной в электронном виде, и проверить корректность электронной цифровой подписи, которой она подписана.

Если Вам необходимо получить печатное представление выписки, достаточно загрузить xml-файл и нажать на кнопку «Проверить», затем выбрать функцию «Показать файл».

Если Вам необходимо проверить корректность электронной цифровой подписи, необходимо прикрепить файл формата xml, полученный вместе с ним файл формата sig и нажать на кнопку «Проверить».

Если Вам необходимо получить печатное представление выписки, достаточно загрузить xml-файл и нажать на кнопку «Проверить», затем выбрать функцию «Показать файл».

Электронный документ (xml-файл):

Если Вам необходимо проверить корректность электронной цифровой подписи, необходимо прикрепить файл формата xml, полученный вместе с ним файл формата sig и нажать на кнопку «Проверить».

Цифровая подпись (sig-файл):

Введите текст с картинки: 

Должно получиться так:

Электронный документ (xml-файл): Выберите файл kv_04279a0e-5db9-4b68-8041-bc6bcc323080.xml

Если Вам необходимо проверить корректность электронной цифровой подписи, необходимо прикрепить файл формата xml, полученный вместе с ним файл формата sig и нажать на кнопку «Проверить».

Цифровая подпись (sig-файл): Выберите файл out_docs_4b05f041-ba96-47a9-8964-dab1410cc152.zip.sig

Введите текст с картинки: 44715 Другую картинку

Проверить »

26. Далее нажимаем на ссылке "Показать в человекочитаемом формате"

Электронный документ (xml-файл): Выберите файл kv_04279a0e-5db9-4b68-8041-bc6bcc323080.xml

kv_04279a0e-5db9-4b68-8041-bc6bcc323080.xml
Показать в человекочитаемом формате
размер файла: 338 байт

27. В отдельном окне откроется выписка в читаемом формате. Чтобы сохранить ее в этом читаемом формате, нажмите на правую кнопку мыши, а затем на "Сохранить страницу как..."

rosreestr.ru Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

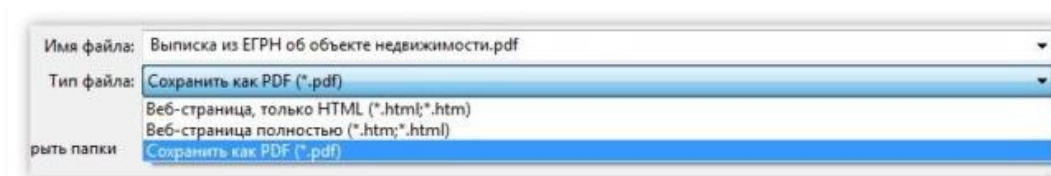
На основании запроса от 09.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.03.2019 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
10.03.2019	№ 99/2019/249597420
Кадастровый номер:	66:41:0520019:12

Номер кадастрового квартала:	66:41:0520019
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.1992
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург
Площадь:	1200 +/- 24 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	627108
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

- Назад Alt + Стрелка влево
- Вперед Alt + Стрелка вправо
- Перезагрузить Ctrl + R
- Сохранить страницу как... Ctrl + S**
- Печать Ctrl + P
- Перевести на русский
- Block this domain
- Просмотреть код страницы Ctrl + U
- Исследовать элемент Ctrl + Shift + I

28. Выбираем Тип файла "Сохранить как PDF (*.pdf)".



29. ГОТОВО! Выписка из Единого государственного реестра недвижимости получена!



Форма представления результата:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;

Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «2» выставляется обучающемуся, если:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Практическая работа №16

Поиск объектов недвижимости на публичной кадастровой карте

Цель: научиться работать в поисковой системе на ПКК

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета.

Задание:

1 Заполнить таблицу

	Информация	Характеристика
	Тип:	
	Вид:	
	Кадастровый номер:	
	Адрес:	
	Площадь уточненная:	
	Статус:	
	Категория земель:	
	Разрешенное использование:	
	Кадастровая стоимость:	
0	Дата внесения сведений:	

Порядок выполнения работы:

1. Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями

Публичная кадастровая карта – это справочно-информационный ресурс для предоставления пользователям сведений государственного кадастра недвижимости на территорию Российской Федерации.

Соответствующее Приложение предлагает пользователю удобные инструменты для работы с картой, поиска земельных участков и получения информации о них.

С помощью Публичной кадастровой карты пользователь, не выходя из дома, может получить справочную информацию о полном кадастровом номере, адресе, статусе, категории земель, виде использования, площади и кадастровой стоимости земельного участка, внесенных в ГКН.

Кроме того, пользователь может получить информацию о подразделениях территориального органа Росреестра, обслуживающих земельный участок, с указанием наименования подразделения, адреса и телефона офиса приема.

Интерфейс Публичной кадастровой карты

Публичная кадастровая карта представляет собой Интернет-приложение, вызываемое в отдельном окне или вкладке Интернет-браузера.

Интерфейс Приложения содержит окно карты, инструменты управления картой, поле формирования поискового запроса и панель результатов поиска (рис. 6). Все управляющие элементы имеют подписи или всплывающие подсказки, указывающие на их назначение.

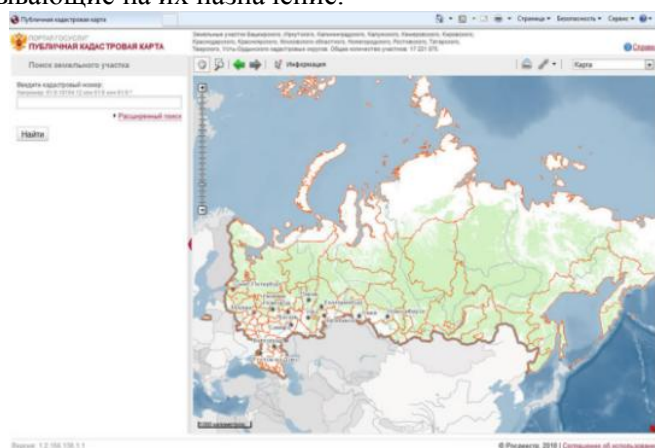


Рис. 6. Интерфейс Публичной кадастровой карты (ПКК).

Интерфейс выдержан в едином стиле с Интернет-порталом госуслуг Росреестра и содержит копирайты правообладателей.

Более подробную информацию о Приложении и его возможностях можно получить на портале в разделах «Справка» и «Соглашение об использовании».

Публичная кадастровая карта предоставляет широкому кругу пользователей сведения государственного кадастра недвижимости и Единой электронной картографической основы (ЕЭКО) в виде карт местности масштабов от 1:1 000 000 до 1:100 000 и космических снимков картографического web-сервиса ArcGIS Online (рис. 7, 8).

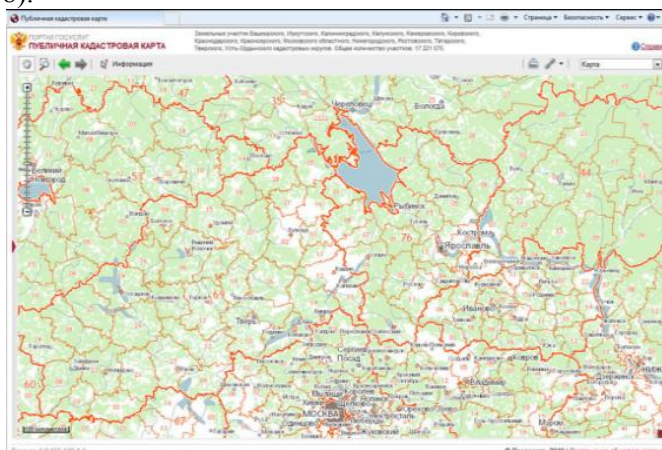


Рис. 7. Кадастровая карта на единой электронной картографической основе.

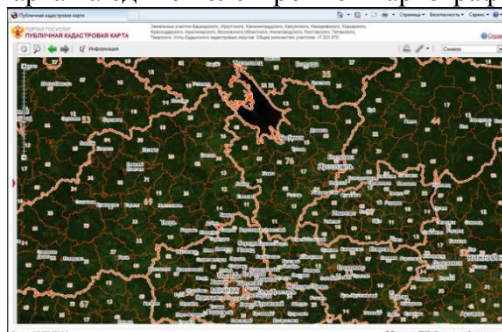


Рис. 8. Кадастровая карта с космическими снимками ArcGIS Online в качестве подложки.

В перспективе планируется публикация карт местности масштабов 1:50000 и 1:25000 на всю территорию Российской Федерации, а также планов крупных городов масштаба 1:10000.

Кадастровые сведения на публичной кадастровой карте отображаются в виде границ единиц кадастрового деления (кадастровых округов, районов и кварталов) и земельных участков с указанием кадастровых номеров (рис. 9-11).

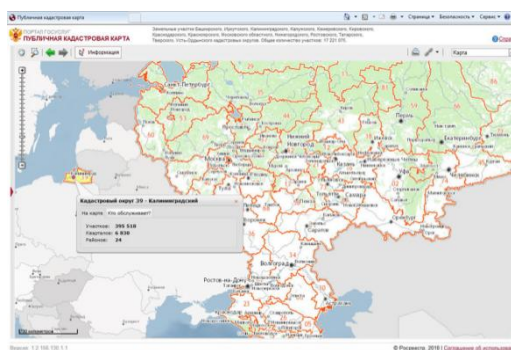


Рис. 9. Кадастровые округа на ПКК.

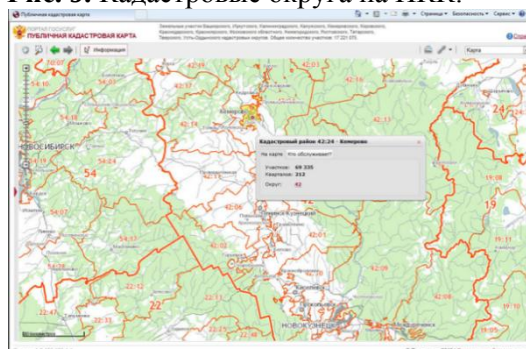


Рис. 10. Кадастровые районы на ПКК.

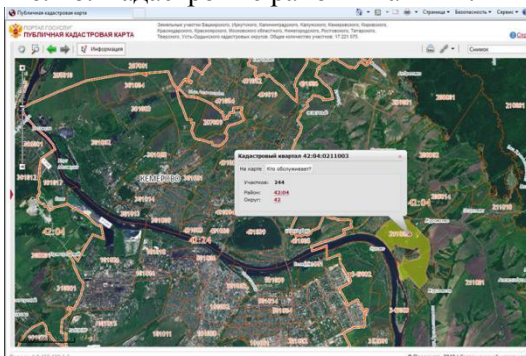


Рис. 11. Кадастровые кварталы и земельные участки на ПКК.

Публичная кадастровая карта предоставляет пользователю следующие группы функций: управление картой, поиск земельных участков и единиц кадастрового деления по кадастровому номеру, предоставление сведений ГКН, запрос на предоставление государственной услуги.

Управление картой. Пользователю предоставлен стандартный набор средств интерактивной работы с цифровыми публичными кадастровыми картами и картами местности, включающий в себя инструменты перемещения и изменения масштаба, управления историей экстенгов карты и работы с обзорной картой, а также печати текущего экстента карты.

Получить ссылку на текущий экстент карты можно с помощью инструмента «Ссылка на карту», скопировав адрес из появившейся адресной строки. Ссылку на карту можно отправить по электронной почте или сохранить в закладке.

Предоставление сведений ГКН. Получить информацию об объекте (земельном участке или единице кадастрового деления) можно с помощью инструмента «Информация», кликнув по интересующему объекту на карте, или выбором одного объекта из списка в панели результатов поиска.

На мелких масштабах на Публичной кадастровой карте отображаются границы кадастровых округов и кадастровых районов. Для получения информации ГКН по земельным участкам и кадастровым кварталам

нужно приблизить карту таким образом, чтобы отобразились границы земельных участков. Сведения ГКН по выбранному одним из способов объекту предоставляются во всплывающем информационном окне.

Публичная кадастровая карта предоставляет следующую справочную информацию по земельным участкам и единицам кадастрового деления:

- полный кадастровый номер, наименование (для кадастровых округов и районов) и адрес (рис. 7);
- для земельного участка: статус, категория земель, вид использования, площадь и кадастровая стоимость (рис. 8);
- список обслуживающих Подразделений территориального органа Росреестра (ПТО РР) и ФГУ «Земельная кадастровая палата», с указанием наименования подразделения, адреса и телефона офиса приема.

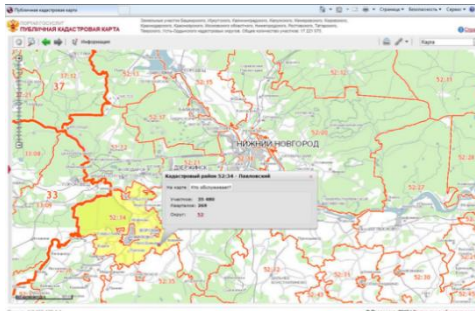


Рис. 12. Информационное окно ПКК для кадастрового района.

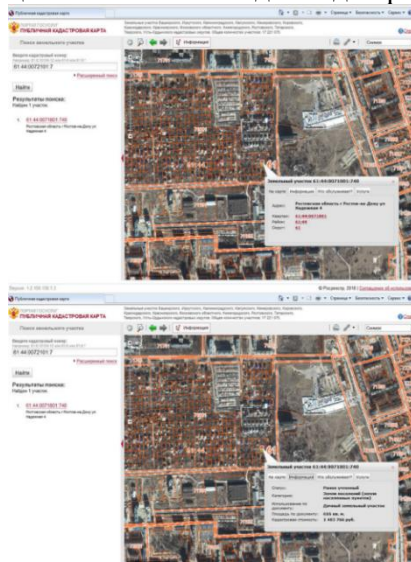


Рис. 13. Информационное окно ПКК для земельного участка.

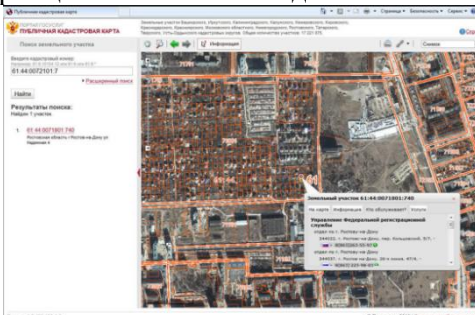


Рис. 14. Предоставление сведений о Подразделениях территориального органа Росреестра (ПТО РР).

Найденный земельный участок может не отображаться на карте в том случае, если сведения о его границах отсутствуют или содержат технические ошибки в описании.

Поиск земельных участков и единиц кадастрового деления по кадастровому номеру осуществляется средствами Панели поиска, расположенной в левой части экрана Приложения. Пользователю предоставляется 2 вида поиска: быстрый (однострочный) и расширенный.

Результаты поиска отображаются в Панели результатов в виде списка, с указанием количества найденных записей. Перемещение по списку найденных объектов осуществляется с помощью вертикальной полосы прокрутки. Позиционирование и масштаб отображения карты выполняются по первому объекту из списка найденных.

Выбрав левой клавишей мыши одну из позиций в списке найденных объектов, можно получить информацию об этом объекте в виде информационного окна.

Быстрый поиск. В верхней части Панели находится традиционная строка поиска, служащая для нахождения земельного участка или единицы кадастрового деления по кадастровому номеру (рис. 15).

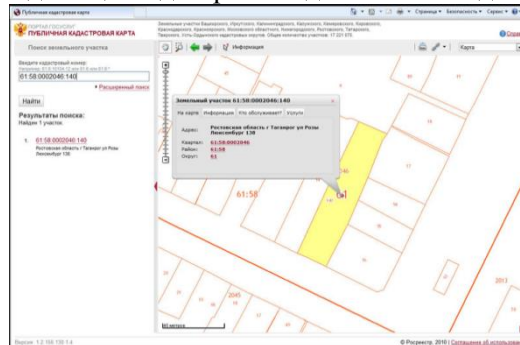


Рис. 15. Быстрый (однострочный) поиск.

В строку поиска вводится кадастровый номер в формате XX:XX:XXXXXXX:XXXX. Если вместо одной из позиций кадастрового номера ввести символ «*», то в Панели результатов поиска выводится список всех единиц кадастрового деления соответствующей позиции (например, по КН 61:34:* формируется список всех КК из КР №34).

Если кадастровый номер введен не полностью, то осуществляется поиск единицы кадастрового деления по последней полностью введенной части кадастрового номера (например, по КН 61:34 Подсистема выбирает КР №34).

Расширенный поиск земельного участка или единицы кадастрового деления предоставляет пользователю возможность последовательного выбора из выпадающих списков:

- в поле: «Кадастровый округ» – Наименование кадастрового округа;
- в поле «Кадастровый район» – Наименование кадастрового района;
- в поле «Кадастровый квартал» – Номер кадастрового квартала;
- в поле «Земельный участок» – Номер земельного участка.

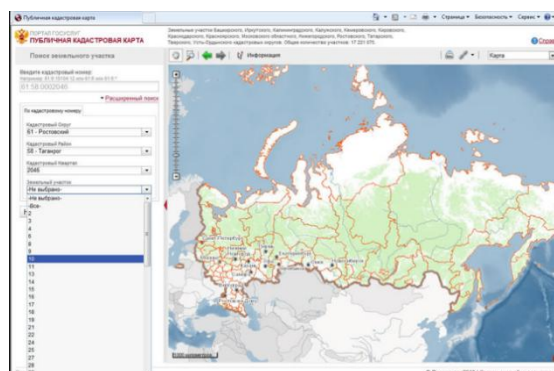


Рис. 16. Расширенный поиск.

В полях «Кадастровый район», «Кадастровый квартал», «Земельный участок» можно выбрать значение «ВСЕ».

В ближайшей перспективе планируется реализация функций поиска земельного участка по адресу и поиска адреса.

Запрос на предоставление государственной услуги и взаимодействие с Интернет-порталом госуслуг Росреестра. Из информационного окна, содержащего сведения ГКН о выбранном земельном

участке, пользователю предоставляется возможность перехода на Портал оказания государственных услуг Росреестра с передачей кадастрового номера участка непосредственно в форму заявки на оказание услуги.

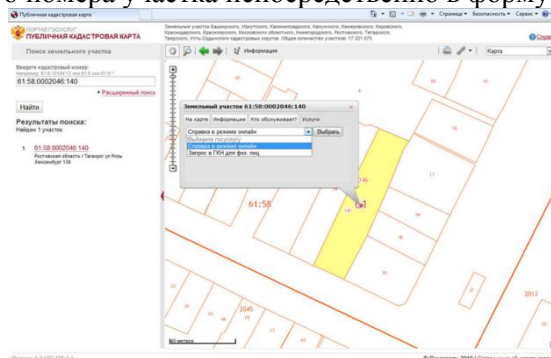


Рис. 17. Запрос на предоставление государственной услуги.

В настоящее время на Публичной кадастровой карте реализован переход к предоставлению двух государственных услуг:

- справочная информация по объектам недвижимости в режиме online;
- запрос о предоставлении сведений ГКН.
- Планируется к реализации государственная услуга по предоставлению кадастрового паспорта территории с передачей на ИПГУ номера кадастрового квартала.

Ход работы:

1. С помощью публичной кадастровой карты заполните в таблице 1 столбец с названием «Характеристика»

Таблица 1

	Информация	Характеристика
	Тип:	
	Вид:	
	Кадастровый номер:	
	Адрес:	
	Площадь уточненная:	
	Статус:	
	Категория земель:	
	Разрешенное использование:	
	Кадастровая стоимость:	
0	Дата внесения сведений:	

Инструкция к выполнению задания 2

1. Зайдите на сайт <https://pkk.rosreestr.ru> на экране появится карта РФ как показано на рисунке

1.

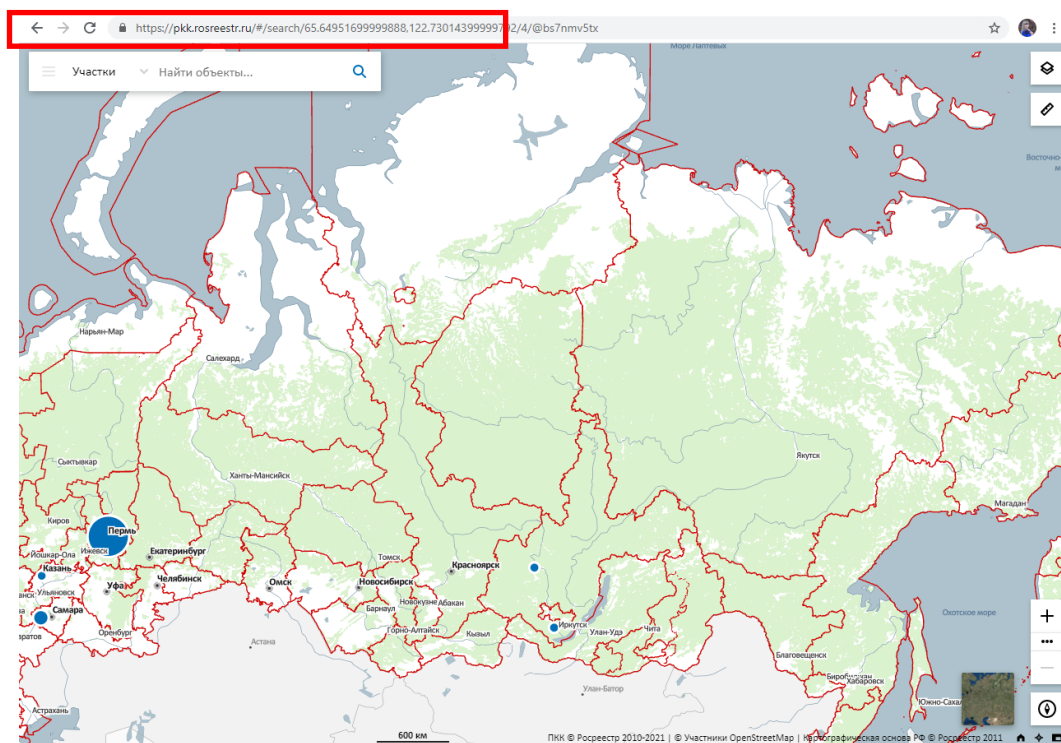


Рисунок 1. Публичная кадастровая карта РФ

2. В окне «Найди объекты» впишите кадастровый номер земельного участка **74:33:207003:175** как показано на рисунке 2.

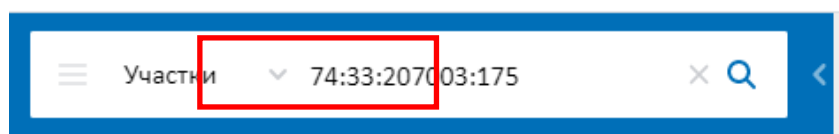
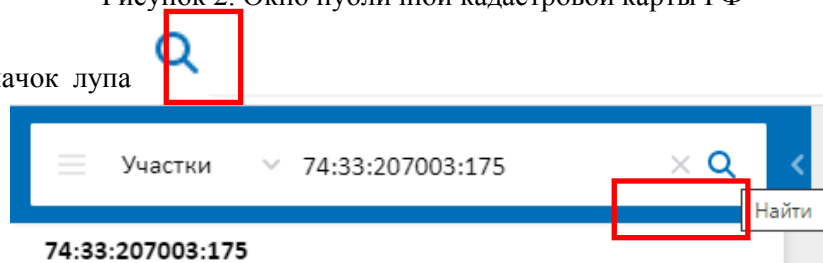


Рисунок 2. Окно публичной кадастровой карты РФ

3. Нажмите на значок лупы



4. После этого у Вас появится окно, в котором будет указан: адрес, площадь, категория земель, статус, кадастровая стоимость как показано на рисунке 3.

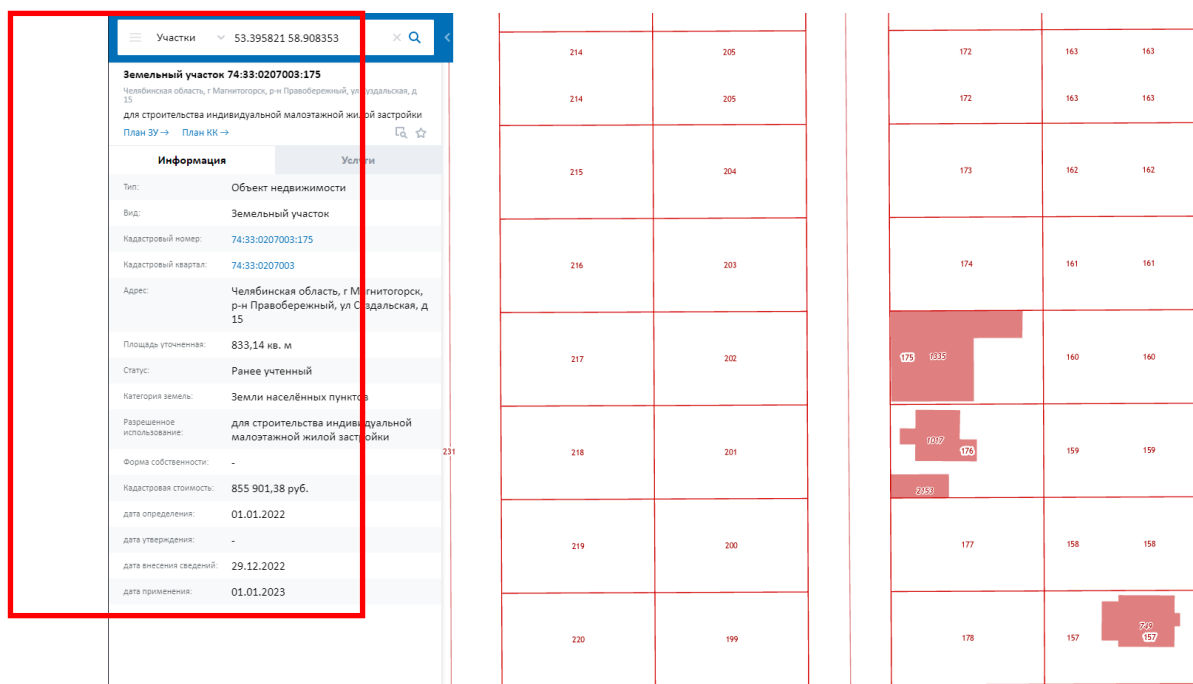


Рисунок 3. Информационное окно объекта недвижимости

5. Данные с информационного окна внесите в столбец «Характеристика» в таблицу 1.

Форма представления результата:

Сформировать таблицу со сбором данных с ПКК

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;

Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

– работа оформлена с ошибками в оформлении;

– объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «2» выставляется обучающемуся, если:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Практическая работа №17 - 18

Анализ системы контроля и надзора земельных ресурсов в субъектах РФ. Понятие и задачи управления в сфере использования и охраны земель

Цель: научиться контролировать земельные ресурсы в субъектах РФ

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета, КонсультантПлюс..

Задание:

1 Выполнить анализ системы контроля и надзора земельных ресурсов в субъектах РФ по вариантам

Порядок выполнения работы:

1. Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями

Осуществление мероприятий государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля направлено на достижение основной цели государственного и муниципального управления земельными ресурсами – рациональное использование и охрану земель. Реализации данной цели способствует формирование согласованной системы взаимодействия органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Государственный земельный надзор (деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований, установленных земельным законодательством Российской Федерации) осуществляется посредством организации и проведения проверок, принятия мер по пресечению и устранению последствий выявленных нарушений, а также посредством проведения систематического наблюдения, анализа и прогнозирования состояния исполнения требований земельного законодательства в строгом соответствии с требованиями Конституции Российской Федерации, Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (ст. 71 Земельного Кодекса Российской Федерации). Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии со ст. 72 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Согласно установленному Правительством Российской Федерации порядку, полномочия осуществления государственного земельного надзора закреплены за Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром), Федеральной службой по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор), Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору (Россельхознадзор) и их территориальными органами.

К компетенции Росреестра и его территориальных органов отнесено осуществление контрольных мероприятий за соблюдением:

–требований законодательства о недопущении самовольного занятия земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок;

–требований о переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретения земельных участков в собственность;

–требований законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;

–требований законодательства, связанных с обязательным использованием в течение установленного срока земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях;

–требований земельного законодательства органами государственной власти и органами местного самоуправления при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

–требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

–требований законодательства, связанных с выполнением в установленный срок предписаний, выданных должностными лицами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальных органов в пределах компетенции, по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений.

Ход работы:

1. Заполнить таблицу взаимодействие органа государственного земельного надзора

	Органы и организации	Вопросы взаимодействия

Пример оформления представлен ниже

№ п/п	Органы и организации	Вопросы взаимодействия
1	Органы прокуратуры	Подготовка ежегодных планов проведения проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, рассмотрение предложений о проведении совместных плановых проверок, согласование внеплановых выездных проверок
2	Органы муниципального земельного контроля	Возбуждение дел об административном правонарушении. Осуществляется путем направления материалов о выявленных нарушениях обязательных требований в орган государственного земельного надзора
3	Правоохранительные органы	Оказание содействия в предотвращении и (или) пресечении действий, препятствующих осуществлению контроля; установление лиц, виновных в нарушении определенных требований
4	Эксперты, экспертные организации	Оценка соответствия осуществляемых юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями действий (бездействия) обязательным требованиям в соответствии с действующим законодательством
5	Предприятия, учреждения, организации, общественные объединения, физические и юридические лица	Обращения в орган государственного земельного надзора по вопросам выявления, подтверждения (опровержения) факта нарушения

2. Выполнить анализ распределения земель по составу

	Наименование	Площадь га

Пример оформления представлен ниже

№ № п/п	Наименование	Площадь, га	Примечание
Земли населенных пунктов			
Земли сельскохозяйственного назначения			
1.	Земли сельскохозяйственного назначения	49501 га	16,58 %
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			
1.	Земли промышленности	170 га	0,06%
2.	Земли энергетики	16 га	0,01%
3.	Земли транспорта	858 га	0,29%
4.	Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	4 га	0,00%
5.	Земли иного специального назначения	72 га	0,02%
	Итого по землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	1120 га	0,38 %
Земли запаса			
1.	Земли запаса	3793 га	1,27 %
Земли лесного фонда			
1.	Земли лесного фонда	242437 га	81,18 %

Форма представления результата:

Сформировать таблицы со сбором данных об анализе системы контроля и надзора земельных ресурсов в субъектах РФ

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;

Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками в оформлении;
 - объем работы значительно меньше заданного.
- Оценка «2» выставляется обучающемуся, если:
- не раскрыта основная тема работы;
 - оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
 - объем работы не соответствует заданному.

Практическая работа №19

Правила направления документов необходимых для внесения в ЕГРН, в
порядке межведомственного информационного взаимодействия

Цель: научиться правильно направлять документы необходимые для внесения в ЕГРН, в порядке межведомственного информационного взаимодействия

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета, КонсультантПлюс..

Задание:

1 Сформировать памятку по наименованию документов необходимых для внесения в ЕГРН в порядке межведомственного информационного взаимодействия

Порядок выполнения работы:

1. Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями по ссылке

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/5de738b5b6403641532a8879632465738789da7a/

Ход работы

1. Изучить [Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ \(ред. от 04.08.2023\) "О государственной регистрации недвижимости" \(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023\)](#) Статья 32. Правила направления документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, в порядке межведомственного информационного взаимодействия

2. Сформировать памятку по наименованию документов необходимых для внесения в ЕГРН в порядке межведомственного информационного взаимодействия

Форма представления результата:

Сформировать памятку о наименовании документов необходимых для внесения в ЕГРН

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

– содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;

– работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;

– объем работы соответствует заданному;

– работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;

Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:

– содержание работы соответствует заданной тематике;

– обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;

– в оформлении работы допущены неточности;

– объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:

– содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

– работа оформлена с ошибками в оформлении;

– объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «2» выставляется обучающемуся, если:

– не раскрыта основная тема работы;

– оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

– объем работы не соответствует заданному.

Практическая работа №20-21

Основания государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав

Цель: научиться осуществлять государственный кадастровый учет и государственную регистрацию объектов недвижимости

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета, КонсультантПлюс..

Задание:

1 Сформировать пакет документов для кадастрового учета объекта недвижимости

Порядок выполнения работы:*1. Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями*

В России существуют два закона, на основании которых осуществляются кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимость. Это Закон о кадастре недвижимости от 24.07.2007 N 221-ФЗ и Закон о регистрации от 21.07.1997 N 122-ФЗ. При кадастровом учете сведения об объектах вносятся в государственный кадастр недвижимости (ГКН), а госрегистрация прав и обременений вносится в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРН).

На кадастровый учет необходимо ставить недвижимое имущество в нескольких случаях: если существенно изменили характеристики (например, увеличили площадь) здания или сооружения на земельном участке в собственности; если снесли расположенное на таком участке здание, права на которое ранее не были зарегистрированы в ЕГРН. Чаще всего кадастровый учет объектов недвижимости проводится одновременно с регистрацией прав. Это потребуется, если объект недвижимости:

- был создан (например, построен частный дом) и, соответственно, ранее не числился в ЕГРН либо был образован (например, путем деления участка земли);

- был снесен, при этом раньше права на него были зарегистрированы в ЕГРН. Если характеристики объекта недвижимости не менялись, но у нее изменился собственник, то необходима только регистрация прав на недвижимость. Чтобы проверить, стоит ли недвижимость на кадастровом учете, можно воспользоваться онлайн-сервисом Росреестра.

Для поиска укажите один из критериев:

- адрес объекта недвижимости;
- условный номер или номер права из ЕГРН.

Форма представления результата:

Пакет документов для кадастрового учета объекта недвижимости

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;

- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;

- объем работы соответствует заданному;

- работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;

Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;

- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;

- в оформлении работы допущены неточности;

- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками в оформлении;

- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «2» выставляется обучающемуся, если:

- не раскрыта основная тема работы;

- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

- объем работы не соответствует заданному.

Практическая работа №22

Анализ статистических данных, которые представлены на сайте Росреестра о количестве поданных заявления, приостановок, отказов и возвратов документов без рассмотрения»

Цель: научиться работать на сайте Росреестра

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составляет документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета, КонсультантПлюс..

Задание:

1. Ознакомиться с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) Статья 25. Основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, без рассмотрения

2. Выполнить анализ статистических данных о количестве, поданных заявления, приостановок, отказов и возвратов документов без рассмотрения.

3. Выявить причины принятия решений о приостановлении (отказе) в государственной регистрации прав

Порядок выполнения работы:

1. Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями по ссылке https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/43fbfe087e5ba58cae3dd30b6c6342d87c11c6ba/

Форма представления результата:

Анализ статистических данных о количестве, поданных заявления, приостановок, отказов и возвратов документов без рассмотрения.

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

– содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;

– работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;

– объем работы соответствует заданному;

- работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;
- Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:
 - содержание работы соответствует заданной тематике;
 - обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;
 - в оформлении работы допущены неточности;
 - объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;
- Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:
 - содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
 - работа оформлена с ошибками в оформлении;
 - объем работы значительно меньше заданного.
- Оценка «2» выставляется обучающемуся, если:
 - не раскрыта основная тема работы;
 - оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
 - объем работы не соответствует заданному.

Практическая работа №23

Исправление кадастровых и технических ошибок

Цель: научиться видеть и исправлять кадастровые и технические ошибки

Выполнение работы способствует формированию:

У 3.1.1 Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

У 3.1.2 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.1.3 Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки.

У 3.2.1 Работать с обращениями и информационными запросами, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг (функций).

У 3.2.2 Составлять документы по запросам, в том числе на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталах государственных муниципальных услуг (функций)

У 3.2.3 Работать с Единым порталом государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональным порталом государственных и муниципальных услуг (функций)

У 3.3.1 Использовать современные программные продукты в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН, средства коммуникаций и связи

У 3.3.2 Использовать технические средства по оцифровке документации

У 3.3.3 Использовать электронную подпись

Материальное обеспечение:

Персональные компьютеры с пакетом MS Office, с выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета, КонсультантПлюс..

Задание:

1. Ознакомиться с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) Статья 61. Порядок исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости
2. С помощью ПКК и документов найти на ОН кадастровые и технические ошибки
3. Представить пути последовательности их решения и исправления

Порядок выполнения работы:

1. Ознакомьтесь с краткими теоретическими сведениями по ссылке

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/eb949852dbe72671f46c225fd6c28e9cecbe64d

a/

Форма представления результата:

Отчет по исправлению кадастровых и технических ошибок

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- работа выполнена точно в срок, указанный преподавателем;

Оценка «4» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «3» выставляется обучающемуся, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного.

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Магнитогорский государственный технический университет им. Г.И. Носова»

Многопрофильный колледж

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
ЛАБОРАТОРНЫХ И ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ
МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО КУРСА**

МДК 03.02 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости

для обучающихся специальности

21.02.19 Землеустройство

Магнитогорск, 2024

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	247
Методические указания	249
Практическое занятие № 24	249
Практическое занятие № 25	251
Практическое занятие № 26-27	252
Практическое занятие № 28-29	255
Практическое занятие № 30	257
Практическое занятие № 31-32	259
Практическое занятие № 33-34	261
Практическое занятие № 35-36	264
Практическое занятие № 37-38	266

1 ВВЕДЕНИЕ

Важную часть теоретической и профессиональной практической подготовки обучающихся составляют практические и лабораторные занятия.

Состав и содержание практических и лабораторных занятий направлены на реализацию Федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования.

Ведущей дидактической целью практических занятий является формирование профессиональных практических умений (умений выполнять определенные действия, операции, необходимые в последующем в профессиональной деятельности).

Ведущей дидактической целью лабораторных занятий является экспериментальное подтверждение и проверка существенных теоретических положений (законов, зависимостей).

В соответствии с рабочей программой профессионального модуля ПМ 03 Вспомогательная деятельность в сфере государственного и кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости предусмотрено проведение практических и лабораторных занятий.

В результате их выполнения, обучающийся должен:

уметь:

– У 3.4.1 Применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

– У 3.4.2 Систематизировать сведения, содержащиеся в декларациях о характеристиках объектов недвижимости, в различных видах и формах.

– У 3.4.3 Осуществлять оформление копий отчетов, документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, для временного, постоянного и (или) долговременного сроков хранения. Вести документооборот.

Содержание практических и лабораторных занятий ориентировано на подготовку обучающихся к освоению профессионального модуля программы подготовки специалистов среднего звена по специальности и овладению **профессиональной компетенцией:**

ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

А также формированию общих компетенций:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам;

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности;

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

Практические и лабораторные занятия проводятся в рамках соответствующей темы, после освоения дидактических единиц, которые обеспечивают наличие знаний, необходимых для ее выполнения.

2 МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

Тема 2.1 Происхождение кадастровой оценки земель и ее современность

Практическое занятие № 24

Сравнение Российской и Мировой практик оценки земель

Цель: выполнить сравнение российской и мировой практики оценки земель с целью понимания методики и инструментов сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- Применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- Систематизировать сведения, содержащиеся в декларациях о характеристиках объектов недвижимости, в различных видах и формах.
- Осуществлять оформление копий отчетов, документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, для временного, постоянного и (или) долговременного сроков хранения. Вести документооборот.

Выполнение практической работы способствует формированию:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам;

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности;

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Заполните таблицу

Таблица 1 – Сравнение российской и мировой практик оценки земель

Показатель сравнения	Российская практика оценки земель	Мировая практика оценки земель
Значение и назначение кадастровой оценки		
Принципы деятельности		
Используемые подходы и методы		
Основные показатели кадастровой оценки		

Форма представления результата: заполненная таблица

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- материал изложен четко, рационально, отражена справедливость и правдивость выводов.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (неоднородная выборка);
- материал изложен четко, рационально, однако в выводах не везде присутствует справедливость и правдивость.

- в оформлении работы допущены неточности;

- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками в оформлении;

- объем работы значительно меньше заданного (отсутствуют выводы по графическим результатам анализа).

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 2.1 Происхождение кадастровой оценки земель и ее современность

Практическое занятие № 25 Особенности использования земель населенных пунктов

Цель: определить особенности использования земель населенных пунктов с целью понимания методики и инструментов сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- Применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- Систематизировать сведения, содержащиеся в декларациях о характеристиках объектов недвижимости, в различных видах и формах.
- Осуществлять оформление копий отчетов, документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, для временного, постоянного и (или) долговременного сроков хранения. Вести документооборот.

Выполнение практической работы способствует формированию:

- ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам;
- ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности;
- ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях
- ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде
- ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.
- ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.
- ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.
- ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.
- ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Задача 1

Определите величину действительного валового дохода при следующих условиях: - площадь оцениваемого земельного участка - 100 м² ; - загрузка - 85 %; - арендная ставка - 6 000 руб. за 1 м² в год; - годовые операционные расходы - 110 000 руб. 50

Задача 2 Определите стоимость земельного участка населенного пункта при следующих данных: - чистый операционный доход единого объекта недвижимости - 300 000 руб.; - стоимость улучшений - 600 000 руб.; - ставка капитализации для улучшений - 15 %; - ставка капитализации для земли - 10 %.

Форма представления результата: решенные задачи

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- материал изложен четко, рационально, отражена справедливость и правдивость выводов.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (неоднородная выборка);
- материал изложен четко, рационально, однако в выводах не везде присутствует справедливость и правдивость.
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного (отсутствуют выводы по графическим результатам анализа).

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 2.1 Происхождение кадастровой оценки земель и ее современность

Практическое занятие 26-27

Практическое занятие Расчет кадастровой оценки земель

Цель: систематизировать знания и сформировать умения в области расчета кадастровой оценки земель

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- Применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- Систематизировать сведения, содержащиеся в декларациях о характеристиках объектов недвижимости, в различных видах и формах.

– Осуществлять оформление копий отчетов, документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, для временного, постоянного и (или) долговременного сроков хранения. Вести документооборот.

Выполнение практической работы способствует формированию:

– ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам;

– ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности;

– ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях

– ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде

– ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

– ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

– ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

– ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

– ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Описать алгоритм расчета кадастровой деятельности земель различных видов использования.

Массовая оценка предполагает группировку земельных участков для целей определения кадастровой стоимости. Группировка осуществляется по видам использования земельных участков независимо от категории земель с учетом классификатора, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

В процессе кадастровой оценки земельные участки разделяются на 14 сегментов:

1. «Сельскохозяйственное использование»;
2. «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
3. «Общественное использование»;
4. «Предпринимательство»;
5. «Отдых (рекреация)»;
6. «Производственная деятельность»;
7. «Транспорт»;
8. «Обеспечение обороны и безопасности»;
9. «Охраняемые природные территории и благоустройство»;
10. «Использование лесов»;

11. «Водные объекты»;
12. «Специальное, ритуальное использование, запас»;
13. «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»;
14. «Иное использование» — вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах.

Определение кадастровой стоимости таких участков осуществляется с учетом особенностей сельскохозяйственного и агроклиматического районирования территории. При оценке относящихся к этому сегменту участков из состава сельхозугодий учитывается плодородие земельного участка, а также влияние природных факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие почв земельного участка, в частности, относятся качественные характеристики почвенного слоя (содержание и мощность гумусового слоя, содержание физической глины, свойства почв, такие как степень эродированности, оглеение, солонцеватость, солончаковатость, Земельные участки сегмента «Сельскохозяйственное использование»"

Порядок выполнения работы:

Форма представления результата: выполненное задание в соответствии с требованиями.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- материал изложен четко, рационально, отражена справедливость и правдивость выводов.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (неоднородная выборка);
- материал изложен четко, рационально, однако в выводах не везде присутствует справедливость и правдивость.
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного (отсутствуют выводы по графическим результатам анализа).

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 2.2 Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства

Практическое занятие №28-29

Практическое занятие Составление классификации объектов недвижимости с использованием нормативно-правовых документов

Цель: сформировать умение объединять объекты недвижимости, подлежащие оценке, в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости, для целей определения кадастровой стоимости.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- Применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- Систематизировать сведения, содержащиеся в декларациях о характеристиках объектов недвижимости, в различных видах и формах.
- Осуществлять оформление копий отчетов, документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, для временного, постоянного и (или) долговременного сроков хранения. Вести документооборот.

Выполнение практической работы способствует формированию:

- ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам;
- ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности;
- ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях
- ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде
- ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.
- ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.
- ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.
- ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.
- ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Привести примеры объектов недвижимости с указанием адреса и вида объекта (по возможности) по Челябинской области.

Группа	Название группы	Адрес	Вид
Группа 1.	. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)		
Группа 2.	Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)		
Группа 3.	Объекты, предназначенные для хранения транспорта		
Группа 4.	Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения		
Группа 5.	Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения		
Группа 6.	. Административные и бытовые объекты		
Группа 7.	Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений		
Группа 8.	Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты		
Группа 9.	Прочие объекты		
Группа 10.	Сооружения		

Форма представления результата: заполненная таблица

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- материал изложен четко, рационально, отражена справедливость и правдивость выводов.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (неоднородная выборка);
- материал изложен четко, рационально, однако в выводах не везде присутствует справедливость и правдивость.

- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного (отсутствуют выводы по графическим результатам анализа).

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 2.2 Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства

Практическое занятие № 30

Практическое занятие Особенности кадастровой оценки различных категорий земель

Цель: определить особенности кадастровой оценки различных категорий земель

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- Применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- Систематизировать сведения, содержащиеся в декларациях о характеристиках объектов недвижимости, в различных видах и формах.
- Осуществлять оформление копий отчетов, документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, для временного, постоянного и (или) долговременного сроков хранения. Вести документооборот.

Выполнение практической работы способствует формированию:

- ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам;
- ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности;
- ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях
- ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде
- ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.
- ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.
- ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.
- ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.
- ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.
Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Задача 1. Определите кадастровую стоимость (выбрав необходимые данные) земельного участка из состава земель водоохранных зон, занятого объектом рекреации:

- а) площадь участка — 1 га;
- б) среднее значение УПКС земель сельскохозяйственного назначения — 19 200 руб./га;
- в) среднее значение УПКС земель промышленности — 172 руб./кв. м;
- г) среднее значение УПКС земель особо охраняемых территорий — 220 руб./кв. м.

Задача 2. Рыночная стоимость эталонного участка в кластере составляет 500 руб./ кв. м.

Определите УПКС оцениваемого участка на основе следующих данных:

- а) дорога до эталонного участка лучше, чем до оцениваемого, что влияет на стоимость в размере 7 %;
- б) расстояние до ближайшего поселения от оцениваемого участка меньше, чем от эталонного, что влияет на стоимость в размере 5 %;
- в) рядом с эталонным участком имеется минеральный источник, что влияет на стоимость в размере 20 %.

Задача 3. Определите кадастровую стоимость участка в садоводстве.

Исходные данные:

- а) площадь участка — 6 соток;
- б) минимальное значение УПКС для садоводств — 30 руб./кв. м;
- в) среднее значение УПКС сельхозугодий по тем административным районам, где расположены садоводства с минимальным значением УПКС, — 600 руб./кв. м;
- г) среднее значение УПКС сельхозугодий по тем административным районам, где расположен оцениваемый участок, — 1000 руб./кв. м."

Форма представления результата: решенные задачи

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- материал изложен четко, рационально, отражена справедливость и правдивость выводов.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (неоднородная выборка);
- материал изложен четко, рационально, однако в выводах не везде присутствует справедливость и правдивость.

- в оформлении работы допущены неточности;

- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками в оформлении;

- объем работы значительно меньше заданного (отсутствуют выводы по графическим результатам анализа).

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;

- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

- объем работы не соответствует заданному.

Тема 2.4 Определение кадастровой стоимости земельных участков

Практическое занятие № 31-32

Расчет кадастровой стоимости недвижимости сравнительным методом

Цель: выполнить расчет кадастровой стоимости недвижимости сравнительным методом

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- Применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- Систематизировать сведения, содержащиеся в декларациях о характеристиках объектов недвижимости, в различных видах и формах.
- Осуществлять оформление копий отчетов, документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, для временного, постоянного и (или) долговременного сроков хранения. Вести документооборот.

Выполнение практической работы способствует формированию:

- ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам;
- ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности;
- ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях
- ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде
- ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.
- ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.
- ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.
- ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.
- ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Определите стоимость оцениваемого земельного участка площадью 200 м², если известны данные по аналогичным земельным участкам, тыс. руб.:

Таблица 1 – Исходные данные

Показатель	Аналог			
	1	2	3	4
Цена продажи, тыс. руб.	2850	3000	4000	3060
Площадь, м ²	150	200	250	180
Время продажи, количество месяцев назад, мес.	3	3	0	0
Местоположение	Сопоставимо	Хуже	Хуже	Хуже
Расстояние до реки	Ближе	Сопоставимо	Сопоставимо	Ближе

Таблица 2 – определение стоимости объекта оценки

Показатель	Аналоги			
	1	2	3	4
Цена продажи, тыс. руб.				
Площадь, м ²				
Цена 1 м ²				
Время продажи, количество месяцев назад, мес.				
Корректировка на время продажи, тыс. руб.				
Скорректированная стоимость, тыс. руб.				
Корректировка на местоположение, тыс. руб.				
Скорректированная стоимость, тыс. руб.				
Расстояние до реки				
Корректировка на расстояние до реки, тыс. руб.				
Скорректированная стоимость, тыс. руб.				
Стоимость объекта оценки, тыс. руб. за 1 м ²				
Площадь объекта оценки, м ²				
Стоимость объекта оценки, тыс. руб.				

Обоснование корректировки на время продажи.

Выбираем пару аналогов 2 и 3, которые отличаются только временем продажи, а следовательно, разницу в их стоимости в 1 тыс. руб. (15-14) можно отнести на величину корректировки на этот элемент сравнения. Корректировку вводим со знаком плюс к аналогам 1 и 2, так как они проданы три месяца назад. Аналоги 3 и 4 продаются сейчас, как и объект оценки, поэтому корректировку к их стоимости вводить не нужно.

Обоснование корректировки на местоположение. Выбираем пару аналогов 1 и 4, которые отличаются только местоположением, а следовательно, разницу в их стоимости в 3 тыс. руб. (20-17) можно отнести на величину корректировки на этот элемент сравнения. Корректировку вводим со знаком плюс к аналогам 2, 3 и 4, так как они хуже объекта оценки. Аналог 1 сопоставим с объектом оценки, поэтому вводить корректировку не нужно.

Обоснование корректировки на расстояние до реки. Выбираем пару аналогов 1 и 2, которые отличаются только расстоянием до реки, а следовательно, разницу в их стоимости в 1 тыс. руб. (20-19) можно отнести на величину корректировки на этот элемент сравнения. Корректировку вводим со знаком минус к аналогам 1 и 4, так как они ближе, чем объект оценки, расположены к

реке. Аналоги 2 и 3 сопоставимы с объектом оценки, поэтому вводить корректировку к их стоимости не нужно.

Рассчитать кадастровую стоимость земельного участка

Форма представления результата: представленный расчет

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- материал изложен четко, рационально, отражена справедливость и правдивость выводов.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (неоднородная выборка);
- материал изложен четко, рационально, однако в выводах не везде присутствует справедливость и правдивость.

- в оформлении работы допущены неточности;

- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками в оформлении;

- объем работы значительно меньше заданного (отсутствуют выводы по графическим результатам анализа).

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;

- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

- объем работы не соответствует заданному.

Тема 2.4 Определение кадастровой стоимости земельных участков

Практическое занятие № 33-34

Расчет кадастровой стоимости недвижимости экспертным методом

Цель: выполнить расчет кадастровой стоимости недвижимости экспертным методом

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- Применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

- Систематизировать сведения, содержащиеся в декларациях о характеристиках объектов недвижимости, в различных видах и формах.

- Осуществлять оформление копий отчетов, документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, для временного, постоянного и (или) долговременного сроков хранения. Вести документооборот.

Выполнение практической работы способствует формированию:

- ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам;
- ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности;
- ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях
- ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде
- ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.
- ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.
- ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.
- ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.
- ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Постройте график распределения земельных участков:

–по их площади;

–стоимости.

Для выполнения задания используйте исходные данные

Таблица 1 -Данные по 20 земельным участкам

№ объекта-аналога	Площадь, сотки	Цена, руб.
1	5	549000
2	5	535000
3	10	332000
4	6	550000
5	7,5	495000
6	10	300000
7	6	550000
8	8	445000
9	7	550000
10	8,7	410000
11	6	500000
12	10	350000
13	7,5	400000
14	6	600000
15	6	585000
16	6,5	487500
17	5,5	550000
18	8	400000

19	10	335000
20	7,5	530000

Форма представления результата: выполненный график

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- материал изложен четко, рационально, отражена справедливость и правдивость выводов.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (неоднородная выборка);
- материал изложен четко, рационально, однако в выводах не везде присутствует справедливость и правдивость.
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного (отсутствуют выводы по графическим результатам анализа).

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 2.4 Определение кадастровой стоимости земельных участков

Практическое занятие № 35-36

Расчет кадастровой стоимости недвижимости с помощью расчёта УПКС

Цель: Выполнить расчет кадастровой стоимости недвижимости с помощью расчёта УПКС

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- Применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- Систематизировать сведения, содержащиеся в декларациях о характеристиках объектов недвижимости, в различных видах и формах.
- Осуществлять оформление копий отчетов, документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, для временного, постоянного и (или) долговременного сроков хранения. Вести документооборот.

Выполнение практической работы способствует формированию:

- ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам;
- ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности;
- ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях
- ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде
- ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.
- ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.
- ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.
- ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.
- ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Задача 1.

Определить кадастровую стоимость по формуле:

$$КС = УПКСЗ * S$$

где КС - оцениваемого земельного участка, руб.,

УПКСЗ - удельный показатель кадастровой стоимости земель, руб./м²S - площадь земельного

участка, м².

УПКСЗ взяли из постановления Администрации

В данной работе УПКСЗ составил 645,25 руб./м²

Площадь земельного участка 904 м².

Задача 2

Определите кадастровую стоимость земельного участка населенного пункта при изменении вида разрешенного использования. Значение УПКС земель вида разрешенного использования, соответствующего измененному виду, составляет 320 руб. за 1 м². Площадь земельного участка - 20 000 м²

Данные для практической работы будут представлены по вариантам.

Задача 3.

Определите кадастровую стоимость вновь образованного земельного участка из земель водного фонда. Площадь оцениваемого участка - 20 га. Среднее значение УПКС - 200 руб. за 1 м², минимальное значение - 100 руб. за 1 м², максимальное - 300 руб. за 1 м².

Форма представления результата: решенные задачи

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- материал изложен четко, рационально, отражена справедливость и правдивость выводов.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (неоднородная выборка);
- материал изложен четко, рационально, однако в выводах не везде присутствует справедливость и правдивость.
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного (отсутствуют выводы по графическим результатам анализа).

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 2.4 Определение кадастровой стоимости земельных участков

Практическое занятие № 37-38

Определение стоимости недвижимых объектов с учетом принципов оценки недвижимости и на основании анализа факторов, влияющих на ее стоимость

Цель: Определить стоимость недвижимых объектов с учетом принципов оценки недвижимости и на основании анализа факторов, влияющих на ее стоимость

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- Применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- Систематизировать сведения, содержащиеся в декларациях о характеристиках объектов недвижимости, в различных видах и формах.
- Осуществлять оформление копий отчетов, документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, для временного, постоянного и (или) долговременного сроков хранения. Вести документооборот.

Выполнение практической работы способствует формированию:

- ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам;
- ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности;
- ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях
- ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде
- ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.
- ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.
- ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.
- ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.
- ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Задача 1.

Цена продажи единого объекта недвижимости составляет 85 млн. руб. Определите стоимость земельного участка в составе данного объекта недвижимости.

Таблица 1 - Информация об аналогичных продажах единых объектов, тыс. руб.:

Стоимость земельного участка	Стоимость единого объекта недвижимости
15400	77000
15600	78000
16000	79500

Задача 2.

Определите стоимость земельного участка площадью 230 м² методом выделения, если известны данные по аналогичным объектам.

Таблица 2 – Исходные данные

Объект аналог	Этаж / этажность	Площадь земельного участка, м ²	Цена, руб.	Восстановительная стоимость 1 м ² , руб.
1	6/16	207,00	10 020 100	28 797
2	2/5	173,20	9 110 240	30 209
3	6/16	250,00	11250 000	28 797

Решение выполнить в таблице 3

Объект -аналог	Этаж/этажность	Площадь земельного участка, м ²	Цена, руб.	Цена 1 м ² , руб.	Восстановительная стоимость, 1 м ² , руб.	Восстановительная стоимость 1 кв. м с учетом износа (13,4%)	Стоимость земли, приходящейся на 1 кв. м улучшений, руб.
1							
2							
3							
Средняя стоимость земли, приходящейся на 1 м ² улучшений, руб.							
Площадь объекта оценки, м ²							
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб.							

Величина износа определяется следующим образом: $20/150 = 0,1334$.

Форма представления результата: решенные задачи

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, обучающийся показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- материал изложен четко, рационально, отражена справедливость и правдивость выводов.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- обучающийся допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (неоднородная выборка);
- материал изложен четко, рационально, однако в выводах не везде присутствует справедливость и правдивость.
- в оформлении работы допущены неточности;

- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

– содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками в оформлении;

– объем работы значительно меньше заданного (отсутствуют выводы по графическим результатам анализа).

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

– не раскрыта основная тема работы;

– оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

– объем работы не соответствует заданному.

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Магнитогорский государственный технический университет им. Г.И. Носова»

Многопрофильный колледж

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
ДЛЯ ЛАБОРАТОРНЫХ И ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ
МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО КУРСА**

МДК 03.03 Определение стоимости недвижимого имущества

**для обучающихся специальности
21.02.19 Землеустройство**

Магнитогорск, 2025

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	271
Методические указания	273
Лабораторное занятие № 1	273
Лабораторное занятие № 2	276
Лабораторное занятие № 3	288
Практическое занятие № 39	296
Лабораторные занятия № 4-5	299
Лабораторные занятия № 6-7	301
Лабораторные занятия № 8-9	304
Практическое занятие № 40	309
Лабораторное занятие № 10	314
Лабораторное занятие № 11	316
Лабораторное занятие № 12	230
Лабораторное занятие № 13	323
Лабораторное занятие № 14	325
Практическое занятие № 41	329
Лабораторные занятия № 15-16	332

1 ВВЕДЕНИЕ

Важную часть теоретической и профессиональной практической подготовки обучающихся составляют практические и лабораторные занятия.

Состав и содержание практических и лабораторных занятий направлены на реализацию Федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования.

Ведущей дидактической целью практических занятий является формирование профессиональных практических умений (умений выполнять определенные действия, операции, необходимые в последующем в профессиональной деятельности).

Ведущей дидактической целью лабораторных занятий является экспериментальное подтверждение и проверка существенных теоретических положений (законов, зависимостей).

В соответствии с рабочей программой профессионального модуля ПМ 03 Вспомогательная деятельность в сфере государственного и кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости предусмотрено проведение практических и лабораторных занятий.

В результате их выполнения, обучающийся должен:

уметь:

- У 3.5.1 Идентифицировать объекты оценки для определения стоимостей
- У 3.5.2 Пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы объектов для определения стоимостей и их аналогов
- У 3.5.3 Использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей
- У 3.5.4 Составлять и брошюровать итоговый документ об определении стоимостей
- У 3.6.1 Отражать состояние и особенности объектов для определения стоимостей при фотографировании
- У 3.6.2 Письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей
- У 3.6.3 Составлять итоговый документ об определении стоимостей

Содержание практических и лабораторных занятий ориентировано на подготовку обучающихся к освоению профессионального модуля программы подготовки специалистов среднего звена по специальности и овладению **профессиональными компетенциями:**

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

А также формированию общих компетенций:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности

ОК 3 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях

ОК 4 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК 5 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста

ОК 6 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 7 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 9 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

Практические и лабораторные занятия проводятся в рамках соответствующей темы, после освоения дидактических единиц, которые обеспечивают наличие знаний, необходимых для ее выполнения.

2 МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

Тема 3.1 Недвижимость как объект оценки

Лабораторное занятие № 1

Анализ состояния рынка недвижимости района расположения объекта оценки

Цель: формировать умение пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы объектов для определения стоимостей и их аналогов через анализ состояния рынка недвижимости.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы объектов для определения стоимостей и их аналогов.

Выполнение лабораторной работы способствует формированию:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам.

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности.

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях.

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение: информационно-справочная программа «Консультант», пакет Майкрософт офис: Word

Задание:

– Провести исследование предложения на рынке недвижимости в г. Магнитогорске, используя СМИ, по следующим сегментам:

- квартиры;
- индивидуальные дома;
- земельные участки;
- коммерческая недвижимость (торговые помещения).

а) Заполнить таблицы по аналогии с таблицей 1, для четырех районов г. Магнитогорска, рассчитать усредненную стоимость 1м² по районам города. Для выборки объектов подбирайте

квартиры (количество комнат согласно Вашему объекту оценки), характерного типа для данного района.

б) Рассчитать стоимость 1м^2 массового жилья по городу.

в) Составить аналитическую справку о средней стоимости, стоимости 1м^2 в г. Магнитогорске, средней площади (по сегментам).

Таблица 1 - Предложения однокомнатных квартир Ленинского района

№ п/п	Адрес	Описание	Площадь, м^2	Цена предложения, тыс. руб.	Цена 1м^2 , руб.	Источник информации

Порядок выполнения работы:

Для определения средней стоимости 1м^2 по городу необходимо сегментировать рынок недвижимости по определенным признакам:

- географического фактора (районы города),
- способу совершения сделок (первичный и вторичный),
- стоимости (элитное, массовое) и т.д.

Например: при определении средней стоимости 1м^2 жилой недвижимости выборку объектов осуществляйте по районам города: Правобережный, Ленинский, Орджоникидзевский (правый берег), Орджоникидзевский (левый берег). На каждый район составляется отдельная таблица.

Подбирайте объекты, которые относятся к массовому жилью (относительно недорогая недвижимость), обратите внимание на количество комнат в объектах выборки.

В аналитической справке необходимо отразить следующие аспекты:

- в каком из районов наиболее высокая (низкая) стоимость 1м^2 и какие из факторов, влияющих на стоимость данных объектов, можно назвать главными;
- для каких целей можно использовать Вами полученную информацию

Ход работы:

Пример оформления таблицы 1.

Таблица 15 – Предложение двухкомнатных квартир

Адрес	Описание	Общая площадь, м ²	Цена предложения, тыс. руб.	Цена 1м ² , руб.	Источник информации
1. ул. Советской Армии, д.37	Продам просторную 2-комнатную квартиру. Комнаты светлые, раздельные. Теплая, уютная кухня 6 м ² . Сделан свежий ремонт. Подъезд чистый, соседи не шумные. Большой тихий двор, удобные парковочные места для вашего авто. Удобная транспортная доступность находится в 2-х минутах от дома. Развитая инфраструктура.	49,3	2830	57403	https://magnitogorsk.domclick.ru/card/saleflat_1686737994
2. ул. Вокзальная, д. 114/1	Состояние хорошее, сделан косметический ремонт, окна пластик, стены выровнены, полы не скрипят, есть вместительная кладовка, балкон застеклен. С/у кафель, трубы пластик. Хорошая входная дверь. Покажем в удобное для вас время.	48,2	2850	59128	https://magnitogorsk.domclick.ru/card/saleflat_1686726953

По результатам анализа можно сделать вывод: Средняя площадь представленных объектов – 49,1 м²;

Средняя цена объектов – 2870000 руб.;

Средняя стоимость 1 м² – 58453 руб.

Скриншоты объектов представлены на рисунках: 27– 30.

Форма представления результата:

1. Заполненные таблицы по образцу.
2. Составленная аналитическая справка.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- материал изложен четко, рационально, отражена справедливость и правдивость выводов.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;

– студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (неоднородная выборка);

– материал изложен четко, рационально, однако в выводах не везде присутствует справедливость и правдивость.

– в оформлении работы допущены неточности;

– объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

– содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

– работа оформлена с ошибками в оформлении;

– объем работы значительно меньше заданного (отсутствуют выводы по графическим результатам анализа).

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

– не раскрыта основная тема работы;

– оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

– объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.4 Процесс оценки. Подходы и методы оценки. Отчет об оценке

Лабораторное занятие № 2.

Составление общих сведений для отчета об оценке недвижимого имущества

Цель: формировать умение составлять и брошюровать итоговый документ об определении стоимостей через описание одного элемента: общих сведений для отчета об оценке недвижимого имущества

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: составлять и брошюровать итоговый документ об определении стоимостей

Выполнение лабораторной работы способствует формированию:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам.

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности.

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях.

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение: информационно-справочная программа «Консультант», пакет Майкрософт офис: Word

Задание:

Составить общие сведения для отчета об оценке недвижимого имущества, используя вариативную информацию, используемую в дальнейшем для составления итогового документа.

Информацию представить в следующих таблицах (см. ниже Основные факты и выводы, Задание на оценку, Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки, Сведения об оценщике, Сведения об юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком, Сведения о заказчике оценки, Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах).
«Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения» и «оцениваемые права» описать не в табличной форме.

Алгоритм описания общих сведений приведен ниже.

Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1 – Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	
Собственники недвижимости	
Основные выводы	
Наиболее эффективное использование объекта:	
ПОЛУЧЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ	
Результаты расчетов рыночной стоимости по трем подходам округленно: - Затратный подход - Сравнительный подход - Доходный подход	
Итоговая величина рыночной стоимости на 14.02.202__ г. округленно:	

1.2 Задание на оценку

Задание на оценку может включать следующую информацию:

- состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки;
- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов;

- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);
- формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с пунктом 14 федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Здание на оценку представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Задание на оценку

Объект оценки	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	
Вид стоимости	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
Номер отчета	
Дата оценки	
Срок проведения оценки:	

Правоподтверждающие документы приведены в приложении А.

1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения

Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения, указанные в пункте 4 настоящего федерального стандарта оценки, подразделяются на две категории: допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;

- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.

Ограничения оценки

В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.

Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки [3].

1.4 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Таблица 3 – Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

№ п/п	Наименование вида работ	Кол-во часов	Примечание
1	Осмотр, фотографирование Объекта оценки	2	Данное время включает в себя время, в течение которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте.
2	Сбор идентификационных характеристик Объекта оценки	2	Заказчик предоставил информацию в полном объеме единовременно.
3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки	10	Анализ рынка, отбор объектов-аналогов, анализ законодательства.
4	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) Объекта оценки	3	Время рассчитывалось исходя из следующего необходимого для НЭИ объема работ: анализ местоположения Объекта оценки, анализ технических характеристик, анализа рынка.
5	Применение сравнительного подхода к оценке Объекта оценки	6	Обработка полученной информации. Расчет рыночной стоимости
6	Определение итоговой Рыночной стоимости Объекта оценки. Отказ от затратного и доходного подхода	2	Аналитический раздел, в ходе которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации. В результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

7	Оформление и передача Отчета Заказчику	2	Данное время включает в себя оформление расчетов в формате MS Word и передача отчета Заказчику
8	Итого часов:	27	

1.5 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик – юридическое или физическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу – изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику). В качестве заказчика могут выступать правительство, государственные органы, учреждения, организации, предприятия, граждане.

Оценщик – лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой или движимой собственности.

Таблица 4 – Сведения об оценщике

ФИО оценщика исполнителя, работающего на основании трудового договора	
Местонахождение оценщика	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Основание для сотрудничества	

Таблица 5 – Сведения об юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	
Юридический адрес	
Почтовый адрес	
ОГРН	
Банковские реквизиты	
Контактные телефоны	
e-mail	
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	

Таблица 6 – Сведения о заказчике оценки

Ф.И.О. заказчика	
------------------	--

Паспортные данные и регистрация по месту жительства собственника	
--	--

Документы оценщика приведены в приложении Б.

1.6 Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Таблица 7 – Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Тип оцениваемого имущества:	
Оцениваемые права:	
Собственник недвижимости	
Вид определяемой стоимости:	
Цель оценки:	
Период проведения оценки:	
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	
Основание для проведения работ:	
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	

1.7 Оцениваемые права

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с целью купли – продажи.

По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) [6].

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Порядок выполнения работы:

Работу выполнить в порядке, указанном в образце выполнения (см. «Ход работы»).

Ход работы:

Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1 – Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Недвижимое имущество – двухкомнатная квартира общей площадью 48,1 кв.м, расположена в жилом доме по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, пер. Спартаковский, д.6, корпус № 1, кв.32
Собственники недвижимости	Воронцов Александр Александрович, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 74-74-33/168/2011-256 выдано 06.08.2013 г.
Основные выводы	
Наиболее эффективное использование объекта:	В текущем состоянии оцениваемое жилое помещение используется в качестве жилой квартиры (отделочные работы завершены, сантехническое оборудование и оборудование кухни установлено). Наиболее эффективное использование объекта, е в качестве жилой квартиры.
ПОЛУЧЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ	
Результаты расчетов рыночной стоимости по трем подходам округленно: - Затратный подход - Сравнительный подход - Доходный подход	Не применялся 2739282 руб. Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости на 14.02.202_ г. округленно:	2739282 руб.

1.2 Задание на оценку

Задание на оценку может включать следующую информацию:

- состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки;
- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов;
- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);
- формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с пунктом 14 федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с

федеральными стандартами оценки.

Здание на оценку представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимое имущество – двухкомнатная квартира общей площадью 48,1 кв .м расположенной в жилом доме по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пер. Спартаковский, д.6, корпус № 1, кв.32
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Воронцов Александр Александрович, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 74-74-33/168/2011-256 выдано 06.08.2013 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества с целью совершения сделки купли – продажи
Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагаемое использование результатов оценки – совершение сделки купли – продажи
Вид стоимости	Рыночная: (ФСО № 2 п. 13), Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Соответствующие допущения приведены далее в тексте настоящего Отчета.
Номер отчета	03/202_
Дата оценки	2 февраля 202_ г.
Срок проведения оценки:	с 2 февраля 202_ г. по 14 февраля 202_ г.

Правоподтверждающие документы приведены в приложении А.

1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения

Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения, указанные в пункте 4 настоящего федерального стандарта оценки, подразделяются на две категории: допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;

– допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий

предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.

Ограничения оценки

В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.

Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.

1.4 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Таблица 3 – Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

№ п/п	Наименование вида работ	Кол-во часов	Примечание
1	Осмотр, фотографирование Объекта оценки	2	Данное время включает в себя время, в течение которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте.
2	Сбор идентификационных характеристик Объекта оценки	2	Заказчик предоставил информацию в полном объеме единовременно.
3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки	10	Анализ рынка, отбор объектов-аналогов, анализ законодательства.
4	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) Объекта оценки	3	Время рассчитывалось исходя из следующего необходимого для НЭИ объема работ: анализ местоположения Объекта оценки, анализ технических характеристик, анализа рынка.
5	Применение сравнительного подхода к оценке Объекта оценки	6	Обработка полученной информации. Расчет рыночной стоимости
6	Определение итоговой Рыночной стоимости Объекта оценки. Отказ от затратного и доходного подхода	2	Аналитический раздел, в ходе которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации. В результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки
7	Оформление и передача Отчета Заказчику	2	Данное время включает в себя оформление расчетов в формате MS Word и передача отчета Заказчику
8	Итого часов:	27	

1.5 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик – юридическое или физическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу – изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику). В качестве заказчика могут выступать правительство, государственные органы, учреждения, организации, предприятия, граждане.

Оценщик – лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой или движимой собственности.

Таблица 4 – Сведения об оценщике

ФИО оценщика исполнителя, работающего на основании трудового договора	Ефремов Александр Анатольевич
Местонахождение оценщика	455000, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Герцена, д. 29
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Елфимов Александр Анатольевич является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (регистрационный №004 от 12.11.2009).
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240005634 от 22 июня 2015 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис: № 123 сроком действия с 23.11.2022г. по 23.11.2023 г. в ПАО «Энергогарант» на сумму 200000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Основание для сотрудничества	Трудовой договор от 10.01.2015 г.

Таблица 5 – Сведения об юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка.ру»
Юридический адрес	455000, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Герцена, д.29
Почтовый адрес	455001, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Герцена, д.29
ОГРН	№ 1387676002332, дата присвоения 25.12.11 г.
Банковские реквизиты	Р/счет 65849657398523790043, в Магнитогорском филиале ОАО «Челябинвестбанка» БИК 900678734 К/счет 22005898120006789321, ОКАТО 754365385677
Контактные телефоны	(3422) 21-53-85, 26-48-91
e-mail	mgn@appraiser.ru

Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис: №411 сроком действия с 15.08.2022г. по 15.08.2023 г. в «АльфаСтрахование» ОАО, г. Магнитогорск на сумму 400000 рублей.
---	---

Таблица 6 – Сведения о заказчике оценки

Ф.И.О. заказчика	Воронцов Александр Александрович
Паспортные данные и регистрация по месту жительства собственника	Дата рождения 10.03.1979 г., место рождения: Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, паспорт № 79999 195664, выдан 21 декабря 1999 г., орган, выдавший документ: Отделение №1 УФМС России по Челябинской области в Ленинском р-не г. Магнитогорска. Адрес регистрации: Челябинская область, г. Магнитогорск, пер. Спартакровский, д.6, корпус № 1, кв.32

Документы оценщика приведены в приложении Б.

1.6 Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Таблица 7 – Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Тип оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество – двухкомнатная квартира общей площадью 48,1 кв.м расположенной в жилом доме по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пер. Спартакровский, д.6, корпус № 1, кв.32.
Оцениваемые права:	Право собственности
Собственник недвижимости	Воронцов Александр Александрович, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 74-74-33/168/2011-256 выдано 06.08.2013 г.г.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости с целью купли - продажи.
Период проведения оценки:	с 2 февраля 2023 г. по 14 февраля 2023 г.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	14 февраля 2023 г.
Основание для проведения работ:	Договор № 03/2023 от 2 февраля 2023 г.
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	В ходе выполнения настоящей работы по определению Рыночной стоимости недвижимого имущества применялись следующие стандарты оценки: 1) Приложение 1 к Приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». 2) Приложение 2 к Приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». 3) Приложение 3 к Приказу Минэкономразвития

	России от 14.04.2022 N 200 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки(ФСО III)». 4) Приложение 4 к Приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку(ФСО IV)». 5) Приложение 5 к Приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы(ФСО V)». 6) Приложение 6 к Приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке(ФСО VI)». 7) Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (ред. 14.04.2022) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
--	--

1.7 Оцениваемые права

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с целью купли – продажи.

По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Форма представления результата:

Работа представлена как единое целое, согласно предложенному алгоритму, включая теоретические сведения.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- материал изложен четко, рационально, отражена справедливость и правдивость выводов.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (указание сведений содержат логические ошибки);
- материал изложен четко, рационально, однако встречаются логические неточности, но не более 3.

- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

– содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного (отсутствуют теоретические сведения, количество логических ошибок от 4 до 5).

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.1 Описание объекта оценки

Лабораторное занятие № 3. Описание объекта оценки

Цель: формировать идентифицировать объекты оценки, в т.ч. фотографировать состояние и письменно его фиксировать.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- идентифицировать объекты оценки для определения стоимостей;
- отражать состояние и особенности объектов для определения стоимостей при фотографировании;
- письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Выполнение лабораторной работы способствует формированию:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам.

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности.

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях.

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение: информационно-справочная программа «Консультант», пакет Майкрософт офис: Word, оборудование для фотографирования объектов недвижимости.

Задание:

- Охарактеризовать местоположение, здание и объект оценки (квартиры/дома и земельного участка) в табличной форме.
- Оформление фрагмента «Описание объекта оценки» в Отчёте выполнить в указанных ниже таблицах в соответствии с индивидуальным объектом оценки.
- Описать физический износ конструктивных элементов объекта оценки (таблица 1 - пример).

Краткие теоретические сведения согласно разделу II Содержание отчета об оценке, пп10 (ФСО VI).

Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики, а также правовой статус объекта:

1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы по объекту недвижимости (договор купли-продажи, свидетельство на право собственности, выписка из ЕГРН и др.);
2. Документы по земельному участку (договор аренды, свидетельство на право собственности, кадастровый план, план границ, кадастровая справка и пр.);
3. Документы, свидетельствующие о градостроительных ограничениях (акт разрешенного использования, документы о принадлежности объекта к памятникам, наличие рекреационных зон и др.)
4. Документы по обременениям (договора аренды, залога и др.);
5. Документы технической инвентаризации (технические паспорта, экспликации, поэтажные планы и пр.);
6. Проектная документация, исполнительная документация по строительству. Документы о проведении реконструкции, расширении, модернизации;
7. Эксплуатационная документация;
8. Справка о коммунальных платежах с указанием структуры.

Осмотр объекта и фотофиксация.

Осмотр объекта включает следующие составляющие.

- Осмотр местоположения;
- Осмотр конструктивных, объемно-планировочных характеристик;
- Осмотр инженерных коммуникаций;
- Фиксация строительной готовности;
- Фиксация технического состояния;
- Фотофиксация.

Фотофиксация предполагает фиксацию окружения, подъездов, переднего и заднего фасада здания, помещений разного конструктива, функционала, строительной готовности и технического состояния, особенностей объекта, а также других значимых ценообразующих характеристик объекта в случае их обнаружения.

Проведенный осмотр должен позволять составить исчерпывающее описание видимых ценообразующих факторов объекта, указанных далее.

Описание объекта оценки

Правовые характеристики. В данном разделе описываются все имеющиеся правоотношения в отношении объекта оценки и отдельных его составляющих. Указываются виды прав и обременений, субъекты прав, срочность прав, реквизиты правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. При наличии инвестиционного контракта указываются права и обязательства сторон, условия их изменения. Все документы, описывающие права на объект оценки приводятся в приложении к отчету.

Физические характеристики. Описание объекта должно включать необходимые и достаточные ценообразующие факторы объекта оценки.

Описание объекта оценки должно содержать следующие разделы: идентификацию объекта оценки, описание местоположения, описание земельного участка и описание улучшений. В разделе идентификации однозначно и кратко на основе поставленной задачи формулируется объект оценки. В частности указывается наименование, точный адрес, состав объекта оценки.

Местоположение.

Выбор границ описания и анализа местоположения определяется территориальными границами влияния внешней среды на стоимость объекта.

Наиболее существенными и типичными факторами местоположения являются следующие:

- удаленность от центра города и локальных центров влияния (станций метро и центральных магистралей, оживленных улиц);
- развитость социально-бытовой инфраструктуры: наличие школ, детских садов, объектов культуры, магазинов и др.;
- окружающая застройка (плотность, высотность, функциональное назначение, уровень потребительских характеристик);
- наличие конкурирующих объектов;
- транспортная доступность объекта для клиентов, поставщиков и работников посредством общественного транспорта (характеризуемой расстоянием до остановок и наличием различных видов транспорта), доступности для личного транспорта, характеризуемой наличием автостоянок и удобных подъездов;
- инженерные сети, обеспеченность техническими мощностями;
- экологические условия;
- городское зонирование территории: дифференцированные ставки земельного налога и ставки аренды земельных участков, определяющие обязательные платежи за пользование или владение земельным участком;
- природно-климатические условия (климатические, геологические, гидрогеологические);
- перспективные планы развития квартала, района, города.

Основные характеристики земельного участка:

- адрес, кадастровый номер;
- площадь;
- оформленные права на земельный участок;
- разрешенное использование;
- разрешенная максимальная этажность и /или максимальная плотность застройки;
- форма;

- геологические, гидрогеологические, сейсмологические, топографические характеристики;
- улучшения, относящиеся к земельному участку (инженерные коммуникации,
- благоустройство, озеленение, дороги, тротуары, подъездные пути, ограждение, парковка);
- охрана территории;
- размер платы за землю (арендная плата или земельный налог);
- наличие обременений, сервитутов.

Улучшения

Описание улучшений включает следующие составляющие:

- общая информация;
- характеристики строения;
- характеристики помещений;
- специальная информация;
- строительная готовность и техническое состояние.

Общая информация:

- балансовая стоимость;
- год ввода в эксплуатацию;
- год последнего капремонта, реконструкции;
- серия типового проекта;
- строительный объем, общая площадь, площадь застройки;
- этажность;
- историческая и архитектурная ценность.
- текущее использование;
- группа капитальности.

Характеристики строения включают конструктивную схему (каркасная с полным или неполным каркасом, бескаркасная) и конструктивные решения и материал основных конструкций: фундаменты, стены, перегородки, перекрытия, каркас (колонны, балки, фермы), кровля, наружная отделка, проемы, элементы междуэтажных сообщений (лестницы, лифты, подъемники) и др. (крыльца, балконы, мусоропровод, фонари), а также обеспеченность инженерными коммуникациями.

Характеристик помещений:

- функциональное зонирование;
- общая площадь с разбивкой по этажам;
- потенциально сдаваемая (арендопригодная) площадь, полезная площадь;
- высота помещений;
- наличие отдельного входа;
- внутренняя отделка;
- инженерное оборудование, в том числе специальное (холодильное, крановое и др.);

Специальная информация:

- оплата коммунальных услуг,
- налог на имущество;
- платежи по страховке,
- содержание территории,
- расходы по управлению, охране, обслуживанию;
- затраты на текущие ремонты;
- история объекта;
- действующие арендные ставки;
- количество арендаторов;

- типичные сроки аренды;
- вакантность помещений, потери от смены арендаторов.

Порядок выполнения работы:

Изучить примеры (см. «Ход работы») и выполнить задание (см. задание).

Ход работы:

Количественные и качественные характеристика оцениваемого объекта (пример 1).

Таблица 1 -Основные сведения об объекте оценки (пример 1 по квартире)

Сведения	Характеристик сведений
Местоположение	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. _____
Собственник недвижимости	Ф.И.О., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права _____ выд. _____
Количество жилых комнат	Трехкомнатная квартира
Общая площадь	
Этаж / этажность дома	3 / 5 эт.
Кадастровый (условный) номер	
Назначение	Жилое
Фактическое использование	По назначению
Инженерные сети	Водопровод (центральный), канализация (центральная), отопление (центральное), горячее водоснабжение (центральное), электроснабжение (центральное), газоснабжение (центральное), телевидение
Стены жилого дома	Блочный
Внутренняя отделка	Квартира в хорошем состоянии, качество отделки – повышенная, комнаты оклеены обоями, на полу – ламинат, потолок – подвесной, окна пластиковые, двери – деревянные, ванная и туалет – стены и пол – керамическая плитка, «теплый пол».

Таблица 2 - Описание жилого дома, где находится объект оценки

Элемент описания	Описание элемента			
Административный / муниципальный округ				
Тип дома	монолитный	кирпичный	блочный	панельный
				-
Год постройки				
Наличие информации о планах на капремонт, снос или реконструкцию	присутствует	отсутствует		
Этажность дома				
Технический этаж/подвал (для квартиры на последнем/первом этаже)	присутствует	отсутствует		
Перекрытия	железобетонные	деревянные	смешанные	
			-	
Здание имеет износ более 60%	Имеет	Не имеет		

Таблица 3 - Общие характеристика местоположения объекта оценки

Элемент описания	Описание элемента	
Адрес	455000, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. _____	
Административный округ	Ленинский район г. Магнитогорска	
Локальные особенности расположения: -транспортная доступность -удаленность от центра города	Транспортная доступность хорошая: автомобильный транспорт, общественный транспорт: маршрутное такси, автобус, трамвай в 5-ти минутах ходьбы. Жилой дом располагается в 62 - м микрорайоне. Удаление от центральной части города около 2 км.	
Качество обустройства двора	Внутридомовая территория обустроена хорошо: присутствует детская площадка, подъезды и подходы к дому заасфальтированы, наземная парковка автотранспорта организована – при отсутствии свободных парковочных мест осуществляется стихийно на газонах и тротуарах придомовой территории, подземная парковка отсутствует.	
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка хорошая. Жилой массив удален от промышленных предприятий.	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Школа	На расстоянии 50 м располагается средняя общеобразовательная школа № 58, на расстоянии 100м – гимназия № 53.
	Детский сад	На расстоянии 100 м располагается Центр развития ребенка – детский сад № 178
	Отделение банка	На расстоянии 50 м Банкомат, Кредит Урал Банк АО
	Предприятия службы быта	В соседнем доме (Ленинградская 15) находится салон – парикмахерская, ателье.
	Отделение Почты	На расстоянии 200 м отделение Почты России № 23
	Торговые предприятия	На расстоянии 50 – сеть магазинов «Глория 7/12», Продуктовый магазин «Вестник», Мясная пекарня и пр.
	Аптека	На расстоянии 50 м. Сеть аптек «Фармленд»
	Поликлиника	На расстоянии 500 м располагается Поликлиника № 2, АНО МСЧ
	Зона отдыха	Возле дома кофейня. В качестве организованной зоны отдыха можно выделить обустроенную детскую площадку, расположенную на внутриквартальной территории На расстоянии 500 м – Площадь им. Орджоникидзе, сквер.
Состояние прилегающей территории	Придомовая территория благоустроена, имеются зеленые насаждения.	

Фотографии объекта оценки приведены на рисунках с № по-№.

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта (пример 2)

Таблица 1 -Основные сведения об объекте оценки (пример 2 по дому с землей)

№	Наименование объекта оценки	Год постройки, ввода в эксплуатацию
1	Жилой дом общей площадью _____ м2, кадастровый номер _____, расположенного по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, _____	2017
2	Земельный участок площадью _____ м2, из категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками, с кадастровым номером _____, расположенный по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, _____	-

Таблица 10 - Описание земельного участка, занимаемого жилым домом

Земельный участок, площадь 723 м2	
Сегмент рынка	Рынок земельных участков

Текущее использование	Застройка жилым домом
Вид данных	Оценка
Местоположение	Челябинская область, г. Магнитогорск, _____
Вид права	Собственность _____.
Площадь участка	
Кадастровый номер	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками
Состояние участка	Хорошее
Наличие объектов недвижимости на земельном участке	- Жилой дом, общей площадью _____ м2, кадастровый номер _____
Кадастровая стоимость, руб.	_____ руб.
Неблагоприятные условия окружающей среды	Нет
Рельеф и почвы	Рельеф участка ровный. Землеустроительных и иных инженерно- изыскательских работ в процессе оценки не проводилось. В своей оценке мы исходили из того, что на территории нет почв и грунтов, неблагоприятно влияющих на здания и сооружения
Наличие сервитутов	Отсутствуют
Наличие обременений	Отсутствуют
Принадлежность к охраняемым археологическим ценным землям	К охраняемым объектам не относится.
Наличие инженерных коммуникаций	К земельному участку подведены все инженерные коммуникации поселка

Таблица 2 – Описание и характеристика объекта оценки - жилого дома

Показатель	Характеристика
Тип объекта	жилой дом
Адрес (местоположение)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, _____
Имущественные права на объект оценки	право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Субъект (субъекты) права	Иванова Наталья Юрьевна
Кадастровый (условный) номер	
Год постройки	
Износ, %	
Общая площадь, кв.м	
Площадь жилая, кв.м	
Площадь подсобная, кв.м	
Строительный объем, кв.м	
Количество уровней (этажей) в здании	1 этаж
Группа капитальности	IV
Конструктивные элементы: - фундамент - стены - перегородки - перекрытия - кровля - полы - проемы оконные - проемы дверные - внутренние отделочные работы	заливной бетонный бревно гипсокартон доски металл профлист линолеум, доски деревянные деревянные (улучшенного качества) обои, пластиковые панели
Состояние внутренней отделки	среднее «экономичный ремонт»

Коммуникации: электричество канализация отопление водоснабжение газоснабжение	центральное автономная печное автономное отсутствует
Текущее использование	для проживания

Таблица 3- Описание местонахождения объекта

Элемент описания	Характеристика элемента описания	
Адрес	Россия, г. Магнитогорск, пос. Прибрежный, Орджоникидзевский район,	
Административный округ	Орджоникидзевский р-н, правобережная часть города	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность -удаленность от центра города	Объект оценки расположен в правобережной части г. Магнитогорска. Транспортная доступность хорошая: автомобильный транспорт, маршрутное такси, автобус.	
Качество обустройства двора	Подъезды к дому асфальтированы, проход к дому по участку замощен. Территория земельного участка благоустроена	
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка благоприятная	
Объекты инфраструктуры	Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивной индивидуальной жилой застройкой вокруг.	
Объекты социальной инфраструктуры, находящиеся в пределах шаговой доступности (менее 1 км.)	Торговые предприятия	На расстоянии 300-400 м расположен продуктовый магазин, небольшие частные торговые ларьки.
	Зона отдыха	В качестве организованной зоны отдыха можно выделить придомовую территорию

Таблица 4 - Физический износ конструктивных элементов

№ п/п	Название конструктивных элементов	Процент износа
1	Фундаменты	12
2	Стены и перегородки	10
3	Перекрытия	8
4	Крыши	16
5	Полы	13
6	Проемы	10
7	Отделочные работы	3
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	5
9	Прочие работы	8

Фотографии объекта оценки приведены на рисунках с № по №.

Форма представления результата: описание объекта оценки и физического износа конструктивных элементов.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.6 Затратный подход к оценке недвижимости

Практическое занятие № 39

Применение затратного подхода к оценке недвижимости. Инструкция практического применения сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС). Расчёт полной восстановительной стоимости единицы 1 м^3 с применением сборника УПВС.

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей затратным подходом, а также письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей;
- письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Выполнение практической работы способствует формированию:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам.

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности.

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях.

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом

гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение: информационно-справочная программа «Консультант», пакет Майкрософт офис: Word.

Задание:

Провести оценку рыночной стоимости объекта недвижимости затратным методом (используя сборники УПВС), данные по объекту приведены в таблице 1,2. Расчет отразить в таблицах 4,5.

Таблица 1 -Данные по оцениваемому объекту для расчета затратным методом

Объект оценки	Гостиница, 4-этажная, крупноблочная
Место расположение	г. Верхнеуральск
Характеристика здания:	
фундаменты	из сборных бетонных блоков
стены	из крупных бетонных блоков
перегородки	гипсолитовые, частично дощатые, оштукатуренные
перекрытия	железобетонные
кровля	из оцинкованной стали по деревянным стропилам
полы	паркетные

Имеется: центральное отопление, горячее водоснабжение с ваннами, водопровод, канализация, электроосвещение, лифт.

Фасад здания оштукатурен цветным цементом – известковым раствором с мраморной крошкой, средней сложности.

Таблица 2 – Данные для промежуточного расчета в затратном подходе

Наименование показателя	Ед. измерения	Показатель
Строительный объем	м ³	10 000
Площадь	м ²	3000

Таблица 3 -Физический износ конструктивных элементов

№ п/п	Название конструктивных элементов	Процент износа
1	Фундаменты	12
2	Стены и перегородки	10
3	Перекрытия	8
4	Крыши	16
5	Полы	13
6	Проемы	10
7	Отделочные работы	3
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	5
9	Прочие работы	8

Таблица 4 - Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Ед. измерения	Кол-во ед. измерения	Стоимость ед. измерения	ПВС в ценах 1970 г.	Индекс перехода к ценам 1984 г.	Территориальный коэффициент удорожания сметной стоимости по Чел. Области	Индекс перехода к настоящим ценам	ПВС в настоящих ценах	Прибыль предпринимателя (Ппр)	ПВС с учетом Ппр	НДС	ПВС с учетом НДС
Гостиница 4-х этажная,	м ³	10 000	УПВС №, таб.		1,2	1,01			1,3			

Таблица 5 - Расчет физического износа и остаточной стоимости конструктивных элементов

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента	ПВС, руб.	Физический износ конструктивных элементов, %	Физический износ конструктивных элементов, руб.	Остаточная стоимость конструктивных элементов, руб.
1	Фундамент					
2	Стены и перегородки					
3	Перекрытия					
4	Крыша					
5	Полы					
6	Проемы					
7	Отделочные работы					
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрообор.					
9	Прочие работы					
Итого:						

Порядок выполнения работы: (см. задание).

Форма представления результата: выполненное задание

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические при расчете остаточной стоимости);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические при расчете остаточной стоимости);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.6 Затратный подход к оценке недвижимости

Лабораторные занятия № 4-5.

Практическое задание Расчёт полной восстановительной стоимости объекта недвижимости. Расчёт полной стоимости замещения. Расчёт остаточной стоимости с учётом износа

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей затратным подходом, а также письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей;
- письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Выполнение лабораторной работы способствует формированию:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам.

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности.

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях.

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение: информационно-справочная программа «Консультант», пакет Майкрософт офис: Word.

Задание:

Рассчитать остаточную стоимость объекта оценки и износ объекта недвижимости с применением сборника ВСН. Расчет выполнить в таблице 1. В качестве полной восстановительной стоимости (таблица 1) принять среднюю рыночную стоимость объекта, определенную в результате анализа рынка недвижимости (практическая № 1) по своему сегменту.

Таблица 1 - Расчет физического износа и остаточной стоимости конструктивных элементов

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента	ПВС, руб.	Физический износ конструктивных элементов, %	Физический износ конструктивных элементов, руб.	Остаточная стоимость конструктивных элементов, руб.
1	Фундамент					
2	Стены и перегородки					
3	Перекрытия					
4	Крыша					
5	Полы					
6	Проемы					
7	Отделочные работы					
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрообор.					
9	Прочие работы					
Итого:						

Порядок выполнения работы: (см. задание).

Форма представления результата: таблица 1.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.7 Сравнительный подход в оценке недвижимости

Лабораторные занятия № 6-7.

Алгоритм и область применения метода сравнительного анализа продаж. Выбор единиц и элементов сравнения. Способы и техника корректировок.

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей сравнительным подходом, а также письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей;
- письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Выполнение лабораторной работы способствует формированию:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам.

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности.

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях.

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение: информационно-справочная программа «Консультант», пакет Майкрософт офис: Word.

Задание:

Оценить стоимость объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (табл. 3). Исходные данные (таблица 1,2).

Таблица 1- Исходные данные для оценки объекта методом сравнительного анализа продаж по цене продажи объекта аналога.

Объект-аналог/Цена продажи, руб.	Вариант 1	Вариант 2	Вариант3	Вариант 4	Вариант 5	Вариант 6
№1	1800000	1520000	1485000	1400000	1780000	1250000
№2	1500000	1540000	1430000	1380000	1750000	1300000
№3	1470000	1490000	1450000	1360000	1790000	1400000
№4	1450000	1440000	1400000	1390 000	1760 000	1350000

Таблица 2 – Исходные данные по аналогам с учетом факторов

Факторы	"Цена" фактора, руб.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Условия продаж	20000	рыночные	рыночные	льготные	рыночные	рыночные
Местоположение	20000	---	сходное	сходное	сходное	хуже
Телефон	7000	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует	отсутствует
Сигнализация	8000	отсутствует	отсутствует	присутствует	отсутствует	отсутствует
Пластиковые окна	22000	отсутствуют	присутствуют	отсутствуют	отсутствуют	присутствуют
Сан/узел	20000	раздельн.	раздельн.	раздельн.	совместн.	совместн
НТВ+ антенна	10000	отсутствует	отсутствует	присутствует	отсутствует	присутствует
Площадь квартиры, м ²		50	48	49	50	47

Таблица 3 - Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Факторы	"Цена" фактора, руб.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Условия продаж	20000	рыночные	рыночные	льготные	рыночные	рыночные
Корректировка, руб.						
Местоположение	20000	---	сходное	сходное	сходное	хуже
Корректировка, руб.						
Телефон	7000	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует	нет
Корректировка, руб.						
Сигнализация	8000	отсутствует	отсутствует	присутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, руб.						
Пластиковые окна	22000	отсутствуют	присутствуют	отсутствуют	отсутствуют	присутствуют
Корректировка, руб.						
Сан/узел	20000	раздельн.	раздельн.	раздельн.	совместн.	совместн
Корректировка, руб.						
НТВ+ антенна	10000	отсутствует	отсутствует	присутствует	отсутствует	присутствует
Корректировка, руб.						
Площадь квартиры, м ²	-	50	48	49	50	47
Корректировка, руб.						

Скорректированная стоимость, руб.						
Средневзвешенная стоимость объекта оценки, руб.						

Порядок выполнения работы: (см. задание).

Форма представления результата: таблица 3.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.7 Сравнительный подход в оценке недвижимости

Лабораторные занятия № 8-9.

Практическое задание Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей сравнительным подходом, а также письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей;
- письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Выполнение лабораторной работы способствует формированию:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам.

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности.

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях.

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение: информационно-справочная программа «Консультант», пакет Майкрософт офис: Word.

Задание:

Выбрать аналоги для объекта оценки и выполнить расчет сравнительным подходом, методом САП, используя обоснование корректировок, приведенное ниже. Расчет выполнить по образцу таблицы 2.

Обоснование корректировок

Корректировка по условиям торга учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 3-5%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов.

Корректировка на условия сделки подразумевает. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки составляет 3-5%.

Корректировка по месторасположению подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно оживленного места и развитой инфраструктуры, а также учитывает престижность района. Величина поправки на месторасположение 2-5%.

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах (первый этаж – 2-5%, последний этаж – 1-2%).

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Данная поправка вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 20 кв.м. Величина корректировки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших размеров, составляет 2-4%.

Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

Таблица 1 - Корректировка на качество отделки

Сопоставимый объект ►	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки ▼							
Без отделки	0	-1 200	-2 500	-4 000	-6 000	-10 000	-15 000
Требуется капитальный ремонт	1 200	0	-1 300	-2 800	-4 800	-8 800	-13 800
Под чистовую отделку	2 500	1 300	0	-1 500	-2 500	-7 500	-12 500
Требуется косметический ремонт	4 000	2 800	1 500	0	-2 000	-4 000	-8 500
Хорошее	6 000	4 800	2 500	2 000	0	-4 000	-9 000
Евроремонт (повышенное качество отделки)	10 000	8 800	7 500	6 000	4 000	0	-5 000
Эксклюзивный евроремонт	15 000	13 800	12 500	11 000	9 000	5 000	0

Корректировка на наличие балкона/лоджии подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, составляет 1-2%.

Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с раздельным санузлом перед совмещенным, составляет 1-2%.

Таблица 2 - Корректировочная таблица

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог №5
Описание Аналогов						
Источник информации	Двухкомнатная квартира	http://www.citystar.ru/	http://www.citystar.ru/	http://www.citystar.ru/	http://www.citystar.ru/	http://www.citystar.ru/
Адрес	г. Магнитогорск, ул.Зеленый Лог, д.35 корп.4, кв. 3	г. Магнитогорск, ул. Жукова, д.24	г. Магнитогорск, пр. Ленина, д. 142	г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д.220	г. Магнитогорск, ул. 50 Лет Магнитки, д. 50	г. Магнитогорск, ул. 50 Лет Магнитки, д. 50
Цена предложения, руб.	-	1850000	1500000	1830000	1740000	1650000
Транспортная доступность	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт
	Выход на ул. Зеленый Лог, пр. Карла Маркса	Выход на ул. Зеленый Лог, Жукова	Выход на пр. Ленина	Выход на ул. Зеленый Лог, пр. Карла Маркса	Выход на ул.50 лет Магнитки, Советская	Выход на ул.50 лет Магнитки, Советская
Тип дома, этажность	Панельный 10-ти этажный дом	Панельный 9-ти этажный дом	Панельный 16-ти этажный дом	Панельный 10-ти этажный дом	Панельный 9-ти этажный дом	Панельный 9-ти этажный дом
Этаж расположения Объекта	1-й этаж	9-й этаж	14-й этаж	6-й этаж	9-й этаж	1-й этаж
Общая площадь, кв.м	50,1	55	48	57	49	49
Площадь кухни, кв.м	11,8	9,0	9,0	-	9,0	9,0
Цена 1 кв.м, руб.		33 636	31 250	32 105	35 510	33 673
Внесение корректировок						
Поправка на уторговывание		Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен
Корректировка, %		-3	-3	-3	-3	-3
Условия сделки	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Месторасположение	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска, правобережная	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска, правобережная	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска, правобережная	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска, правобережная	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска, правобережная	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска, правобережная

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог №5
	часть города.	часть города.	часть города.	часть города.	часть города.	часть города.
	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки.	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки..	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки.	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки..	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки.	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки..
	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Количество комнат/общая площадь, кв.м	2/50,1	2/55	2/48	2/57	2/49	2/49
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Этаж/этажность	1-й этаж/10	9-й этаж/9	14-й этаж/16	6-й этаж/10	9-й этаж/9	1-й этаж/9
Корректировка, %	-	0	-2	-2	0	0
Балкон/лоджия	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	-	0	0	0	0	0
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Общая корректировка, %		-3	-5	-5	-3	-3
Стоимость 1 кв.м после процентной поправки,	-	32 627	29 688	30 500	34 448	32 663

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог №5
руб./кв.м						
Состояние Объекта оценки (внутренняя отделка)	Отделка не завершена, оборудование не установлено	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее	Отделка не завершена, оборудование не установлено	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее
Абсолютная поправка/попра вка на состояние внутренней отделки, руб. за 1 кв.м	-	- 2500 руб. за 1 кв.м.	0 руб. за 1 кв.м.	- 2500 руб. за 1 кв.м.	- 2500 руб. за 1 кв.м.	- 2500 руб. за 1 кв.м.
Скорректирован ная стоимость 1 кв.м, руб.	-	30127	29688	28000	31948	30163
Среднее значение стоимости за 1 кв.м, руб.			29985			
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.			1502249			

Таким образом, рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: 455000, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Зеленый Лог, д. 35, корп. 4 кв. 3, определенная сравнительным подходом (метод сравнения продаж) с учетом округления на дату оценки составляет 1500000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей.

Порядок выполнения работы: (см. задание).

Форма представления результата: расчет по образцу таблицы 2.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);

- в оформлении работы допущены неточности;

- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);

- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.8 Временная теория стоимости денег

Практическое занятие № 40

Решение задач с применением ШФСП, расчёты стоимости объекта недвижимости с применением коэффициентов приведения: F1, F2, F3, F4, F15, F6.

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей доходным подходом.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей.

Выполнение практической работы способствует формированию:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам.

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности.

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях.

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

Материальное обеспечение: информационно-справочная программа «Консультант», пакет Майкрософт офис: Word.

Задание:

Выполнить в задачах, указанных преподавателем требуемое действие (решить).

Задача 1

Через 3 года Вы планируете купить недвижимость, которая стоит 700000 руб. Каким должен быть месячный (годовой) депозит, если ставка по вкладу 8% годовых?

Задача 2

Вам для покупки объекта недвижимости необходимо взять кредит под 15% годовых на 7 лет. Сумма кредита равна 534000 рублей. Определите размер выплаты, которую необходимо вносить ежемесячно.

Задача 3

Стоимость нового объекта имущества для ООО «Восток» составляет 600000 рублей. Определите сумму, ежемесячно вносимую в банк под 15% годовых для покупки данного объекта.

Задача 4

Вам необходимо за 3 года накопить 800000 рублей. Рассчитайте, какую сумму необходимо положить на счет под 13% годовых (при ежемесячном накоплении процентов и ежегодном).

Задача 5

Вы положили на депозит 140000 рублей, на 10 лет, под 14% годовых. Рассчитайте сумму к концу 10 года, если банк начисляет проценты ежемесячно.

Задача 6

Аренда здания приносит его владельцу в течение 3 лет доход в следующих размерах:

1 год – 750000 рублей;

1 год – 768000 рублей;

2 3 год – 800000 рублей.

3 Определите доход, который получит владелец здания за 3 года, приведенный к текущей стоимости, если ставка дисконта 10%.

Порядок выполнения работы: в соответствии с алгоритмом, предложенным на аудиторном занятии.

Примеры и теоретическая информация приведена ниже.

F1 Накопленная сумма единицы.

Будущая стоимость единицы (Future Value) – сумма, до которой увеличивается одна денежная единица, если её инвестировать на определенное количество периодов n по определенной сложной процентной ставке i .

$$FV = PV(1+i)^n,$$

где FV – будущая стоимость текущего капитала

PV – текущая стоимость капитала (Present Value)

i – ставка процента

n – количество периодов

При более частом начислении процента:

$$FV = PV \left(1 + \frac{i}{k} \right)^{nk}$$

k – количество периодов начисления в году

Для обеспечения расчетов по оценке денежных потоков с заданными характеристиками (время, период поступления доходов, ставка %), существуют таблицы содержащие факторы сложного %, которые отражают изменение стоимости одной денежной единицы во времени. Создателями таблицы являются Фридман Дж., Ордуэй Ник.

Пример: Владелец 10000 руб. предполагает инвестировать свои деньги на банковский депозит под 8% годовых на 5 лет. Сколько будет на счету денежных средств к концу пятого года при условии начисления процентов ежегодно, ежемесячно?

Дано:

PV = 100000 руб.

Решение

$i = 8\%$
 $n = 5$ лет
 $k = 12$
 $k = 1$

FV - ?

Ответ:

F4 Текущая стоимость единицы

Текущая стоимость единицы — это величина, обратная накопленной сумме единицы. Это сегодняшняя стоимость единицы, которая должна быть получена в будущем при заданном периоде n , и процентной ставки i .

$$PV = FV \frac{1}{(1 + i)^n}$$

При более частом начислении %:

$$PV = \frac{FV}{\left(1 + \frac{i}{k}\right)^{nk}}$$

Пример: Какую сумму необходимо сегодня депонировать в банк, начисляющий 11 % годовых при ежегодном и ежемесячном накоплении, для того чтобы через 5 лет получить 100000руб.?

Дано:
 $FV = 100000$ руб.
 $i = 11\%$
 $n = 5$ лет
 $k = 12$
 $k = 1$

Решение

PV - ?

Ответ:

F2 Накопление единицы за период

Фактор накопления единицы за период – суммарное накопление по серии взносов в одну денежную единицу вносимых в конце каждого периода по истечении установленного срока n , при определенной ставке i .

$$FV = PMT \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

При более частом накоплении:

$$FV = PMT \frac{\left(1 + \frac{i}{k}\right)^{nk} - 1}{\frac{i}{k}}$$

Пример: Ежемесячные платежи по аренде поступают в конце каждого месяца в размере 20000 руб. Какова будущая стоимость платежей к концу 2 года при ставке процента 11 %?

Дано:
 $PMT = 20000$ руб.

Решение

$i = 11\%$
 $n = 2$ лет
 $k = 12$

FV -?

Ответ:

F3 Фактор фонда возмещения

Фактор фонда возмещения показывает денежную сумму равновеликого периодического взноса, который необходимо вносить в конце каждого периода для того, чтобы через заданное число периодов накопить одну денежную единицу при заданной ставке i .

$$PMT = FV \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

При более частом накоплении:

$$PMT = FV \frac{\frac{i}{k}}{\left(1 + \frac{i}{k}\right)^{nk} - 1}$$

Пример: В течение 5 лет требуется накопить 400 000 руб. депонируя равные денежные суммы. Ставка по вкладу 11% годовых. Каким должен быть месячный (годовой) депозит?

Дано:

FV = 400000 руб.

$i = 11\%$

$n = 5$ лет

$k = 12$

$k = 1$

PMT -?

Ответ:

Решение

F5 Текущая стоимость единичного аннуитета

Показывает текущую стоимость равномерного потока дохода. Первое поступление происходит в конце первого периода; последующие – в конце каждого последующего периода

$$PV = PMT \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i}$$

При более частом накоплении:

$$PV = PMT \frac{1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{i}{k}\right)^{nk}}}{\frac{i}{k}}$$

Пример: Какова текущая стоимость арендных платежей, поступающих в конце каждого года (месяца) в размере 4000 руб. на протяжении 5 лет при ставке дисконта 10%

Дано:

PMT = 4000 руб.

$i = 10\%$

$n = 5$ лет

Решение

$$k = 12$$

$$k = 1$$

$$PV - ?$$

Ответ:

F6 Взнос на амортизацию единицы

Взнос на амортизацию единицы – показывает равновеликий регулярный платеж, необходимый для полной амортизации (погашения) кредита, по которому выплачивается процент I в течение периода n .

Каждый равновеликий взнос на амортизацию единицы включает:

- Процент- доход на инвестиции;
- Выплаты части первоначальной суммы кредита.

$$PMT = PV \frac{i}{1 - \frac{1}{(1 + i)^n}}$$

При более частом накоплении:

$$PMT = PV \frac{\frac{i}{k}}{1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{i}{k}\right)^{nk}}}$$

Пример: Какими должны быть ежемесячные (годовые) выплаты по самоамортизирующемуся кредиту в 380 000 руб., предоставленному под 15% годовых на 5 лет?

Дано:

$$PV = 380000 \text{ руб.}$$

$$i = 15\%$$

$$n = 5 \text{ лет}$$

$$k = 12$$

$$k = 1$$

$$PMT - ?$$

Ответ:

Решение

Форма представления результата: выполненное задание.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);

- в оформлении работы допущены неточности;

- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше.

Оценка «удовлетворительно» выставляется, если:

– содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

– работа оформлена с ошибками (арифметические и логические, например неправильно выбрана формула для расчета);

– объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется, если:

– не раскрыта основная тема работы;

– оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

– объем работы не соответствует заданному.

–

Тема 3.9 Доходный подход в оценке недвижимости

Лабораторное занятие № 10.

Расчёт стоимости недвижимости методом прямой капитализации доходов

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей доходным подходом.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей.

Выполнение лабораторной работы способствует формированию:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам.

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности.

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях.

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение: информационно-справочная программа «Консультант», пакет Майкрософт офис: Word.

Задание:

В составе предприятия имеются следующие объекты (см. таблицу 1, 2). В соответствии с заданием рассчитать стоимость предприятия методом прямой капитализации доходов.

Таблица 1 – Исходные данные для расчета МПК

№ п/п	Наименование объекта оценки	Функциональное назначение помещений	Площадь, м2
1	Ангар		1 050
2	Здание обменного пункта		940
3	Склад материальный		2 900
4	Тракторный цех с пристройкой		1 180
5	Здание гаража		1 360
6	Здание мастерских		450
7	Административное здание		45
8	Здание ККП		4 448
9	Здание цеха с пристройкой		2 580
10	Здание СТОА с пристройкой		362
11	Цех-мойка		750
12	Заводоуправление		800

Таблица 2 - Исходные данные по вариантам

Исходные данные		Вариант					
Объекты, находящиеся в составе предприятия	Ед. изм.	1	2	3	4	5	6
		1,3,5,7, 9,11	2,4,6,8,10 ,12	1,2,6,7, 11,12	3,4,5,8, 9,10	1,2,3,4, 5,6	7,8,9,10,11 ,12
Арендные ставки в месяц							
Производственны е здания	руб./ м2	2 000	2 500	1 500	1 700	2 100	1 850
Складские здания	руб./ м2	950	800	500	900	800	750
Административн ые	руб./ м2	2 100	2 200	2 150	2 160	1 900	3 000
Загрузка площадей	%	100	85	97	96	85	80
Потери при сборе арендных площадей	%	5	4	7	3	2	4
Операционные расходы	%	32	30	28	29	30	31
Ставки капитализации для помещений							
Производственны е здания	%	18	17	15	16	17	16
Складские здания	%	12	19	18	19	18	21

Административные	%	21	22	21	20	23	20
------------------	---	----	----	----	----	----	----

Порядок выполнения работы (по вариантам):

- определить функциональное назначение помещения.
- определить ПВД;
- определить ДВД;
- определить ЧОД;
- определить стоимость объекта оценки доходным подходом методом прямой капитализации доходов.

Форма представления результата: расчет стоимости объекта оценки доходным подходом методом прямой капитализации доходов.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется студенту:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше.

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.9 Доходный подход в оценке недвижимости

Лабораторное занятие № 11.

Определение ставки (коэффициента) капитализации

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей доходным подходом.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей.

Выполнение лабораторной работы способствует формированию:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам.

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности.

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях.

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение: информационно-справочная программа «Консультант», пакет Майкрософт офис: Word.

Задание: рассчитать ставку капитализации, используя алгоритм, представленный ниже.

Для расчета общего коэффициента капитализации наиболее часто применяются следующие метод:

1. Метод кумулятивного построения (суммирования).
2. Метод сравнения продаж;

1. Метод кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения делит общий коэффициент капитализации (R_o) на составные части:

А) процент на капитал (процентная ставка, ставка дохода на инвестиции, ставка дисконта) (on);

Б) норма возврата капитала (погашение) (of).

$$R_o = on + \Delta \cdot of ,$$

где Δ - снижение стоимости недвижимости, изнашиваемая часть активов

Рассмотрим определение ставки капитализации методом кумулятивного построения (с учетом возмещения капитальных затрат) в таблице 1.

Таблица 1 – Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Обозначение основных составляющих ставки капитализации	№ п/п	Показатели	Определение величины показателя
Процент на капитал on $on = R_{безр.} + R_p + R_l + R_{инв.}$	1	$R_{безр.}$	Безрисковая процентная ставка, т.е. процентная ставка по денежным вкладам в наиболее надежный банк страны (может быть определена по уровню банковского процента на капитал) (7,1%)

где $R_{безр.}$ - безрисковая процентная ставка, %; R_p - поправка на риск (премия за риск вложения в недвижимость, %; $R_{\bar{e}}$ - поправка на ликвидность данного вида недвижимости, т.е. насколько быстро актив может быть превращен в наличные денежные средства, %; $R_{\bar{e}ia}$ - вознаграждение за управление инвестициями в зависимости от их сложности и рискованности (премия за риск инвестиционного менеджмента), %;	2	R_p	Определяется экспертно на среднем уровне, равной 2,5%
	3	$R_{\bar{e}}$	$R_{\bar{e}} = R_{безр.} \cdot T_{эксп} / 12$ Срок экспозиции ($T_{\bar{e}ia}$, n) на сегменте оцениваемого объекта составляет 6 месяцев. $R_{\bar{e}} = 7,1\% \cdot 0,5 = 3,55\%$
	4	$R_{инв.}$	Определена экспертно на среднем уровне, принята равной 2,5%
Процент на капитал – итоговое значение	5	on	$on = 7,1 + 2,5 + 3,55 + 2,5 = 15,65\%$
Норма возврата на капитал of% Примечание: <u>Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов</u>	1	of	Возврат капитала по фонду возмещения, образованного по безрисковой процентной ставке (метод Хоскольда). В некоторых случаях инвестиции являются настолько прибыльными, что возможность реинвестирования их по той же процентной ставке, что и у первоначального вложения, считается маловероятной. Для реинвестируемых средств возможно получение дохода по более низкой, безрисковой ставке процента. $of = S_{ff}(n, Y_{безр.})$ S_{ff} - фактор фонда возмещения. $of = \frac{R_{безр.}}{(1 + R_{безр.})^n - 1}$ $of = \frac{0,071}{(1 + 0,071)^{20} - 1} = 2,4\%$
C_a изменение стоимости недвижимости через n лет, % (Δ)	2		Нормативный срок службы оцениваемого здания составляет 100 лет. Доля земельного участка на оцениваемом объекте составляет примерно 20%. Хронологический возраст оцениваемого здания – 80 лет. Значит, в соответствии со строительными нормами через 20 лет оцениваемый объект потеряет 80% своей стоимости; т.е. доля снижения стоимости 80% через 20 лет.
Ставка капитализации			$R_o = on + \Delta \cdot of$ $R_o = 0,1565 + 0,8 \cdot 0,024 = 17,57\%$

Пример. Инвестиционный проект предусматривает ежегодный 12%ный доход на инвестиции (капитал) в течение 5 лет. Суммы в счет возврата инвестиций могут быть без риска реинвестированы по ставке 6%.

Решение. Если норма возврата капитала равна 0,1773964, что представляет собой фактор возмещения для 6% за 5 лет, то коэффициент капитализации равен 0,2973964 (0,12 + 0,1773964).

Также известны два других способа возмещения инвестиционной суммы:

– прямолинейный возврат капитала (метод Ринга) – предполагает, что возмещение основной суммы долга происходит ежегодно равными частями, сумма которых равна величине первоначального инвестированного капитала.

– равномерно-аннуитетное возмещение капитала (метод Инвуда) – или возврат капитала по фонду возмещения, образованного по ставке дохода на инвестиции. Норма возврата инвестиций как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же процентной ставке (рисковой), что и по инвестициям;

2. Метод сравнения продаж (рыночной выжимки)

Для расчета используются рыночные данные по сопоставимым проданным объектам. Сравнимые объекты- аналоги должны совпадать с оцениваемым объектом по своему функциональному назначению, условиям финансирования и условиям рынка, местоположению и ожидаемому изменению стоимости.

Общий коэффициент капитализации определяется по следующей формуле:

$$R_o = \frac{ЧД}{Ц_{пр}},$$

где ЧД-чистый операционный доход;

$Ц_{пр}$ - цена продажи

Обычно в качестве окончательной величины общего коэффициента капитализации выбирается средняя арифметическая или модальная величина.

Пример, приведен в таблице 2.

Таблица 2 – Расчет общего коэффициента капитализации методом сравнения продаж

Показатель	Объект			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена продажи объекта, руб. (Цпр)	2200000	1900000	1490000	1750000
Чистый операционный доход (ЧД)	407500	340000	270000	320000
Ставка капитализации (R)	0,185	0,179	0,181	0,183
Среднее значение ставки капитализации	0,182			

Порядок выполнения работы: рассчитать по предложенному алгоритму коэффициент капитализации

Форма представления результата: рассчитанная ставка капитализации.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);

- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;

- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.9 Доходный подход в оценке недвижимости

Лабораторное занятие № 12.

Расчёт стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей доходным подходом.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей.

Выполнение лабораторной работы способствует формированию:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам.

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности.

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях.

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение: информационно-справочная программа «Консультант», пакет Майкрософт офис: Word, Excel.

Задание:

Рассчитать доходным подходом (методом дисконтирования денежных потоков) стоимость объекта недвижимости, используя данные таблицы 1. Расчеты свести в таблицу 2.

Краткие теоретические сведения.

Расчеты по заданию строите на основе следующих формул:

$$\text{ПВД} = \text{Ар} * \text{S} * 12 \text{ мес} (* \text{кол-во этажей})$$

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * k_{\text{заг}}$$

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

$$\text{Р}_{\text{рек}} = \text{Р}_{\text{рек}} * \text{S} (* \text{кол-во этажей})$$

Остаточная стоимость заполняется из графы "Итого остаточная стоимость" по затратному подходу

$$\text{А}_m = \text{С}_{\text{ост}} * \%_{\text{ам}} / 100$$

$$\text{Н}_n = \text{С}_{\text{ост}} * \% / 100$$

$$\text{П}_{\text{нал}} = \text{ЧОД} - \text{Р}_{\text{рек}} - \text{А}_m - \text{Н}_n - \text{Н}_3$$

$$\text{Н}_n = \text{П}_{\text{нал}} * \% / 100$$

$$\text{П}_{\text{чис}} = \text{ЧОД} - \text{Р}_{\text{рек}} - \text{Н}_n - \text{Н}_3 - \text{Н}_n$$

Ставка дисконтирования берется исходя из задания, в зависимости от года холдингового периода по F4 «Таблиц сложного процента»

$$\text{Текущая стоимость} = \text{П}_{\text{чис}} * \text{Ставка дисконта}$$

$$\text{Текущая стоимость реверсии} = (\text{С}_{\text{он}} \text{ в конце холдингового периода} - \text{Р}_{\text{пр}}) * \text{F4}$$

$$\text{С}_{\text{оо}} = \sum \text{Текущих стоимостей потока доходов} + \text{Текущая стоимость реверсии}$$

Таблица 1 - Исходные данные для выполнения расчетов

Наименование показателя	Единицы измерения	Показатель
Строительный объем	м^3	4000
Площадь	м^2	400
Коэффициент загрузки, в т.ч.		
в первые два года	%	69
в последующие	%	90
Арендная плата за пользование, в т.ч.		
помещением	руб./ м^2	100
увеличение арендной платы за год	%	3
Амортизация (год)	%	2
Операционные расходы 1,2 год	руб.	259200
Операционные расходы 3,4 год		увеличиваются на 6% относительно предыдущего периода
Налог на имущество	%	2,2
Земельный налог	%	1,5
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	3000000
Налог на прибыль (год)	%	20
Ставки дисконтирования, в т.ч.		
1-2 год	%	18
3-4 год	%	16
Холдинговый период	лет	4
Стоимость ОО в конце холдингового периода	руб.	3300000
Ставка реверсии	%	13
Продолжительность	месяцев	6

реконструкции		
Затраты на реконструкцию	руб./ м ²	200
Остаточная стоимость недвижимости (по затратному подходу или по документам)	руб.	5500000

Таблица 2 - Стоимость объекта оценки по доходному подходу методом дисконтирования денежных потоков

Год	ПВД	ДВД	ОР	ЧОД	Затраты на реконстр.	Остаточная стоимость ОН	Амортизация	Налог на имущество	Земельный налог	Прибыль налогооблагаемая	Налог на прибыль	Чистая прибыль	Ставка дисконта	Текущая стоимость
1														
2														
3														
4														
Текущая стоимость денежного потока														
Текущая стоимость реверсии														
Стоимость объекта оценки														

Порядок выполнения работы:

- Ознакомьтесь с теоретическим материалом конспекта лекций по теме "Метод дисконтирования денежных потоков".
- выполните расчет по алгоритму на основании исходных данных.

Форма представления результата: рассчитанная стоимость объекта оценки.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.10 Оценка рыночной стоимости земельных участков

Лабораторное занятие № 13

Определение стоимости земельных участков с применением общеизвестных методов оценки

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимости земельных участков.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей.

Выполнение лабораторной работы способствует формированию:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам.

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности.

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях.

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение: информационно-справочная программа «Консультант»
Пакет Майкрософт офис: Word, Excel.

Задание:

Решить задачи.

Задача 1

Оцениваемый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание. Общая площадь здания 1000 кв. м. Время постройки – январь 1996 г. Типичный срок

экономической жизни здания 80 лет. Физический износ рассчитывается исходя из срока жизни здания. С учетом нормальной эксплуатации здания величина эффективного возраста принята равной хронологическому возрасту здания. Другие виды износа здания отсутствуют. Стоимость единого объекта недвижимости в расчете на 1 кв. м общей площади здания, определяется методом сравнения продаж и составляет 145000 руб. Анализ рынка показывает. Что затраты на создание улучшений, т.е. прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания составляют 138000 рублей/кв.м. Прибыль инвестора составляет 20% от затрат на строительство. Оценить стоимость земельного участка методом выделения на дату оценки.

Задача 2

В городском микрорайоне старой жилой застройки не было продаж незастроенных земельных участков. Однако, по трем другим микрорайонам жилой застройки в сопоставимой ценовой зоне имеются следующие данные:

Район	Средняя стоимость земли, руб.	Средняя стоимость объекта, руб.	Доля земли в общей стоимости объекта
1	133115	1183962	
2	137836	1199954	
3	136284	1189090	

Рассчитать стоимость земельного участка методом распределения, если оцениваемый объект недавно продан за 1188985 руб.

Задача 3.

Оцениваемый земельный участок площадью 100 га с недавно построенным зданием стоимостью 150000000 руб. Продолжительность экономической полезной жизни здания – 90 лет, возмещение инвестиций в здание осуществляется по методу Ринга (прямолинейным методом), Ставка дохода на инвестиции для данного объекта недвижимости определена в 20,5%. Площадь помещения здания, сдаваемых в аренду – 9535 кв.м. Ставка арендной платы 7000 рублей за 1 кв.м в год, потеря от недозагрузки 10%, операционные и прочие расходы – 5500000 рублей.

Определить стоимость земельного участка доходным подходом.

Порядок выполнения работы:

Согласно предложенному алгоритму, выполнить расчеты.

Форма представления результата:

Расчет стоимости земельных участков.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);

- в оформлении работы допущены неточности;

- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);

- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.11 Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости

Лабораторное занятие № 14.

Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимости земельных участков.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей.

Выполнение лабораторной работы способствует формированию:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам.

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности.

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях.

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение: пакет Майкрософт офис: Word, Excel.

Задание: Оценить стоимость объекта оценки методом сравнения продаж. Таблицу 1 и обоснование корректировок принять как исходные данные. Расчет выполнить по образцу таблицы 2.

Обоснование корректировок

Корректирующие коэффициенты взяты из справочника оценщика недвижимости, под редакцией Лейфера Л.А. Том III Земельные участки.

Корректировка по условиям торга – на рынке купли-продажи недвижимости сложилась ситуация, что объект недвижимости, независимо от назначения, приобретается не всегда по первоначальной цене предложения, которая указана в открытом доступе. При продаже ликвидных

объектов цена сделки и цена предложения максимально приближены или совпадают. При исследовании сложившейся ситуации на рынке, а также на основании нормативно методической литературы («Справочник оценщика недвижимости») величина поправки на торг для земельных участков составляет от 5% – 12%, с учетом риэлтерских услуг (рисунок 1). Принимаем значение равное 6%.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

Рисунок 1 – Величина поправки на торг для земельных участков

Корректировка по месторасположению – подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно оживленного места и развитой инфраструктуры, а также учитывает престижность района. Величина поправки на месторасположение 2–5%.

Корректировка по площади – учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (квадратный метр) с увеличением площади объекта в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Данная тенденция «не работает» на рынке дорогостоящей недвижимости, где типичный покупатель, скорее всего, захочет иметь участок достаточной площади как для организации строительства дома, так и для соответствующего благоустройства участка.

Корректировка на качество благоустройства территории – важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. В предложениях по продаже объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются (рисунок 2). Принимаем значение равное 16%.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,10	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,10	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,17	1,10	1,25
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,10	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,24

Рисунок 2 – Величина поправки на качества благоустройства территории

Корректировка на созданную инфраструктуру – поселка учитывает степень развития социальной, транспортной и культурной инфраструктуры поселка (наличие магазинов, детских садов, школ, поликлиник, предприятий бытового обслуживания населения и т.п.). Величина поправки на созданную инфраструктуру составляет 5–7%.

Корректировка на наличие права собственности на земельный участок – учитывает возможность снижения стоимости участка за счет отсутствия права собственности на него (альтернативный вариант – долгосрочная аренда). Определяется путем переговоров продавца и покупателя и составляет в среднем до 15%.

Таблица 1 – Сравнение вариантов объектов-аналогов

Данные об объекте	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	п. ж/д ст. Субутак, ул. Октябрьская, д. №2	ст. Гумбейка ул. Зеленая 25	п. Наровчатка ул. Полевая 14	п. Наровчатка, ул. Кооперативная	п. Наровчатка ул. Полевая
Объект	Земельный участок площадью 1930 кв.м	Земельный участок площадью 2000 кв.м	Земельный участок площадью 1500 кв.м	Земельный участок площадью 1200 кв.м	Земельный участок площадью 1500 кв.м
Цена продажи, рублей	-	200000 руб. за участок или 100 руб. за кв.м	380000 руб. за участок или 253 руб. за кв.м	200000 руб. за участок или 167 руб. за кв.м	230000 руб. за участок или 153 руб. за кв.м
Дата продажи	-	В продаже	В продаже	В продаже	В продаже
Источник информации	-	http://www.avito.ru	http://www.avito.ru	http://www.avito.ru	http://www.avito.ru
Условия продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Степень благоустройства территории, организация въезда, наличие коммуникации	поселок, коммуникации проведены, подъезды не асфальтированы	поселок, коммуникации проведены, подъезды асфальтированы	поселок, коммуникации проведены, подъезды асфальтированы	поселок, коммуникации проведены, подъезды асфальтированы	поселок, коммуникации проведены, подъезды асфальтированы

Данные об объекте	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
й					
Право собственности на объект недвижимости	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

Таблица 2 – Корректировка цен

Цены и поправки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена продажи, кв.м, руб.	-	200000 руб. за участок или 100 руб. за кв.м	380000 руб. за участок или 253 руб. за кв.м	200000 руб. за участок или 167 руб. за кв.м	230000 руб. за участок или 153 руб. за кв.м
На привлекательность местоположения	п. ж/д ст. Субутак, ул. Октябрьская, д. №2	ст, Гумбейка ул. Зеленая 25	п. Наровчатка ул. Полевая 14	п. Наровчатка, ул. Кооперативная	п. Наровчатка ул. Полевая
корректировка	-				
На площадь участка	Земельный участок площадью 1930 кв.м	Земельный участок площадью 2000 кв.м	Земельный участок площадью 1500 кв.м	Земельный участок площадью 1200 кв.м	Земельный участок площадью 1500 кв.м
корректировка	-				
На благоустройство (инж. сети, коммуникации, организацию подъездных путей)	инженерные сети поселка: электричество	инженерные сети поселка: электричество	инженерные сети поселка: газ, электричество	инженерные сети поселка: газ, электричество	инженерные сети поселка: газ, электричество
корректировка	-				
На созданную инфраструктуру (сооружения и постройки)	жилые дома поселка	жилые дома поселка	жилые дома поселка	жилые дома поселка	жилые дома поселка
корректировка	-				
На право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка	-				
Торг	-	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен
Корректировка	-				
скорректированная ставка, руб/кв.м	-				
Средневзвешенная ставка, руб. за кв.м					
Стоимость земельного участка площадью 1930 кв.м, руб.					

Порядок выполнения работы (см. задание).

Форма представления результата: Расчет рыночной стоимости земельного участка

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.11 Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости

Практическое занятие № 41

Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости. Анализ полученных результатов, сопоставление

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимости недвижимого имущества.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей.

Выполнение практической работы способствует формированию:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам.

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности.

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях.

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение: информационно-справочная программа «Консультант», пакет Майкрософт офис: Word.

Задание:

Задача 1.

Обобщить результаты, полученные подходами, и сделать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки, если использовался сравнительный и доходные подходы (таблица 33), сделать вывод.

Таблица 1 – Согласование итоговой стоимости объекта оценки

Наименование подхода	Сравнительный	Доходный
Полученная рыночная стоимость, руб.	1845000	1115000
Весовая доля		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		

Задача 2 (с краткой теоретической справкой)

Рассчитать рыночную стоимость (согласовать результаты расчетов) объекта оценки, если использовался затратный и сравнительный подходы (таблица 2), сделать вывод.

Теоретическая справка

В процессе оценки использовались **затратный и сравнительный** подходы для определения рыночной стоимости объекта оценки. Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух методов.

Целью согласования результатов использования методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимости оценки.

Затратный подход учитывает затраты, издержки на возведение строений, но не учитывает конъюнктуру рынка. Учитывая вышесказанное, а также характеристику технического состояния объекта оценки, затратному подходу оценщик присвоил удельный вес в окончательной рыночной стоимости – 5%.

Сравнительный подход показывает равновесную рыночную ситуацию на дату оценки. Рыночная стоимость, определенная в рамках метода прямого сравнения, по мнению оценщиков, является наиболее корректной, так как учитывает условия сложившегося рынка недвижимости, поэтому сравнительному (рыночному) подходу оценщик придает наибольший вес в сравнении с затратным подходом - 95 %

Рыночная стоимость оцениваемого объекта определена как средневзвешенная величина по удельным весам между затратным и сравнительным (рыночным) подходами.

Таблица 2 - Согласование результатов оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, определенная сравнительным (рыночным) подходом, руб.	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Недвижимое имущество (индивидуальный жилой дом и земельный участок) расположенные по адресу:.....	1941036	2138400	---	
Удельный вес			---	
ИТОГО:				

Порядок выполнения работы: (см. задание).

Форма представления результата: Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «4» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «3» выставляется если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «2» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.11 Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости

Лабораторные занятия № 15-16

Оформление отчета об оценке

Цель: формировать умение составлять и брошюровать итоговый документ об определении стоимостей.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: составлять и брошюровать итоговый документ об определении стоимостей.

Выполнение лабораторной работы способствует формированию:

ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам.

ОК 02 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности.

ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях.

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК 06 Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, в том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения.

ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение: информационно-справочная программа «Консультант», пакет Майкрософт офис: Word, Excel.

Задание:

Используя работы, выполненные ранее (описание объекта оценки, анализ состояния рынка недвижимости района расположения объекта оценки, общие сведения, расчеты стоимости объекта недвижимости, согласование результатов), составьте отчет об оценке объекта недвижимости, расположенный по конкретному адресу (вариатив).

Макет отчета и образцы приведены на образовательном портале в соответствующем курсе.

Порядок выполнения работы: используя исходные данные и макет отчета об оценке, составить запрашиваемый документ.

Форма представления результата: составленный отчет об оценке.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.