

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

Многопрофильный колледж



**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ
МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО КУРСА**

МДК.03.02 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости

для обучающихся специальности

21.02.19 Землеустройство

Магнитогорск, 2023

ОДОБРЕНО

Предметно-цикловой комиссией
«Строительства и земельно-имущественных
отношений»

Председатель Ю.Н. Заиченко
Протокол № 6 от 25.01.2023 г.

Методической комиссией МпК

Протокол № 4 от 8 .02.2023 г.

Разработчик:

преподаватель ФГБОУ ВО «МГТУ им. Г.И. Носова» Многопрофильный колледж

Ю.Н. Заиченко

Методические указания по выполнению практических работ разработаны на основе рабочей программы профессионального модуля ПМ 03 Вспомогательная деятельность в сфере государственного и кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости.

Содержание практических работ ориентировано на подготовку обучающихся к освоению вида деятельности «Вспомогательная деятельность в сфере государственного и кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости» программы подготовки специалистов среднего звена по специальности 21.02.19 Землеустройство и овладению профессиональными компетенциями.

СОДЕРЖАНИЕ

1 Введение	4
2 Методические указания	
Практическое занятие 24	5
Практическое занятие 25-26	7
Практическое занятие 27-28	9
Практическое занятие 29-30	11
Практическое занятие 31-32	13
Практическое занятие 33-34	15
Практическое занятие 35-37	18
Практическое занятие 38-39	20
Практическое занятие 40-41	22

1 ВВЕДЕНИЕ

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

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

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

В соответствии с рабочей программой профессионального модуля ПМ 03 Вспомогательная деятельность в сфере государственного и кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, (МДК 03.02 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости) определения кадастровой стоимости предусмотрено проведение практических занятий.

В результате их выполнения, обучающийся должен:

уметь:

У8 Применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

У9 Систематизировать сведения, содержащиеся в декларациях о характеристиках объектов недвижимости, в различных видах и формах.

У10 Осуществлять оформление копий отчетов, документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, для временного, постоянного и (или) долговременного сроков хранения.

У11 Вести документооборот.

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

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

А также формированию **общих компетенций:**

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

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

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

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде

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

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках

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

2 МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

Тема 2.1 Происхождение кадастровой оценки земель и ее современность

Практическое занятие № 24

Сравнение Российской и Мировой практик оценки земель

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

Выполнив работу, Вы будете:

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

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Заполните таблицу

Таблица 1 – Сравнение российской и мировой практик оценки земель

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

Форма представления результата: заполненная таблица

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

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

Оценка «хорошо» выставляется:

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

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

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

– работа оформлена с ошибками в оформлении;

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

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

– не раскрыта основная тема работы;

– оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

– объем работы не соответствует заданному.

Тема 2.1 Происхождение кадастровой оценки земель и ее современность

Практическое занятие № 25-26 Особенности использования земель населенных пунктов

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

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Задача 1

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

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

Форма представления результата: решенные задачи

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

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

Оценка «хорошо» выставляется:

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

- в оформлении работы допущены неточности;

- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

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

- работа оформлена с ошибками в оформлении;

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

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

– не раскрыта основная тема работы;

– оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

– объем работы не соответствует заданному.

Тема 2.1 Происхождение кадастровой оценки земель и ее современность

Практическое занятие 27 -28

Практическое занятие Расчет кадастровой оценки земель

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

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

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

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Описать алгоритм расчета кадастровой деятельности земель различных видов использования.

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

В процессе кадастровой оценки земельные участки разделяются на 14 сегментов:

1. «Сельскохозяйственное использование»;
2. «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
3. «Общественное использование»;
4. «Предпринимательство»;
5. «Отдых (рекреация)»;
6. «Производственная деятельность»;
7. «Транспорт»;
8. «Обеспечение обороны и безопасности»;
9. «Охраняемые природные территории и благоустройство»;
10. «Использование лесов»;
11. «Водные объекты»;
12. «Специальное, ритуальное использование, запас»;
13. «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»;
14. «Иное использование» — вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах.

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

степень эродированности, оглеение, солонцеватость, солончаковатость, Земельные участки сегмента «Сельскохозяйственное использование»"

Порядок выполнения работы:

Форма представления результата: выполненное задание в соответствии с требованиями.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

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

Оценка «хорошо» выставляется:

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

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

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

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

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

Тема 2.2 Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства

Практическое занятие №29-30

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

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

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

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

Материальное обеспечение:

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

Задание:

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

Группа	Название группы	Адрес	Вид
Группа 1	. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)		
Группа 2.	Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)		
Группа 3.	Объекты, предназначенные для хранения транспорта		
Группа 4.	Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения		
Группа 5.	Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения		
Группа 6	. Административные и бытовые объекты		
Группа 7.	Объекты производственного назначения, за		

	исключением передаточных устройств и сооружений		
Группа 8.	Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты		
Группа 9.	Прочие объекты		
Группа 10.	Сооружения		

Форма представления результата: заполненная таблица

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

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

Оценка «хорошо» выставляется:

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

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

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

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

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

Тема 2.2 Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства

Практическое занятие № 31-32

Практическое занятие Особенности кадастровой оценки различных категорий земель

Цель:

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

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

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

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

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

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

Определите УПКС оцениваемого участка на основе следующих данных:

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

Задача 3. Определите кадастровую стоимость участка в садоводстве.

Исходные данные:

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

Форма представления результата: решенные задачи

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

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

– работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;

– объем работы соответствует заданному;

– материал изложен четко, рационально, отражена справедливость и правдивость выводов.

Оценка «хорошо» выставляется:

– содержание работы соответствует заданной тематике;

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

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

– в оформлении работы допущены неточности;

– объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

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

– работа оформлена с ошибками в оформлении;

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

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

– не раскрыта основная тема работы;

– оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

– объем работы не соответствует заданному.

Тема 2.4 Определение кадастровой стоимости земельных участков

Практическое занятие № 33-34

Расчет кадастровой стоимости недвижимости сравнительным методом

Цель:

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

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

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

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

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

Таблица 1 – Исходные данные

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

Таблица 2 – определение стоимости объекта оценки

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

Стоимость объекта оценки, тыс. руб. за 1 м ²				
Площадь объекта оценки, м ²				
Стоимость объекта оценки, тыс. руб.				

Обоснование корректировки на время продажи.

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

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

Обоснование корректировки на расстояние до реки. Выбираем пару аналогов 1 и 2, которые отличаются только расстоянием до реки, а следовательно, разницу в их стоимости в 1 тыс. руб. (20-19) можно отнести на величину корректировки на этот элемент сравнения. Корректировку вводим со знаком минус к аналогам 1 и 4, так как они ближе, чем объект оценки, расположены к реке. Аналоги 2 и 3 сопоставимы с объектом оценки, поэтому вводить корректировку к их стоимости не нужно.

Рассчитать кадастровую стоимость земельного участка

Форма представления результата: представленный расчет

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

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

Оценка «хорошо» выставляется:

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

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

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

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;

- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 2.4 Определение кадастровой стоимости земельных участков

Практическое занятие № 35-37

Расчет кадастровой стоимости недвижимости экспертным методом

Цель:

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

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

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

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Постройте график распределения земельных участков:

–по их площади;

–стоимости.

Для выполнения задания используйте исходные данные

Таблица 1 -Данные по 20 земельным участкам

№ объекта-аналога	Площадь, сотки	Цена, руб.
1	5	549000
2	5	535000
3	10	332000
4	6	550000
5	7,5	495000
6	10	300000
7	6	550000
8	8	445000
9	7	550000
10	8,7	410000
11	6	500000
12	10	350000
13	7,5	400000
14	6	600000
15	6	585000
16	6,5	487500
17	5,5	550000
18	8	400000
19	10	335000
20	7,5	530000

Форма представления результата: выполненный график

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

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

- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- материал изложен четко, рационально, отражена справедливость и правдивость выводов.

Оценка «хорошо» выставляется:

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

(неоднородная выборка);

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

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

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

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

- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного (отсутствуют выводы по графическим результатам анализа).

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

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

Тема 2.4 Определение кадастровой стоимости земельных участков

Практическое занятие № 38-39

Расчет кадастровой стоимости недвижимости с помощью расчёта УПКС

Цель:

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

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

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Задача 1.

Определить кадастровую стоимость по формуле:

$$КС = УПКСЗ * S$$

где КС - оцениваемого земельного участка, руб.,

УПКСЗ - удельный показатель кадастровой стоимости земель, руб./м²S - площадь земельного участка, м².

УПКСЗ взяли из постановления Администрации

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

Площадь земельного участка 904 м².

Задача 2

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

Данные для практической работы будут представлены по вариантам.

Задача 3.

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

Форма представления результата: решенные задачи

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

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

Оценка «хорошо» выставляется:

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

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

- в оформлении работы допущены неточности;

- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

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

- работа оформлена с ошибками в оформлении;

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

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;

- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

- объем работы не соответствует заданному.

Тема 2.4 Определение кадастровой стоимости земельных участков

Практическое занятие № 40-41

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

Цель:

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

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

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Задача 1.

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

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

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

Задача 2.

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

Таблица 2 – Исходные данные

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

Решение выполнить в таблице 3

Объект -аналог	Этаж/этажность	Площадь земельного участка, м ²	Цена, руб.	Цена 1 м ² , руб.	Восстановительная стоимость, 1 м ² , руб.	Восстановительная стоимость 1 кв. м с учетом износа (13,4%)	Стоимость земли, приходящейся на 1 кв. м улучшений, руб.
1							
2							
3							
Средняя стоимость земли, приходящейся на 1 м2 улучшений, руб.							
Площадь объекта оценки, м ²							
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб.							

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

Форма представления результата: решенные задачи

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

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

Оценка «хорошо» выставляется:

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

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

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

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

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