МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГЕОСИСТЕМ И ТЕХНОЛОГИЙ»
НОВОСИБИРСКИЙ ТЕХНИКУМ ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ
(НТГиК СГУГиТ)

О.С. ДУДИНОВА

П.М. ГОТКИНА

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО:

ВСПОМОГАТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Новосибирск
СГУГиТ
2026

Файл проверен

УДК 528.44.+349.417/.418

Д812

Рецензенты: преподаватель высшей квалификационной категории НТГиК СГУГиТ Е.Г. Мосина

Заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Ивчатова Н.С.

Дудинова О.С., Готкина П.М.

Д812 Землеустройство: Вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости: учебное пособие / О.С. Дудинова, П.М. Готкина – Новосибирск: СГУГиТ, 2026. – 96 с. – Текст: непосредственный.

ISBN XXX-X-XXXXXX-XX-X

Методическое пособие подготовлено кандидатом технических наук, преподавателем высшей категории О.С. Дудиновой, преподавателем П.М. Готкиной.

В данном методическое пособии рассматриваются вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости

Методическое пособие предназначено для обучающихся по направлениям подготовки 21.02.04 Землеустройство.

Рекомендовано к изданию цикловой комиссией «Землеустройство и геодезия»

Печатается по решению редакционно-издательского совета НТГиК СГУГиТ

УДК 528.44.+349.417/.418

ISBN XXX-X-XXXXXX-XX-X

© СГУГиТ, 2026

Файл проверен

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение 6
1. Общие положения 9
1.1 Содержание программы практики 12
2. Формулировка заданий практики и исходные данные по виду работ в соответствии с утвержденной тематикой учебной практики 18
2.1. Задания практики 18
2.2. Исходные данные и практические рекомендации по выполнению заданий 18
Практическое занятие №1 23
Практическое занятие №2 25
Практическое занятие №3 28
Библиографический список 31

Файл проверен

ВВЕДЕНИЕ

Вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, а также определения кадастровой стоимости, занимает важное место в системе регулирования имущественных и земельных отношений. Она обеспечивает реализацию ключевых функций государства по учёту, оценке и правовому оформлению объектов недвижимости, создавая основу для стабильности гражданского оборота и эффективного управления территориальным развитием. Правовое регулирование данной деятельности направлено на формирование единого и упорядоченного механизма взаимодействия участников кадастровых и регистрационных процессов [1].

Существенная роль вспомогательной деятельности обусловлена тем, что она включает комплекс технических, информационных и организационных мероприятий, необходимых для подготовки и актуализации сведений Единого государственного реестра недвижимости. К таким мероприятиям относятся кадастровые работы, техническая инвентаризация, сбор и анализ пространственных и правовых данных, а также подготовка документации, обеспечивающей осуществление государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав. Качество выполнения данных работ напрямую влияет на достоверность реестровых сведений, уровень правовой защищённости правообладателей и эффективность функционирования рынка недвижимости.

Особое значение в рамках вспомогательной деятельности имеет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, поскольку она используется в качестве базы для налогообложения, установления арендных платежей и иных экономических показателей. Правовое регулирование процедур кадастровой оценки направлено на обеспечение объективности,

Файл проверен

обоснованности и прозрачности результатов оценки, а также на минимизацию рисков возникновения споров между государством и правообладателями. Таким образом, совершенствование правового регулирования вспомогательной деятельности в сфере государственного кадастрового учёта, государственной регистрации прав и определения кадастровой стоимости является необходимым условием повышения эффективности управления недвижимым имуществом и развития устойчивых имущественных отношений. Методические указания по организации и проведению учебной практики УП.03.01 по основному виду деятельности «Вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости», разработанной на основе федерального государственного образовательного стандарта по специальности по специальности СПО 21.02.04 Землеустройство. Методические указания предназначены для студентов 4 курса очной формы обучения специальности 21.02.04 Землеустройство. В ходе прохождения учебной практики УП.03.01 обучающийся должен владеть следующими навыками:

Н1. Консультирования граждан и организаций в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости;

Н 2. Документационного сопровождения (прием заявления и выдача документов) государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости;

Н 3. Использования информационной системы для ведения ЕГРН;

Н 4. Осуществления сбора, систематизации и накопления информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. кадастрового учета.

Файл проверен

Методические указания содержат общие положения, позволяющие понять, какие компетенции формируются у студента в ходе учебной практики. Так в них указано содержание программы, описана процедура организации практики, задания и исходные данные для выполнения.

Файл проверен

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Учебная практика УП.03.01 реализуется, концентрировано в течение одного семестра 1-2 курса обучения по специальности 21.02.04 Землеустройство в объеме 72 часов.

Проведению практики предшествует изучение междисциплинарных курсов МДК.03.01 Правовое регулирование отношений в землеустройстве, кадастре и градостроительстве, МДК.03.02 Основы ведения единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), МДК. 03.03 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости профессионального модуля ПМ.03 Вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости.

В результате прохождения учебной практики по виду профессиональной деятельности Вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости студент формирует профессиональные компетенции через профессиональное овладение конкретными умениями, накапливая первоначальные навыки (таблица 1) [2].

Таблица 1 - Соответствия формируемых профессиональных компетенций с умениями и владением навыками

Формируемые профессиональные компетенции (код наименование)	Должен уметь	Должен владеть навыками

Файл проверен

ПК 3.1 Консультировать по вопросам регистрации прав на объекты недвижимости, и предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);	У1. Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН; У2. Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки; У5. Консультировать по вопросам государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости, правилах и порядке внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости	Н1. Консультирования граждан и организаций в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости
ПК 3.2 Осуществлять документационное сопровождение в сфере кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости;.	У2. 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).	Н2.Документационного сопровождения (прием заявления и выдача документов) государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости
ПК 3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН	У2. 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; У3. Использовать технические средства по оцифровке документации У5. Использовать электронную подпись;	Н3.Использования информационной системы для ведения ЕГРН
ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.	У7. Применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости; У9. Осуществлять оформление копий отчетов, документов и	Н4. Осуществления сбора, систематизации и накопления информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. кадастрового учета

Файл проверен

	материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, для временного, постоянного и (или) долговременного сроков хранения	

Освоение программы практики направлено не только на формирование профессиональных умений, владение навыками и профессиональных компетенций, а также на развитие общих компетенций по избранной специальности [3]:

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

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

ОК 04 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде

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

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

ОК 09 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках

Реализация воспитательного потенциала содержания профессионального модуля (далее ПМ) достигается посредством решения воспитательных задач в ходе каждого занятия и практики в единстве с задачами обучения и развития личности студента; целенаправленного отбора содержания учебного

Файл проверен

материала, использования современных образовательных технологий.

Количество часов, отводимое на освоение рабочей программы учебной практики:

всего - 72 часа,

в том числе:

в форме практической подготовки – 72 часа;

1.1 Содержание программы практики

Общая характеристика вида практики по виду профессиональной деятельности – Вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости представлена в следующей таблице:

Таблица 2

Вид практики	Форма аттестации по учебному плану	Форма проведения
Учебная	Дифференцированный зачет	Концентрированная

Содержание учебной практики в соответствии с утвержденной рабочей программой представим в виде следующие таблицы:

Таблица 3

Владеть навыками (код, наименование) Осваиваемые умения (код, наименование)	Виды работ	Тематика заданий практики по виду работ	Кол-во часов
1	2	3	4

Файл проверен

Код и наименование профессионального модуля и наименования тем Раздел 2. Основы ведения единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) МДК 03.02. Ведение единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) Тема 2.1. Применение норм законодательства в сфере государственного кадастрового учета, землеустройства, градостроительства; Тема 2.2. Проверка документов, предоставленных для кадастрового учета на соответствие нормам законодательства Российской Федерации; Тема 2.3. Использование копировально-множительной техники; Раздел 3. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости МДК. 03.03 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости Тема 3.1. Использование программных комплексов, применяемых для ведения ЕГРН; Тема 3.2. Формирование пакета документов для подачи в ЕГРН для регистрации недвижимого имущества; Тема 3.3. Порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН; Тема 3.4. Сбор и анализ данных для расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости.			
Н1. Консультирования граждан и организаций в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости. У1. Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН; У2. Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки; У5. Консультировать по вопросам государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости, правилах и порядке внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости	1. Применение норм законодательства в сфере государственного кадастрового учета, землеустройства, градостроительства.	1.1 Решение ситуационных задач. Работа с нормативно-правовой базой сфере государственного кадастрового учета, землеустройства, градостроительства.	6

Файл проверен

Продолжение таблицы 3

Владеть навыками (код, наименование) Осваиваемые умения (код, наименование)	Виды работ	Тематика заданий практики по виду работ	Кол-во часов
Н1. Консультирования граждан и организаций в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости. У1. Объяснять (в том числе по телефонной связи) о правилах и порядке предоставления услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН; У2. Проверять документы на соответствие нормам законодательства Российской Федерации в сфере государственной кадастровой оценки; У5. Консультировать по вопросам государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости, правилах и порядке внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости	1. Применение норм законодательства в сфере государственного кадастрового учета, землеустройства, градостроительства.	1.1 Решение ситуационных задач. Работа с нормативно-правовой базой сфере государственного кадастрового учета, землеустройства, градостроительства.	6

Файл проверен

Продолжение таблицы 3

Владеть навыками (код, наименование) Осваиваемые умения (код, наименование)	Виды работ	Тематика заданий практики по виду работ	Кол-во часов
Н2. Документационного сопровождения (прием заявления и выдача документов) государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости. У2. 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).	2. Проверка документов предоставленных для кадастрового учета на соответствие нормам законодательства Российской Федерации;	2.1. Проверка документов объекта на формат документов на соответствие установленному органом нормативно-правового регулирования	10
		2.2 Проверка на наличие подчисток либо приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных в них исправлений, в том числе документы, исполненные карандашом, имеющие серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание	
		2.3. Проверка на действительность документа, удостоверяющего личность заявителя (паспорта)	
		2.4. Проверка на действительность доверенности на представление документов.	
		2.5. Проверка на наличие сведений об объекте	
		2.6. Проверка на наличие противоречий между заявленными и зарегистрированными правами	

Файл проверен

Продолжение таблицы 3

Владеть навыками (код, наименование) Осваиваемые умения (код, наименование)	Виды работ	Тематика заданий практики по виду работ	Кол-во часов
		2.7. Проверка на наличие записей об аресте и иных запрещениях, залоге недвижимого имущества	
Н3. Использования информационной системы для ведения ЕГРН. У2. 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; У3. Использовать технические средства по оцифровке документации У5. Использовать электронную подпись;	3. Использование программных комплексов, применяемых для ведения ЕГРН	3.1.В программном обеспечение создать запрос на объект для внесения данных.	38
		3.2. Внесение данных в выписку из ЕГРН	
	4.Формирование пакета документов для подачи в ЕГРН для регистрации недвижимого имущества	4.1 Создание реестрового дела на объект.	
		4.2. Заполнение заявления на постановку на государственный кадастровый учет объекта недвижимости	
		4.3. Оформление сведений в ЕГРН	
	5.Порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.	5.1 Предоставить сведения в электронной форме	
		5.2 Сформировать сведения о уникальных характеристиках объекта недвижимости.	
		5.3 Сформировать сведения о владельцах объекта недвижимости	
		5.4 Указать возможные обременения и аресты объекта недвижимости	
		5.5. Указать кадастровую стоимость объекта недвижимости	

Файл проверен

Продолжение таблицы 3

Владеть навыками (код, наименование) Осваиваемые умения (код, наименование)	Виды работ	Тематика заданий практики по виду работ	Кол-во часов
Н4. Осуществления сбора, систематизации и накопления информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. кадастрового учета. У7. Применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости; У9. Осуществлять оформление копий отчетов, документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, для временного, постоянного и (или) долговременного сроков хранения	6. Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости	6.1. Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценке.	16
		6.2 Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости	
		6.3 Определение ценообразующих факторов объектов оценки; -сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки	
		6.4 Группировка объектов оценки; -сбор рыночной информации; - построение модели оценки; - анализ качества модели оценки;	
		6.5 Расчет кадастровой стоимости; -составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки.	
Промежуточная аттестация в форме дифференцированного зачета			2

Файл проверен

2. ФОРМУЛИРОВКА ЗАДАНИЙ ПРАКТИКИ И ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ВИДУ РАБОТ В СООТВЕТСТВИИ С УТВЕРЖДЕННОЙ ТЕМАТИКОЙ УЧЕБНОЙ ПРАКТИКИ

2.1. Задания практики

Раздел 2. Основы ведения единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

Тема 2.1. Применение норм законодательства в сфере государственного кадастрового учета, землеустройства, градостроительства;

Тема 2.2. Проверка документов, предоставленных для кадастрового учета на соответствие нормам законодательства Российской Федерации;

Тема 2.3. Использование копировально-множительной техники;

Раздел 3. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости

Тема 3.1. Использование программных комплексов, применяемых для ведения ЕГРН;

Тема 3.2. Формирование пакета документов для подачи в ЕГРН для регистрации недвижимого имущества;

Тема 3.3. Порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН;

Тема 3.4. Сбор и анализ данных для расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости

2.2. Исходные данные и практические рекомендации по выполнению заданий

Цели учебной практики:

– изучение норм законодательства в сфере государственного кадастрового учета, землеустройства, градостроительства.

– освоение методики формирование пакета документов для подачи в

Файл проверен

ЕГРН для регистрации недвижимого имущества;

– изучение порядка предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, а также сбор и анализ данных для расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости.;

Задание 1. Применить нормы законодательства в сфере государственного кадастрового учета, землеустройства, градостроительства

Необходимо:

1. Решение ситуационных задач. Работа с нормативно-правовой базой сфере государственного кадастрового учета, землеустройства, градостроительства:

Задача №1

Правление дачного некоммерческого товарищества приняло решение об исключении Иванова А. из членов товарищества за неуплату взносов. Одновременно правление признало утратившим силу право пользования земельным участком, ранее предоставленным Иванову на праве постоянного (бессрочного) пользования, и передало участок другому члену товарищества. Иванов А. обратился в суд с требованием признать действия правления незаконными. Суд удовлетворил требования истца. По каким основаниям суд признал действия правления неправомерными?

Задача №2

Сидоров в 1995 году приобрёл земельный участок с садовым домом по договору купли-продажи. Согласно договору, площадь участка составляла 0,08 га. Впоследствии при проведении межевания было установлено, что фактическая площадь участка составляет 0,095 га. При государственной регистрации права собственности Сидоров заявил требование указать фактическую площадь земельного участка. Является ли данное требование законным? Обоснуйте ответ.

Файл проверен

Задача № 3

Весной 2000г. на основании решения администрации города Н. были выделены земельные участки под огороды (1,010га) на загородных землях членам кооператива «Весна» сроком на 5 лет. Каждому члену кооператива было выдано свидетельство на право пользования участком земли под огород. Через 2 года администрация города Н. сдала эти же участки в аренду фермерскому хозяйству, а на ходатайство членов кооператива закрепить огородные участки им в собственность ответила отказом. Правомерны ли действия администрации?

Задача №4

По заявлению собственника земельного участка, требующего обременения соседнего участка частным сервитутом, суд вынес решение об обязывании собственника соседнего участка заключить договор частного сервитута для целей размещения хозяйственной постройки заявителя, поскольку на собственном участке ввиду маленькой площади у него не осталось места. При этом суд, принимая во внимание статус заявителя – инвалида I группы, отказал собственнику обременяемого участка в требовании о компенсации причиняемых неудобств.

Задача №5

Гражданка Сидорова Н. пользовалась земельным участком для ведения личного подсобного хозяйства на праве пожизненного наследуемого владения. После её смерти администрация муниципального образования отказала наследнику в оформлении прав на данный земельный участок, мотивируя отказ тем, что право пожизненного наследуемого владения не подлежит наследованию. Правомерен ли отказ администрации?

2. Проверка документов, предоставленных для кадастрового учета на соответствие нормам законодательства Российской Федерации.

Файл проверен

2.1. Провести проверку документов объекта на формат документов на соответствие установленному органом нормативно-правового регулирования

2.2 Провести проверку на наличие подчисток либо приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных в них исправлений, в том числе документы, исполненные карандашом, имеющие серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание

2.3. Провести проверку на действительность документа, удостоверяющего личность заявителя (паспорта)

2.4. Провести проверку на действительность доверенности на представление документов.

2.5. Провести проверку на наличие сведений об объекте

2.6. Провести проверку на наличие противоречий между заявленными и зарегистрированными правами

2.7. Провести проверку на наличие записей об аресте и иных запрещениях, залоге недвижимого имущества

3. Использование программных комплексов, применяемых для ведения ЕГРН

– В программном обеспечение создать запрос на объект для внесения данных в выписку из ЕГРН.

4. Сформировать пакет документов для подачи в ЕГРН для регистрации недвижимого имущества [4].

– Создать реестровое дело на объект.

– Заполнить заявления на постановку на государственный кадастровый учет объекта недвижимости

– Оформить сведения в ЕГРН

5. Порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

5.1 Предоставить сведения в электронной форме

5.2 Сформировать сведения о уникальных характеристиках объекта

Файл проверен

недвижимости.

5.3 Сформировать сведения о владельцах объекта недвижимости

5.4 Указать возможные обременения и аресты объекта недвижимости

5.5. Указать кадастровую стоимость объекта недвижимости

6. Провести расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости

6.1. Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценке.

6.2 Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости

6.3 Определение ценообразующих факторов объектов оценки;

-сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки

6.4 Группировка объектов оценки;

-сбор рыночной информации;

- построение модели оценки;

- анализ качества модели оценки;

6.5 Расчет кадастровой стоимости;

-составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки.

Файл проверен

Практическое занятие №1

Тема: «Формирование пакета документов для постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет и регистрации в ЕГРН» МДК 03.02 Ведение единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

Постановка объекта недвижимости на государственный кадастровый учет является обязательной процедурой для дальнейшей государственной регистрации прав. В процессе учета в ЕГРН вносятся основные характеристики объекта недвижимости [5].

Задание:

Сформировать пакет документов для постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет.

Для этого необходимо:

1. Определить вид объекта недвижимости (земельный участок / здание / сооружение / помещение).
2. Составить перечень документов, необходимых для постановки объекта на кадастровый учет.
3. Заполнить заявление о постановке объекта недвижимости на государственный кадастровый учет.
4. Заполнить основные сведения об объекте недвижимости для внесения в ЕГРН (кадастровый номер, адрес, площадь, назначение) (Таблица 1)
5. Указать сведения о правообладателе объекта недвижимости.
6. Подготовить пакет документов для подачи в орган регистрации прав (Приложение 2)
7. Используя межевой план земельного участка (Приложение 3), определить уточнённую площадь земельного участка, категорию земель и вид разрешённого использования для внесения сведений в ЕГРН.

Файл проверен

8. Используя технический план здания (Приложение 5), определить основные характеристики объекта недвижимости (площадь, этажность, назначение), подлежащие внесению в ЕГРН.

Таблица 1

Основные сведения объекта недвижимости

№ В	Номер кадастрового квартала	Местоположение ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м	Вид разрешенного использования	Категория земель
1	54:35:064255	г. Новосибирск, ул. Блюхера, 43	3675	ИЖС	Населенных пунктов

Файл проверен

Практическое занятие №2

Тема: «Анализ и оформление сведений об объекте недвижимости из ЕГРН»

МДК 03.02 Ведение единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

Сведения из ЕГРН позволяют проверить характеристики объекта, правообладателей, обременения и кадастровую стоимость. Это необходимо для оценки рисков перед сделкой, для налоговых целей и для нотариального оформления [6].

Задание:

Получить сведения об объекте недвижимости из ЕГРН и оформить их в виде отчета с таблицами.

Пошаговое выполнение:

1. Сформировать электронный запрос на получение сведений о выбранном объекте недвижимости.
2. Получить сведения о характеристиках объекта (Таблица 1):

— кадастровый номер и квартал,

— адрес и площадь,

— вид объекта,

— назначение (ВРИ) и категория земли,

— статус объекта (учтенный/не учтенный).

Таблица 1

Характеристики объекта недвижимости

№	Номер кадастрового квартала	Местоположение ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м	Вид разрешенного использования	Категория земель	Статус

Файл проверен

3. Получить сведения о правообладателях объекта недвижимости (Таблица 2):

— ФИО / название юридического лица,

— вид зарегистрированного права,

— доля в праве,

— дата государственной регистрации права.

Таблица 2

Правообладатели объекта

№	Правообладатель	Вид права	Доля	Дата регистрации

4. Проверить наличие обременений и арестов (Таблица 3):

— тип обременения,

— срок действия,

— комментарий / рекомендации.

Таблица 3

Обременения и аресты

№	Тип обременения	Срок действия	Комментарий

5. Проверить и оформить кадастровую стоимость объекта (Таблица 4):

— кадастровая стоимость,

— удельный показатель стоимости,

— сравнение с рыночной стоимостью (если известна).

Таблица 4

Файл проверен

Кадастровая стоимость

№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, ₽	Удельный показатель, ₽/кв.м	Рыночная стоимость, ₽	Примечания

6. Составить краткий вывод по объекту:

— юридическая чистота,

— наличие рисков,

— рекомендации для собственника / покупателя

Файл проверен

Практическое занятие №3

Тема: «Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости методом массовой оценки»

МДК 03.03 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости

Расчет кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки позволяет определить стоимость объекта на основе анализа рынка, ценообразующих факторов и группировки аналогичных объектов. Это важно для налогообложения, инвестиций и принятия управленческих решений [7].

Задание:

Выполнить расчет кадастровой стоимости выбранного объекта недвижимости с использованием методов массовой оценки и оформить отчет с разными таблицами.

Пошаговое выполнение:

1. Сбор информации о рынке объектов оценки

Выбрать аналогичные объекты недвижимости по типу (жилые дома, квартиры, коммерческая недвижимость).

Составить таблицу рыночных объектов для анализа (Таблица 1):

Таблица 1

Рыночные объекты-аналогии

№	Адрес	Площадь, кв. м	Вид объекта	Цена, ₽	Дата сделки	Примечания

2. Определение ценообразующих факторов

1. Выявить факторы, влияющие на стоимость (Таблица 2):

— площадь, этажность, материал постройки;

— расположение, инфраструктура, коммуникации;

Файл проверен

— год постройки, состояние здания.

2. Собрать значения факторов для объектов рынка.

Таблица 2

Ценообразующие факторы

№	Фактор	Значение объекта	Среднее по рынку	Влияние на стоимость

3. Группировка объектов оценки (Таблица 3)

1. Разделить объекты на группы по типу, площади и другим признакам.

2. Для каждой группы определить среднюю цену за кв. м.

Таблица 3

Группировка объектов

№	Кол-во объектов	Средняя площадь, кв. м	Средняя цена, ₽/кв.м	Примечания

4. Построение модели массовой оценки

1. Выбрать модель: метод сравнительной корректировки или регрессионный метод.

2. Рассчитать корректировки по каждому ценообразующему фактору (Таблица 4)

3. Проверить качество модели (средняя ошибка прогноза, коэффициент детерминации).

Таблица 4

Корректировки по факторам

Фактор	Корректировка, %	Применение к объекту

Файл проверен

5. Расчет кадастровой стоимости объекта (Таблица 5)

1. Применить корректировки к базовой стоимости объектов-аналогов.
2. Определить итоговую кадастровую стоимость.

Таблица 5

Расчет кадастровой стоимости

№	Кадастровый номер	Базовая стоимость, ₽	Корректировки, ₽	Кадастровая стоимость, ₽	Примечания

6. По результатам расчёта кадастровой стоимости объекта недвижимости оформить акт определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (Приложение 4).

7. Оформление отчета (Приложение 1)

Составить текстовый отчет, включив:

— выбранные объекты-аналогии,

— определенные ценообразующие факторы,

— группировку объектов,

— модель оценки,

— расчет кадастровой стоимости.

Файл проверен

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Конституция РФ [Электронный ресурс] / Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/

2 Гражданский кодекс РФ [Электронный ресурс] / Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/

3 Трудовой кодекс РФ [Электронный ресурс] / Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34683/

4 Земельный кодекс [Электронный ресурс] / Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

5 Лесной кодекс [Электронный ресурс] / Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64299/

6 Водный кодекс [Электронный ресурс] / Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/

7 Градостроительный кодекс [Электронный ресурс] / Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/

Файл проверен