

**МИНОБРНАУКИ РОССИИ
ВЛАДИВОСТОКСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

Дисциплина МДК.03.03. Определение кадастровой стоимости объектов
недвижимости
по специальности 21.02.19 Землеустройство

Форма обучения: очная

Находка 2024

Рабочая программа профессионального модуля разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта (далее – ФГОС) по специальности 21.02.19 Землеустройство (утв. приказом Минпросвещения России от 18.05.2022 N 339) (для вариативного модуля – рабочая программа профессионального модуля разработана с целью формирования дополнительных компетенций, умений и знаний, необходимых для обеспечения лучшей подготовки выпускников и возможности продолжения ими образования, в рамках вариативной части программы подготовки специалистов среднего звена по специальности 21.02.19 Землеустройство, с учетом требований ФГОС (утв. приказом Минпросвещения России от 18.05.2022 N 339)).

Разработчик: Баклицкая Т.Л., преподаватель 1 категории.

Рассмотрено и одобрено на заседании цикловой методической комиссии

Протокол № от «18» мая 2024 г.

Председатель ЦМК  Куликова В.В.

подпись

СОДЕРЖАНИЕ

- 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ
УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**
- 2 СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**
- 3 УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**
- 4 КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ
УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1 Область применения программы

Учебная дисциплина Дисциплина МДК.03.03. «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» является обязательной частью общепрофессиональных дисциплин основной образовательной программы в соответствии с ФГОС СПО по специальности 21.02.19 Землеустройство.

1.2 Место дисциплины в структуре основной образовательной программы

Учебная дисциплина Дисциплина МДК.03.03. «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» обеспечивает формирование профессиональных и общих компетенций по видам деятельности ФГОС СПО по специальности 21.02.19 Землеустройство.

1.3 Объем учебной дисциплины и виды учебной работы

Вид учебной работы	Объем часов
Объем образовательной программы учебной дисциплины	108
в т.ч. в форме практической подготовки	26
в т. ч.: теоретическое обучение	26
Учебная практика	54
Промежуточная аттестация в форме экзамена	2

2 ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

В результате изучения предмета у обучающихся должны быть сформированы личностные, метапредметные и предметные результаты.

Личностные результаты

Освоение программы предмета сопровождается формированием у обучающихся личностных результатов:

- сформированность гражданской позиции обучающегося как активного и ответственного члена российского общества;
- принятие традиционных национальных, общечеловеческих гуманистических и демократических ценностей;
- сформированность российской гражданской идентичности, патриотизма, уважения к своему народу, чувства ответственности перед Родиной, гордости за свой край, свою Родину, свой язык и культуру, прошлое и настоящее многонационального народа России;
- осознание духовных ценностей российского народа;
- сформированность нравственного сознания, этического поведения;
- убежденность в значимости для личности и общества отечественного и мирового искусства, этнических культурных традиций и народного творчества;
- сформированность здорового и безопасного образа жизни, ответственного отношения к своему здоровью;

- готовность и способность к образованию и самообразованию на протяжении всей жизни;
- активное неприятие действий, приносящих вред окружающей среде

Учитывая специфику предмета МДК.03.02. «Основы ведения единого государственного реестра недвижимости» (ЕГРН)

Личностные результаты: МДК.03.02. «Основы ведения единого государственного реестра недвижимости» (ЕГРН)» ЛР 3-18:

В рамках программы учебной дисциплины осуществляется формирование личностных результатов реализации программы воспитания по специальности:

ЛР3. Соблюдающий нормы правопорядка, следующий идеалам гражданского общества, обеспечения безопасности, прав и свобод граждан России. Лояльный к установкам и проявлениям представителей субкультур, отличающий их от групп с деструктивным и девиантным поведением. Демонстрирующий неприятие и предупреждающий социально опасное поведение окружающих

ЛР8. Проявляющий и демонстрирующий уважение к представителям различных этнокультурных, социальных, конфессиональных и иных групп. Сопричастный к сохранению, преумножению и трансляции культурных традиций и ценностей многонационального российского государства

ЛР13. Демонстрирующий готовность и способность вести с другими людьми, достигать в нем взаимопонимания, находить общие цели и сотрудничать для их достижения в профессиональной деятельности

ЛР 14 Проявляющий сознательное отношение к непрерывному образованию как условию успешной профессиональной и общественной деятельности

ЛР15. Проявляющий гражданское отношение к профессиональной деятельности как к возможности личного участия в решении общественных, государственных, общенациональных проблем

ЛР 16 Принимающий основы экологической культуры, соответствующей современному уровню экологического мышления, применяющий опыт экологически ориентированной рефлексивно-оценочной и практической деятельности в жизненных ситуациях и профессиональной деятельности

ЛР 17 Проявляющий ценностное отношение к культуре и искусству, к культуре речи и культуре поведения, к красоте и гармонии

ЛР 18 Выражающий активную гражданскую позицию, участвующий в формировании условий для успешного развития потенциала молодежи в интересах социально-экономического, общественно-политического и культурного развития региона

Для формирования этих результатов у обучающихся формируются универсальные учебные действия:

- готовность к жизненному и личностному самоопределению;
- знание моральных норм, умение выделить нравственный аспект поведения;
- уметь соотносить поступки и события с принятыми этическими принципами, а также ориентироваться в социальных ролях и межличностных отношениях.

Формирование УУД проводится при помощи решения следующих типовых задач:

- самостоятельное выделение и формулирование познавательной цели;
- поиск и выделение необходимой информации; применение методов информационного поиска, в том числе с помощью компьютерных средств;
- структурирование знаний;
- осознанное и произвольное построение речевого высказывания в устной и

письменной форме;

- выбор наиболее эффективных способов решения задач в зависимости от конкретных условий;
- рефлексия способов и условий действия, контроль и оценка процесса и результатов деятельности;
- постановка и формулирование проблемы, самостоятельное создание алгоритмов деятельности при решении проблем творческого и поискового характера.

Метапредметные результаты

Освоение программы предмета сопровождается формированием у обучающихся метапредметных результатов:

- самостоятельно формулировать и актуализировать проблему, рассматривать ее всесторонне;
- выявлять причинно-следственные связи и актуализировать задачу, выдвигать гипотезу ее решения, находить аргументы для доказательства своих утверждений, задавать параметры и критерии решения;
- владеть навыками получения информации из источников разных типов, самостоятельно осуществлять поиск, анализ, систематизацию и интерпретацию информации различных видов и форм представления;
- формирование научного типа мышления, владение научной терминологией, ключевыми понятиями и методами.

Учитывая специфику предмета МДК.03.03. «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» метапредметные результаты в программе конкретизированы как:

М1 умение применять в работе нормы законодательства Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета, землеустройства, градостроительства и смежных областях знаний.

М2 формирование, сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

М3 умение выбирать способы решения задач профессиональной деятельности, применительно к различным контекстам.

Для формирования этих результатов у обучающихся формируются универсальные учебные действия:

1. Регулятивные универсальные учебные действия

- самостоятельно формулировать цели, задавать параметры и критерии, по которым можно определить, что они достигнуты;
- оценивать возможные последствия достижения поставленной цели в деятельности, собственной жизни и жизни окружающих людей, основываясь на соображениях этики и морали;
- ставить и формулировать собственные задачи в образовательной деятельности и жизненных ситуациях;
- оценивать ресурсы, в том числе время и другие нематериальные ресурсы, необходимые для достижения поставленной цели;
- выбирать путь достижения цели, планировать решение поставленных задач, оптимизируя материальные и нематериальные затраты;
- организовывать эффективный поиск ресурсов, необходимых для достижения поставленной цели;
- сопоставлять полученный результат деятельности с поставленной заранее целью.

2. Познавательные универсальные учебные действия

- искать и находить обобщённые способы решения задач, в том числе осуществлять и формулировать на его основе новые (учебные и познавательные) задачи;
- критически оценивать и интерпретировать информацию с разных позиций, распознавать и фиксировать противоречия в информационных источниках;
- использовать различные модельно-схематические средства для представления существенных связей и отношений, а также противоречий, выявленных в информационных источниках;
- находить и приводить критические аргументы в отношении действий и суждений другого;
- спокойно и разумно относиться к критическим замечаниям в отношении собственного суждения, рассматривать их как ресурс собственного развития;
- выходить за рамки учебного предмета и осуществлять целенаправленный поиск возможностей для широкого переноса средств и способов действия;
- выстраивать индивидуальную учитывая ресурсные ограничения и ограничения со стороны других участников;
- менять и удерживать разные позиции в познавательной деятельности.

3. Коммуникативные универсальные учебные действия

- осуществлять деловую коммуникацию как со сверстниками, так и со взрослыми (внутри образовательной организации и за её пределами), подбирать партнёров для деловой коммуникации, исходя из соображений результативности взаимодействия, а не личных симпатий;
- при осуществлении групповой работы быть как руководителем, так и членом команды в разных ролях (генератор идей, критик, исполнитель, выступающий, эксперт и т. д.);
- координировать и выполнять работу в условиях реального, виртуального и комбинированного взаимодействия;
- развёрнуто, логично и точно излагать свою точку зрения с использованием адекватных (устных и письменных) языковых средств;
- распознавать конфликтогенные ситуации до наступления их активной фазы, выстраивать деловую и образовательную коммуникацию, избегая личностных оценочных суждений.

Формирование УУД проводится при помощи решения следующих типовых задач:

- овладение ключевыми понятиями и закономерностями, распознавание соответствующих им признаков и взаимосвязей, способность демонстрировать различные подходы к изучению явлений;
- умение решать как некоторые практические, так и основные теоретические задачи, характерные для использования методов и инструментария;
- наличие представлений как целостной теории (совокупности теорий), об основных связях с иными смежными областями знаний.

Предметные результаты

Требования к предметным результатам освоения базового/углубленного курса:

ВД 3 Вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости

ПК 3.1 Консультировать по вопросам регистрации прав на объекты недвижимости, и предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (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, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Тематический план и содержание учебной дисциплины

Наименование разделов и тем	Содержание учебного материала и формы организации деятельности обучающихся	Объем в часах	Коды компетенций, формированию которых способствует элемент программы
1	2	3	4
МДК.03.03. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости			
Раздел 3. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости		54	
Тема 1.1. Происхождение кадастровой оценки земель и ее современность	Содержание учебного материала	14	ОК 01-ОК 09 ПК 3.1 – 3.4 ЛР 3, ЛР 8, ЛР 13- ЛР 18, МР01,02,03
	1.Исторический опыт оценки земли в России 2.Мировая практика оценки земель 3.Особенности земельного участка как объекта оценки 4.Понятие земель населенных пунктов	5	
	Сравнение Российской и Мировой практик оценки земель. Особенности использования земель населенных пунктов	6	
	В том числе практических занятий		
	«Расчет кадастровой оценки земель»	3	
	Самостоятельная работа обучающихся		
Тема 1.2. Государственная кадастровая оценка земель	Содержание учебного материала	12	ОК 01-ОК 09 ПК 3.1 – 3.4 ЛР 3, ЛР 8, ЛР 13- ЛР 18, МР01,02,03
	1.Органы, регулирующие проведение ГКО 2.Назначение и особенности кадастровой оценки земель 3.Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности 4.Кадастровая оценка особо охраняемых территорий, земель водного лесного фонда 5.Особые случаи определения кадастровой стоимости земельных участков	5	
	Особенности кадастровой оценки различных категорий земель»	4	
	В том числе практических занятий	3	
	«Составление классификации объектов недвижимости с использованием нормативно-правовых документов»		

Тема 1.3. Определение кадастровой стоимости земельных участков	Содержание учебного материала	16	ОК 01-ОК 09 ПК 3.1 – 3.4 ЛР 3, ЛР 8, ЛР 13- ЛР 18, МР01,02,03
	1. Методология проведения государственной кадастровой оценки 2. Сравнительный подход 3. Экспертный метод 4. Удельный показатель для расчета кадастровой стоимости	6	
	Определение стоимости недвижимых объектов с учетом принципов оценки недвижимости и на основании анализа факторов, влияющих на ее стоимость	6	
	Порядок выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Утверждение результатов государственной кадастровой оценки		
	В том числе практических занятий	4	
	«Расчет кадастровой стоимости недвижимости сравнительным методом»	2	
	«Расчет кадастровой стоимости недвижимости с помощью расчёта УПКС»		
	«Расчет кадастровой стоимости недвижимости экспертным методом»	2	
	Самостоятельная работа обучающихся		
Учебная практика раздела МДК. 03.03 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости		54	
Виды работ			
1. Использование программных комплексов, применяемых для ведения ЕГРН;		18	
2. Формирование пакета документов для подачи в ЕГРН для регистрации недвижимого имущества;		18	
3. Порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН;		18	
4. Сбор и анализ данных для расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости.		18	
Всего:		108	
В том числе, лекций		26	
В том числе, практических работ		26	
В том числе, учебная практика		54	
Консультация		2	

3 УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

3.1 Материально-техническое обеспечение

Для реализации программы учебной дисциплины предусмотрено наличие следующих специальных помещений:

Реализация учебной дисциплины требует наличия учебного кабинета «Картографии»; лабораторий «Геодезии».

Оборудование учебного кабинета: «Картографии»:

- посадочные места по количеству обучающихся;
- рабочее место преподавателя;
- комплект учебно-наглядных пособий.

Технические средства обучения:

- компьютер;
- мультимедийный проектор и/или интерактивная доска;
- чертежные приспособления;
- картографические атласы;
- топографические и тематические карты и планы.

Оборудование лаборатории и рабочих мест лаборатории: «Геодезии» :

- посадочные места по количеству обучающихся;
- рабочее место преподавателя;
- комплект учебно-наглядных пособий.

Технические средства обучения:

- компьютер;
- мультимедийный проектор и/или интерактивная доска;
- комплект учебных топографических карт;
- рельефные карты и/или макеты местности;
- масштабные линейки;
- геодезические транспортиры и тахеографы;
- чертежные принадлежности и измерители;

Компьютерный класс, с программным обеспечением AutoCad Civil 3d, ГИС-карта, интерактивная доска с проектором SMART Board SB480iv.

3.2 Информационное обеспечение реализации программы

Для реализации программы учебной дисциплины библиотечный фонд ВВГУ укомплектован печатными и электронными изданиями.

Обучающиеся из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья обеспечены печатными и (или) электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

4.1 Информационное обеспечение обучения

Перечень учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы

Основные источники:

1. Сапёров, С. А. Правовое регулирование земельных и градостроительных отношений.оборот и использование недвижимости : учебное пособие для вузов / С. А. Сапёров. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 394 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14317-1. — URL : <https://urait.ru/bcode/520009>

Дополнительные источники:

1. 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. — 8-е изд., перераб. и

доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 338 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-16194-6. — URL : <https://urait.ru/bcode/530590>

2. Шаблова, Е. Г. Гражданское право : учебное пособие для среднего профессионального образования / Е. Г. Шаблова, О. В. Жевняк ; под общей редакцией Е. Г. Шабловой. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 131 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-16287-5. — URL : <https://urait.ru/bcode/530740>

МДК.03.02 Основы ведения единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

Основные источники:

1. Васильева, Н. В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель : учебное пособие для среднего профессионального образования / Н. В. Васильева. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 156 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-16187-8. — URL : <https://urait.ru/bcode/530580>

Дополнительные источники:

1. Сулин, М. А. Основы землеустройства и кадастра недвижимости / М. А. Сулин, В. А. Павлова. — 3-е изд., стер. — Санкт-Петербург : Лань, 2023. — 260 с. — ISBN 978-5-507-46511-8. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/310241> (дата обращения: 03.05.2023). — Режим доступа: для авториз. пользователей.
2. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для среднего профессионального образования / С. А. Боголюбов. — 9-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 287 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-14851-0. — URL : <https://urait.ru/bcode/511572>

МДК.03.03 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости

Основные источники:

1. 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, 2023. — 153 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-08690-4. — URL : <https://urait.ru/bcode/514828>

Дополнительные источники:

1. 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, 2023. — 196 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-14560-1. — URL : <https://urait.ru/bcode/514840>

Официальные и справочно-библиографические издания:

№	Среднее профессиональное образование , Основная профессиональная образовательная программа	Автор, название, место издания, издательство, год издания официальных и справочно-библиографических изданий	Количество экземпляров/ ЭБС
	Предметы, дисциплины (модули):		
1	ПМ.03 «Вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости»	1. Справочник по землеустройству [Текст] / [сост. В. В. Косинский]. - Москва : Московский рабочий, 1976. - 328 с. : ил ; 16 см. - 20000 экз. - 0.48 р. 2. Земельные споры [Текст] : комментарии. Судебная и адвокатская практика. Образцы документов / Пулякина, Н.С. - М. : Право и закон, КолосС, 2003. - 432 с. - (Справочник адвоката). - ISBN 5785801310. - ISBN 5953201567 : 153.07 р. ББК 67.407я2	1 1

Периодические издания:

№	Среднее профессиональное образование , Основная профессиональная образовательная программа	Название, место издания, издательство, год издания официальных и справочно-библиографических изданий	Количество экземпляров/ ЭБС
1	ПМ.03 «Вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости»	1. Журнал «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель» 2. Журнал «Законодательство и прикладная метрология» 3. Журнал «Экономика и предпринимательство» 4. Журнал «Аграрное и земельное право»	подписка РУНЭ Б РУНЭ Б РУНЭ Б

Перечень электронных ресурсов:

№	Наименование
Э 1.	Сайт библиотеки: http://nlib.agatu.ru/ ;

Э 2.	Электронная - библиотечная системе издательства «Лань»: http://e.lanbook.com ;
Э 3.	Национальный цифровой ресурс Руконт: http://rucont.ru/collections/1122
Э 4.	Электронный ресурс издательства «ЮРАЙТ»;
Э 5.	Электронный каталог Научной библиотеки АГАТУ на АИБС «Ирбис64»;
Э 6.	Электронный ресурс «Научно-издательский центр ИНФРА-М»;
Э.7.	Научная электронная библиотека Elibrary.ru;
Э 8.	ЭОС Moodle - sdo.agatu.ru

Перечень информационных справочных систем:

№	Наименование
С 1.	Справочно-правовая система Консультант Плюс - http://consultant.ru
С 2.	Информационно-правовая система Гарант - http://www.garant.ru/
С 3.	Википедия - ru.wikipedia

Перечень программного обеспечения:

№	Наименование
П 1.	Windows 10 Professional
П 2.	Adobe Reader
П 3.	Microsoft Office
П.4.	Credo DAT Professional; Полигон

5 КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ

Формы и методы контроля и оценки результатов обучения должны позволять проверять у студентов не только сформированность профессиональных компетенций, но и развитие общих компетенций и обеспечивающих их умений.

Код и наименование профессиональных и общих компетенций, формируемых в рамках модуля	Критерии оценки	Методы оценки
ПК 3.1 Консультировать по вопросам регистрации прав на объекты недвижимости, и предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);	Применение в работе норм законодательства Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета, землеустройства, градостроительства и смежных областях знаний.	Текущий контроль в форме устного опроса; контрольные работы по темам; защиты практических работ

<p>ПК 3.2 Осуществлять документационное сопровождение в сфере кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости;</p> <p>ПК 3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН;</p> <p>ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.</p>	<p>Правильность использования программных комплексов, применяемых для ведения ЕГРН;</p> <p>Грамотность при ведении электронного документооборота;</p> <p>Правильность использования копировально-множительного оборудования;</p> <p>Знание порядка ведения архива и правил хранения документов;</p> <p>Знание геодезической и картографической основы ЕГРН.</p> <p>Знание ведомственных актов и порядка ведения ЕГРН;</p> <p>Знание порядка предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН. законодательство Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета, и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, землеустройства, градостроительства и смежных областях знаний;</p> <p>правила, стандарты, порядок и административный регламент предоставления государственной услуги по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на объекты недвижимости;</p> <p>порядок (административный регламент) предоставления государственной услуги по</p>	<p>Дифференцированный зачет по МДК 03.03</p>
	<p>Правильность сбора и анализа данных для расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости</p>	<p>Защита практических работ Дифференцированный зачет по МДК 03.04, УП 03, ПП 03</p>
<p>ОК 01 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности, применительно к различным контекстам</p>	<p>Самостоятельно по письменному заданию преподавателя определение этапов решения задачи, составление плана действий, определение необходимых ресурсов, реализация составленного плана.</p>	<p>Экспертное наблюдение на теоретических и практических занятиях и при выполнении работ на учебной и</p>
<p>ОК 02 Использовать</p>	<p>Демонстрация знаний номенклатуры</p>	

современные средства поиска, анализа и интерпретации информации, и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности	информационных источников, применяемых в профессиональной деятельности, приемов структурирования информации, формата оформления результатов поиска информации	производственной практике; Экспертиза качества решения стандартных и нестандартных задач на
ОК 03 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях	Демонстрация знаний номенклатуры информационных источников, применяемых в профессиональной деятельности, приемов структурирования информации, формата оформления результатов поиска информации	практических занятиях МДК и практиках; Выполнение самостоятельной работы при изучении МДК, при решении профессиональных задач на практиках;
ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде	Составление проектов выполнения профессиональных работ. Организовывать работу коллектива и команды.	
ОК 05 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке с учетом особенностей социального и культурного контекста.	Составление сообщений, рефератов и докладов на профессиональные темы. Оформление документов по установленным требованиям. Выступление на семинарах и конференциях.	
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.	Проведение мероприятий по профориентации в общеобразовательных организациях.	
ОК 07 Содействовать сохранению окружающей среды, ресурсосбережению, применять знания об	Описание выполнения практических работ, формулировка выводов по результатам выполнения практических и лабораторных работ на основе	
изменении климата, принципы бережливого производства, эффективно действовать в чрезвычайных ситуациях.	профессиональной документации	

ОК 08 Использовать средства физической культуры для сохранения и укрепления здоровья в процессе профессиональной деятельности и поддержания необходимого уровня физической подготовленности.	Описание выполнения практических работ, формулировка выводов по результатам выполнения практических и лабораторных работ на основе профессиональной документации
ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранных языках.	Описание выполнения практических работ, формулировка выводов по результатам выполнения практических и лабораторных работ на основе профессиональной документации

Результаты обучения	Основные показатели оценки результата	
	Критерии оценки	Методы оценки
Личностные		
<p>ЛР3. Соблюдающий нормы правопорядка, следующий идеалам гражданского общества, обеспечения безопасности, прав и свобод граждан России. Лояльный к установкам и проявлениям представителей субкультур, отличающий их от групп с деструктивным и девиантным поведением. Демонстрирующий неприятие и предупреждающий социально опасное поведение окружающих</p> <p>ЛР8. Проявляющий и демонстрирующий уважение к представителям различных этнокультурных, социальных, профессиональных и иных групп. Сопричастный к сохранению, преумножению и трансляции культурных традиций и ценностей многонационального российского государства</p>	<p>Тема 1.1. Происхождение кадастровой оценки земель и ее современность</p>	<p>Экспертное наблюдение и оценка в процессе выполнения заданий для:</p> <ul style="list-style-type: none"> – практических занятий; – заданий по учебной и производственной практикам; <p>заданий для самостоятельной работы.</p> <p>Конспект по теме, Тестирование, устный опрос, фронтальный письменный опрос, эссе, доклады, рефераты, оценка составленных презентаций по темам раздела; оценка работы с задачами, обобщение по теме, оценка Работа над индивидуальным заданием, беседа.</p> <p>Практическое задание.</p>
	<p>Тема 1.2. Государственная кадастровая оценка земель</p>	<p>Экспертное наблюдение и оценка в процессе выполнения заданий для:</p> <ul style="list-style-type: none"> – практических занятий; – заданий по учебной и производственной практикам; <p>заданий для самостоятельной работы.</p> <p>Конспект по теме, Тестирование, устный опрос, фронтальный письменный опрос, эссе, доклады, рефераты, оценка составленных презентаций по темам раздела; оценка работы с задачами, обобщение по теме, оценка</p>

<p>ЛР13. Демонстрирующий готовность и способность вести с другими людьми, достигать в нем взаимопонимания, находить общие цели и сотрудничать для их достижения в профессиональной деятельности</p> <p>ЛР 14 Проявляющий сознательное отношение к непрерывному образованию как условию успешной профессиональной и общественной деятельности</p> <p>ЛР15. Проявляющий гражданское отношение к профессиональной деятельности как к возможности личного участия в решении общественных, государственных, общенациональных проблем</p> <p>ЛР 16 Принимающий основы экологической культуры, соответствующей современному уровню экологического мышления, применяющий опыт экологически ориентированной рефлексивно-оценочной и практической деятельности в жизненных ситуациях и профессиональной деятельности</p> <p>ЛР 17 Проявляющий ценностное отношение к культуре и искусству, к культуре речи и культуре поведения, к красоте и гармонии</p> <p>ЛР 18 Выражающий активную гражданскую позицию, участвующий в формировании условий для успешного развития</p>		<p>Работа над индивидуальным заданием, беседа. Практическое задание.).</p>
---	--	--

<p>потенциала молодежи в интересах социально-экономического, общественно-политического и культурного развития региона</p>		
Метапредметные		
<p>М1 умение вести самостоятельный поиск геодезической информации, анализ, отбор информации, её преобразование, сохранение, передачу и презентацию с помощью технических средств; М2 формирование и развитие по средствам геодезических знаний познавательных интересов, интеллектуальных и творческих результатов; М3 умение определять геодезические и картографические понятия, классифицировать выбирать основания и критерии для классификации, устанавливать причинно-следственные связи, строить логическое рассуждение, делать выводы.</p>	<p>Тема 1.3. Определение кадастровой стоимости земельных участков</p>	<p>Экспертное наблюдение и оценка в процессе выполнения заданий для: – практических занятий; – заданий по учебной и производственной практикам; заданий для самостоятельной работы. Конспект по теме, Тестирование, устный опрос, фронтальный письменный опрос, эссе, доклады, рефераты, оценка составленных презентаций по темам раздела; оценка работы с задачами, обобщение по теме, оценка Работа над индивидуальным заданием, беседа. Практическое задание.</p>
		<p>Экспертное наблюдение и оценка в процессе выполнения заданий для: – практических занятий; – заданий по учебной и производственной практикам; заданий для самостоятельной работы. Конспект по теме, Тестирование, устный опрос, фронтальный письменный опрос, эссе, доклады, рефераты, оценка составленных презентаций по темам раздела; оценка работы с задачами, обобщение по теме, оценка Работа над индивидуальным заданием, беседа. Практическое задание.</p>
Предметные		

<p>ПК 3.1 Консультировать по вопросам регистрации прав на объекты недвижимости, и предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);</p> <p>ПК 3.2 Осуществлять документационное сопровождение в сфере кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости;</p> <p>ПК 3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН;</p> <p>ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.</p>	<p>Тема 1.3. Определение кадастровой стоимости земельных участков</p>	<p>Экспертное наблюдение и оценка в процессе выполнения заданий для:</p> <ul style="list-style-type: none"> – практических занятий; – заданий по учебной и производственной практикам; <p>заданий для самостоятельной работы.</p> <p>Конспект по теме, Тестирование, устный опрос, фронтальный письменный опрос, эссе, доклады, рефераты, оценка составленных презентаций по темам раздела; оценка работы с задачами, обобщение по теме, оценка Работа над индивидуальным заданием, беседа.</p> <p>Практическое задание.</p>
	<p>Тема 1.1. Государственная кадастровая оценка земель</p>	<p>Экспертное наблюдение и оценка в процессе выполнения заданий для:</p> <ul style="list-style-type: none"> – практических занятий; – заданий по учебной и производственной практикам; <p>заданий для самостоятельной работы.</p> <p>Конспект по теме, Тестирование, устный опрос, фронтальный письменный опрос, эссе, доклады, рефераты, оценка составленных презентаций по темам раздела; оценка работы с задачами, обобщение по теме, оценка Работа над индивидуальным заданием, беседа.</p>

**МИНОБРНАУКИ РОССИИ
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ВЛАДИВОСТОКСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ» В Г. НАХОДКЕ
(ФИЛИАЛ ФГБОУ ВО «ВВГУ» В Г. НАХОДКЕ)**

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации
по учебным предметам

**МДК.03.03. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости
по специальности 21.02.19 Землеустройство**

Форма обучения: очная

Находка 2024

1 Общие сведения

Фонд оценочных средств (далее – ФОС) предназначен для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся по программе учебного предмета по специальности среднего профессионального образования (далее - СПО) 21. 02. 04. Землеустройство,

ФОС включают в себя контрольные материалы для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по предмету, которая проводится в форме дифференцированного зачёта / экзамена (с использованием оценочного средства - *устный опрос в форме ответов на вопросы билетов, устный опрос в форме собеседования, выполнение письменных заданий, тестирование и т.д.*)

2 Планируемые результаты обучения по предмету, обеспечивающие результаты освоения образовательной программы

Код результата обучения ¹	Наименование результата обучения ¹
Л3	Соблюдающий нормы правопорядка, следующий идеалам гражданского общества, обеспечения безопасности, прав и свобод граждан России. Лояльный к установкам и проявлениям представителей субкультур, отличающий их от групп с деструктивным и девиантным поведением. Демонстрирующий неприятие и предупреждающий социально опасное поведение окружающих
Л8	Проявляющий и демонстрирующий уважение к представителям различных этнокультурных, социальных, конфессиональных и иных групп. Сопричастный к сохранению, преумножению и трансляции культурных традиций и ценностей многонационального российского государства
Л13	Демонстрирующий готовность и способность вести с другими людьми, достигать в нем взаимопонимания, находить общие цели и сотрудничать для их достижения в профессиональной деятельности
	Проявляющий сознательное отношение к непрерывному образованию как условию успешной профессиональной и общественной деятельности
Л15	Проявляющий гражданское отношение к профессиональной деятельности как к возможности личного участия в решении общественных, государственных, общенациональных проблем
Л16	Принимающий основы экологической культуры, соответствующей современному уровню экологического мышления, применяющий опыт экологически ориентированной рефлексивно-оценочной и практической деятельности в жизненных ситуациях и профессиональной деятельности
Л17	Способный ставить перед собой цели под для решения возникающих профессиональных задач, подбирать способы решения и средства развития, в том числе с использованием информационных технологий
ЛР18	Содействующий формированию положительного образа и поддержанию престижа своей профессии
М1	умение применять в работе нормы законодательства Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета, землеустройства, градостроительства и смежных областях знаний.
М2	формирование, сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости
М3	умение выбирать способы решения задач профессиональной деятельности, применительно к различным контекстам.
ПК.3.1	Консультировать по вопросам регистрации прав на объекты недвижимости, и предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недви
ПК.3.2	ПК 3.2 Осуществлять документационное сопровождение в сфере кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты

Код результата обучения ¹	Наименование результата обучения ¹
	недвижимости
ПК.3.3	ПК 3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН;
ПК.3.4	ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости
ПК.4.9	Вести геодезические наблюдения за деформациями зданий и инженерных сооружений.

3 Соответствие оценочных средств контролируемым результатам обучения

3.1 Средства, применяемые для оценки уровня теоретической и практической подготовки

Краткое наименование раздела (модуля) / темы предмета	Код результата обучения	Показатель овладения результатами обучения	Наименование оценочного средства и представление его в ФОС	
			Текущий контроль	Промежуточная аттестация
Раздел 1. МДК.03.03. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости				
Тема 1.1. Происхождение кадастровой оценки земель и ее современность	ЛЗ-17	Способность перечислять основные базовые понятия и определения геодезии	Конспект по теме	Устный опрос
	ЛЗ-18	Способность дать характеристику структуры геодезии и картографии, традиционным и новым методам геодезических исследований	устный опрос эссе, доклады, рефераты	Тестирование
	М 1-3	Способность вести самостоятельный поиск геодезической информации, анализ, отбор информации, её преобразование, сохранение, передачу и презентацию с помощью технических средств; способность формировать и развивать по средствам геодезических знаний познавательных интересов, интеллектуальных и творческих результатов; способность определять геодезические и картографические понятия, классифицировать выбирать основания и критерии для классификации, устанавливать причинно-следственные связи, строить логическое рассуждение, делать выводы.	оценка составленных презентаций по темам раздела оценка самостоятельно выполненных заданий; обобщение по теме, беседа по экспертное наблюдение на практических и лабораторных занятиях, ответы на контрольные вопросы, выполнение индивидуальных заданий, фронтальный опрос, решение задач, тестирование	Разноуровневые задачи и задания фронтальный письменный опрос Работа над индивидуальным заданием

	ПК 3.1 – ПК3.4	Способность составлять программы угловых наблюдений и линейных измерений на точке (геодезическом пункте) при развитии плановых геодезических сетей, определении высот пунктов методом нивелирования, спутниковых определений и знать требования к созданию геодезических сетей.		
--	----------------------	---	--	--

Краткое наименование раздела (модуля) / темы предмета	Код результата обучения	Показатель овладения результатами обучения	Наименование оценочного средства и представление его в ФОС	
			Текущий контроль	Промежуточная аттестация
Тема 1.2. Государственная кадастровая оценка земель	Л3-18	Способность обладать целостным мировоззрением, соответствующим современному уровню развития геодезической науки и общественной практики	Конспект по теме устный опрос эссе, доклады, рефераты оценка составленных презентаций по темам раздела оценка самостоятельно выполненных заданий; обобщение по теме, беседа экспертное наблюдение на практических и лабораторных занятиях, ответы на контрольные вопросы, выполнение индивидуальных заданий,	Устный опрос Тестирование Разноуровневые задачи и задания фронтальный письменный опрос Работа над индивидуальным заданием
	М1-3	Способность проверять документ 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		

Краткое наименование раздела (модуля) / темы предмета	Код результата обучения	Показатель овладения результатами обучения	Наименование оценочного средства и представление его в ФОС	
			Текущий контроль	Промежуточная аттестация
		использовались при определении кадастровой стоимости, для временного, постоянного и (или) долговременного сроков хранения; вести документооборот.	фронтальный опрос, решение задач, тестирование	
	ОК 01-09 ПК 3.1 – 3.4	Иметь практический опыт: консультирования граждан и организаций в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости; документационного сопровождения (прием заявления и выдача документов) государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости; использования информационной системы для ведения ЕГРН; осуществления сбора, систематизации и накопления информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. кадастрового учета		
	ПК3.1-3.4	Способность выполнять первичную математическую обработку результатов полевых геодезических измерений		
Тема 1.3. Определенные кадастровой стоимости земельных участков	Л3-18	Способность, соответствующим современному уровню развития геодезической науки и общественной практики, к непрерывному развитию в области профессиональных компетенций и междисциплинарных знаний	Конспект по теме устный опрос эссе, доклады, рефераты оценка составленных презентаций по темам раздела оценка самостоятельно выполненных	Устный опрос Тестирование Разноуровневые задачи и задания фронтальный письменный опрос Работа над индивидуальным заданием
	М1-3	Способность объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере		

Краткое наименование раздела (модуля) / темы предмета	Код результата обучения	Показатель овладения результатами обучения	Наименование оценочного средства и представление его в ФОС	
			Текущий контроль	Промежуточная аттестация
		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;	заданий; обобщение по теме, беседа экспертное наблюдение на практических и лабораторных занятиях, ответы на контрольные вопросы, выполнение индивидуальных заданий, фронтальный опрос, решение задач, тестирование	

2 - для формулировки показателей использовать положения Таксономии Блума.

3 - Однотипные оценочные средства нумеруются, н-р: «Тест №2», «Контрольная работа №4».

4 - Примеры всех оценочных средств должны быть представлены в разделах 5,6.

5 - В скобках следует указать пункт разделов 5.6, в котором оно представлено.

3.2 Средства, применяемые для оценки уровня практической подготовки

4 Описание процедуры оценивания

Результаты обучения по дисциплине, уровень сформированности компетенций оцениваются по 4-х бальной шкале оценками: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно» (максимальная сумма баллов по дисциплине равна 60 баллам)

Текущая аттестация по дисциплине проводится с целью систематической проверки достижений обучающихся. Объектами оценивания являются: степень усвоения теоретических знаний, уровень овладения практическими умениями и навыками по всем видам учебной работы, качество выполнения самостоятельной работы, учебная дисциплина (активность на занятиях, своевременность выполнения различных видов заданий, посещаемость всех видов занятий по аттестуемой дисциплине).

При проведении промежуточной аттестации оценивается достижение студентом запланированных по дисциплине результатов обучения, обеспечивающих результаты освоения образовательной программы в целом. Оценка² на зачете / экзамене выставляется с учетом оценок, полученных при прохождении текущей аттестации.

Критерии оценивания устного ответа

(оценочные средства: собеседование, устное сообщение, диспут, дискуссия, коллоквиум)

5 баллов - ответ показывает прочные знания основных процессов изучаемой предметной области, отличается глубиной и полнотой раскрытия темы; владение терминологическим аппаратом; умение объяснять сущность, явлений, процессов, событий, делать выводы и обобщения, давать аргументированные ответы, приводить примеры; свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа; умение приводить примеры современных проблем изучаемой области.

4 балла - ответ, обнаруживающий прочные знания основных процессов изучаемой предметной области, отличается глубиной и полнотой раскрытия темы; владение терминологическим аппаратом; умение объяснять сущность, явлений, процессов, событий, делать выводы и обобщения, давать аргументированные ответы, приводить примеры; свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа. Однако допускается одна - две неточности в ответе.

3 балла – ответ, свидетельствующий в основном о знании процессов изучаемой предметной области, отличающийся недостаточной глубиной и полнотой раскрытия темы; знанием основных вопросов теории; слабо сформированными навыками анализа явлений, процессов, недостаточным умением давать аргументированные ответы и приводить примеры; недостаточно свободным владением монологической речью, логичностью и последовательностью ответа. Допускается несколько ошибок в содержании ответа; неумение привести пример развития ситуации, провести связь с другими аспектами изучаемой области.

2 балла – ответ, обнаруживающий незнание процессов изучаемой предметной области, отличающийся не глубоким раскрытием темы; незнанием основных вопросов теории, несформированными навыками анализа явлений, процессов; неумением давать аргументированные ответы, слабым владением монологической речью, отсутствием логичности и последовательности. Допускаются серьезные ошибки в содержании ответа; незнание современной проблематики изучаемой области.

Критерии оценивания письменной работы

(оценочные средства: реферат, эссе, конспект, контрольная работа, расчетно-графическая работа, письменный отчет по лабораторной работе, портфолио, доклад (сообщение), в том числе выполненный в форме презентации, творческое задание, курсовая работа).

5 баллов - студент выразил своё мнение по сформулированной проблеме, аргументировал его, точно определив ее содержание и составляющие. Проблема раскрыта полностью, выводы обоснованы. Приведены данные отечественной и зарубежной литературы, статистические сведения, информация нормативно-правового характера. Студент владеет навыком самостоятельной работы по заданной теме; методами и приемами анализа теоретических и/или практических аспектов изучаемой области. Фактических ошибок, связанных с пониманием проблемы, нет; графически работа оформлена правильно.

4 балла - работа характеризуется смысловой цельностью, связностью и последовательностью изложения; допущено не более 1 ошибки при объяснении смысла или содержания проблемы. Проблема раскрыта. Не все выводы сделаны и/или обоснованы. Для аргументации приводятся данные отечественных и зарубежных авторов. Продемонстрированы исследовательские умения и навыки. Фактических ошибок, связанных с пониманием проблемы, нет. Допущены одна-две ошибки в оформлении работы.

3 балла – студент проводит достаточно самостоятельный анализ основных этапов и смысловых составляющих проблемы; понимает базовые основы и теоретическое обоснование выбранной темы. Проблема раскрыта не полностью. Выводы не сделаны и/или выводы не обоснованы. Проведен анализ проблемы без привлечения дополнительной литературы. Допущено не более 2 ошибок в смысле или содержании проблемы, оформлении работы.

2 балла - работа представляет собой пересказанный или полностью переписанный исходный текст без каких бы то ни было комментариев, анализа. Не раскрыта структура и теоретическая составляющая темы. Проблема не раскрыта. Выводы отсутствуют. Допущено три или более трех ошибок в смысловом содержании раскрываемой проблемы, в оформлении работы.

Критерии оценивания тестового задания

Оценка	Отлично	Хорошо	Удовлетворительно	Неудовлетворительно
Количество правильных ответов	91 % и \geq	от 81% до 90,9 %	не менее 70%	менее 70%

Критерии выставления оценки студенту на зачете/ экзамене

(оценочные средства: устный опрос в форме ответов на вопросы билетов, устный опрос в форме собеседования, выполнение письменных разноуровневых задач и заданий, комплексная расчетно-графическая работа, творческое задание, кейс-задача, портфолио, проект и т.п.)

Оценка по промежуточной аттестации	Характеристика качества сформированности компетенций
«зачтено» / «отлично»	Студент демонстрирует сформированность дисциплинарных компетенций на продвинутом уровне: обнаруживает всестороннее, систематическое и глубокое знание учебного материала, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, причем не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, правильно обосновывает принятое решение, владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических задач.
«зачтено» / «хорошо»	Студент демонстрирует сформированность дисциплинарных компетенций на базовом уровне: основные знания, умения освоены, но допускаются незначительные ошибки, неточности, затруднения при аналитических операциях, переносе знаний и умений на новые, нестандартные ситуации.
«зачтено» / «удовлетворительно»	Студент демонстрирует сформированность дисциплинарных компетенций на пороговом уровне: имеет знания только основного материала, но не усвоил его деталей, в ходе контрольных мероприятий допускаются значительные ошибки, недостаточно правильные формулировки, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, испытывает затруднения при выполнении практических работ, при оперировании знаниями и умениями при их переносе на новые ситуации.
«не зачтено» / «неудовлетворительно»	Студент демонстрирует сформированность дисциплинарных компетенций на уровне ниже порогового: выявляется полное или практически полное отсутствие знаний значительной части программного материала, студент допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы, умения и навыки не сформированы.

Текущий контроль

Пример решения

Оценка стоимости объектов недвижимости СПИУ / МФУ / ИФРУ

Перечень контрольных вопросов и типовых заданий для промежуточной аттестации

Контрольные вопросы

1. **В оценочную компанию обратился заказчик с просьбой определить стоимость земельного участка.** В личной беседе с заказчиком, при определении целей и задач оценки, было выяснено, что заказчик не знает, какую именно стоимость земельного участка нужно определить. Необходимо объяснить заказчику: в чем заключается разница между рыночной стоимостью и инвестиционной стоимостью земельного участка? В каких случаях возникает необходимость определения обеих стоимостей?

Ответ

2. **В оценочную компанию обратился заказчик с просьбой определить рыночную стоимость права собственности на земельный участок площадью 4,5 га по адресу:** Московская область, Солнечногорский район, с расположенными на нем зданиями производственного и административного назначения (всего 5 зданий).

3. Земельный участок относится к категории земель поселений, при этом разрешенным использованием является функционирование производственного имущественного комплекса.

4. Подробно опишите примерную последовательность действий оценщика, необходимых для определения рыночной стоимости данного земельного участка. Особое внимание уделите обоснованию выбора методов оценки, уместных в данном случае оценки.

Ответ

5. **В оценочную компанию обратился заказчик (юридическое лицо) с просьбой определить рыночную стоимость земельного участка общей площадью 10 га, находящегося в собственности заказчика.** При этом известно, что земельный участок относится к категории земель поселений, сейчас полностью свободен (не застроен) и в будущем будет использован под индивидуальное жилищное строительство (предположительно, коттеджного поселка). Какие документы, необходимые для оценки земельного участка, должен предоставить заказчик? Какие сведения (внешнюю информацию) будет собирать для данной оценки сам оценщик?

6. **Рассмотрим три земельных участка, один из которых расположен в центре города и ориентирован под торговую направленность** (соответственно, он имеет максимальную стоимость), второй участок расположен на окраине города, ориентированный также под торговую направленность, третий земельный участок расположен также на окраине города, но предназначен под производственные цели. Известно, что на окраине города, где расположены земельные участки № 2 и № 3 отсутствует развитая транспортная и инженерная инфраструктура (надо вести дорогу к ним, прокладывать инженерные сети и т.п.), а участок земли в центре города над обрывом (оползневый спуск к реке) требует производства укрепительных работ. Необходимо объяснить, за счет какого фактора (внешнего износа, функционального износа или влияния сервитута) в каждом случае оценки (земельного участка № 1, № 2 и № 3) стоимость объекта оценки снизится?

7. **В чем заключаются особенности земли как объекта стоимостной оценки?**

8. **Что такое сервитут? Назовите виды сервитутов.** Для чего может возникнуть потребность в оценке земельного участка при установлении сервитута? Что в данном случае будет являться объектом оценки в соответствии с законодательством?

9. **В чем заключаются различия между кадастровой и единичной оценками земельных участков?**

10. **Для каких целей могут быть использованы результаты кадастровой оценки городских земель?**

11. В каких случаях возникает необходимость оценки частичных имущественных прав

на землю?

12. Чем отличается оценка права арендодателя от оценки права арендатора?

Типовые задания

• Задание № 1 **Чистый операционный доход 70 000 у.е., коэффициент капитализации для улучшений - 20%**, коэффициент капитализации для земли - 17%, доля земли в стоимости объекта составляет 0,25. Определите стоимость земли и стоимость улучшений.

Ответ

• Задание № 2 **При оценке загородного участка земли площадью 20 соток собрана информация о продаже пяти объектов сравнения.** Выполнить корректировки цен продаж аналогов и определить рыночную стоимость оцениваемого участка.

Характеристика	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена 1 сотки	-	1100	1200	1370	1450	980
Корректировка 1						
Расстояние от границы города (1 км +/- 1,5%)	28	35	37	20	23	40
Корректировка 2						
Инженерное обеспечение. (+ 50%; электричество 20%, газ 10%, вода 10%, канализация 10%)	Элек-во, вода, газ, канализ.	Элек-во, вода	Газ	Вода	Элек-во, вода, газ, канализ.	Элек-во
Корректировка 3						
Степень освоенности участка. (Освоен +5%, не освоен -5%)	Освоен	Не освоен	Освоен	Освоен	Не освоен	Освоен
Корректировка 4						
Транспортная доступность. (10 мин +/- 2%)	45 мин.	1 ч. 15 мин.	1 ч. 25 мин.	30 мин.	35 мин.	1 ч. 30 мин.

• Задание № 3 **Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободного участка земли.** При первом из возможных вариантов использования ожидается ЧОД в размере 900 000 у.е. в год. Затраты на создание улучшений составят 4 000 000 у.е. По мнению оценщика, ставки капитализации для улучшений и земли составляют 20% и 14% соответственно. Определите стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общую ставку капитализации.

• Задание № 4 **На участке в 50 га планируется возвести дачный поселок. 20% территории общей площади участка будет отведено под дороги.** Строительство дорог и прокладка коммуникаций начнется немедленно и потребует расходов в сумме \$ 12 500 на 1 га общей площади, половина из которых придется на первый год, а половина на второй. В конце первого года, планируется продать 50 незастроенных участков по 0,20 га каждый по цене \$400 за сотку. На оставшейся территории будут возводиться коттеджи, расходы на строительство которых составят \$300 000 на 1 га. Ожидается, что 40% расходов по строительству придется на первый год, а на второй и третий года - по 30%. Расходы по продаже участков составят \$6500 в год. Прогноз графика реализации застроенных участков:

- Год № 1 - 0.
- Год № 2 - 50 уч. по \$8 000 и 20 уч. по \$85 000.
- Год № 3 - 80 уч. по \$90 000.
- Год № 4 - 35 уч. по \$100 000.
- Год № 5 - 15 уч. по \$115 000.

Какова текущая стоимость земли, если ставка дисконтирования составляет 18%?

• Задание № 5 **Клиент приобрел право собственности на неосвоенный земельный участок площадью 6 га и интересуется условиями его наиболее выгодной продажи.** Оценщик, понимая сомнительность быстрой реализации целиком такого земельного массива и

не имея сведений о ценах продаж подобных объектов, предложил вариант использования этой территории под размещение коттеджного поселка. Как показал анализ, наибольшим спросом на местном рынке под коттеджное строительство пользуются благоустроенные участки размером 12 соток. При нарезке таких участков около 20% земли отойдет на устройство дорог, размещение водозабора, трансформаторной станции, пожарного водоема и других мест общего пользования. Таким образом, на оцениваемой территории реально может быть размещено и пущено в продажу 40 земельных участков. При наличии надежных подъездных путей и инженерных коммуникаций (электроэнергии, водопровода, газа) каждый участок продается в среднем за 36 млн.руб. С учетом сложившейся динамики продаж реально рынок может поглотить около 10 участков в год, а весь период товарного обращения составит 4 года. Издержки и прибыль инвестора составят (в млн. руб.):

Благоустройство (проект, расчистка и планировка территории, прокладка дорог и инженерных коммуникаций (по цене подрядчиков)	480
управление	60
маркетинг	70
налоги и страховка	40
прибыль предпринимателя	130
Итого	780

- Задание № 6

• **Определить наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) и стоимость земельного участка, если имеются следующие данные:**

Показатель	Сценарии использования		
	Жилое здание	Офисное здание	Промышленное здание
Площадь возводимых зданий, м ²	7300	8000	5800
Стоимость строительства зданий, \$/м ²	500	400	400
Чистый операционный доход, руб.	1500000	1780000	1320000
Ставка капитализации зданий	13%	12%	14%
Ставка капитализации земли	10%	10%	10%

Какова стоимость земельного участка для выбранного вами варианта ННЭИ?

Задание № 7 **Оценивается земельный участок площадью 0,89 га с недавно построенным зданием стоимостью 173 268 000 руб.**

Продолжительность экономической 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%. Площадь помещений здания, сдаваемых в аренду - 10 635 кв. м. Ставка арендной платы 5 200 руб. за кв. м в год, потери от недозагрузки 10%, операционные и прочие расходы - 4 310 000 руб. Определить стоимость земельного участка.

• Задание № 8 **Оценивается земельный участок площадью 0,2 га, предоставляемый под строительство модульной автозаправочной станции на шесть колонок.** Капитальные вложения на строительство (с учетом прибыли инвестора) составляют 4 200 000 руб. Срок экономической жизни 20 лет, планируемый доход на инвестиции 20%. Анализ эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением дает следующие данные:

- в течение суток с одной колонки продается 400 л бензина,
- средневзвешенный доход от продажи одного литра бензина и дизельного топлива составляет 1 руб. 20 коп,
- с учетом времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 350 дней в году.

Определить стоимость земельного участка.

• Задание № 9 **Имеются три одинаковых по площади и местоположению сельскохозяйственных участка.** Затраты на производство 1 ц сельскохозяйственной

культуры составили на первом участке - 14 ден ед., на втором - 18 ден ед.; на третьем - 22 ден ед. Цена производства одного центнера сельскохозяйственной культуры включает затраты и 20% дохода от величины затрат. Урожайность сельскохозяйственной культуры составила: на первом участке - 35 ц/га; на втором - 28 ц/га; на третьем - 20 ц/га. Цена продажи на рынке одного центнера сельскохозяйственной культуры равна 25 ден.ед. Определите, на каких участках образуется рента и какова ее величина при ставке капитализации в 23%?

• Задание № 10 **Определить стоимость земельного участка методом техники остатка, заполнив пустые ячейки в таблице:**

	Площадь здания, м2	81
		6,7
	Площадь участка (застроенная), м2	43
		2,0
	Площадь, сдаваемая в аренду, м2	81
		6,7
	Арендная ставка за 1 м2 площади, руб./год	1
		433
	Коэффициент недоиспользования	8
		%
	Коэффициент неуплаты	2
		%
	Ставка капитализации для здания	17
		,65
	Ставка капитализации для земли	12
		,0
	Стоимость строительства, руб.	4
		633 977
0	Потенциальный валовой доход (ПВД)	
1	Потери от недоиспользования	
2	Потери от неуплаты	
3	Действительный валовой доход (ДВД)	
	Операционные расходы	
4	- налог на землю определить по ставке (7,615 руб./м2 в год)	
5	- налог на имущество	90
		00
6	- расходы на управление - 6% от ДВД	
7	- эксплуатация и ремонт - 5% от ДВД	
8	- прочие расходы - 3% от ДВД	
9	Итого операционные расходы	
0	Чистый операционный доход (ЧОД)	
		32
	ЧОД, относящийся к зданию	

1		
2	ЧОД, относящийся к земле	
3	Расчетная стоимость земли	

• **Задания 5 и 9 для ИФРУ**

• Задание № 5 На основании данных, полученных с рынка земельных участков, расположенных от 80 до 100 км от МКАД, методом парных продаж оцените земельный участок площадью 0,06 га.

Участок расположен в 8 км от железнодорожной станции, имеет электричество, водопровод. Оценка проводится по состоянию на 15 октября 2010 года. Цены продажи земельных участков в районе оценки выросли в октябре 2010 года по сравнению с первым кварталом на 3%, со вторым кварталом - на 2%, с третьим кварталом - на 1%. Удаленность от ж/д станции на каждый километр приводит к снижению стоимости земельного участка на 0,5%

В базе данных имеется следующая информация по шести сопоставимым земельным участкам:

Элемент сравнения	Объекты сравнения					
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Цена продажи, руб.	990 400	940 840	910 830	930 750	900 370	970 200
Размер участка, га	0,08	0,06	0,06	0,08	0,06	0,08
Дата сделки (квартал)	II	III	I	III	II	I
Местоположение, км от ж/д станции	4	6	8	6	8	4
Электричество	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Водопровод	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

• Задание № 9 Оцените застроенный участок земли методом выделения и методом распределения и выведите итоговую стоимость земельного участка.

○ а) стоимость всего оцениваемого объекта недвижимости, состоящего из здания и земельного участка, определена методом сравнения продаж и составляет 240 000 руб.

○ б) имеются следующие данные о продаже пяти типичных застроенных участков в данном районе:

№ участка	Цена продажи участка с улучшениями, тыс. руб.	Стоимость улучшений, тыс. руб.*
1	220	158
2	220	146
3	190	150
4	210	154
5	205	147

○ * Стоимость улучшений подсчитана с учетом износа и прибыли предпринимателя.

[Перейти к содержанию...](#)

Оценка земли. Практикум по решению задач 2013

[Перейти к содержанию...](#)

1. Чистый операционный доход 70 000 у.е., ставка капитализации для улучшений - 20%, ставка капитализации для земли - 17%, доля земли в стоимости объекта составляет 0,25. Определите стоимость земли и стоимость улучшений. Решение

2. При оценке загородного участка земли площадью 20 соток собрана информация о продаже пяти объектов сравнения. Выполнить корректировки продажных цен и определить рыночную стоимость оцениваемого участка. Решение

Характеристика	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5

Цена 1 сотки	-	2200	1950	2300	2650	2700
Корректировка 1 Расстояние от границы города (1 км +/- 1,5%)	13 км	15	17	16	21	11
Корректировка 2 Инженерное обеспечение. (+ 50%; электричество 20%, вода 10%, газ 10%, канализация 10%)	Элек-во, вода, газ, канализ.	Элек-во	Вода	Элек-во, вода	Элек-во, вода, газ, канализ.	Элек-во, газ
Корректировка 3 Размер участка (1 сотка +/- 0,5%)	20 соток	20	20	24	24	16
Корректировка 4 Удаленность от ж/д станции (1 км +/- 0,5%)	3 км	3	3	1	4	4

3. **Необходимо оценить земельный участок общей площадью 500 кв.м.**, расположенный в административном районе <Мещанский-Басманный> г. Москвы (номер кадастрового квартала - 77-01-0003006). Решение

1) Определить наилучшее и наиболее эффективное использования участка, если имеются следующие данные:

Параметр	Сценарии использования		
	Торговый центр	Офисное здание	Складское здание
Площадь возводимых зданий, м ²	5500	5000	8000
Стоимость строительства зданий, \$/м ²	450	500	350
Ставка арендной платы, \$/м ²	600	700	450
Потери от недоиспользования и недосбора платежей, %	20% от ПВД	10% от ПВД	15% от ПВД
Операционные расходы (за исключением земельного налога)	25% от ДВД	20% от ДВД	15% от ДВД
Земельный налог	рассчитать	рассчитать	рассчитать
Ставка капитализации зданий, %	11,00%	10,00%	12%
Ставка капитализации земли, %	10%	10%	10%

2) Определить рыночную стоимость участка по варианту ННЭИ путем дисконтирования денежных потоков.

Прогнозный период составит 3 года. Известно, что по истечении прогнозного периода стоимость объекта возрастет на 20%.

4. **Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободного участка земли.** При первом из возможных вариантов использования ожидается ЧОД в размере 1 200 000 у.е. в год. Затраты на создание улучшений составят 4 230 000 у.е. По мнению оценщика, ставка капитализации для улучшений и земли составляют 17% и 12% соответственно. Определите стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общую ставку капитализации.

5. **Требуется определить стоимость участка, для которого наилучшим и наиболее эффективным использованием является строительство бизнес-центра.** Стоимость строительства равна 500 000, чистый операционный доход по прогнозу оценивается в 120 000, коэффициенты капитализации для земли и для здания - 8% и 10% соответственно.

6. **Определить наилучшее и наиболее эффективное использование, если имеются следующие данные (таблица).** Какова стоимость земельного участка для выбранного вами варианта наилучшего использования?

	Сценарии использования		
	Жилое здание	Офисное здание	Промышленное здание
Площадь возводимых зданий, м ²	6 800	7 600	8 300
Стоимость строительства зданий, \$/м ²	1250	1370	1100
Чистый операционный доход, \$.	2 300 000	2 850 000	2 050 000
Ставка капитализации зданий	15%	14%	16%
Ставка капитализации земли	12%	12%	12%

7. Требуется оценить массив земли, который застройщик планирует разделить на 40 участков и затем продать каждый за 37000. При этом будут иметь место следующие переменные и постоянные издержки (за год):

планировка, очистка, инженерные сети, проект	10 000	2
управление	5 000	1
накладные расходы и прибыль подрядчика	5 000	8
маркетинг	5 000	2
налоги и страховка	8 000	2
прибыль предпринимателя	2 000	4

8. Продажа участков будет осуществляться равномерно в течение 4 лет, норма отдачи на вложенный капитал (ставка доходности) - 15%.

9. **Клиент приобрел право собственности на неосвоенный земельный участок площадью 6 га и интересуется условиями его наиболее выгодной продажи.** Оценщик, понимая сомнительность быстрой реализации целиком такого земельного массива и не имея сведений о ценах продаж подобных объектов, предложил вариант использования этой территории под размещение коттеджного поселка. Как показал анализ, наибольшим спросом на местном рынке под коттеджное строительство пользуются благоустроенные участки размером 12 соток. При нарезке таких участков около 20% земли отойдет на устройство дорог, размещение водозабора, трансформаторной станции, пожарного водоема и других мест общего пользования. Таким образом, на оцениваемой территории реально может быть размещено и пущено в продажу 40 земельных участков. При наличии надежных подъездных путей и инженерных коммуникаций (электроэнергии, водопровода, газа) каждый участок продается в среднем за 36 млн.руб. С учетом сложившейся динамики продаж реально рынок может поглотить около 10 участков в год, а весь период товарного обращения составит 4 года. Переменные и постоянные издержки составят в год (в млн. руб.):

Благоустройство (проект, расчистка и планировка территории, прокладка дорог и инженерных коммуникаций (по цене подрядчиков)		80
управление		0
маркетинг		0
налоги и страховка		0
прибыль предпринимателя	35	30

Итого	80
-------	----

10. Определите рыночную стоимость всего оцениваемого участка земли, если ставка доходности принимается в размере 16% (без учета инфляции).

11. Определить стоимость земельного участка методом остатка, заполнив пустые ячейки в таблице:

	Площадь здания, м ²	81
		6,7
	Площадь участка (застроенная), м ²	43
		2,0
	Площадь, сдаваемая в аренду, м ²	81
		6,7
	Арендная ставка за 1 м ² площади, руб./год	1
		433
	Коэффициент недоиспользования	8
		%
	Коэффициент неуплаты	2
		%
	Ставка капитализации для здания	17
		,65
	Ставка капитализации для земли	12
		,0
	Стоимость строительства, руб.	4
		633 977
0	Потенциальный валовой доход	
1	Потери от недоиспользования	
2	Потери от неуплаты	
3	Действительный валовой доход	
	Операционные расходы	
4	- налог на землю определить по ставке (7,615 руб./м ² в год)	
5	- налог на имущество	9
		000
6	- расходы на управление - 6% от ДВД	
7	- эксплуатация и ремонт - 5% от ДВД	
8	- прочие расходы - 3% от ДВД	
9	Итого операционные расходы	
0	Чистый операционный доход	
1	ЧОД, относящийся к зданию	
	36	
	ЧОД, относящийся к земле	

2		
3	Расчетная стоимость земли	

12. Оцените застроенный участок земли методом выделения и методом распределения и выведите итоговую стоимость земельного участка.

- а) стоимость всего оцениваемого объекта недвижимости, состоящего из здания и земельного участка, определена методом сравнения продаж и составляет 240 000 руб.
- б) имеются следующие данные о продаже пяти типичных застроенных участков в данном районе:

№ участка	Цена продажи участка с улучшениями, тыс. руб.	Стоимость улучшений, тыс. руб.*
1	220	158
2	220	146
3	190	150
4	210	154
5	205	147

13. * Стоимость улучшений подсчитана с учетом износа и прибыли предпринимателя.

14. Перейти к содержанию...

15. _____

16. Задачи оценки земли

17. Перейти к содержанию...

18. Данный файл содержит решение задач по оценке земельных участков. Решения задач автоматизированы в Экселе, и могут быть полезны для решения аналогичных задач с другими исходными данными.

19. Индивидуальные задания (задачи) по дисциплине "Оценка земельных участков"

20. Для выполнения индивидуальных заданий необходимо воспользоваться теоретическим материалом, изложенным в учебном пособии "Оценка стоимости земельных участков". Решение каждой задачи слушателю необходимо представить в табличном виде, согласно этапам расчета в соответствующем задании по методу оценки.

1. **При оценке загородного участка земли площадью 20 соток собрана информация о продаже пяти объектов сравнения.** Выполнить корректировки продажных цен и определить рыночную стоимость оцениваемого участка.

Характеристика	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена 1 сотки	-	1100	1200	1370	1450	980
Корректировка 1 Расстояние от границы города (1 км +/- 1,5%)	28	35	37	20	23	40
Корректировка 2 Инженерное обеспечение. (+ 50%; электричество 20%, вода 10%, газ 10%, канализация 10%)	Элек-во, вода, газ, канализ.	Элек-во, вода	Газ	Вода	Элек-во, вода, газ, канализ.	Элек-во
Корректировка 3 Степень освоенности участка. (Освоен +5%, не освоен -5%)	Освоен	Не освоен	Освоен	Освоен	Не освоен	Освоен
Корректировка 4 Транспортная доступность. (10 мин +/- 2%)	45 мин.	1ч. 15 мин.	1 ч. 25 мин.	30 мин.	35 мин.	1 ч. 30 мин.

2. **На участке в 50 га планируется возвести дачный поселок.** 20% территории общей площади участка будет отведено под дороги. Строительство дорог и прокладка коммуникаций начнется немедленно и потребует расходов в сумме \$ 12 500 на 1 га общей площади, половина из которых придется на первый год, а половина на второй. В конце первого года, планируется продать 50 незастроенных участков по 0,20 га каждый по цене \$400 за сотку. На оставшейся территории будут возводиться коттеджи, расходы на строительство которых составят \$300 000 на 1 га. Ожидается, что 40% расходов по строительству придется на первый год, а на второй и третий года - по 30%. Расходы по продаже участков составят \$6500 в год. Прогноз графика реализации застроенных участков:

- * Год № 1 - 0.
- * Год № 2 - 50 уч. по \$8 000 и 20 уч. по \$85 000.
- * Год № 3 - 80 уч. по \$90 000.
- * Год № 4 - 35 уч. по \$100 000.
- * Год № 5 - 15 уч. по \$115 000.

Какова текущая стоимость земли, если ставка дисконтирования составляет 18%? Какова стоимость земли в конце первого года, при ставке дисконтирования 17,5%?

3. **Требуется оценить массив земли, который застройщик планирует разделить на 30 участков и затем продать каждый за 25000.** При этом будут иметь место следующие издержки:

планировка, очистка, инженерные сети, проект	80 000	1
управление	0 000	1
накладные расходы и прибыль подрядчика	0 000	6
маркетинг	0 000	2
налоги и страховка	0 000	1
прибыль предпринимателя	0 000	4

4. Продажа участков будет осуществляться равномерно в течение 4 лет, норма отдачи на вложенный капитал - 10%.

5. **Клиент приобрел право собственности на неосвоенный земельный участок площадью 6 га и интересуется условиями его наиболее выгодной продажи.** Оценщик, понимая сомнительность быстрой реализации целиком такого земельного массива и не имея сведений о ценах продаж подобных объектов, предложил вариант использования этой территории под размещение коттеджного поселка.

Как показал анализ, наибольшим спросом на местном рынке под коттеджное строительство пользуются благоустроенные участки размером 12 соток.

При нарезке таких участков около 20% земли отойдет на устройство дорог, размещение водозабора, трансформаторной станции, пожарного водоема и других мест общего пользования. Таким образом, на оцениваемой территории реально может быть размещено и пущено в продажу 40 земельных участков.

При наличии надежных подъездных путей и инженерных коммуникаций (электроэнергии, водопровода, газа) каждый участок продается в среднем за 36 млн.руб. С учетом сложившейся динамики продаж реально рынок может поглотить около 10 участков в год, а весь период товарного обращения составит 4 года. Издержки и прибыль инвестора составят (в млн. руб.):

Благоустройство (проект, расчистка и планировка территории, прокладка дорог и инженерных коммуникаций (по цене подрядчиков)	38	80
---	----	----

управление	0
маркетинг	0
налоги и страховка	0
прибыль предпринимателя	30
Итого	80

6. Определите:

1. Ожидаемую валовую выручку инвестора.
2. Чистый доход от продажи участков.
3. Рыночную стоимость всего оцениваемого участка земли, если норма отдачи принимается в размере 12% (без учета инфляции).

7. **Определить стоимость земельного участка методом техники остатка, заполнив пустые ячейки в таблице:**

	Площадь здания, м ²	81
		6,7
	Площадь участка (застроенная), м ²	43
		2,0
	Площадь, сдаваемая в аренду, м ²	81
		6,7
	Арендная ставка за 1 м ² площади, руб./год	1
		433
	Коэффициент недоиспользования	8
		%
	Коэффициент неуплаты	2
		%
	Коэффициент капитализации для здания	17
		,65
	Коэффициент капитализации для земли	12
		,0
	Стоимость строительства, руб.	4
		633 977
0	Потенциальный валовой доход	
1	Потери от недоиспользования	
2	Потери от неуплаты	
3	Действительный валовой доход	
	Операционные расходы	
4	- налог на землю определить по ставке (7,615 руб./м ² в год)	
5	- налог на имущество	9
		000
6	- расходы на управление 3% от ДВД	

7	- эксплуатация и ремонт - 5% от ДВД	
8	- прочие расходы - 3% от ДВД	
9	Итого операционные расходы	
0	Чистый операционный доход	
1	ЧОД, относящийся к зданию	
2	ЧОД, относящийся к земле	
3	Расчетная стоимость земли	

21. Перейти к содержанию...

22. _____

23. Задачи по оценке земли с решениями

24. Перейти к содержанию...

25. Оценка рыночной стоимости земельных участков

26. Задача 1.

○ При оценке загородного участка земли площадью 20 соток собрана информация о продаже пяти сопоставимых объектов сравнения. Выполнить корректировки продажных цен и определить рыночную стоимость оцениваемого участка.

Задача 2.

○ Оценить земельный участок общей площадью 500 кв. м., расположенный в 8-ой зоне градостроительной ценности г. Москвы. Участок находится в частной собственности.

1. Определить наилучшее и наиболее эффективное использования участка, если имеются следующие данные...

2. Определить рыночную стоимость участка путем дисконтирования денежных потоков. Для этого рассматривать следующие составляющие ЧОД:

- земельный налог;
- эксплуатационные расходы - 24 000 руб. ежегодно;
- валовой доход по сценариям использования:
 - а) 120 000 руб. ежегодно;
 - б) 180 000 руб. ежегодно;
 - в) 150 000 руб. ежегодно.

Анализ проводить на ближайшие 6 лет.

○

Задача 4.

○ На участке в 50 га планируется возвести дачный поселок. 20% территории общей площади участка будет отведено под дороги. Строительство дорог и прокладка коммуникаций начнется немедленно и потребует расходов в сумме 1 200 500 руб. на 1 га общей площади, половина из которых придется на первый год, а половина на второй. В конце первого года, планируется продать 50 незастроенных участков по 0,20 га каждый по цене 40000 руб. за сотку. На оставшейся территории будут возводиться коттеджи, расходы по строительству которых составят 30 000 000 руб. на 1 га. Ожидается, что 40% расходов по строительству придется на первый год, а на второй и третий года - по 30%. Расходы по продаже участков составят 650000 руб. в год. Прогноз графика реализации застроенных участков:

1. Год № 1 - 0.
2. Год № 2 - 50 уч. по 8 000 000 руб. + 20 уч. по 8 500 000 руб.
3. Год № 3 - 80 уч. по 9 000 000 руб.
4. Год №4 -35 уч. по 10 000 000 руб.
5. Год№5-15уч. по 11 500 000 руб.

Какова текущая стоимость земли, если ставка дисконтирования составляет 18%?
Какова стоимость земли в конце первого года, при ставке дисконтирования 17,5%?

Задача 7.

○ **Определить наилучшее и наиболее эффективное использование и стоимость земельного участка, если имеются следующие данные. Определить общую расчетную стоимость объекта для выбранного варианта наилучшего использования?**

Задача 9.

○ **Определить стоимость земельного участка методом техники остатка путем заполнения таблицы**

[Перейти к содержанию...](#)

Решение практикума по оценке

[Перейти к содержанию...](#)

Перечень задач для решения.

Задача № 1

7. **Определить наилучшее и наиболее эффективное использование, если имеются следующие данные (таблица) . Какова стоимость земельного участка для выбранного вами варианта наилучшего использования?**

8.	Сценарии использования		
	Жилое здание	Офисное здание	нное
Площадь возводимых зданий, м ²	6 800	7 600	
Стоимость строительства зданий, \$/м ²	1250	1370	
Чистый операционный доход, \$.	2 300 000	2 850 000	
Ставка капитализации зданий	15%	14%	
Ставка капитализации земли	12%	12%	

9. **Задача № 2**

10. **Застройщик приобрел земельный участок, стоимостью 750 тыс. руб. площадью 150 соток для разбивки на дачные участки и строительства на них домов.** Площадь общественной территории (дороги, территория, занятая техническими сооружениями) - 1 сотка на каждый участок. При разбивке на участки площадью 9 соток, затраты на строительство одного дома составляют 40 тыс. руб., а ожидаемая стоимость продажи - 110 тыс. руб. При разбивке на участки площадью 5 соток, затраты на строительство одного дома уменьшаются на 5 тыс. руб., а ожидаемая стоимость продажи - 80 тыс. руб. Участки площадью 14 соток с домом будут продаваться за 165 тыс. руб. при затратах на строительство дома - 50 тыс. руб. Определить наиболее прибыльный вариант разбивки земельного участка.

Задача № 3

11. **Оценивается земельный участок площадью 0,2 га, предоставляемый под строительство модульной автозаправочной станции на шесть колонок.**

▪ Капитальные вложения на строительство (с учетом прибыли инвестора) составляют 4 200 000 руб.

- Срок экономической жизни 20 лет, ⁴¹планируемый доход на инвестиции 20 %.
- Анализ эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным

местоположением дает следующие данные:

- в течение суток с одной колонки продается 400 л бензина;
- средневзвешенный доход от продажи одного литра бензина и дизельного топлива составляет 1 руб. 20 коп.;
- с учетом времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 350 дней в году.

Определить стоимость земельного участка.

Задача № 4

12. В процессе оценки стоимости земельного участка использовалась информация о предполагаемом строительстве, предоставленная инвестором, а также учитывалась рыночная информация, т. е. строительные характеристики строящегося рядом современного жилого комплекса, а также средняя этажность застройки в районе оценки.

Стоимость единого объекта недвижимости складывается из продажи жилых площадей и машино-мест в подземном гараже.

В среднем по современным требованиям отношение общей площади помещений к полезной площади помещений в жилых зданиях составляет 1,15.

Затраты, связанные с операционными расходами (эксплуатационные расходы, земельные платежи, страховые платежи, реклама, расходы по продаже и др.), составляют 2 % от общей стоимости продажи жилых площадей и машино-мест в гараже.

Стоимость оплаты кредитных ресурсов рассчитана при следующих условиях:

- предполагаем, что все жилые площади и машино-места в гараже будут проданы в течение 1 года;
- средняя величина ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями, предприятиям и организациям в долларах США, оставляет 11,5 % годовых со сроком погашения от 1 до 3 лет.

Исходные данные

- Общая площадь объекта = 22 000 кв. м.
- Общая площадь надземной части = 18 000 кв. м.
- Общая площадь квартир (85 % от общей площади надземной части) = 15 300 кв. м.
- Общая площадь подземной части = 4 000 кв. м.
- Общее число машино-мест (4 000/40) = 100.
- Стоимость продажи 1 кв. м жилых площадей = 1 800 дол.
- Стоимость продажи 1 машино-места в гараже = 15 000 дол.
- Определить стоимость земельного участка под строительство жилого здания.

Задача № 5

- Площадь участка = 7 000 кв. м.
- Общая площадь сооружений = 6 300 кв. м.
- Полезная площадь сооружений (65 %) = 4 095 кв. м.
- *Определение величины расходов:*
- Проектно-планировочные работы = 4 000 дол.
- Грунтовые и дорожные работы = 5 дол./кв. м.
- Всего: 7 000 * 5 = 35 000 (дол.).
- Электричество = 13 000 дол.
- Водоснабжение и автономное теплоснабжение = 36 000 дол.
- Канализация и дренаж = 50 000 дол.
- Телефон = 7 000 дол.
- Стоимость строительства = 100 дол./кв. м.
- Всего: 100 * 6 300 = 630 000 (дол.).
- Сумма расходов, всего 775 000 дол.
- *Определение величины доходов:*
- Ставка арендной платы = 10 дол./кв. м в месяц.
- Потери от недозагрузки = 5 % от ПВД.

- Операционные расходы 20 % от ДВД.
- Требуемая ставка дохода = 30 % в год, или 2,5 % в месяц.
- Период владения = 4 года.
- Поступления от перепродажи крытого рынка в конце периода владения = 700 000

дол.

13. Определить стоимость земельного участка под строительство крытого рынка.

Задача № 6

14. На вакантном земельном участке правилами зонирования разрешено строительство: вариант А - административного здания; вариант В - офисного здания; вариант С - торгового комплекса.

Вариант А

- Стоимость строительства административного здания - 420 000 дол.
- Срок эксплуатации - 50 лет.
- Ставка дохода - 12 % годовых.
- Коэффициент капитализации для земли - 0,102.
- Чистый операционный доход в год равен 70 000 дол.

Вариант В

- Стоимость строительства офисного здания - 460 000 дол.
- Срок эксплуатации здания - 50 лет.
- Ставка дохода - 12 % годовых.
- Коэффициент капитализации для земли - 0,102.
- Чистый операционный доход в год равен 85 000 дол.

Вариант С

- Стоимость строительства торгового комплекса - 625 000 дол.
- Срок эксплуатации комплекса - 50 лет.
- Ставка дохода - 12 % годовых.
- Коэффициент капитализации для земли - 0,102.
- Чистый операционный доход в год равен 110 000 дол.

Определите вариант наиболее эффективного использования земельного участка.

Задача № 7

15. Определите рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, если известно, что соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10%. Расчет возмещения капитала ведется по аннуитетному методу:

Рыночная стоимость сооружения - 540 тыс. руб.

Продолжительность экономической жизни сооружения - 40 лет

Чистый операционный доход от эксплуатации объекта - 450 тыс. руб.

Задача № 8

16. Рыночная стоимость здания, определенная в рамках затратного подхода, составляет 15 млн. руб., срок эксплуатации здания 80 лет, ставка дохода 15% годовых. Коэффициент капитализации для земли равен 10%. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 2 850 000 рублей в год. Определить стоимость земельного участка.

Задача № 9

17. Необходимо оценить земельный участок общей площадью 500 кв.м., расположенный в административном районе <Мещанский-Басманный> г. Москвы (номер кадастрового квартала - 77-01-0003006). Дата оценки - 01.07.2016 г.

0. Определить наилучшее и наиболее эффективное использования участка, если имеются следующие данные:

13		
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Параметр</td> <td>Сценарии использования</td> </tr> </table>	Параметр	Сценарии использования
Параметр	Сценарии использования	

	Торговый центр	Офисное здание	здани
Площадь возводимых зданий, м ²	5500	5000	
Стоимость строительства зданий, \$/м ²	450	500	
Ставка арендной платы, \$/м ²	600	700	
Потери от недоиспользования и недосбора платежей, %	20% от ПВД	10% от ПВД	ПВД
Операционные расходы (за исключением земельного налога)	25% от ДВД	20% от ДВД	ДВД
Земельный налог	рассчитать	рассчитать	
Ставка капитализации зданий, %	11,00%	10,00%	
Ставка капитализации земли, %	10%	10%	

1. Определить рыночную стоимость участка по варианту ННЭИ путем дисконтирования денежных потоков.

Прогнозный период составит 3 года. Известно, что по истечении прогнозного периода стоимость объекта возрастет на 20%.

Задача № 10

18. Определите рыночную стоимость оцениваемого участка площадью 16 соток сравнительным подходом.

Характеристика	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена 1 сотки	-	115000	124000	118000	121000	117000
Корректировка 1 Расстояние от границы города (1 км +/- 1,5%)	25 км	28	22	23	21	27
Корректировка 2 Инженерное обеспечение. (+ 50%; электричество 20%, вода 10%, газ 10%, канализация 10%)	Элек-во, вода, газ, канализ.	Элек-во, вода	Элек-во, вода, газ, канализ.	Элек-во, вода	Элек-во, газ	Элек-во
Корректировка 3 Размер участка (1 сотка +/- 0,5%)	16 соток	16	18	15	20	16
Корректировка 4 Удаленность от ж/д станции (1 км +/- 0,5%)	2 км	4	2	3	2	1

19.

Ключи к примерам оценочных средств для проведения текущей аттестации по дисциплине «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»

5.5 Задания для практических работ

Задание № 1

Практическое занятие № 1 Решение ситуационных задач на умение различать и идентифицировать геодезическую и картографическую основы и участников отношений при осуществлении ГКУ и ГРП. Цель: формирование навыков по решению задач по законодательным основам ЕГРН.

Порядок работы:

1. Согласно действующему законодательству (ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости») ответьте на нижеперечисленные вопросы со ссылкой на главу закона, статью и пункт.
2. Согласно выданному заданию определить геодезическую и картографическую основы ЕГРН.

Вариант 1.

1. Каким образом создаются и обновляются геодезическая и картографическая основы ЕГРН?
2. Посредством чего осуществляется Государственная регистрация прав?
3. Кто является участниками отношений, возникающих при осуществлении ГКУ и ГРП?
4. Что координирует и контролирует Федеральный орган исполнительной власти?
5. Что используют для ведения ЕГРН с точки зрения геодезии?
6. Что представляет из себя ЕГРН?
7. Где обязательны в использовании кадастровые номера ОН, номера регистрации, реестровые номера?
8. Что является картографической основой ЕГРН?
9. К каким видам ОН не применяется ФЗ 218 по КГУ и ГРП?
10. Кем осуществляется ГКУ и ГРП в РФ?

Вариант 2.

1. Что, помимо конституции РФ, ГК, ФЗ 218 составляют правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на НИ?
2. Кем устанавливаются местные системы координат в отношении кадастровых округов?
3. Что, согласно действующему законодательству, означает кадастровый номер ОН?
4. Чем является прием заявления о ГКУ и ГРП и прилагаемых к нему документов для органа регистрации прав?
5. Каким образом можно оспорить зарегистрированное в ЕГРН право на НИ?
6. Что представляет из себя ГРП на НИ?
7. Кто устанавливает порядок кадастрового деления территории РФ?
8. Что идентифицирует номер регистрации в ЕГРН?
9. Что является геодезической основой ЕГРН?
10. Что подлежит государственной регистрации в РФ?

Эталон ответов:

Вариант 1.

1. Гл. 1, ст. 6, п. 3.
2. Гл. 1, ст. 1, п. 4.
3. Гл. 1, ст. 4.
4. Гл. 1, ст. 3, п. 2, п/п 1.
5. Гл. 1, ст. 6, п. 4.
6. Гл. 1, ст. 1, п. 2.
7. Гл. 1, ст. 5, п. 6.
8. Гл. 1, ст. 6, п. 2.
9. Гл. 1, ст. 1, п. 8.
10. Гл. 1, ст. 3, п. 1.

Вариант 2.

1. Гл. 1, ст. 2, п. 1.
2. Гл. 1, ст. 6, п. 5.
3. Гл. 1, ст. 5, п. 1.
4. Гл. 1, ст. 3, п. 3, п/п 1.
5. Гл. 1, ст. 1, п. 5.
6. Гл. 1, ст. 1, п. 3.
7. Гл. 1, ст. 5, п. 5.
8. Гл. 1, ст. 5, п. 2.
9. Гл. 1, ст. 6, п. 1.
10. Гл. 1, ст. 1, п. 6.

Задание № 2

Практическое занятие № 2 Обретение навыков по определению основных и дополнительных сведений в ЕГРН.

Цель: формирование навыков в идентификации основных и дополнительных сведений из ЕГРН.

Порядок работы:

1. Соотнесите данные таблицы на основные и дополнительные сведения (таблица 1).

Таблица 1.

Тип сведений	Сведения
<i>Основные</i>	1) вид объекта недвижимости;
<i>Дополнительные</i>	2) назначение предприятия как имущественного комплекса; 3) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения; 4) сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны; 5) описание местоположения объекта недвижимости; 6) сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета, если объект недвижимости прекратил существование; 7) сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования; 8) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости; 9) площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место; 10) ранее присвоенный государственный учетный номер; 11) количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения); 12) сведения о местоположении в здании и площадях помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится

в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании;

13) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;

14) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

15) сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд

16) наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования;

17) номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, кадастровых инженеров, которые выполняли кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ;

18) сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков;

19) кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, если объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс и в его состав входят объекты недвижимости;

20) вид жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством;

21) сведения о части объекта недвижимости, за исключением случая, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

22) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;

23) кадастровый номер образованного объекта недвижимости - в отношении исходного объекта недвижимости;

24) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

25) номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости.

26) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;

27) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

28) вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения;

29) сведения о том, что помещение в соответствии с предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности документами, в том числе с проектной документацией, предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении;

30) сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, границах

публичного сервитута, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны, территории или в связи с установлением публичного сервитута;

31) проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

32) сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств;

(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 538-ФЗ)

33) сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия;

34) кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс;

35) назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом), если объектом недвижимости является здание;

36) назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение;

37) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;

38) кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

39) назначение единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс;

40) сведения о результатах проведения государственного земельного надзора;

41) кадастровый номер объекта недвижимости, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектом недвижимости;

42) сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории;

43) номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение или машино-место;

44) сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования;

45) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение;

46) условный номер земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, проектом межевания земельного участка или земельных участков либо схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, и реквизиты решения об утверждении этого проекта межевания территории или решения, которым предусматривается утверждение данной схем~~ы~~

47) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;

	48) адрес объекта недвижимости (при его наличии); 49) сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.
--	--

Эталон ответов.

Основные сведения: 1,3,5,6,8,9,10,11,12,14,17,19,20,21,23,24,25,27,29,31,34,41,43,45,47.

Дополнительные сведения: 2,4,7,13,15,16,18,22,26,28,30,32,33,35,36,37,39,40,42,44,46,48,49.

2. По выданным выпискам из ЕГРН определить основные и дополнительные сведения по определенным объектам недвижимости. Работу оформить в табличном виде (таблица 2).

Таблица 2

Основные сведения		Дополнительные сведения	
Название сведения	Характеристика по объекту.	Название сведения	Характеристика по объекту.

Задание № 3.

Практическое занятие № 3. Заполнение форм заявлений на ГКУ и ГРП.

Цель: формирование навыков в заполнении форм заявлений при ЕГРН.

Порядок работы:

1. Исходя из ситуационных задач, заполните соответствующее заявление на ГКУ и ГРП согласно Приказа МЭР РФ № 920 от 8 декабря 2015 г. «Об утверждении форм заявления о ГКУ и ГРП на НИ...». Практическую работу необходимо оформить в электронном виде.

1.1. В филиал ФКП обратилось физическое лицо с просьбой осуществить ГКУ и ГРП в отношении земельного участка с кадастровым номером 70:08:0100047:4266. ЗУ относится к землям лесного фонда, с разрешенным использованием – для размещения объектов лесного фонда (заготовка древесины), расположенного по адресу Томская область, Колпашевский район, Колпашевское лесничество, Шудельское участковое лесничество, урочище «Шудельское», кварталы 4, 8-12, 16-24. В части ГКУ заявитель (собственник) просит произвести учет изменений в связи с изменением площади ЗУ.

В части ГРП заявитель просит осуществить регистрацию ранее возникшего права частной собственности. Заявителем является Иванов Иван Иванович 21.10.1981 г.р., место рождения г. Москва, имеющий гражданство РФ, СНИЛС 8212458 258. Заявитель в заявлении указал следующие паспортные данные: 1108 252199, выданный МВД по г. Москве, от 21.01. 2001 г. Иванов зарегистрирован по адресу, г. Москва, ул. Авангардная , д. 48, кв. 12. Почтовый адрес и адрес регистрации совпадают. Телефон для связи: 8952 236 22 11, Адрес электронной почты : qwerty2112@mail.ru. Заявление предоставляется правообладателем. Иванов предоставил заявление и сопутствующие документы в МФЦ и желает получить документы также через МФЦ.

1.2. В орган исполнительной власти поступило заявление об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН. Заявитель – собственник помещения с кадастровым номером 23:75:009876:897. Иванов Иван Иванович просит внести в ЕГРН сведения в отношении своего ОН , содержащиеся в решении о переводе жилого помещения в жилое помещение. Также Иванов просит исправить техническую ошибку, допущенную в сведениях в ЕГРН. Запись в сведениях реестра прав на НИ от 23.09.2018 под № 334 внесена запись о правообладателе, как Ивонов Иван Иванович, по факту правообладатель – Иванов Иван Иванович, что и будет служить правильной записью в ЕГРН. Также собственник просит в заявлении внести запись о невозможности государственной регистрации перехода права объекта недвижимости, зарегистрированного 14 мая 2017 года за № 334, без личного участия собственника. Иванов планирует представить заявление в орган исполнительной власти лично в МФЦ. Тем же способом и планирует получить документы. Помимо всего, Иван Иванович просит орган регистрации прав направить уведомление о приеме данного заявления и прилагаемых к нему документов посредством почты по адресу г. Архангельск, ул. Гагарина, д.2, кв. 16. Россия, 1630071⁴⁹Иванов И.И. в заявлении, как заявитель указал следующие персональные данные. Паспорт 1123 675876, выданный 12.09.2009, УМВД по АО и

НАО, код подразделения 567, СНИЛС 324128675647. Также Иванов оставил данные электронной почты и телефон: qwerty65787@mail.ru, 89095567788.

Исходя из ситуации, дополните заявление списком документов, прилагаемых к заявлению.

1.3. Заполните форм заявления о внесении в ЕГРН сведений о ЗУ и о местоположении на нем здании, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ.

Заявитель просит внести в ЕГРН полученные в результате выполнения комплексных кадастровых работ сведения о ЗУ и местоположении на нем здания. Кадастровый номер квартала на котором расположены ЗУ и здание - 29:009:098098. С заявлением обращается физическое лицо Петров Петр Петрович, 23.09.1980 г.р. , родившийся в г. Архангельске, имея гражданство РФ, СНИЛС – 112 45632345, в заявлении указывает паспортные данные, с номером и серией – 1177 678876, выданный 12.05.2009 г. Петров зарегистрирован и проживает по следующему адресу: г. Находка, ул. Гайдара 50, кв. 213. Контактные данные: телефон – 89095567788, qwerty443322@mail.ru. Петр Петрович просит направить сообщения о получении данного заявления и документов органом регистрации прав по адресу электронной почты, указанной выше.

Далее по пунктам 6, 7, 8, 9, 10 информацию заполните самостоятельно, исходя из ситуационной задачи по заявлению.

2. В рамках закрепление полученных знаний и приобретенных умений, каждый обучающийся, пользуясь электронными сервисами, в том числе публичной кадастровой картой, должен сформировать самостоятельно 3 различных формы заявления на любые виды недвижимости. Практическая работа оформляется в электронном виде.

• **Вопрос 32: Предоставление сведений из ЕГРН. Что изменилось?**

Ответ:

Сведения, предоставляемые Росреестром

№	Сведения, выдаваемые с 01.01.2023	Сведения, выдававшиеся до 01.01.2023
1	выписка из ЕГРН об объекте недвижимости	кадастровая выписка об объекте недвижимости
2	выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества, выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества
3	выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости	выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества
4	выписка о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве	выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (содержащая общедоступные сведения о зарегистрированных правах на земельный участок, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят объекты долевого строительства, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве)
5	выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект	выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастровый паспорт объекта

	недвижимости	недвижимости
6	выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости	кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости
7	кадастровый план территории	кадастровый план территории
8	выписка о содержании правоустанавливающих документов	справка о содержании правоустанавливающих документов
9	выписка из ЕГРН о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным	выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным
10	выписка о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов	-
11	выписка о зоне с особыми условиями использования территорий, территориальной зоне, территории объекта культурного наследия, территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития в Российской Федерации, игровой зоне, лесничестве, лесопарке, особо охраняемой природной территории, особой экономической зоне, охотничьем угодье, береговой линии (границе водного объекта), проекте межевания территории	кадастровая выписка о территориальной зоне, зоне с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
12	выписка о границе между субъектами Российской Федерации, границе муниципального образования и границе населенного пункта	кадастровая выписка о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований и границах населенных пунктов
13	справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости	справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества

Зада
ние
№
19
Пра
кти
ческ
ое
зая
ние
№
19
на
тему
«Рас
чет
УП
КС
ОН»
·
Цел
ь:
фор
мир
ован
ие
пра
кти
ческ
их
нав
ыко
в по
расч
ету
УП
КС

ОН.

Порядок работы: По данным бонитировки определите удельный показатель кадастровой стоимости земель в сельскохозяйственном производстве.

Край: Приморский _____
Административный район Партизанский _____
Бывшее хозяйство _____ Совхоз «Луч» _____

Объект оценки _____ ТОО «Луч» _____

Таблица 1 - Расчет совокупного почвенного балла

Шифр группы почв	Средний балл почвы	Коэффициент поправки	Совокупный почвенный балл
0034	46,65	ΔΔ 0,85	39,65

0043	60,40	ΔΔ	0,85	51,34
0046	64,89	↓Δ	0,85; 0,90	49,64
0047	61,51	↓Δ	0,85; 0,90	47,05
0051	62,81		0,75	47,10
0063	79,97		-	79,97
0081	90,07	Δ	0,90	81,06
0084	93,18		-	93,18
0106	86,80		-	86,80
10038	84,87	↓	0,85	72,14

Расчет средневзвешенного балла бонитета по объекту оценки

Шифр группы почв	Совокупный почвенный балл	Площадь, га	Площадь %
0034	39,65	100	16,34
0043	51,34	110	17,97
0046	49,64	60	9,81
0047	47,05	100	16,34
0051	47,10	30	4,90
0063	79,97	14	2,29
0081	81,06	18	2,94
0084	93,18	20	3,27
0106	86,80	50	8,17
10038	72,14	110	17,97
Итого	Бср.взв.=57,89	612 га	100%

Средневзвешенный балл бонитета по хозяйству определяется по формуле:

$$\text{Бср.взв.} = \frac{\sum B_i * S_i}{\sum S_i}$$

Бср.взв. – средневзвешенный балл бонитета, где

B_i – балл i – ой группы почв

S_i – площадь i – ой оценочной группы почв, га

Бср.взв = средневзвешенный балл оцениваемой территории.

$$\text{Бср.взв.} = \frac{39,65*100 + 51,34*110 + 49,64*60 + 47,05*100 + 47,10*30 + 79,97*14 + 81,06*18 + 93,18*20 + 86,80*50 + 72,14*110}{612} = \frac{35426,46}{612} = 57,89$$

№ варианта	Балл бонитета с/х угодий	Индекс технологических свойств	Удаленность экв.км
1	Средневзвешенный балл	1,08	29
2		1,1	35
3		1,34	41
4		52 1,21	57

**Определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий
ТОО «Луч» Партизанского муниципального района Приморского края**

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Обозначение	Алгоритм счета	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6
	1.Официально предоставляемые субъектам РФ				
1	продуктивность сельхозугодий по выходу:	ц/га			
1.1.	Кормовых единиц	руб/га			11,9
1.2.	Валовой продукции	руб/га	Во		2854
2	Затраты на использование сельхозугодий	руб/га	Зо		2346
3	Нормативная окупаемость затрат	коэффициент	Но		1,07
4	Цена производства	руб/га			2510
5	Рентный доход:	руб/га			
5.1.	Дифференциальный	руб/га			344
5.2.	Абсолютный	руб/га	АР		26
6	Срок капитализации рентного дохода	лет			33
7	Удельный показатель кадастровой стоимости земель	руб/га			12210
	2. Разрабатываемые в субъекте РФ				
8	Балл бонитета почв сельхозугодий	балл	Бо		52
9	Индекс технологических свойств		Ито		1,39
10	Внехозяйственная удаленность земель	экв.км	Эро		53
11	Грузоёмкость земель	экв. т/га	Го		0,66
12	Затраты на перевозку груза на 1 км	руб/т	Г	$G_3 = \text{Эро} * G_0 * T$	3,25
13	Транспортные затраты	руб/га	Гз		113,68
14	Доля затрат зависящая от продуктивности угодий		Дзу		0,19
15	Доля затрат зависящих от технологических свойств земли:		Дзт		0,35
15.1	из них от энергоёмкости		Дзэ		0,11
	3. Рассчитываемые показатели по объекту оценки	53			

16	Балл бонитета 1 га с/х угодий		B_i		57,89
17	Индекс технологических свойств объекта кадастровой оценки		I_{Ti}		1,08
18	Эквивалентное расстояние внехозяйственных перевозок	экв. км	Δp_i		59,5
19	Нормативная грузоемкость 1 га с/х угодий	экв. т/га	Γ_i	$\Gamma_i = (B_i/B_o) * \Gamma_o$	0,73
	4. Расчет рентного дохода кадастровой стоимости 1 га с/х угодий				
	4.1 Дифференциальный Рентный доход по плодородию				
20	Продуктивность 1 га с/х угодий	руб/га	B_i	$B_i = (B_o/B_o) * B_i$	3177,27
21	Затраты на использование земельного участка при индивидуальной продуктивности и при среднем индексе технологических свойств и местоположения	руб/га	Z_i	$Z_i = Z_o * (1 - D_{zy}) + Z_o * D_{zy} * (B_o)$	2395,03
	Цена производства валовой продукции	руб/га	C_{Pi}	$C_{Pi} = Z_i * H_o$	2562,68
	Дифференциальный рентный доход по плодородию земельного участка	руб/га	P_{Pi}	$P_{Pi} = B_i - C_{Pi}$	614,59
	4.2. дифференциальный рентный доход, обусловленный технологическими свойствами земельного участка	руб/га	P_{Ti}	$P_{Ti} = Z_o * H_o * D_{zt} * (1 - I_{Ti}/I_{To})$	193,29
	4.3. дифференциальный рентный доход, обусловленный местоположением земельного участка	руб/га	P_{mi}	$P_{mi} = ((\Delta p_o * \Gamma_o - \Delta p_i * \Gamma_i) * T) * H_o$	29,38
	Всего дифференциальный рентный доход	54 руб/га	P_i	$P_i = P_{Pi} + P_{Ti} + P_{mi}$	778,5

Абсолютный рентный доход устанавливается на всех землях	руб/га	AP		26
Расчетный рентный доход с 1 га с/х угодий	руб/га	Ppi	Ppi=Pi+AP	804,5
Удельный показатель кадастровой стоимости земель с/х угодий	руб/га	УПКСЗ	УПКСЗ=Ppi*	26548,5
Удельный показатель кадастровой стоимости земель с/х угодий	руб/кв. м.	УПКСЗ	УПКСЗ _{кв.м} = УПКСЗ:1000	2,65

Кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на его площадь.

$$КС = УПКСЗ * S$$

$$КС = 26548,5 \text{ руб/га} * 612 \text{ га} = 16247682 \text{ руб.}$$

Задание № 20

Практическое занятие № 20 на тему «Расчет кадастровой стоимости».

Цель: формирование практических навыков по расчету кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Порядок работы:

1. Изучить ПРИКАЗ Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 N 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» и составить конспект следующих мероприятий по определению кадастровой стоимости:

1. Определение ценообразующих факторов объектов недвижимости;
2. первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости;
3. сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;
4. сбор рыночной информации;
5. группировка объектов недвижимости;
6. построение модели оценки кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
7. анализ качества модели оценки кадастровой стоимости;
8. расчет кадастровой стоимости;
9. анализ результатов определения кадастровой стоимости;

ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ

1. Кто является субъектами земельных отношений?

- а) все участники земельных отношений собственники наделенные земельными правами и обязанностями, предусмотренные земельным законодательством
- б) все собственники земельных участков
- в) фермеры и арендаторы
- г) юристы

2. Что является объектом земельных отношений?

- а) юридически однородный и пространственно ограниченный на местности земельный

массив, по поводу которого возникают земельные отношения

- б) земля в пределах определенных административно-территориальных границ
- в) отдельный земельный участок
- г) землевладение

3. Каковы основные задачи ведения кадастра недвижимости?

- а) сбор, систематизация, хранение, обобщение, обновление, и предоставление информации пользователям
- б) учет земельных участков
- в) определение плодородия почв

4. Земли сельскохозяйственного назначения – это земли:

- а) обладающие почвенным плодородием;
- б) занятые сельскохозяйственными угодьями;
- в) предоставленные или предназначенные для нужд сельского хозяйства
- г) лесного фонда

5. Является ли земля как природный объект и природный ресурс объектом земельных отношений?

- а) да
- б) нет
- в) не является
- г) все варианты верны

6. Что такое земельный участок как объект земельных отношений?

- а) часть поверхности земли, предназначенный для жизни и деятельности человека
- б) часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке
- в) важнейший компонент окружающей среды и средство производства в сельском и лесном хозяйстве
- г) землевладение

7. Какие земли относятся к сельскохозяйственным угодьям:

- а) пашни
- б) залежи
- в) земли занятые крестьянскими хозяйствами
- г) земли, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства;

8. Что относится к функциональным природным ресурсам?

- а) месторождение полезных ископаемых, находящиеся в разработке, сельскохозяйственные угодья, леса
- б) «законсервированные» сельхозугодья, территории под застройку
- в) разведанные полезные ископаемые, водные источники
- г) лесной фонд

9. Что относится к резервным природным ресурсам?

- а) сельхозугодья, интенсивно эксплуатируемые
- б) активно используемый лес
- в) «законсервированные» сельхозугодья находящиеся под паром
- г) исторические и культурные земли

10. Что относится к потенциальным природным ресурсам?

- а) выявленные, ныне используемые, но могущие быть использованы в будущем
- б) активно используемые месторождения в настоящее время
- в) интенсивно используемые сельхозугодья
- г) резервные природные ресурсы

11. Что относится к практически неисчерпаемым природным ресурсам?

- а) солнечная радиация, гидро- и ветроэнергетический потенциал
- б) объекты фауны, флоры, запасы чистой воды
- в) плодородные почвы, водный режим
- г) минеральные природные ресурсы

12. Что относится к исчерпаемым природным ресурсам?

- а) объекты фауны, флоры, запасы чистой воды

- б) солнечная радиация, гидро- и ветроэнергетический потенциал
- в) леса, поля, заводы, фабрики
- г) минеральные природные ресурсы

13. Назовите воспроизводимые свойства земли

- а) плодородные почвы, водный режим, геоботаническое, гидрографические свойства.
- б) ландшафтные характеристики, показатели рельефа, растительность
- в) земная поверхность
- г) содержание питательных веществ

14. Что является важнейшими свойствами земли?

- а) пространственные, почвенные, гидрогеологические условия, растительный покров, наличие полезных ископаемых
- б) водный режим, леса
- в) общая площадь, недра
- г) содержание в нем гумуса

15. Что такое рациональное использование земли?

- а) использование земли для определенных нужд
- б) использование земли под отдельные культуры
- в) соответствие земельного отвода целям и задачам конкретного производства
- г) полное использование

16. Что такое земельные угодья ?

- а) участок земли, систематически используемый для конкретных целей
- б) земли, где пасут скот
- в) земли, где занимаются производством зерна
- г) земли лесного фонда

17. Что относится к сельхозугодьям?

- а) пашня, многолетние насаждения, залежь, сенокосы, пастбища
- б) леса, кустарники, болота, застроенные территории
- в) земли находящиеся близ населенных пунктов
- г) земли населенных пунктов

18. Что относится к учетным кадастровым единицам?

- а) земельные участки, территориальные зоны
- б) пустыня, степь, пески
- в) природные ресурсы
- г) земельные ресурсы

19. Назовите составные части кадастра недвижимости?

- а) регистрация землевладений, количественный и качественный учет, бонитировка почв, экономическая оценка земель
- б) описание земель, регистрация земель, мониторинг .
- в) купля, продажа
- г) целостность и единство

20. Назовите основные документы кадастра недвижимости?

- а) государственный реестр земель, дежурные кадастровые карты, журналы учета кадастровых номеров, кадастровые дела
- б) книги учета входящих документов, книга учета выданных сведений
- в) справки в налоговую инспекцию
- г) статистические отчеты

21. Земли сельскохозяйственного назначения – это земли:

- а) обладающие почвенным плодородием
- б) занятые сельскохозяйственными угодьями
- в) предоставленные или предназначенные для нужд сельского хозяйства
- г) земли поселений

22. Является ли земля как природный объект и природный ресурс объектом земельных отношений?

- а) да

- б) нет
- в) средство производства
- г) предмет труда

23. Что такое земельный участок как объект земельных отношений?

- а) часть поверхности земли, предназначенный для жизни и деятельности человека
- б) часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке
- в) важнейший компонент окружающей среды и средство производства в сельском и лесном хозяйстве
- г) недвижимость

24. Каковы основные задачи ведения кадастра недвижимости?

- а) сбор, систематизация, хранение, обобщение, обновление, и предоставление информации пользователям
- б) учет земельных участков
- в) определение плодородия почв

25. Какова компетенция Росземкадастра в области кадастра недвижимости?

- а) утверждение порядка ведения кадастра, руководство и контроль, за деятельностью органов по земельным ресурсам, разработка предложений, утверждение инструкций
- б) утверждение федеральных программ, установление порядка финансирования, определение порядка использования средств.
- в) утверждение программ, определение перечня сведений, установление платы за предоставление сведений
- г) установление порядка финансирования, определение порядка использования средств

26. Назовите основные принципы кадастра недвижимости?

- а) однородность, разносторонность
- б) многоуровневой и многоцелевой характер, единство системы, непрерывность ведения ГЗК, достоверность информации
- в) централизм, верховенство закона
- г) единство и целостность

27. Назовите составные части кадастра недвижимости?

- а) регистрация землевладений, количественный и качественный учет, бонитировка почв, экономическая оценка земель
- б) описание земель, регистрация земель, мониторинг .
- в) купля, продажа
- г) целостность и единство

28. Назовите основные документы кадастра недвижимости?

- а) государственный реестр земель, дежурные кадастровые карты, журналы учета кадастровых номеров, кадастровые дела
- б) книги учета входящих документов, книга учета выданных сведений
- в) справки в налоговую инспекцию
- г) статистические отчеты

29. Что является вспомогательными документами кадастра недвижимости?

- а) книги учета входящих документов, книга учета выданных сведений, каталоги координат опорной межевой сети
- б) дежурные кадастровые карты, кадастровые дела, журналы учета
- в) производственные карты
- г) журналы учета

30. Что относится к производным документам?

- а) государственный реестр земель, дежурные кадастровые карты, журналы учета
- б) книга учета входящих документов, книга учета выданных сведений
- в) справки в налоговую инспекцию, статистические отчеты, производственные кадастровые карты
- г) реестр

31. Назовите виды эффективности кадастра недвижимости?

- а) экологическая

- б) экономическая
- в) экологическая, экономическая
- г) фискальная

32. Какие органы не входят в систему специальных органов управления земельными ресурсами?

- а) Министерство природных ресурсов РФ
- б) Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
- в) Министерство сельского хозяйства РФ
- г) Министерство здравоохранения РФ

33. Кто осуществляет общее управление земельными ресурсами на уровне муниципальных образований?

- а) муниципальные исполнительные органы
- б) граждане
- в) юридические лица
- г) субъекты Федерации

34. Результаты кадастровой оценки земель поселений необходимы для следующих целей:

- а) создания земельного кадастра
- б) формирования налогооблагаемой базы городских земель
- в) обоснования наиболее перспективных направлений застройки
- г) определения ставок арендной платы за муниципальные земли
- д) во всех вышеперечисленных случаях

35. Что такое ЗК?

- а) систематизированный свод документированных сведений об объектах, о правовом режиме, о стоимости, месторасположении земельных участков.
- б) сведения о собственниках земельного участка
- в) право собственности на землю
- г) землеустроительный процесс

36. Форма собственности на землю:

- а) землепользователи
- б) землевладельцы
- в) землепокупатели
- г) частная, федеральная и муниципальная собственность

37. Земельные отношения регулируются

- а) земельным Кодексом
- б) гражданским Кодексом
- в) распоряжениями Правительства
- г) распоряжением органов местной власти

38. Земельный кодекс – это:

- а) законодательный акт, регулирующий земельные отношения
- б) законодательный акт, регулирующий земельно-имущественные отношения
- в) реестр
- г) книга

39. Какие органы не входят в систему специальных органов управления земельными ресурсами?

- а) Министерство природных ресурсов РФ
- б) Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
- в) Министерство сельского хозяйства РФ
- г) Министерство здравоохранения РФ

40. На какой государственный орган возложено ведение земельного кадастра?

- а) Министерство природных ресурсов РФ
- б) Министерство сельского хозяйства РФ
- в) Правительство РФ
- г) Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости

41. Кем рассматриваются споры, возникающие по вопросам арендной платы за

землю?

- а) судом или арбитражным судом
- б) местной администрацией
- в) исполнительными органами государственной власти
- г) законодательными органами государственной власти

42. Может ли физическое лицо - частный собственник, получившее землю от государства изменить ее целевое назначение?

- а) да
- б) нет
- в) да, если является гражданином РФ
- г) да, если физическое лицо будет преобразовано в юридическое и будет получена соответствующая лицензия

43. Сколько, согласно действующему законодательству, существует категорий при делении земель в зависимости от основного целевого назначения?

- а) два
- б) три
- в) четыре
- г) семь

44. В соответствии с земельным законодательством, земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения ...

- а) предоставляются исключительно гражданам РФ
- б) предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям
- в) предоставляются федеральным казенным предприятиям
- г) после вступления в силу ЗК РФ не предоставляются

45. Собственник земельного участка обязан проводить оросительные или осушительные мелиоративные работы.

- а) обязан
- б) обязан, если этого требуют соседи по участку
- в) обязан при наличии уведомления органов местного самоуправления
- г) не обязан

46. Безвозмездное срочное пользование земельными участками из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может предоставляться на ...

- а) срок не более 10 лет
- б) срок не более года
- в) срок не более 49 лет
- г) на основании договора

47. К объектам государственного кадастрового учета не относится

- а) объекты недвижимого имущества прочно связанные с земельными участками
- б) земельные участки
- в) недра
- г) недвижимость

48. Земельное законодательство состоит из ...

- а) земельного кодекса РФ и других федеральных законов, законов субъектов Российской Федерации
- б) законов Российской Федерации
- в) указов Президента Российской Федерации
- г) постановлений Правительства Российской Федерации нормативных актов муниципальных образований

49. Государственный земельный кадастр – это ...

- а) реестр лиц, имеющих земельные участки на конкретной территории
- б) количественный и качественный учёт земельных участков и субъектов права землепользования

в) показатель стоимости земли

г) расположение земельных участков на карте

50. Земельный кодекс Российской Федерации был принят Государственной Думой ...

Вопросы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ответы	а	в	а	а	б	а	а	а	в	а
Вопросы	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Ответы	а	в	а	а	в	а	а	а	а	а
Вопросы	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Ответы	в	а	б	а	а	б	а	а	а	а
Вопросы	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Ответы	в	г	а	б	а	г	а	а	г	г
Вопросы	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Ответы	а	г	г	г	г	б	в	а	б	г