

**Перечень вопросов к экзамену для бакалавров по дисциплинам
«Оценка недвижимости» и «Кадастры, мониторинг и кадастровая
оценка объектов недвижимости» (30 вариантов)**

1. Зонирование в городе разрешает, а физические характеристики земельного участка идеальны для размещения супермаркета, гостиницы, театра или сети торговых магазинов. По каждому из вариантов имеется информация по стоимости строительства, чистому доходу, коэффициентам капитализации для улучшений и земли.

Обоснуйте наиболее эффективный вариант использования земельного участка. Перечислите примененные для расчетов подход и метод оценки, опишите их.

2. Определите рыночную стоимость объекта недвижимости, потенциальный валовой доход которого составляет 30 000 тыс. руб. В информационной базе данных имеются сведения о недавно проданных аналогах.

Обоснуйте примененные для расчетов подход и метод оценки, опишите их, схематически отобразите алгоритм примененного в оценке недвижимости подхода.

3. Следует оценить объект, расположенный в центре города, который в настоящий момент используется под квартиры. Проведенный анализ рынка показал, что у многих объектов микрорайона был изменен вариант использования: жилые объекты стали использоваться как офисы. При этом спрос на офисы в этом районе по-прежнему не удовлетворен.

Установите, целесообразно ли изменять вариант использования оцениваемого здания, если известны:

- доход от использования объекта под квартиры;
- ожидаемый доход после изменения варианта использования;
- затраты на реконструкцию и на привлечение арендаторов;
- ставка дисконта на рынке.

Перечислите примененные для расчетов прием и метод оценки, опишите их.

4. Опишите порядок присвоения номеров регистрации в ЕГРН. Сформируйте номер регистрации для объекта недвижимости, расположенного в Белгородской области, в отношении которого осуществляется государственная регистрация права в 2018 году в Воронежской области; номер подразделения территориального органа, в котором принято решение о государственной регистрации прав – 001.

5. Опишите порядок присвоения реестровых номеров границ в ЕГРН. Сформируйте реестровые номера границ между Белгородской и Курской областями, Белгородской и Воронежской областями, Курской и Воронежской областями.

6. Фактический возраст оцениваемого здания составляет ... лет, а восстановительная стоимость ... руб. Определите стоимость объекта, если известны: цены продажи аналогичных объектов недвижимости; стоимости земельных участков, на которых эти объекты расположены; восстановительная стоимость и хронологический возраст зданий. Обоснуйте примененные для расчетов подход и метод оценки, опишите их.

7. Оценивается единый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание. Известны: общая площадь здания; время постройки; срок экономической жизни здания; стоимость единого объекта недвижимости в расчете на 1 м² общей площади здания; затраты на создание улучшений, а именно прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания; прибыль инвестора.

Оцените стоимость земельного участка методом выделения на указанную дату. Опишите примененную для расчетов методику.

8. Оценщику необходимо определить наиболее эффективное использование земельного участка по заданию застройщика, который планирует строительство на нем малоэтажного многоквартирного дома с целью получения дохода от его эксплуатации. Застройщик планирует иметь определенный процент годового дохода.

Возможно возведение 3-х вариантов многоквартирного дома с определенными характеристиками: площадью, месячной арендной платой и затратами на строительство.

Оценщик установил затраты на эксплуатацию зданий подобной серии (операционные расходы). Известна также ставка дохода для земли.

9. Составьте алгоритм проведения рыночной оценки недвижимости и опишите каждый этап.

10. Иванов Н.Н. владеет на праве собственности земельным участком, расположенным в Ракитянском районе, СНТ «Кххх», участок № 15. Иванов Н.Н. заказал работы по межеванию земельного участка кадастровому инженеру. При проведении работ выяснилось, что границы его земельного участка имеют пересечение с границами соседнего участка № 14, собственником которого является гр. Петров В.В.

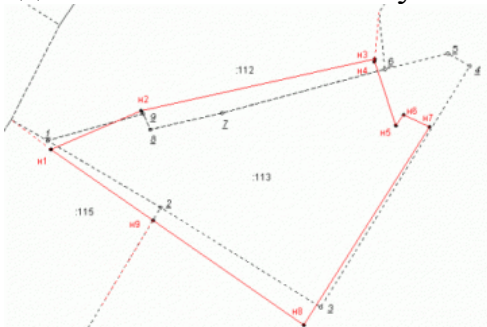
Кадастровый инженер оформил в соответствии с законодательством заключение, в котором изложил данные факты. Площади земельных участков оставались неизменными в течение нескольких лет, участки огорожены.

Сведения о земельном участке соседа гр. Петрова В.В. внесены в ЕГРН и после проведенного межевания доказано, что сведения о нем внесенные в ЕГРН не соответствуют действительности. Фактически, на местности участки не имеют пересечений или наложений. Петров В.В. сообщил, что участки действительно огорожены, на местности пересечения или наложения границ не имеют. Каким образом в ЕГРН были внесены недействительные сведения ему не известно.

При этом органом регистрации прав (ОРП) было принято решение об отказе учета изменений объекта недвижимости и проведении ГКУ земельного участка и выдаче выписки из ЕГРН.

Возможно ли:

- признать недействительными сведения о границах земельного участка, принадлежащего Петрову В.В.;
- возложить обязанности по проведению государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости,
- отменить решения об отказе учета изменений объекта недвижимости и проведении ГКУ земельного участка и выдаче выписки из ЕГРН?



11. Дайте определение балансу территории. Для каких целей составляется баланс территории? Проведите расчет баланса городской территории и сделайте вывод по его структуре.

12. Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2017 составляла руб. На территории муниципального образования установлена ставка в размере% в отношении данного вида земельного участка, а также отчетные периоды, по итогам которых уплачиваются авансовые платежи. По заказу организации была проведена независимая оценка земельного участка, в соответствии с которой рыночная стоимость участка была установлена равной руб. В связи с завышенной кадастровой стоимостью участка по сравнению с рыночной стоимостью организация обратилась в июле 2017 г. в суд с требованием о пересмотре кадастровой стоимости и изменением ее в ЕГРН на рыночную.

По итогам рассмотрения суд вынес решение, вступившее в силу в июле 2017 г. Согласно решению суда кадастровая стоимость земельного участка была установлена в размере рыночной по состоянию на 01.01.2017.

В каком порядке необходимо исчислять земельный налог за 2017 г., если изменения кадастровой стоимости внесены на основании решения суда в ЕГРН по состоянию на 01.01.2017.

13. Производственная компания приобрела в собственность здание производственного назначения для размещения производства. Впоследствии та же производственная компания приобрела в собственность земельный участок площадью 1,5 га, на котором было расположено указанное здание.

Через некоторое время нашелся покупатель, который предложил компании выкупить земельный участок за цену, в несколько раз превышающую его рыночную стоимость, и впоследствии, после оформления

сделки, передать компании небольшую часть земельного участка в аренду за символическую плату.

Документы, поданные в Росреестр для регистрации перехода права, правовую экспертизу не прошли. В заключении регистрирующий орган пояснил, что земельный участок без здания, расположенного на нем, продан быть не может.

Правомерен ли отказ в регистрации сделки по указанному основанию? Обоснуйте свой ответ со ссылками на нормативный документ. Составьте алгоритм проведенной процедуры и принятого решения.

14. Определите налог, который должен заплатить собственник за земельный участок $S_{\text{зу}} = \dots$ кв.м (расположен на территории Новооскольского района, входит в состав земель населенных пунктов) за 2018 год.



Категория	Размер, кв. м	Ставка	Налоговая база	Налог
Земельный участок (земельный участок)	6,3	407	2564,1	1051,64

Решение Земельного собрания Новооскольского сельского поселения Новооскольского муниципального района 188 28.11.2017

СВЯЗИ МЕСТНЫЕ АЛГОРИТМЫ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ АЛГОРИТМЫ

Категория лица по наименованию:

Прочие категории налогоплательщиков:

- Физическое лицо
- Средствоспособное лицо
- Подлежательный государственной службе

Назначенная категория земельного (закрепленного) использования земельного участка

Наименование категории земельного (закрепленного) использования земельного участка	Размер, кв. м	Ставка, руб./кв. м
Земельный участок, отнесенный к земельным участкам сельскохозяйственного назначения или к земельным участкам в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемым для сельскохозяйственного производства	6,3	407
Земельный участок, занятый жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на праве собственности или на праве пожизненного наследуемого владения и на праве постоянного (бессрочного) пользования) для жилищного строительства	6,3	407
Земельный участок, приобретенный (предоставленный) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства	6,3	407
Земельный участок, отнесенный к обороту в соответствии с законодательством Российской Федерации, предназначенный для размещения объектов, расположенных в населенных пунктах	6,3	407
Прочие земельные участки	1,5	407

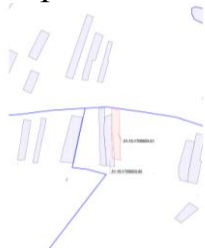
15. Вы узнали кадастровую стоимость объекта, который Вам принадлежит, но не согласны с результатами оценки. Имеете ли Вы право оспорить результат кадастровой оценки? Если да, то опишите процедуру оспаривания. Возможно ли стоимость, утвержденную в ЕГРН, изменить и по каким обстоятельствам?

16. Опишите кадастровое деление территории РФ. Как оно связано с кадастровым номером? Сформируйте кадастровый номер вновь образованного земельного участка в данном кадастровом квартале (приводится рис.).



17. Срок предоставления запрашиваемых сведений в виде выписки из ЕГРН составил пять рабочих дней. Является ли это нарушением? Опишите порядок предоставления сведений ЕГРН. Представьте в виде таблицы изменения в предоставлении сведений из ГКН, ЕГРП и ЕГРН.

18. При внесении сведений о земельном участке при постановке на кадастровый учёт органом регистрации прав получена следующая ситуация (приводится рис.). Какое будет принято решение по процедуре кадастрового учета? Представьте в виде схемы основные этапы.



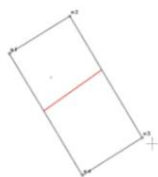
19. При внесении информации межевого плана при постановке на кадастровый учёт земельного участка органом регистрации прав получена следующая ситуация. Какое будет принято решение по процедуре кадастрового учета? Представьте в виде схемы основные этапы.



20. При внесении информации межевого плана при постановке на кадастровый учёт двух вновь образованных земельных участков (раздел исходного земельного участка) органом регистрации прав была выявлена следующая информация:

- заявление о кадастровом учете исходного земельного участка, из которого образуются два новых, было получено сотрудниками ОРП 19.05.2018, при этом процедура регистрации прав по данному земельному участку не завершилась.

Какое будет принято решение по процедуре кадастрового учета? Представьте в виде схемы основные этапы.



21. Представьте в виде алгоритма (схемы) процедуру проведения государственного кадастрового учета объекта недвижимости. Опишите случаи, когда осуществляется ГКУ без одновременной ГРП. Кратко отразите особенности каждого этапа выполнения учетных кадастровых процедур.

22. При внесении информации технического плана при постановке на кадастровый учёт машино-места сотрудником ОРП получена следующая ситуация. Какое будет принято решение по процедуре кадастрового учета? Представьте в виде схемы основные этапы.



23. С 01.01.2017 г. вступил в силу новый федеральный закон №218-ФЗ «О Государственной регистрации недвижимости». Отрадите основные изменения. Представьте изменения в виде схем.

24. Составьте алгоритм проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. Кратко отразите особенности каждого этапа выполнения оценочных процедур в соответствии с действующим законодательством.

25. Гражданину был предоставлен земельный участок для индивидуального жилищного строительства в собственность в конце 2012 году. Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет в 2013 г., гражданину выдан кадастровый паспорт. В 2018 г. гражданин обратился в ОРП с подготовленными документами и заявлением о разделе данного земельного участка. Органом регистрации прав (ОРП) было принято решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета вновь образуемых земельных участков.

Что могло стать основанием для отказа по действующему законодательству? Составьте алгоритм действий работников ОРП.

26. Составьте алгоритм проведения государственного кадастрового учета вновь сформированного земельного участка (было принято решение о приостановлении осуществления учета с последующим отказом в снятии приостановления). Что могло стать основанием для приостановления ГКУ с последующим отказом в снятии приостановления по действующему законодательству?

27. Составьте алгоритм проведения государственного кадастрового учета помещения (было принято решение о приостановлении осуществления учета с последующим снятием приостановления). Что могло стать основанием для приостановления ГКУ с последующим снятием приостановления по действующему законодательству?

28. При внесении информации межевого плана при постановке на кадастровый учёт вновь сформированного земельного участка сотрудник ОРП выявил несоответствие координат характерных точек ранее поставленного на кадастровый учёт земельного участка, превышающих

значения предельно допустимой погрешности. Как квалифицируется эта ошибка, и какой порядок её устранения?

29. При подготовке выписки из ЕГРН сотрудник ОРП обнаружил, что при внесении информации об объекте недвижимости была допущена ошибка в адресе (нумерации дома). Как квалифицируется эта ошибка, и какой порядок её устранения?

30. Пенсионеру принадлежит 2 квартиры (площадь 1 квартиры – 42 м², площадь 2 квартиры – 53 м²), жилой дом и гараж, а также хозяйственное строение площадью 60 м² (например, баня). Определите объекты налогообложения, рассчитайте налоги на имущество физических лиц, подлежащие уплате собственником в соответствии с действующим законодательством. Все объекты расположены в г. Белгороде.