

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования

«Воронежский государственный технический университет»

Строительно-политехнический колледж

## **КАДАСТРЫ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ**

### **МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ**

к практическим занятиям обучающихся по специальности  
21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»  
всех форм обучения

Воронеж 2021

УДК 332.36(07)  
ББК 65.22я7

**Составители:**

канд. с.-х. наук М. Б. Реджепов  
канд. с.-х. наук Г. А. Радцевич  
канд. эконом. наук С. А. Самодурова

**Кадастры и кадастровая оценка земель** : методические указания к практическим занятиям обучающихся по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» всех форм обучения / ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»; сост.: М. Б. Реджепов, Г. А. Радцевич, С. А. Самодурова. – Воронеж : Изд-во ВГТУ, 2021. – 26 с.

Методические указания к практическим занятиям по дисциплине «Кадастры и кадастровая оценка земель» содержат задания и рекомендации по их выполнению, которые позволят обучающимся систематизировать, углубить и конкретизировать теоретические знания, выработать способность использовать теоретические знания на практике, овладеть умениями решать профессиональные задачи.

Предназначены для обучающихся по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» всех форм обучения.

Методические указания подготовлены в электронном виде и содержатся в файле МУ\_Кадастры. pdf.

Табл. 1.

**УДК 332.36(07)**  
**ББК 65.22я7**

**Рецензент** – Г. А. Калабухов, канд., эконом. наук, доцент  
кафедры кадастра недвижимости,  
землеустройства и геодезии ВГТУ

*Издается по редакционно-издательского совета  
строительно-политехнического колледжа*

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Практические занятия - одна из форм аудиторных занятий, на которых обучающиеся приобретают необходимые умения и навыки по дисциплине для их дальнейшего использования в профессиональной деятельности.

Целью практических занятий является предоставление возможностей для углубленного изучения теории, овладения практическими навыками и выработки самостоятельного творческого мышления у обучающихся.

Практические занятия направлены:

- на формирование практических навыков и умений, которые необходимы для овладения профессией, для изучения последующих учебных дисциплин, учебной и производственной практики, написания выпускной квалификационной работы;
- на обобщение, систематизацию, углубление и конкретизацию теоретических знаний, выработку способности и готовности использовать теоретические знания на практике, интеллектуальное развитие.

Задачи практических занятий:

- отражение в учебном процессе современных достижений науки;
- углубление теоретической и практической подготовки обучающихся;
- формирование умения применять полученные знания на практике;
- развитие инициативы и самостоятельности обучающихся;
- формирование навыков публичного выступления, способности представлять результаты проделанной работы, умения вести дискуссию;
- формирование общих и профессиональных компетенций;
- контроль за освоением учебной дисциплины.

Функции практических занятий:

- учебно-познавательная - закрепление, расширение, углубление знаний, полученных на лекциях и в ходе самостоятельных занятий;
- обучающая – приобретение навыков публичного выступления, развитие навыков отбора и обобщения информации;
- стимулирующая - определенный стимул к дальнейшему саморазвитию, самосовершенствованию в профессиональной деятельности;
- воспитательная - формирование мировоззрения и убеждений, воспитание самостоятельности, научного поиска, состязательности, смелости;
- контролирующая - проверка уровня знаний и качества самостоятельной работы обучающихся.

Таким образом, целью данных методических указаний к практическим занятиям является осуществление связи теории с практикой на занятиях, помощь в выработке практических навыков и умений их использовать.

## **2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ**

### **Практическое занятие № 1**

#### **«Основные направления ведения кадастра: юридический, фискальный (налоговый) кадастр»**

Вопросы:

1. Понятие кадастр, значение кадастровой оценки.
2. Признаки классификации кадастров.
3. Дайте определение юридическому и фискальному кадастрам.
4. Становление и развитие фискального кадастра.
5. Становление и развитие юридического кадастра.

### **Практическое занятие № 2**

#### **«Основные функции юридического и фискального кадастров»**

Вопросы:

1. Перечислите функции кадастра.
2. Основные функции юридического кадастра.
3. Основные функции фискального кадастра.

### **Практическое занятие № 3**

#### **«Формирование сведений об объекте недвижимости (общие сведения об объекте недвижимости)»**

Вопросы:

1. Что включает в себя состав сведений кадастра недвижимости?
2. Что относится к основным сведениям об объекте недвижимости?
3. Что относится к дополнительным сведениям об объекте недвижимости?
4. Какие основные сведения об объекте недвижимости вносятся в кадастр недвижимости?
5. Какие дополнительные сведения об объекте недвижимости вносятся в кадастр недвижимости?

### **Практическое занятие № 4**

#### **«Формирование сведений об объекте недвижимости (общие сведения о здании, сооружении, помещении)»**

Вопросы:

1. Понятия о зданиях, сооружениях, помещениях.

2. Классификация зданий.
3. Кадастровый учет здания.
4. Кадастровый учет помещений.
5. Осуществление кадастрового учета отдельных типов сооружений.

**Практическое занятие № 5**  
**«Формирование сведений об объекте недвижимости**  
**(о местоположении границ объекта недвижимости)»**

Вопросы:

1. Посредством чего определяется местоположение здания, сооружения?
2. Понятие местоположения земельного участка.
3. Процедура установления местоположения границ.

**Практическое занятие № 6**  
**«Формирование сведений об объекте недвижимости**  
**(сведения о вещных правах и правообладателях)»**

Вопросы:

1. Что относится к вещным правам?
2. Понятие права собственности.
3. Что указывается в записи реестра прав на недвижимость о вещных правах на объекты недвижимости?

**Практическое занятие № 7**  
**«Задания на применение Земельного кодекса РФ**  
**(определение участников земельных правоотношений)»**

Вопросы:

1. Понятие «земельные правоотношения».
2. Назовите участников земельных правоотношений?

*Задача № 1*

Петров И. И. приобрел у Сидорова А. А. земельный участок для сельскохозяйственных нужд на правах собственности. Договор купли продажи земельного участка был составлен с соблюдением требований, предусмотренных действующим законодательством. Право собственности Петрова И. И. зарегистрировано. По истечении восьми месяцев покупатель обнаружил, что на приобретенном земельном участке не произрастают сельскохозяйственные культуры, и участок в целом

не соответствует для указанных целей. Петров И. И. потребовал расторжения заключенного договора.

*Вопросы к задаче:*

1. Какие правоотношения возникли между продавцом и покупателем в отношении приобретенного земельного участка: земельно-правовые или гражданско-правовые?

2. Могут ли одни и те же правоотношения регулироваться нормами различной отраслевой принадлежности?

3. Каким образом Вы предлагаете разрешить сторонам возникший спор?

*Задача № 2*

Жительница города Воронежа Иванова Д.В. обратилась в исполнительный орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении ей земельного участка на основании договора аренды.

*Вопросы к задаче:*

1. Опишите структуру земельного правоотношения в случае предоставления Ивановой Д.В. земельного участка:

а) кто выступает субъектами возникающих отношений?

б) что является объектом правоотношения?

2. Назовите основание (я) возникновения земельного правоотношения? Можно ли сказать, что правоотношение возникло до заключения договора аренды? При возникновении правоотношения его основанием будет являться один юридический факт или несколько?

*Задание № 3*

Составьте схему юридических фактов, влекущих за собой возникновение, изменение и прекращение земельных правоотношений.

*Задание № 4*

Руководствуясь содержанием Земельного Кодекса Российской Федерации, приведите примеры возникновения земельных правоотношений из сложного юридического состава (нескольких юридических фактов).

*Задание № 5*

Изучив положения Земельного Кодекса Российской Федерации, приведите примеры участия в земельном правоотношении публично-правовых образований. В чем заключается специфика таких правоотношений?

### *Задание № 6*

Может ли одно муниципальное образование купить у другого муниципального образования земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, если их территории являются смежными? Обоснуйте ответ.

## **Практическое занятие № 8** **«Задания на применение Земельного кодекса РФ** **(определение объектов земельных правоотношений)»**

Вопросы:

1. Дайте характеристику объекта земельных правоотношений.
2. Земельный участок как объект права собственности, понятие земельного участка.

### *Задача № 1*

Семенов Н.Ю. заключил договор купли-продажи принадлежащего ему здания с Волковым Ф.В., в силу которого последний приобрел у него здание площадью 360 кв. м. на правах собственности. Права собственности были зарегистрированы в надлежащем порядке, после чего Волков Ф.В. был намерен приступить к осуществлению ремонтных работ здания. Однако, приехав на территорию здания Волков Ф.В. столкнулся с тем, что Семенов Н.Ю. запретил ему пользоваться территорией, на которой было расположено здание, мотивируя свой отказ тем, что договор был заключен в отношении здания, а не земельного участка. Волков Ф.В. пояснил, что часть земельного участка, занятая зданием, автоматически входит в предмет договора купли-продажи здания и он стал собственником не только здания, но и земельного участка.

*Вопросы к задаче:*

1. Какова судьба земельного участка, на котором расположено здание при его отчуждении?
2. В случае перехода прав на земельный участок, на котором расположен дом, что будет выступать объектом земельного правоотношения: земельный участок, земля или часть земельного участка? Обоснуйте свой ответ?
3. Как разрешить возникший спор? Используйте нормы земельного и гражданского законодательства.

### *Задача № 2*

Государственное унитарное предприятие «Союз» предоставило на основании договора безвозмездного пользования имуществом земельный участок индивидуальному предпринимателю Сидорову Л.М. с целью строительства сооружений для государственных нужд. По истечении трех месяцев с момента заключения догово-

ра федеральный исполнительный орган потребовал его расторжения по той причине, что предметом договора является земельный участок, искусственно созданный путем насыпи грунта на водном объекте, что прямо противоречит понятию земельного участка, под которым действующее законодательство понимает часть земной поверхности. Поскольку предмет договора не определен, договор можно считать незаключенным. Сидоров Л.М. обратился за консультацией к юристу.

*Вопросы к задаче:*

1. Назовите объекты земельных правоотношений?
2. Может ли быть объектом земельного правоотношения часть земельного участка?
3. Является ли искусственно созданный земельный участок объектом земельного правоотношения?
4. Дайте определение искусственно созданного земельного участка, опираясь на содержание законодательства, регулирующего оборот таких участков?
5. Какую консультацию следует дать Сидорову Л.М.?

**Практическое занятие № 9**  
**«Задания на применение Земельного кодекса РФ**  
**(определение состава земель в Российской Федерации)»**

Вопросы:

1. Понятие состава земель России
2. Категории земель

*Тесты по теме занятия.*

Выберите правильные ответы из предложенных:

**1. В соответствии со ст. 7 ЗК РФ земли в РФ по целевому назначению земли подразделяются на:**

- а) 9 категорий
- б) 7 категорий
- в) 5 категорий
- г) 6 категорий

**2. Земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей, признаются землями \_\_\_\_\_**

- а) промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.
- б) особо охраняемых территорий
- в) сельскохозяйственного назначения
- г) земли запаса

**3. Земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов, признаются землями \_\_\_\_\_**

- а) промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.
- б) особо охраняемых территорий
- в) сельскохозяйственного назначения
- г) населенных пунктов

**4. Земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений, признаются землями \_\_\_\_\_**

- а) промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.
- б) лесного фонда
- в) водного фонда
- г) населенных пунктов

**5. Земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим, относятся к землям \_\_\_\_\_**

- а) особо охраняемых территорий и объектов
- б) лесного фонда
- в) водного фонда
- г) запаса

**6. Земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие), относятся к землям \_\_\_\_\_**

- а) особо охраняемых территорий и объектов
- б) лесного фонда
- в) водного фонда
- г) запаса

**7. Земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, относятся к землям \_\_\_\_\_**

- а) особо охраняемых территорий и объектов
- б) лесного фонда
- в) запаса
- г) населенных пунктов

**8. Земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах и занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах, относятся к землям \_\_\_\_\_**

- а) водного фонда
- б) лесного фонда
- в) запаса
- г) населенных пунктов

**Практическое занятие № 10**  
**«ФЗ «О кадастровой деятельности»**  
**(определение принципов ведения государственного**  
**кадастра недвижимости)»**

Вопросы:

1. Дать определение, что такое Государственный кадастр недвижимости (ГКН) и кадастровая деятельность
2. Задачи ГКН
3. Цели ГКН
4. Принципы ведения ГКН

**Практическое занятие № 11**  
**«Формирование кадастрового паспорта здания, сооружения, помещения**  
**(составление выписки из технического паспорта)»**

Вопросы:

- Что собой представляет кадастровый паспорт?
2. Какая информация включается в сведения паспорта здания?
  3. Каким документом с 2017 г. заменена выдача кадастрового паспорта?
  4. Что представляет собой выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)?
  5. Что представляет собой технический паспорт? Для чего он нужен?
  6. Что содержит выписка из технического паспорта? В каких случаях может потребоваться?
  7. Используя приложения выданные преподавателем, заполните формы выписок из технического паспорта.

### **Практическое занятие № 12**

#### **«Формирование кадастрового паспорта здания, сооружения, помещения (составление поэтажного плана)»**

Вопросы:

1. Что собой представляет поэтажный план?
2. Какая информация вносится в поэтажную схему?
3. В каком документе прописаны правила составления поэтажных планов?
4. Какая информация вносится в поэтажную схему?
5. Порядок выполнения измерительных работ.

### **Практическое занятие № 13**

#### **«Формирование кадастрового паспорта здания, сооружения, помещения (составление экспликации)»**

Вопросы:

1. Что такое экспликация помещений? В каких случаях возникает необходимость получения этого документа?
2. Виды экспликаций жилых и нежилых помещений.
3. Состав технического документа.

### **Практическое занятие № 14**

#### **«Составление межевого плана с графической и текстовой частями земельного участка (часть 1)»**

Вопросы:

- Что представляет собой межевой план?
2. Требования к оформлению текстовой части межевого плана.
  3. Требования к оформлению графической части межевого плана.
  4. В соответствии с требованиями каких законодательных актов подготавливается межевой план?

### **Практическое занятие № 15**

#### **«Составление межевого плана с графической и текстовой частями земельного участка (часть 2)»**

*Задание*

Исходные данные: Земельный участок с кадастровым номером 26:24:0404004:34, расположенный по адресу: г. Ставрополь, с/т «САД», уч.158. Собственник Иванов Иван Иванович, участок принадлежит на основании свидетельства о государственной регистрации права 35-АБ № 123598 от 12.04.2012 г. Площадь земельного участка с кадастровым номером 326:24:0404004:34 по доку-

менту 600 кв. м. Съёмка выполнена электронным GNSS-приемником спутниковым геодезическим многочастотным Trimble R4.

Привязка была произведена к пунктам опорно-межевой сети ОМС 205 и ОМС 206. Съёмка произведена в системе МСК-35 2 зона.

Смежными с земельным участком являются:

- сосед 1 - Смирнов Андрей Иванович, паспорт серия 1919 № 232323, выдан УВД г. Ставрополя 01.06.2009 г., проживающий по адресу: г. Ставрополь, ул. Пролетарская, д.5, кв. 48. Кадастровый номер участка 26:24:0404004:33, принадлежит Смирнову А.И. на праве собственности.

Согласование с правообладателем смежного земельного участка проведено путем почтового отправления извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка.

- сосед 2 – Смирнова Ирина Васильевна, паспорт 1919 № 332233, выдан УВД г. Ставрополя 05.03.2010 г., проживающая по адресу: г. Ставрополя, ул. Мелиораторов, д. 6. Земельный участок с кадастровым номером 26:24:0000000:71.

Согласование с правообладателем смежного земельного участка проведено лично. Координаты исходных пунктов и характерных точек земельного участка приведены в табл. 1.

Таблица 1

Координаты исходных пунктов и характерных точек земельного участка

Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
		X	Y
2	3	4	5
омс 795	3	349536.39	2319542.74
омс 780	3	355413.09	2330392.62
омс 779	3	348776.59	2313109.89
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	Уточненные координаты, м		
	X	Y	
1	4	5	
н1	349615.90	2321373.43	
н2	349630.47	2321389.82	
н3	349616.58	2321402.89	
н4	349621.62	2321407.48	
н5	349620.57	2321410.34	
н6	349592.94	2321397.33	
н7	349598.61	2321390.79	

*Задание 1.* Используя приложение и пример заполнения, выданные преподавателем, а также требования Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (с изменениями на 14 декабря 2018 года) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», заполните текстовую часть межевого плана.

**Практическое занятие № 16**  
**«Составление межевого плана с графической и текстовой частями земельного участка (часть 3)»**

*Задание 2.* Заполнить графическую часть межевого плана, используя пример предыдущего занятия.

**Практическое занятие № 17**  
**«Формирование кадастрового дела (правоустанавливающие документы)»**

Вопросы:

1. Что такое кадастровое дело? В каких целях составляется?
2. Структура кадастрового дела.
3. Какие документы включаются в кадастровое дело?
4. Что такое правоустанавливающие документы? Какие виды правоустанавливающих документов бывают?

**Практическое занятие № 18**  
**«Формирование кадастрового дела (составление топогеодезического регистра)»**

Вопросы:

1. Что такое топогеодезический регистр?
2. Какие документы потребуются при его оформлении?

**Практическое занятие № 19**  
**«Заполнение форм ЕГРН на объект недвижимости»**

Вопросы:

1. Виды выписок из ЕГРН. Каким нормативным документом они регламентированы?

2. Заполните выписку ЕГРН, используя приложения (выданные преподавателем) к приказу Министерства экономического развития РФ от 25 декабря 2015 г. N 975 (с изменениями и дополнениями от 21 октября 2019 г.) «Порядок заполнения выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состав содержащихся в них сведений, а также требования к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде».

### **Практическое занятие № 20**

#### **«Организация согласования местоположения границ земельных участков (по выбору заказчика кадастровых работ)»**

Вопросы:

1. Какой документ регламентирует порядок согласования местоположения границ земельных участков?
2. Основные этапы порядка согласования местоположения границ земельного участка.
3. В каких ситуациях может возникнуть необходимость согласования местоположения границ земельного участка?
4. Согласование границ по выбору заказчика кадастровых работ.

### **Практическое занятие № 21**

#### **«Организация согласования местоположения границ земельных участков (по выбору кадастрового инженера)»**

Вопросы:

1. Процедура проведения согласования.
2. Согласование границ по выбору кадастрового инженера.
3. Описать организацию согласования местоположения границ земельных участков.

### **Практическое занятие № 22**

#### **«Разработка проекта акта о согласования местоположения границ земельных участков»**

Вопросы:

1. Что такое акт согласования?
2. Для чего нужен?
3. Процесс оформления
  - а) Какие сведения содержит
  - б) Как заполнять

- в) Как выглядит бланк и образец
  - г) Требования
  - д) Возражения
  - е) Куда сдавать?
4. Особенности исправлений
  5. Как оспорить, если возникнет необходимость?

*Бланк акта согласования местоположения границ земельного участка выдается преподавателем.*

### **Практическое занятие № 23**

#### **«Обследование объекта и составление технического плана здания, сооружения (подготовительные работы)»**

Вопросы:

1. Технический план: для чего он нужен?
2. На какие объекты оформляется технический план?
3. Этапы работы над техническим планом.
4. Какие документы необходимы для составления технического плана.
5. Требования к форме и содержанию технического плана.

### **Практическое занятие № 24**

#### **«Обследование объекта и составление технического плана здания, сооружения предложенного преподавателем (составление технического плана)»**

*Задания:*

1. Изучить статью 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями).
2. Оформить разделы технического плана (формы для заполнения выдаются преподавателем).

### **Практическое занятие № 25**

#### **«Обследование объекта и составление технического плана здания, сооружения, предложенного преподавателем (составление технического описания)»**

*Задание:*

1. Изучить раздел 3 «Съемка, характеристика и техническое описание здания, строения, сооружения» и приложение 2 «Параметры технического описания основных конструктивных элементов здания» Приказа Минземстроя РФ от

04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000) «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации».

Вопросы:

1. Что собой представляет техническое описание объектов недвижимости?
2. Для чего необходимо техническое описание?
3. Какая информация должна содержаться в техническом описании?

### **Практическое занятие № 26**

#### **«Разработка проекта договора подряда на выполнение кадастровых работ (часть 1)»**

*Задание:*

1. Изучить Статью 36 «Договор подряда на выполнение кадастровых работ» Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О кадастровой деятельности".

Вопросы:

1. Кто может быть заказчиком кадастровых работ?
2. Кто может заключить договор подряда на кадастровые работы?
3. Какие документы кадастровый инженер имеет право запросить от заказчика, необходимые для выполнения соответствующих работ?
4. В каких случаях кадастровый инженер может отказаться от выполнения работ?

### **Практическое занятие № 27**

#### **«Разработка проекта договора подряда на выполнение кадастровых работ (часть 2)»**

*Задание:*

1. Заполнить типовой договор подряда на выполнение кадастровых работ, представленный.

### **Практическое занятие № 28**

#### **«Проведение земельно-оценочных работ (разработка технического задания)»**

Вопросы:

1. Этапы проведения земельно-оценочных работ.
2. Что является основанием для проведения оценки?

*Задание:*

Составить техническое задание на оценку, включив в него следующее:  
Название документа (техническое задание);

Преамбула (наименование сторон, которые составляют задание, должности, фамилии, инициалы особ, которые составляют задание и обозначение их полномочий, основание для составления технического задания (номер, дата договора));

Объект оценки;

Цель оценки;

Вид определяемой стоимости;

Дата оценки;

Сведения об объекте оценки;

Требования к проведению оценки;

Требования к отчету об оценке;

Заключительные положения;

Подписи сторон.

(Образец для заполнения выдается преподавателем).

**Практическое занятие № 29**  
**«Проведение земельно-оценочных работ**  
**(анализ необходимой информации)»**

Вопросы:

1. Сбор, обработка и анализ статистических данных о хозяйственном использовании земель
2. Общие данные.
3. Специальные (специфические) данные.
4. Сравнительные данные.

**Практическое занятие № 30**  
**«Проведение земельно-оценочных работ**  
**(процедура заключения договора)»**

*Задание:*

1. Используя выданный преподавателем пример составления договора, составить договор на оценку объекта оценки, включив в него следующее:

Название вида документа (Договор);

Дата;

Место составления или издания;

Заглавие к тексту (вид договора);

Преамбула (наименование сторон, которые заключают договор, должности, фамилии, инициалы особ, которые подписывают договор и обозначение их полномочий);

Предмет договора;

Права и обязанности сторон;  
Особые условия;  
Ответственность за неисполнение условий договора;  
Порядок разрешения споров;  
Срок действия договора;  
Прочие условия;  
Подписи и печати сторон.

**Практическое занятие № 31**  
**«Решение задач по определению земельной ренты**  
**(методом прямой капитализации земельного дохода)»**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

*Задача 1:* Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 рублей в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12%. Определить стоимость земельного участка.

*Задача 2:* Определить стоимость земельного участка, если земельная рента равна 500000 руб., коэффициент капитализации земельной ренты составляет 30%.

*Задача 3:* Земельный участок был сдан в аренду на 10 лет с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатор за 8 500 рублей в месяц. Коэффициент капитализации равен 13%. Определить стоимость земельного участка.

*Задача 4:* Доходность земельного участка 150 000 руб. в год, рыночная цена 1 000 000 руб. Определить коэффициент капитализации и стоимость участка.

*Задача 5:* Необходимо определить стоимость земельного участка, если ежегодный доход от него составит 190 000 руб. Годовая ставка процента - 8%.

## Практическое занятие № 32

### «Решение задач по определению земельной ренты (методом остатка)»

*Задача 1:* 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.

Коэффициент капитализации для здания с учетом срока эксплуатации здания определяется:

$$K_{зд} = r + K_v = r + 1/n, \text{ где:}$$

$K_{зд}$  - коэффициент капитализации для здания;

$r$  - ставка дохода;

$K_v$  - ставка возмещения (возврата) капитала;

$n$  - срок эксплуатации здания.

Часть дохода, относящаяся к зданию определяется:

$$ЧОД_{зд} = С_{зд} * K_{зд}, \text{ где}$$

$ЧОД_{зд}$  - чистый операционный доход, относящийся к зданию;

$С_{зд}$  - стоимость здания;

$K_{зд}$  - коэффициент капитализации для здания.

Часть дохода, относящаяся к земельному участку определяется:

$$ЧОД_{зем} = ЧОД_{общ} - ЧОД_{зд}, \text{ где}$$

$ЧОД_{зем}$  - чистый операционный доход от земли;

$ЧОД_{общ}$  - общий доход в год от эксплуатации единого объекта недвижимости;

$ЧОД_{зд}$  - доход, относящийся к зданию.

Стоимость земли путем капитализации части дохода, отнесенного к земле определяется:

$$С_{зем} = ЧОД_{зем} / K_{зем}, \text{ где}$$

$С_{зем}$  - стоимость земли;

$ЧОД_{зем}$  - доход от земли;

$K_{зем}$  - коэффициент капитализации для земли.

*Задача 2:* Рыночная стоимость здания составляет 13 275 000 руб., срок эксплуатации – 100 лет, ставка дохода 23% годовых. Коэффициент капитализации для земли равен 10%. Чистый операционных доход, приносимый единым объектом не-

движимости, составляет 4 380 000 руб. в год. Определить стоимость земельного участка.

*Задача 3:* Рыночная стоимость здания составляет 15 908 000 руб., срок эксплуатации – 100 лет, ставка дохода 19,5% годовых. Коэффициент капитализации для земли равен 9%. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 7 100 000 руб. в год. Определить стоимость земельного участка.

### **Практическое занятие № 33**

#### **«Определение баллов бонитета (определение признаков и свойств почв)»**

Вопросы:

1. Что такое бонитировка почв?
2. Критерии бонитировки почв.
3. Существующие методики бонитировки почв.

### **Практическое занятие № 34**

#### **«Определение баллов бонитета земель (определение основных диагностических признаков)»**

Вопросы:

1. Основные диагностические признаки почв для бонитировки.

### **Практическое занятие № 35**

#### **«Определение баллов бонитета земель (составление шкалы бонитировки почв)»**

Вопросы:

1. Последовательность проведения бонитировки.
2. как осуществляется разработка шкалы бонитировки почв?
3. Как используется бонитировка почв для оценки земель?

### **Практическое занятие № 36**

#### **«Решение задач по определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения»**

1. Изучить Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (с изменениями на 31 июля 2020 года) «О государственной кадастровой оценке».

2. Изучить приказ Министерства экономического развития РФ N 226 от 12 мая 2017 года (с изменениями на 9 сентября 2019 года) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

3. От чего зависит кадастровая стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения?

### **Практическое занятие № 37**

#### **«Решение задач по определению кадастровой стоимости земель поселений»**

Вопросы:

1. Дать определение понятиям кадастровая оценка земель населенных пунктов и кадастровая стоимость.

2. Что учитывается при определении кадастровой стоимости земельных участков поселений?

### **Практическое занятие № 38**

#### **«Разработка и создание базы данных кадастровых участков с использованием информационных технологий»**

Вопросы:

1. Процесс формирования земельно-кадастровых баз данных.

2. Структура и состав базы данных кадастра.

3. Информационные технологии в кадастровых работах.

### **Практическое занятие № 39**

#### **«Формирование сведений в государственный кадастр недвижимости о картографической и геодезической основах кадастра (часть 1)»**

Вопросы:

1. Какие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости о картографической основе кадастра?

2. Какие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости о геодезической основе кадастра?

### **Практическое занятие № 40**

#### **«Формирование кадастрового дела (часть 1)»**

Вопросы:

1. Что собой представляет кадастровое дело?

2. Этапы формирования кадастрового дела.
3. Какие группы документов содержит кадастровое дело?

**Практическое занятие № 41**  
**«Формирование кадастрового дела (часть 2)»**

Вопросы:

1. Структура кадастрового дела.
2. Ведение кадастрового дела.
3. Для каких целей могут использоваться данные из кадастрового дела?

**Практическое занятие № 42**  
**«Ведение кадастровой документации с использованием  
автоматизированной системы ведения  
государственного кадастра недвижимости  
(освоение основного функционала АИС ГКН)»**

Вопросы:

1. АИС ГКН, как основная система ведения государственного кадастра недвижимости. Цель ее создания.
2. Перечислите основные составляющие автоматизированной информационной системы государственного кадастра недвижимости.
3. Преимущества ведения кадастра с использованием централизованной технологии и АИС ГКН.

**Практическое занятие № 43**  
**«Ведение кадастровой документации с использованием  
автоматизированной системы ведения государственного кадастра  
недвижимости (создание файлов кадастрового учета)»**

*Задание:* Освоить создание файлов кадастрового учета.

**Практическое занятие № 44**  
**«Ведение кадастровой документации с использованием  
автоматизированной системы ведения государственного  
кадастра недвижимости (внесение данных в файл кадастрового учета)»**

*Задание:* Научиться вносить данные в файл кадастрового учета.

## **Практическое занятие № 45**

**«Ведение кадастровой документации с использованием автоматизированной системы ведения государственного кадастра недвижимости (редактирование данных файла кадастрового учета)»**

*Задание:* Научиться редактировать данные файла кадастрового учета.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ.....	4
Практическое занятие №1. «Основные направления ведения кадастра: юридический, фискальный (налоговый) кадастр».....	4
Практическое занятие № 2. «Основные функции юридического и фискального кадастров».....	4
Практическое занятие № 3. «Формирование сведений об объекте недвижимости (общие сведения об объекте недвижимости)».....	4
Практическое занятие № 4. «Формирование сведений об объекте недвижимости (общие сведения о здании, сооружении, помещении)».....	4
Практическое занятие № 5. «Формирование сведений об объекте недвижимости (о местоположении границ объекта недвижимости)».....	5
Практическое занятие № 6. «Формирование сведений об объекте недвижимости (сведения о вещных правах и правообладателях)».....	5
Практическое занятие № 7. «Задания на применение Земельного кодекса РФ (определение участников земельных правоотношений)».....	5
Практическое занятие № 8. «Задания на применение Земельного кодекса РФ (определение объектов земельных правоотношений)».....	8
Практическое занятие № 9. «Задания на применение Земельного кодекса РФ (определение состава земель в Российской Федерации)».....	8
Практическое занятие № 10. «ФЗ «О кадастровой деятельности» (определение принципов ведения государственного кадастра недвижимости)».....	10
Практическое занятие № 11.«Формирование кадастрового паспорта здания, сооружения, помещения (составление выписки из технического паспорта)»....	10
Практическое занятие № 12. «Формирование кадастрового паспорта здания, сооружения, помещения (составление поэтажного плана)».....	11
Практическое занятие № 13. «Формирование кадастрового паспорта здания, сооружения, помещения (составление экспликации)».....	11
Практическое занятие № 14. «Составление межевого плана с графической и текстовой частями земельного участка (часть 1)».....	11
Практическое занятие № 15. «Составление межевого плана с графической и текстовой частями земельного участка (часть 2)».....	11
Практическое занятие № 16. «Составление межевого плана с графической и текстовой частями земельного участка (часть 3)».....	13
Практическое занятие № 17. «Формирование кадастрового дела (правоустанавливающие документы)».....	13
Практическое занятие № 18. «Формирование кадастрового дела (составление топогеодезического регистра)».....	13
Практическое занятие № 19. «Заполнение форм ЕГРН на объект недвижимости».....	13

Практическое занятие № 20. «Организация согласования местоположения границ земельных участков (по выбору заказчика кадастровых работ)».....	14
Практическое занятие № 21. «Организация согласования местоположения границ земельных участков (по выбору кадастрового инженера)».....	14
Практическое занятие № 22. «Разработка проекта акта о согласования местоположения границ земельных участков».....	14
Практическое занятие № 23. «Обследование объекта и составление технического плана здания, сооружения (подготовительные работы)».....	15
Практическое занятие № 24. «Обследование объекта и составление технического плана здания, сооружения предложенного преподавателем (составление технического плана)».....	15
Практическое занятие № 25. «Обследование объекта и составление технического плана здания, сооружения, предложенного преподавателем (составление технического описания)».....	15
Практическое занятие № 26. «Разработка проекта договора подряда на выполнение кадастровых работ (часть 1)».....	16
Практическое занятие № 27. «Разработка проекта договора подряда на выполнение кадастровых работ (часть 2)».....	16
Практическое занятие № 28. «Проведение земельно-оценочных работ (разработка технического задания)».....	16
Практическое занятие № 29. «Проведение земельно-оценочных работ (анализ необходимой информации)».....	17
Практическое занятие № 30. Проведение земельно-оценочных работ (процедура заключения договора)».....	17
Практическое занятие № 31. «Решение задач по определению земельной ренты (методом прямой капитализации земельного дохода)».....	18
Практическое занятие № 32. «Решение задач по определению земельной ренты (методом остатка)».....	19
Практическое занятие № 33. «Определение баллов бонитета (определение признаков и свойств почв)».....	20
Практическое занятие № 34. «Определение баллов бонитета земель (определение основных диагностических признаков)».....	20
Практическое занятие № 35. «Определение баллов бонитета земель (составление шкалы бонитировки почв)».....	20
Практическое занятие № 36. «Решение задач по определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения».....	20
Практическое занятие № 37. «Решение задач по определению кадастровой стоимости земель поселений».....	21
Практическое занятие № 38. «Разработка и создание базы данных кадастровых участков с использованием информационных технологий».....	21
Практическое занятие № 39. «Формирование сведений в государственный кадастр недвижимости о картографической и геодезической основах кадастра (часть 1)».....	21

Практическое занятие № 40. «Формирование кадастрового дела (часть 1)».....	21
Практическое занятие № 41. «Формирование кадастрового дела (часть 2)».....	22
Практическое занятие № 42. «Ведение кадастровой документации с использованием автоматизированной системы ведения государственного кадастра недвижимости (освоение основного функционала АИС ГКН)».....	22
Практическое занятие № 43. «Ведение кадастровой документации с использованием автоматизированной системы ведения государственного кадастра недвижимости (создание файлов кадастрового учета)».....	22
Практическое занятие № 44. «Ведение кадастровой документации с использованием автоматизированной системы ведения государственного кадастра недвижимости (внесение данных в файл кадастрового учета)».....	22
Практическое занятие № 45. «Ведение кадастровой документации с использованием автоматизированной системы ведения государственного кадастра недвижимости (редактирование данных файла кадастрового учета)»	23

# КАДАСТРЫ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ

## МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

к практическим занятиям обучающихся по специальности  
21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»  
всех форм обучения

### **Составители:**

**Реджепов** Максат Бекиевич  
**Радцевич** Галина Аркадьевна  
**Самодурова** Софья Александровна

Компьютерный набор Г. А. Радцевич

В авторской редакции

Подписано к изданию 22. 01.2021.  
Уч.-изд. л. 1,3 «С».

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический  
университет»  
394026 Воронеж, Московский просп., 14