


МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования «Саратовский государственный технический
университет имени Гагарина Ю.А.»

Профессионально-педагогический колледж



МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ

по междисциплинарному курсу
МДК.03.03 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»
специальности
21.02.19 «Землеустройство»

Методические указания рассмотрены на заседании
цикловой методической комиссии технических
специальностей
Председатель ЦМК  Е.Э.Воеводина

Саратов 2024

Пояснительная записка

Методические указания по выполнению практических работ разработаны в соответствии с рабочей программой профессионального модуля ПМ.03 «Вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости», Федерального государственного образовательного стандарта (далее – ФГОС) по специальности среднего профессионального образования (далее – СПО) 21.02.19 «Землеустройство», утверждённого приказом Министерства просвещения РФ от 18 мая 2022 г., № 339, соответствующих общих (ОК) и профессиональных (ПК) компетенций:

ОК 04. Работать в коллективе и команде, эффективно взаимодействовать с коллегами, руководством, клиентами.

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

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

Изучение профессионального модуля направлено на освоение основного вида деятельности «Вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости».

При выполнении с практических работ студент должен **уметь**:

- 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;
- 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). 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;
- использовать технические средства по оцифровке документации;
- использовать электронную подпись;
- консультировать по вопросам государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости, правилах и порядке внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости;
- проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки;
- 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.

При выполнении практических работ студент должен **знать:**

- законодательство Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета, и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, землеустройства, градостроительства и смежных областях знаний;
- правила, стандарты, порядок и административный регламент предоставления государственной услуги по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на объекты недвижимости;
- порядок (административный регламент) предоставления государственной услуги по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН;
- особенности уплаты государственной пошлины для осуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимости и платы за предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, в том числе с использованием Единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталов государственных и муниципальных услуг (функций);
- основные принципы работы в информационной системе, предназначенной для ведения ЕГРН. Регламент работы Единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) и (или) региональных порталов государственных и муниципальных услуг (функций);
- этика делового общения и правила ведения переговоров;
- основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости;
- порядок представления заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости;
- требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости;
- особенности представления документов на государственную регистрацию прав посредством почтового отправления, а также в форме электронных документов;
- плательщики государственной пошлины. Льготы, в том числе освобождение от уплаты государственной пошлины, при государственной регистрации прав на объекты недвижимости;
- порядок и правила межведомственного информационного взаимодействия

- с федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления;
- основные принципы, правила и порядок работы в информационных системах, предназначенных для осуществления функций по приему/выдаче документов в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости;
 - правила ведения документооборота;
 - правила осуществления кадастрового деления территории Российской Федерации;
 - порядок и правила использования электронной подписи;
 - порядок (административный регламент) предоставления государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости;
 - законодательство Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки;
 - законодательство Российской Федерации о персональных данных.

Содержание практических занятий определено рабочей программой и тематическим планированием, соответствует теоретическому материалу изучаемых разделов междисциплинарного курса.

Объем практических занятий определяется учебным планом по данной специальности.

Продолжительность практического занятия - 2 академических часа. Перед проведением практического занятия преподавателем организуется инструктаж, а по ее окончании – обсуждение итогов.

Комплект методических указаний по выполнению практических работ междисциплинарного курса содержит 30 практических занятий.

**Перечень практических работ
по МДК.03.03 Определение кадастровой стоимости объектов
недвижимости**

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №1

Тема: Сравнение Российской и Мировой практик оценки земель

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №2

Тема: Сравнение Российской и Мировой практик оценки земель

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №3

Тема: Сравнение Российской и Мировой практик оценки земель

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №4

Тема: Особенности использования земель населенных пунктов

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №5

Тема: Особенности использования земель населенных пунктов

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №6

Тема: Особенности использования земель населенных пунктов

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №7

Тема: Расчет кадастровой оценки земель

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №8

Тема: Расчет кадастровой оценки земель

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №9

Тема: Расчет кадастровой оценки земель

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №10

Тема: Расчет кадастровой оценки земель

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №11

Тема: Составление классификации объектов недвижимости с использованием нормативно-правовых документов

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №12

Тема: Составление классификации объектов недвижимости с использованием нормативно-правовых документов

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №13

Тема: Составление классификации объектов недвижимости с использованием нормативно-правовых документов

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №14

Тема: Составление классификации объектов недвижимости с использованием нормативно-правовых документов

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №15

Тема: Особенности кадастровой оценки различных категорий земель

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №16

Тема: Особенности кадастровой оценки различных категорий земель

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №17

Тема: Особенности кадастровой оценки различных категорий земель

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №18

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости сравнительным методом

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №19

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости сравнительным методом
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №20

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости сравнительным методом
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №21

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости экспертным методом
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №22

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости экспертным методом
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №23

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости экспертным методом
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №24

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости с помощью расчёта УПКС
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №25

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости с помощью расчёта УПКС
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №26

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости с помощью расчёта УПКС
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №27

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

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №28

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

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №29

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

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №30

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

ИНСТРУКЦИИ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ

Прежде чем приступить к выполнению заданий, внимательно прочитайте данные рекомендации

1. Практические работы проводятся под наблюдением преподавателя. К выполнению практических работ обучающиеся допускаются только после прослушивания инструктажа по технике безопасности.
2. Все практические работы проводятся за партами учебного кабинета. Обучающимся не разрешается без уважительной причины отлучаться из кабинета до полного окончания практических работ.
3. Перед началом работы длинные волосы следует заколоть.
4. На рабочем месте должны находиться только необходимые для работы материалы и инструменты.
5. С ножницами следует пользоваться аккуратно, передавать их кольцами вперед.
6. Необходимо следить за чистотой рабочего места.
7. После завершения работы обучающиеся обязаны собрать инструменты, материалы, методические пособия и сдать их преподавателю, убрать рабочее место.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 1

Тема: Сравнение Российской и Мировой практик оценки земель.

Цель работы: знакомство с Российскими и Мировыми практиками оценки земель.

Порядок выполнения работы:

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка

1. Выбор объекта оценки. По своему усмотрению выбрать вновь образованный земельный участок и провести процедуру рыночной оценки стоимости.

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка включает пять этапов:

определение основных вопросов оценки;

сбор, проверка и анализ информации;

анализ наиболее эффективного использования земельного участка;

расчет рыночной стоимости на основе трех подходов к оценке — затратного, сравнительного, доходного — и согласование полученных результатов;

подготовка отчета об оценке.

Этап 1. Определение основных вопросов оценки.

Этап 2. Сбор, проверка и анализ информации.

Этап 3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка.

Этап 4.

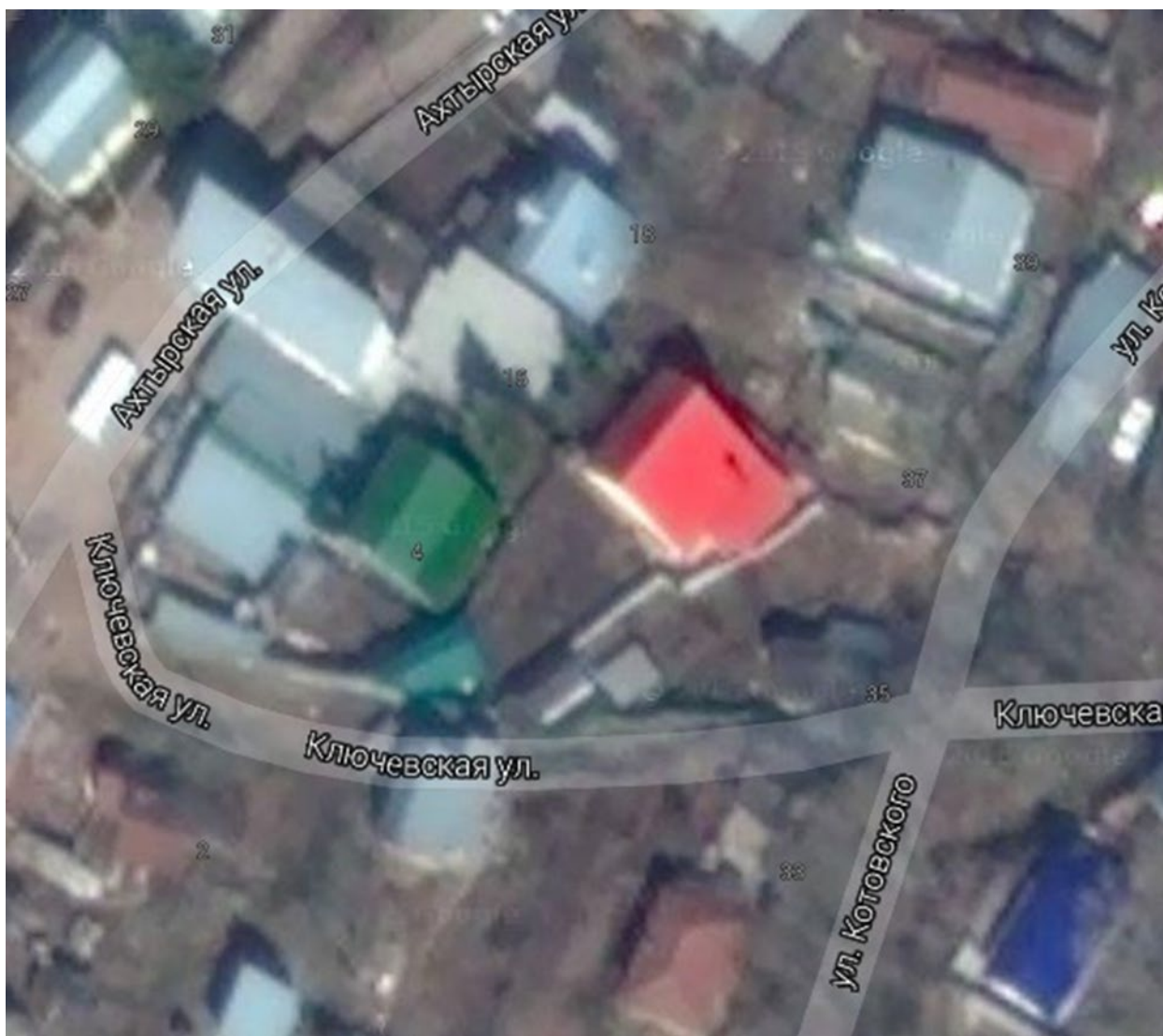
Расчет рыночной стоимости на основе трех подходов к оценке — затратного, сравнительного, доходного — и согласование полученных результатов.

Этап 5. Подготовка отчета об оценке.

1. Основные факторы и выводы

1.1 Объекты оценки (Общая информация)

Объект оценки:



Незастроенный земельный участок площадью 4 сотки

Кадастровый номер: 02:55:01 02 40:0078

Расположенный по адресу Республика Башкортостан, Ленинский район, ул. Ключевская 3а

По данным заказчика, право пользования и распоряжения объектом оценки принадлежат заказчику (Администрация Уфимского района Республики Башкортостан) правоустанавливающие документы на объект оценки заказчиком не предоставлены.

1.2 Результаты объекта оценки (Результаты объекта оценки при применении различных методов)

Рассчитанное значение рыночной стоимости Объекта оценки по затратному подходу, руб	Рассчитанное значение рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	Рассчитанное значение рыночной стоимости Объекта оценки по доходному подходу, руб.
Расчеты не проводились	1 835 000	1 827 000

Средняя стоимость объекта = $1\,835\,000 + 1\,827\,000 / 2 * 18\% = 1\,999\,430$

1.3 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина рассчитанного значения рыночной стоимости объекта оценки составила 1 999 430 руб.

Примечание: В случае если при заключении сделки собственник объекта оценки (иное лицо, имеющееся право на заключение сделки с объектом оценки) при продаже должен увеличить НДС , либо иные аналогичные косвенные налоги, следует считать , что рассчитанная рыночная стоимость включает в себя 18% НДС, и иные аналогичные косвенные налоги подлежащие уплате.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 2

Тема: Сравнение Российской и Мировой практик оценки земель.

Цель работы: знакомство с Российскими и Мировыми практиками оценки земель.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

1) сравнительный подход

Стоимость земли за 1 сотку

Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	2000	2500	3000

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Характеристика	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1.цена 1 сотки		2000	2500	3000
2.Корректировка 1 Расстояние от города (1км+/- 2,5%)	50км	52	51	54
		2100р	3500р	2000р

3.Корректировка 2 Инженерное обеспечение	Электричество вода, газ, канализация	Вода, газ	Электричество	Вода,электри чество,газ
		30%	20%	30%
		1500р	2850р	4000р
4.Корректировка Размер участка (1 сотка +/- 0,5%)	5 соток	15	18	20
		3200р	3000р	2500р
5.Корректировка 4 Удаленность от ж/д санкции	5 км	4 км	6 км	7 км

Корректировка 1. Расстояние до города

Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	52	51	54

$$A1=52-50*2\%=4\%$$

$$A2=51-50=1*2\%=2\%$$

$$A3=54-50=4*2\%=8\%$$

$$A1=2000*(1+0.04)=2080$$

$$A2=2500*(1+0.02)=2550$$

$$A3=3000*(1+0.08)=3240$$

Корректировка 2.

$$ЗУ1:21000*(1+0.1)=23100$$

$$ЗУ2:35000*(1+0.1)=3501$$

$$ЗУ:20000*(1+0.1)=22000$$

Корректировка 3.

$$ЗУ1:1500*(1+0.01)=1515$$

$$ЗУ2:2850*(1+0.25)=3562$$

$$ЗУ3:4000*(1+0.35)=5400$$

Корректировка 4.

$$ЗУ1:3200*(1+0.005)=3216$$

$$ЗУ2:3000*(1+0.005)=3015$$

$$ЗУ3:2500*(1+0.01)=2525$$

Стоимость объекта на 1 сотку составляет 2500

$$\text{Стоимость объекта } 2500*12=30\,000$$

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по доходному подходу

2) Доходный метод

1. Площадь земельного участка = 4 сотки

2. Стоимость аренды = $2500 - 20\% = 2480$ руб.

20% - прочие расходы на рекламу

3. Стоимость объекта $2\,008\,773 / 0.08 = 251$

Средняя стоимость объекта $1\,827\,000 + 251 / 2 = 1\,827\,125 * 18\% = 3\,288\,825$

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 3

Тема: Сравнение Российской и Мировой практик оценки земель.

Цель работы: знакомство с Российскими и Мировыми практиками оценки земель.

Задание:

По своему усмотрению выбрать земельный участок, расположенный в вашей местности, и провести процедуру рыночной оценки стоимости.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 4

Тема: Особенности использования земель населенных пунктов.

Цель работы: знакомство с особенностями использования земель населенных пунктов.

Задание:

Кадастровый инженер работает в должности начальника отдела учета земельных участков «КрайТехИнвентаризация» на основании трудового договора. Может ли он выполнять кадастровые работы без заключения договора подряда?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 5

Тема: Особенности использования земель населенных пунктов.

Цель работы: знакомство с особенностями использования земель населенных пунктов.

Задание:

Если у кадастрового инженера вышла из строя печать, может ли он продолжать

свою профессиональную деятельность, используя бланки со своими установочными данными и подпись?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 6

Тема: Особенности использования земель населенных пунктов.

Цель работы: знакомство с особенностями использования земель населенных пунктов.

Задание:

Может ли юридическое лицо, осуществляющее кадастровые услуги продолжать свою деятельность, если один из двух кадастровых инженеров, которые вправе осуществлять кадастровую деятельность уволился?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 7

Тема: Расчет кадастровой оценки земель.

Цель работы: научиться рассчитывать кадастровую оценку земель.

Задание:

Имеет ли право саморегулируемая организация кадастровых инженеров осуществлять контроль за деятельностью кадастровых инженеров города, в котором она расположена?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 8

Тема: Расчет кадастровой оценки земель.

Цель работы: научиться рассчитывать кадастровую оценку земель.

Задание:

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров заключила договор на выполнение кадастровых работ и поручила их выполнение одному из своих членов. Вправе ли он отказаться?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 9

Тема: Расчет кадастровой оценки земель.

Цель работы: научиться рассчитывать кадастровую оценку земель.

Задание:

Цена подлежащих выполнению кадастровых работ была определена устно и не указана в договоре. Работы были выполнены, а заказчик отказывается их оплачивать. Каковы действия кадастрового инженера?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 10

Тема: Расчет кадастровой оценки земель.

Цель работы: научиться рассчитывать кадастровую оценку земель.

Задание:

При согласовании границ земельного участка не определён один (или несколько) из смежных землепользователей. Имеет ли право правообладатель К. З. Сидоров дать объявление в районную газету о проведении согласования границ земельного участка?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 11

Тема: Составление классификации объектов недвижимости с использованием нормативно-правовых документов.

Цель работы: знакомство с классификацией объектов недвижимости.

Задание:

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров «Зеленое поле» на официальном сайте объявила следующий перечень предоставляемых услуг:

- представительно в суде;
- разработка кодекса чести кадастрового инженера;
- осуществление контроля за деятельностью своих членов;
- рассмотрение спорных вопросов с заказчиками в досудебном порядке;
- выполнение кадастровых работ;
- оформление прав на земельные участки и объекты недвижимости;
- «узаконивание» незаконных построек;
- организация обучения, трудоустройства и повышения квалификации кадастровых инженеров.

Соответствует ли данный перечень услуг действующему законодательству?

Как правильно сформулировать названия отдельных видов услуг?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 12

Тема: Составление классификации объектов недвижимости с использованием нормативно-правовых документов.

Цель работы: знакомство с классификацией объектов недвижимости.

Задание:

Гражданин Петров В. С. отказывается принять от ИП Симонова К. Г. и оплатить технический план как результат кадастровых работ по подготовке документов для постановки на учет земельного участка.

Что предпринять кадастровому инженеру?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 13

Тема: Составление классификации объектов недвижимости с использованием нормативно-правовых документов.

Цель работы: знакомство с классификацией объектов недвижимости.

Задание:

Гражданка И. Н. Доставаева интересуется: должен ли межевой план содержать сведения о согласовании местоположения границ земельного участка и в какой форме – текстовой или в виде рисунка?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 14

Тема: Составление классификации объектов недвижимости с использованием нормативно-правовых документов.

Цель работы: знакомство с классификацией объектов недвижимости.

Задание:

На участке площадью 2000 кв. м. расположен овраг. За три года он увеличился в размерах в три раза и сейчас имеет форму треугольника со сторонами 15 м, 20 м, и 27 м. Собственник участка А. М. Абрамов заказал выполнение кадастровых работ, оплатил межевой план, и интересуется: насколько правомерен отказ внести изменения местоположения границы и площади земельного участка на основании того, что выявлено несоответствие площади участка, уменьшенной на площадь оврага и отсутствие изменения северной границы квадрантного участка в виде её удлинения за счет проведения по контуру оврага.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 15

Тема: Особенности кадастровой оценки различных категорий земель.

Цель работы: научиться производить кадастровую оценку различных категорий земель.

Задание:

Ответить письменно на вопросы:

1. Кто может стать кадастровым инженером?
2. Какие сведения вносятся в реестр кадастровых инженеров?
3. Назовите Формы организации кадастровой деятельности.
4. Что Вы знаете о Саморегулируемых организациях в сфере кадастровой деятельности?
5. Что является основанием для выполнения кадастровых работ?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 16

Тема: Особенности кадастровой оценки различных категорий земель.

Цель работы: научиться производить кадастровую оценку различных категорий земель.

Задание:

Ответить письменно на вопросы:

1. Каков результат кадастровых работ?
2. Что такое межевой план?
3. Каков порядок согласования местоположения границ земельных участков?
4. Что такое технический план?
5. Каковы особенности осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 17

Тема: Особенности кадастровой оценки различных категорий земель.

Цель работы: научиться производить кадастровую оценку различных категорий земель.

Задание: провести бонитировку почвенных разностей.

Ход работы:

На участке выделить 5 почвенных разностей. Заполнить качественную характеристику почвенных разностей. Вычислить запас гумуса в т/га. При определении этого показателя используются: показатели по механическому составу, мощность гумусого горизонта (м), содержание гумуса (%), объемный вес (г/см³).

Запас гумуса в т/га вычисляется по формуле:

$$H = \frac{a \cdot 10000 \cdot B \cdot P}{100},$$

где H – запас гумуса (т/га)

a – мощность гумусого горизонта (м)

B - объемный вес (г/см³)

P - содержание гумуса (%)

Далее вычислить средние баллы бонитета почвы по зерновым культурам. Для определения средних баллов бонитета учитывают 4 признака: мощность гумусого горизонта (м), содержание гумуса (%), запас гумуса (т/га), содержание фракций физической глины (%). Для определения баллов по каждому признаку была разработана шкала, в которой взяты максимальные значения за 100 баллов принимаются почвы:

- с содержанием гумуса 7% и более,

- по мощности гумусового горизонта 85 см и более,
- по запасам гумуса 600 т/га и более,
- содержание фракций физической глины 70% и более.

Средний балл бонитета находится как среднее арифметическое между всеми баллами, найденными по признаку.

Далее определяется окончательный балл бонитета почв по зерновым культурам. Он определяется с учетом введенных поправочных коэффициентов: механический состав, солонцеватость, засоленность, карбонатность, переувлажненность. Окончательный балл находится с помощью умножения среднего балла на все поправочные коэффициенты по очереди.

Затем находится средневзвешенный балл бонитета пашни по зерновым культурам. При определении средневзвешенного балла использовалась формула:

$$B_c = \frac{\sum B_n * P_n}{\sum P_n},$$

где $\sum B_n * P_n$ – сумма произведения площади на окончательный балл бонитета.

В работе приводится оценка урожайности озимой пшеницы, которая будет размещена в полевом севообороте на всех типах почв. Для расчетов берется средняя урожайность озимой пшеницы за 7 лет. Для полевого севооборота необходимо составить план перехода к севообороту, чтобы проследить на каком поле и в каком году находилась озимая пшеница.

Далее нужно рассчитать среднюю урожайность озимой пшеницы по полевому севообороту. Средняя урожайность рассчитывается с учетом урожайности с/х культур по годам на отдельных участках почв, за 7 лет на отдельном поле. Средневзвешенная урожайность определяется как сумма определяемой урожайности деленной на площадь данного поля.

$$Ур. ср. взв. = \frac{(УсрIIn * S_n) + (УсрIIIn * S_n) + \dots}{S_{сев.}}$$

Требования к оформлению картограммы почвенных разностей
Картограмма почвенных разностей оформляется на листе формата А 4. Черной тушью на картограмме показывают земельные угодья на момент землеустройства, красной – по проекту и площади полей и рабочих участков. Почвенные разности и индексы вычерчиваются и подписываются зеленой тушью. Также на чертеже указывается масштаб и легенда.

Вопросы для самоконтроля

1. Дайте определение бонитировки почв и раскройте ее содержание.
2. Перечислите основные показатели при группировке почв в агропроизводственные группы.
3. Какие диагностические признаки вы знаете?
4. Назовите основную методическую последовательность действий при бонитировке?
5. Как составляют шкалу бонитировки почв?
6. Как составляют каталог почв?
7. Какие документы составляют при проведении бонитировки почв?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 18

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости сравнительным методом.

Цель работы: научиться производить расчет кадастровой стоимости недвижимости сравнительным методом.

Справочный материал

Государственный кадастр недвижимости содержит три раздела: реестр объектов недвижимости, кадастровые дела, кадастровые карты. Все сведения в реестре сгруппированы (рис. 1).



Рисунок 1 – Группировка сведений

Все данные хранятся в электронной и текстовой формах.

Задание:

Гражданин Петров В.С. отправил заявление и необходимые документы для проведения кадастрового учета почтой. Заявление не было зарегистрировано. Правомерно ли это?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 19

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости сравнительным методом.

Цель работы: научиться производить расчет кадастровой стоимости недвижимости сравнительным методом.

Задание:

Гражданин Сидоров А.М. интересуется, какие сведения указываются на документе, поступившем в порядке информационного взаимодействия.

Оформите в виде таблицы.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 20

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости сравнительным методом.

Цель работы: научиться производить расчет кадастровой стоимости недвижимости сравнительным методом.

Задание:

В реестр внесены следующие сведения о частях помещения:

- 1) площадь части помещения в квадратных метрах;
- 2) описание местоположения части помещения;
- 3) сведения о дате снятия с кадастрового учета. Достаточно ли этих данных?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 21

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости экспертным методом.

Цель работы: научиться производить расчет кадастровой стоимости недвижимости экспертным методом.

Задание:

В связи с обнаружением ошибки в написании фамилии правообладателя орган кадастрового учета г. Самары направил решение об исправлении данной ошибки гражданину Козлову Н. И. на третий рабочий день после исправления ошибки. Прокомментируйте данную ситуацию.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 22

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости экспертным методом.

Цель работы: научиться производить расчет кадастровой стоимости недвижимости экспертным методом.

Задание:

При внесении сведений об объекте недвижимости в реестр кадастровый инженер Петрушкин В.Л. указал свою фамилию, дату внесения в последовательности: месяц, год. Достаточно ли этих сведений?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 23

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости экспертным методом.

Цель работы: научиться производить расчет кадастровой стоимости недвижимости экспертным методом.

Задание:

Гражданин Сусленников А.В. не предоставил документы в орган государственного кадастрового учета о том, что его земельный участок, ранее зарегистрированный в ГКН со статусом «временные сведения», в настоящее время обременен сервитутом. В свою очередь сведения о его земельном участке были аннулированы органом кадастрового учета. Правомерно ли это?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 24

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости с помощью расчёта УПКС.

Цель работы: научиться производить расчет кадастровой стоимости недвижимости с помощью расчёта УПКС.

Задание:

Должностным лицом Доновым В.И. была обнаружена техническая ошибка при составлении документации. На основании этого, он составил протокол выявления технической ошибки. В протоколе он указал описание ошибки с обоснованием квалификации соответствующих внесенных в ГКН сведений как ошибочных, но этот протокол не был заверен подписью уполномоченного на принятие решения должностного лица органа кадастрового учета. Почему данный протокол не был подписан?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 25

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости с помощью расчёта УПКС.

Цель работы: научиться производить расчет кадастровой стоимости недвижимости с помощью расчёта УПКС.

Задание:

Гражданин Иванов Е.Ф. предоставил заявление о постановке на кадастровый учет своего жилого дома в орган кадастрового учета. Перечислите первоначальные действия специалиста органа кадастрового учета.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 26

Тема: Расчет кадастровой стоимости недвижимости с помощью расчёта УПКС.

Цель работы: научиться производить расчет кадастровой стоимости недвижимости с помощью расчёта УПКС.

Задание:

Допускается ли осуществлять хранение документов и материалов, содержащих сведения о геодезической или картографической основе ГКН, в местах хранения документов и материалов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 27

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

Цель работы: практическая реализация знаний, умений и навыков.

Задание:

Ответить письменно на вопросы:

1. Какие сведения содержит запись об объекте недвижимости?
2. Какие сведения содержит запись о границах населенных пунктов?
3. Какие сведения содержит запись о Границе РФ?
4. Какие сведения содержит запись о территориальных зонах?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 28

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

Цель работы: практическая реализация знаний, умений и навыков.

Задание:

Ответить письменно на вопросы:

1. Какие сведения содержит запись о границах субъектов РФ?
2. Какие сведения содержит запись о кадастровом делении территории округа?
3. Какие сведения содержит запись о границах муниципальных образований?
4. Какие сведения содержит запись о картографической и геодезической основах?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 29

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

Цель работы: изучить субъектный состав рынка недвижимости; классификацию инвесторов на рынке недвижимости, формирующих

инфраструктуру рынка

Ход работы:

Изучить состав рынка недвижимости

1. Субъекты рыночных операций с недвижимостью
 2. Понятие субъектов рыночных операций с недвижимостью. Экономико-правовые условия выступления на рынке недвижимости юридических и физических лиц как покупателя или продавца недвижимости. Профессиональные организации на рынке недвижимости, их характеристика.
 3. Посредническая деятельность на рынке недвижимости. Риэлторы и их правовые обязанности, и место в сделках с недвижимостью.
- Составить кроссворд из 15-20 слов на тему: «Рынок недвижимости».

Контрольные вопросы:

1. Что такое оценочная деятельность?
2. Что такое субъекты оценочной деятельности и какие требования к ним предъявляются?
3. В чем заключается необходимость и целесообразность оценки объектов собственности?
4. Каковы права и обязанности оценщика в РФ?
5. Расскажите о становлении оценочной деятельности в мире, России.

Содержание отчета по практической работе:

1. Наименование работы
2. Цель работы
3. Задания для практической работы и их выполнение
4. Письменные ответы на контрольные вопросы
5. Вывод

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 30

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

Цель работы: изучить правовые аспекты объектов недвижимости.

Ход работы:

1. Изучить правовые аспекты объектов недвижимости.
2. Ответить на контрольные вопросы.

Контрольные вопросы

1. Какие права устанавливаются законом на недвижимость?
2. Что из себя представляют имущественные правоотношения?
3. Как можно охарактеризовать вещные и обязательные правоотношения?
4. Что есть право полного хозяйственного ведения?

5. Что есть право оперативного управления имуществом?
6. Что такое сервитут?
7. Что есть право бессрочного пользования земельным участком?
8. Что есть право пожизненного наследуемого владения земельным участком?
9. Какие правоотношения относятся к обязательственным?
10. Что из себя представляет договор имущественного найма?
11. Что такое залог?
12. Что такое траст?
13. Какие сделки с недвижимостью относятся к основным видам сделок?

Содержание отчета по практической работе:

1. Наименование работы
2. Цель работы
3. Задания для практической работы и их выполнение
4. Письменные ответы на контрольные вопросы
5. Вывод

Информационное обеспечение обучения

Основные печатные издания

1. Васильева, Н. В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель : учеб. пособие для СПО / Н. В. Васильева. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 149 с.
2. Ерофеев, Б. В. Земельное право : учебник для среднего профессионального образования / Б. В. Ерофеев ; под научной редакцией Л. Б. Братковской. — 16-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 537 с.
3. Земельное право России : учебник для среднего профессионального образования / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин, К. А. Селиванова ; под редакцией А. П. Анисимова. — 7-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 373 с.
4. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 153 с.
5. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 196 с.

Основные электронные издания

6. Сулин, М. А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель : учебное пособие для вузов / М. А. Сулин, Е. Н. Быкова, В. А. Павлова ; под редакцией М. А. Сулина. — 5-е изд., стер. — Санкт-Петербург : Лань, 2022. — 368 с. — ISBN 978-5-8114-9046-2. — Текст : электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/183773>
7. Васильева, Н. В. Основы землепользования и землеустройства : учебник и практикум для среднего профессионального образования / Н. В. Васильева. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 411 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-15185-5. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/494308>
8. Сулин, М. А. Основы землеустройства и кадастра недвижимости / М. А. Сулин, В. А. Павлова. — 2-е изд., стер. — Санкт-Петербург : Лань, 2022. — 260 с. — ISBN 978-5-507-44172-3. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/209147> (дата обращения: 23.06.2022). — Режим доступа: для авториз. пользователей.
9. Землянухина, И. В. (сост.). Оценка недвижимого имущества. Практикум : учебно-методическое пособие для спо / И. В. Землянухина (сост.) ; Составитель И. В. Землянухина И. В.. — 3-е изд., стер. — Санкт-Петербург : Лань, 2022. — 104 с. — ISBN 978-5-8114-9084-4. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL:

<https://e.lanbook.com/book/184124> (дата обращения: 23.06.2022). — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Дополнительные источники

10. Электронно-библиотечная система «Лань» – URL: <https://e.lanbook.com/>
11. Электронно-библиотечная система «Знаниум» – URL: <https://znanium.com/>
12. Научная электронная библиотека «eLibrary» – URL: <https://elibrary.ru/>
13. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] – URL: <https://rosreestr.ru>
14. Сайт Министерства юстиции Российской Федерации – URL: <http://pravo-search.minjust.ru/bigs/portal.html>
15. Справочно-информационная система «Консультант Плюс» – URL: <http://www.consultant.ru>
16. Фокин, С. В. Земельно-имущественные отношения : учебное пособие для СПО / Фокин С. В., Шпортько О. Н. – Москва : Альфа-М : ИНФРА-М, 2017. – 272 с.