Содержание

земельный кадастровый геодезический

Введение

Глава 1. Управление земельно-имущественным комплексом

1.1 Подготовка документации, необходимой для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий

1.2 Составление земельного баланса район

Глава 2. Осуществление кадастровых отношений

2.1 Выполнение комплекса кадастровых процедур

2.2 Выполнение кадастровой съемки

Глава 3. Картографо-геодезическое сопровождение

3.1 Выполнять работы по картографо-геодезическому обеспечению территорий, создавать графические материалы

3.2 Использовать государственные геодезические сети и иные сети для производства картографо-геодезических отношений»

Глава 4. Определение стоимости недвижимого имущества

4.1 Сбор и обработка необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах

4.2 Организация оценки и подходы, применяемые для определения стоимости недвижимого имущества

Заключение

Список использованных источников

Приложения

Введение

Я Леонченко Любовь Вячеславовна проходила учебную практику в «Муниципально кадастровом центре». По модулю ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом, ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений, ПМ.03 «Картографо-геодезическое сопровождение ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества.

Целью практики являлась закрепление теоретически и практически знаний, полученных при изучении ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом, ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений, ПМ.03 «Картографо-геодезическое сопровождение , ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества. Приобретение практических навыков в сфере землеустройства, ознакомление с организацией работ по созданию документации и выполнение различных поручений в сфере землеустройства

Задачей учебной практики являлось:

Усвоить организационно управленческую структуру организации, осуществлять сбор и обработки информации об объекте оценки, приобретение навыков в работе с документами, развитие интереса к землеустройству.

Глава 1. Управление земельно-имущественным комплексом

1.1 Подготовка документации, необходимой для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий

Принятие решений, так же как и обмен информацией, - составная часть любой управленческой функции. Характеризуя полный цикл управленческой деятельности, состоящий из целепологания, планирования, организации, координации, контроля и корректировки целей, легко заметить, что он, в конечном счете, представлен в виде двух элементов управления: подготовки и осуществления управленческих решений. Для дальнейшего исследования используем следующее определение. Управленческое решение – это сознательный волевой акт субъекта управления, принятый им в соответствии с закрепленной компетенцией, в процессе управленческой деятельности и направленный на урегулирование подведомственных отношений. Управленческое решение - основной инструмент воздействия работников муниципальной службы на управляемый объект.

1. Документированные решения закрепляются и доводятся до исполнителей в письменной форме.

По своему функциональному значению служебные документы делятся на несколько больших групп:

1) Личные – это акты, устанавливающие, изменяющие или отменяющие права и обязанности конкретных лиц или рассчитанные на однократное применение (например, приказ - решение руководителя, наделенного властью в организации, обязательное для исполнения);

2) Директивные и распорядительные. К распорядительным документам относятся:

· постановление - правовой акт, принимаемый субъектом управления в целях разрешения наиболее важных и принципиальных задач развития и жизнедеятельности управляемого объекта;

· распоряжение - правовой акт управления, издаваемый должностными лицами в пределах их компетенции и определенный правовыми документами. Распоряжение - решение руководителя, не наделенного властью административными функциями, обязательное для исполнения непосредственно подчиненными[3] ;

· решение - правовой акт, принимаемый по результатам деятельности коллегиальных органов. Приказ - правовой акт, издаваемый руководителями подразделений, действующими на основе единоначалия по решению оперативных задач;

· поручение - документ, издаваемый для решения срочных вопросов руководства хозяйственной деятельностью на территории управляемого объекта (муниципального образования) и его социально-экономического развития;

3) Административно – организационные (регламенты, уставы, положения, инструкции);

4) Организационно – распорядительные (протоколы, договоры, трудовые соглашения);

5) Информационно – справочные (справки, докладные записки, акты, объяснительные записки, служебные и сопроводительные письма, письма – приглашения);

6) Деловые письма;

7) Финансовые документы;

8) Учетные документы.

2. Устные решения составляют наиболее оперативную часть деятельности управленческого и производственного аппарата. Такие решения могут касаться важных вопросов и должны подкрепляться ответственностью за исполнение.

3. Кодированные решения применяются в автоматизированных системах. Они наносятся на специальные документы, перфокарты, различные магнитные носители.

По функциональной направленности выделяют планирующие, организующие, координирующие и контролирующие управленческие решения.

Управленческие решения могут приниматься как единолично полномочным субъектом, так и в коллегиальном составе. Могут быть направлены на урегулирование часто повторяющихся отношений или новой возникшей проблемы. Решения принимаются в различных условиях: условиях риска, полной – неполной, качественной или некачественной информации.

Выделяют также решения :

1) Жестко обусловленные (детерминированные), которые основаны на предписаниях и распоряжениях, принятых вышестоящим органом;

2) Инициативные, которые принимаются полномочным субъектом управления в соответствии с ситуацией. Их эффективность зависит от компетентности, управленческого опыта, личных качеств принимающего субъекта.

Функции управленческих решений:

1) Направляющая, которая состоит в том, что решение принимается исходя из долговременной стратегии развития организации: это целеполагание, выбор и обоснование стратегии развития;

2) Организующая функция проявляется в необходимости согласования действий исполнителей, частей и элементов управляемой системы для реализации решений в запланированные сроки и необходимого качества;

3) Мотивирующая функция заключается в согласовании интересов каждого члена организации и нацеливание их на выполнение задач организации.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что управленческое решение – понятие сложное и многогранное, включающее в себя различные критерии оценки. Общими признаками для всех управленческих решений являются их целенаправленность и принятие в рамках компетенции управляющего субъекта.

В управленческом решении в той или иной степени пересекаются и концентрируются все виды управленческой деятельности. Именно поэтому решения – центральный элемент управления и организации. Они принимаются уполномоченными субъектами управления и направлены на регулирования широкого круга подведомственных отношений.

1.2 Составление земельного баланса района

Отчет о наличии и распределении земель субъекта Российской Федерации представляет в Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, его территориальный орган по субъекту Российской Федерации. Отчет о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям составляют в соответствии с Федеральным законом «О Государственном земельном кадастре», положением о Федеральной службе земельного кадастра России, постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга земель», а также в соответствии с требованиями закона Российской Федерации «Об ответственности за нарушение порядка представления государственной статистической отчетности». Отчет подписывает руководитель территориального органа. Вместе с отчетом предоставляют решение соответствующего органа управления региона о рассмотрении отчета.

Главный принцип построения всех форм, входящих в отчет и документацию по ведению текущего учета земель, - это принцип баланса. В структуре баланса все элементы взаимозависимы и взаимоувязаны, изменение одного обязательно влечет изменение другого, и связь между показателями выражается в форме равенства итогов (в данном случае постоянной итоговой составляющей является площадь земельного фонда в границах территории).

Земельный баланс может составляться в двух формах: полной (детальной) и сокращенной. Полная форма земельного баланса предусматривает отражение всех путей движения каждого вида земель. Такой баланс напоминает шахматную таблицу. Сокращенный вариант земельного баланса не предусматривает детализации изменений видов земель в составе земельного фонда.

В сокращенной форме земельный баланс составляют ежегодно по состоянию на 1 января следующего за отчетным года. Один раз в пять лет отчет составляют по полной форме. В этом случае основные документы дополняют данными качественной характеристики земельных угодий, загрязнении и рекультивации земель.

Основной принцип составления земельного баланса заключается в следующем: наличие площади каждого вида земель на начало периода плюс все виды поступления земель за весь период минус все виды выбытия земель за весь период равно наличию площади всех видов земель на конец периода.

Заполненные формы отчета о наличии и состоянии земельного фонда района (города) представляют собой земельный баланс района (города). Земельный баланс субъекта Российской Федерации получается путем свода земельных балансов районов (городов), входящих в границу субъекта Российской Федерации. Земельный баланс Российской Федерации получается путем свода земельных балансов субъектов Российской Федерации.

Глава 2. Осуществление кадастровых отношений

2.1 Выполнение комплекса кадастровых процедур

Комплекс кадастровых процедур подразумевает под собой ряд действий, выполняемых участниками кадастровых правоотношений, т.е. отношений связанных с государственным учетом объектов недвижимого имущества.

В связи с рядом изменений, вступивших в силу с 1 января 2014 года, в Федеральном законе от 24 июля 2007 года «О государственном кадастре недвижимости» собственникам объектов недвижимости теперь необходимо постоянно вносить изменения в кадастровые сведения о своих объектах.

Внесение таких изменений длительный и весьма нудный процесс. Например, если вы расширили дачный домик (построили пристройку), то необходимо изготовить новый технический план дома, собрать необходимые документы и подать заявление о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости в кадастровые сведения в кадастровую палату по месту нахождения дома.

Гораздо более серьезным обстоит дело когда Вы покупаете земельный участок с расположенном в его границах объекте капитального строительства, например коттедж или дом. В данном случае необходимо будет выполнять комплекс кадастровых процедур в отношении сразу двух объектов недвижимости — земельного участка и дома.

Выполнения комплекса кадастровых процедур и последующая регистрация прав на объект капитального строительства несколько отличается от выполнения того же перечня работ в отношении земли.

Сбор документов необходимых для государственного кадастрового учета необходимо начинать еще до момента начал строительства — необходимо разрешение на строительство, т.е. документ подтверждающий соответствие строительно-технической документации требованиям градостроительного и межевого проектам территории (статья 51 Градостроительного кодекса РФ). Разрешение на строительство выдается, в отношении объектов индивидуального жилищного строительства (дом, коттедж, дуплекс), органами местного самоуправления по месту предполагаемого строительства.

Следующим документом является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Иными словами этот документ выдается по факту завершения строительства и подтверждаете соответствие построенного объекта требованиям, указанным в разрешении на строительство (статья 55 Градостроительного кодекса РФ).

После получения названного документа необходимо изготовить технический план объекта капитального строительства. С 1 января 2014 года технический план имеют право изготавливать только лица имеющие аттестат кадастрового инженера. Это может быть физическое лицо, занимающиеся предпринимательской деятельностью или работник юридического лица, имеющий действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера и работающий по трудовому договору в организации соответствующего профиля.

По завершению изготовления названных документов формируется пакет документов необходимых для подачи заявления о постановке объекта капитального строительства на государственный кадастровый учет по установленной приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2011 г. № 539 форме.

Более того с 1 февраля 2014 года в соответствии с пунктом 2 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 1997 № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» подача документов на государственную регистрацию права может происходить одновременно с подачей документов на постановку объекта недвижимости на государственный кадастровый учет.

По завершении описанных выше процедур у правообладателя объекта индивидуального жилищного строительства должны быть на руках кадастровый паспорт объекта капитального строительство и свидетельство о государственной регистрации Вашего права.

2.2 Выполнение кадастровой съемки

Кадастровой называется съемка, в ходе которой фиксируются наземные объекты капитального строительства и устанавливаются точные границы и размеры земельного участка. Кадастровая съемка земельного участка проводится перед межевыми работами и существенно отличается от топографической, которая имеет своей целью создание архитектурных проектов, выяснение возможности прокладки инженерных коммуникаций и проведение ландшафтных работ.

Для чего производится кадастровая съемка?

Кадастровая съемка производится перед тем, как участок будет поставлен на кадастровый учет. Она позволяет установить:

* точное месторасположение участка;
* размеры участка и конфигурацию;
* взаиморасположение объектов, находящихся на территории землевладения.

Выполнение кадастровой съемки позволяет собрать и обработать сведения об участке, необходимые для кадастрового учета и регистрации прав собственности на данное землевладение. На основании результатов проведенных работ готовится межевое дело, входящее в пакет обязательных документов для постановки земельного участка на учет, присвоения ему кадастрового номера и выдачи кадастрового паспорта.

Таким образом, без кадастровой съемки невозможно совершить такие операции как купля–продажа, дарение участка, его переформирование, проведение на нем строительных работ.

Глава 3.Картографо-геодезическое сопровождение

3.1 Выполнять работы по картографо-геодезическому обеспечению территорий, создавать графические материалы

Картографо-геодезическое обеспечение кадастра является пространственно-объектным базисом или точнее тем информационным слоем, на который «нанизывается» система данных, имеющих правовой, экономический и другие аспекты пользования землей.

Геодезические измерения служат важнейшим элементом гарантии прав собственности и пользования земельным участком. Под картографо-геодезическим обеспечением следует понимать наличие картографических материалов соответствующих масштабов и пунктов геодезической сети (пункты триангуляции, полигонометрии, пункты межевой сети и т.п.).

Состояние картографо-геодезического обеспечения в значительной степени определяет экономические и организационные возможности создания и ведения земельного кадастра, кадастра объектов недвижимости в стране. Иными словами, чем хуже картографо-геодезическое обеспечение, тем больше потребуется средств для приведения его в надлежащее состояние с целью ведения кадастра с необходимой эффективностью и детальностью. Состояние картографо-геодезического обеспечения напрямую влияет на качество создания и ведения автоматизированной системы кадастра.

Наличие современного планово-картографического материала необходимых масштабов позволяет решать целый ряд задач:

* установление границ землепользований, административных границ районов, городской черты и т.д.;
* определение площадей землепользований (с учетом точностных требований вычисления площадей), кадастровых участков и других учетных единиц;
* составление графических приложений к правовым и юридическим документам;
* формирование различной отчетности по использованию земель и т.п.

Наличие развитой геодезической сети (в том числе опорной межевой сети) позволяет решать не только задачу по созданию планово-картографического материала соответствующих масштабов для ведения кадастра, но и производить непосредственно земельно-кадастровые работы (кадастровые съемки, межевание земель и т.д.).

Соответствующее картографо-геодезическое обеспечение для опорно- геодезической сети ведения кадастра объектов недвижимости может быть создано как методами и средствами ведения наземных съемок, так и методами аэрокосмических съемок. Говорить о каких-то особенных требования к этим методам применительно к ведению кадастра, в настоящее время не приходится. При производстве этих работ необходимо ориентироваться на инструкции и руководства по конкретным видам топографо-геодезических работ.

Наземные съемки следует выполнять с применением электронных тахеометров и спутникового геодезического оборудования. Современный электронный тахеометр является сложнейшим, точным измерительным и одновременно вычислительным прибором, позволяющим решать на местности геодезические из землеустроительные задачи. Применение электронных тахеометров наиболее эффективно при крупномасштабном картографировании(топографическом, кадастровом) густо застроенных (городских) территорий, а так же небольших населенных пунктов.

Ошибка в положении контурной точки, полученной из непосредственны измерений на местности, определяется в основном ошибкой линейных измерений и вычисляется по формуле:



Таким образом, при условии координирования поворотных точек границы земельного участка с одной точки (станции) можно получить достаточно высокую точность вопределении площади.

При отсутствии необходимого планово-картографического материала, в качестве такового, могут быть использованы материалы аэрофотосъемки, в частности ортофотопланы. Известно, что материалы аэрофотосъемки отличаются большой объективностью и отражают реальное состояние сфотографированной местности и положение на ней объектов недвижимости.

По точностным требованиям аэрофотосъемка удовлетворяет требованиям крупномасштабных съемок М1:2000, М1:500 и требованиям о точках пограничных линий в городских районах. Точность определения плановых координат составляет 3-5см. Такая точность достигается при построении и уравнивании фототриангуляции. При этом, конечно, граничные точки должны быть четко опознаваемы на снимках. С этой целью будет вполне оправдано (и прежде всего для особо ценных земель) предварительное заложение граничных знаков и их соответствующая маркировка на местности.

Аэрофотосъемка является эффективным средством в определени и координат значительного числа межевых знаков границ землепользований при кадастровом картографировании густо застроенных территорий больших городов.

Применение аэрофотосъемки, позволяет существенно уменьшить

объемы геодезических работ, имеющих место при выполнении кадастровой съемки наземными средствами и методами. В этом случае остаются лишь работы по координированию опорных точек, необходимых для обработки снимков. Работы по координированию опорных точек могут быть эффективно выполнены либо с применением спутникового геодезического оборудования. Границы землепользований могут быть предварительно выявлены по результатам камерального дешифрирования и окончательно установлены в результате полевого дешифрирования. Доля полевого дешифрирования может быть уменьшена при увеличении масштаба фотографирования. Крупномасштабную аэрофотосъемку (масштаб 1:5000) целесообразно выполнять только для городов, поселков городского типа и пригородных зон с применением соответствующих фотографических камер и летательных аппаратов.

Современный этап развития кадастра характеризуется созданием автоматизированных информационных систем, которые позволяют поддерживать кадастровые данные в необходимом современном состоянии и осуществлять кадастровый мониторинг территории. Опытряда стран -- Германия, США, Испания Польша и т.д., показывает, что эффективной компонентой подобной системы является аэрофотосъемка.

Очевидно, что только оптимальное сочетание современных методов и технологий наземной съемки (включая и спутниковые технологии) с современными достижениями фотограмметрии позволит достичь максимальной экономической эффективности при ведении кадастра объектов недвижимости в целом и при выполнении кадастровой съемки в частности

3.2 Использовать государственные геодезические сети и иные сети для производства картографо-геодезических отношений»

Геодезические измерения позволяют определять расположение отдельных точек земной поверхности относительно исходных точек, координаты которых определены или известны заранее. По мере удаления от исходных точек накапливаются погрешности, сопровождающие измерения, вследствие чего понижается точность определения координат. Если использовать несколько независимых друг от друга исходных точек, то координаты определяемых точек плохо согласовываются друг с другом. Поэтому возникает необходимость предварительного определения планового положения исходных точек в единой системе координат. Это позволяет избежать накопления погрешностей измерений и сводит результаты работ в одно целое. Например, работы по созданию карт состоят из следующих процессов: геодезические работы, аэрофотосъемка, топографические работы, картосоставительские работы.

В производстве топографических работ участвует одновременно большое число исполнителей. Каждый топограф получает для съемок участок, покрываемый одним или несколькими листами карт. Лист карты представляет собой трапецию, рамками которой служат линии меридианов и параллелей, на местности ничем не обозначенных. Для того чтобы найти на местности участок, подлежащий съемке, на каждый съемочный планшет наносят не менее трех опорных исходных точек, которые на местности закреплены соответствующими знаками. При производстве съемок большой территории опорные точки дают возможность одновременно и независимо друг от друга производить съемку таким образом, чтобы затем свести результаты в одно целое без разрывов и перекрытий между отдельными участками. Геодезические работы имеют целью определить относительное положение на земной поверхности опорных точек, т. е. координаты и высоты.

Инженерно-геодезические работы, сопровождающие все этапы инженерно-строительного производства, также требуют наличия на местности исходных точек, плановые координаты и высоты которых определены с высокой точностью. Ни одно крупное инженерное сооружение не может быть возведено без геодезической сети.

Геодезическая сеть — это совокупность точек, закрепленных на местности, положение которых определено в общей для них системе координат. Закрепленная на местности точка геодезической сети называется геодезическим пунктом. Относительно геодезических пунктов определяют положение любой точки местности при съемке.

Развитие геодезических сетей осуществляется по принципу — «от общего к частному», т. е. от более крупных по размерам построений к менее крупным, и от более точных к менее точным. Соответственно этому принципу геодезические сети подразделяются на четыре вида.

1. Государственная геодезическая сеть, представляющая собой главную геодезическую основу для всех видов геодезических и топографических работ.

2. Геодезические сети сгущения, развиваемые в отдельных районах при недостаточном числе пунктов государственной геодезической сети.

3. Съемочные геодезические сети (съемочное, или рабочее обоснование), на основе которых непосредственно производятся съемки контуров и рельефа местности, инженерно-геодезические работы при строительстве сооружений.

4. Специальные геодезические сети, развиваемые при строительстве сооружений, предъявляющих к геодезическим работам специальные требования.

Каждый из указанных видов сетей подразделяется на классы и разряды

Глава 4. Определение стоимости недвижимого имущества»

4.1 Сбор и обработка необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах

ФСО №1 п.18. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

ФСО №1 п.19. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Запрос документов у заказчика осуществляется в письменной форме. Передача документов фиксируется актом приема-передачи с указанием перечня запрашиваемых документов, даты их передачи, а также причин непредставления отдельных документов.

4.2 Организация оценки и подходы, применяемые для определения стоимости недвижимого имущества

При оценке недвижимости применяются три основных подхода к оценке:

* Сравнительный подход к оценке недвижимости
* Затратный подход к оценке недвижимости;
* Доходный подход к оценке недвижимости.

Каждый подход имеет свои преимущества и недостатки, и применяется в различных ситуациях.

Сравнительный подход к оценке недвижимости основывается на сопоставлении оцениваемого объекта с аналогами, на которые имеется информации о ценах. Различия между объектом и его аналогом в дальнейшем при помощи соответствующих корректировок данных.

Сравнительный подход применяется в следующих случаях:

* Объект оценки не является уникальным;
* Аналог должен походить на объект по основным характеристикам (материальным, техническим, экономическим и др.);
* Чтобы уменьшить влияние рыночных изменений на результат оценки дата, на которую известна цена аналога, должна быть близкой к дате оценки объекта;
* Достаточность имеющейся информации;
* Факторы, которые влияют на стоимость объекта и аналога, должны быть сопоставимыми.

Основными этапами сравнительного подхода к оценке недвижимости являются:

1. Изучение рынка. Сбор информации об аналогах оцениваемого объекта, предлагаемых на продажу или недавно проданных.
2. Выбор единиц и элементов, по которым будут сравниваться объект оценки и его аналог.
3. Сравнительный анализ объекта и всех аналогов по элементам сравнения.
4. Корректировка значения единиц сравнения для всех элементов сравнения объекта-аналога с обоснованием корректировочной шкалы.
5. Согласованием полученных результатов корректировки для дальнейшего установление цены объекта оценки.

К преимуществам сравнительного подхода относятся:

* Итоговая стоимость является отражением мнения типичных покупателей и продавцов;
* Цена продажи включает изменение финансовых условий и инфляцию;
* Статистическая обоснованность расчёта;
* Внесение корректировок на отличия с аналогом;
* Достаточная простота применения данного метода оценки недвижимости, при условии надёжности получаемого результата.

К недостаткам сравнительного подхода к оценке недвижимости относятся:

* Не существует абсолютно одинаковых продаж;
* Сбор информации о практических ценах продаж в достаточной мере сложен, особенно это касается нежилых помещений;
* Сбор информации о специфике условий сделки проблематичен;
* Зависимость от активности рынка, и от его стабильности;
* Согласовать данные о существенно различающихся продажах достаточно сложно.

Затратный подход к оценке недвижимости основан на: расчёте рыночной стоимости земли, на которой расположен объект; подсчёте затрат на воспроизводство зданий и сооружений, являющихся объектом оценки, с учётом всех видов износа и предпринимательской прибыли.

Основными этапами затратного подхода к оценке недвижимости являются:

* Расчёт коэффициента С3 – стоимость земельного участка (учитывая наиболее эффективное использование);
* Расчёт коэффициента Снс – затраты на новое строительство оцениваемого строения (стоимость воспроизводства, или стоимость замещения);
* Расчёт коэффициента Ин – накопленный износ (физический, функциональный и внешний);
* Расчёт коэффициента Су – стоимость улучшений с учётом накопленного износа. Су=Снс-Ин;
* Расчёт СЗП – итоговая стоимость недвижимости. СЗП=СЗ+Су.

Затратный подход применяют исходя из предположения «типичный покупатель не заплатит за готовый объект больше, нежели за создания объекта аналогичной полезности».

К преимуществам затратного подхода к оценке недвижимости относятся:

* Данный подход является наиболее надёжным при оценке новых или уникальных объектов;
* В некоторых случаях данный подход является единственным возможным к применению;
* Наиболее целесообразен в следующих случаях: анализ наилучшего и наиболее эффективного земельного участка; технико-экономический анализ нового строительства; оценка общественно-государственных и специальных объектов;
* Может применяться для оценки в целях страхования и налогообложения;
* Позволяет оценить объект на малоактивном рынке.

К недостаткам затратного подхода относятся:

* Общая трудоёмкость расчёта;

При попытке достижения более точного результата наблюдается резкий рост затрат;

* Бывает, что затраты не эквивалентны рыночной стоимости;
* Затраты на строительства нового объекта не соответствуют затратам на приобретение оцениваемого объекта в связи с вычетом из стоимости строительства накопленного износа;
* Сложность расчёта стоимости воспроизведения старых зданий и строений, также как и определение величины их износа;
* Отдельная от объекта оценка земельного участка, на котором он расположен, в то время как разделение земли от зданий на ней размещённых весьма проблематично, или требует больших затрат;
* Общая проблематичность оценки земельного участка в России.

Доходный подход к оценке недвижимости состоит в определение текущей стоимости будущего дохода от сдачи оцениваемой недвижимости в аренду.

Главная предпосылка для использования расчёта стоимости недвижимости при помощи такого подхода – это сдача объекта недвижимости в аренду.

Основными этапами доходного подхода к оценке недвижимости являются:

1. Расчёт суммы всевозможных поступлений от оцениваемого объекта;
2. Расчёт действительного валового дохода;
3. Расчёт доходов, которые связанны с объектом оценки (условно-постоянные, условно-переменные и резервы);
4. Определение величины чистого операционного дохода;

Преобразование ожидаемого от объекта дохода в текущую стоимость путём прямой капитализации или капитализации доходов по норме отдачи на капитал (дисконтирование денежных потоков; капитализация по расчётным моделям)

Заключение

В заключении хотелось бы отметить , что по окончанию производственной я закрепила теоретически и практически знаний, полученных при изучении ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом, Приобретение практических навыков в сфере землеустройства, ознакомление с организацией работ по созданию документации и выполнение различных поручений в сфере землеустройства

Усвоила организационно управленческую структуру организации, осуществлять сбор и обработки информации об объекте оценки, приобретение навыков в работе с документами, развитие интереса к землеустройству.

В течение прохождения практики я набралась опыта , узнала и получила нужную информацию для написания дипломной работы. В ходе преддипломной практики, выполнила поставленные задачи.

Список использованных источников

1. Правила по технике безопасности на топографо-геодезических работах

2. Условные знаки для топографических планов масштабов. Недра, 1989

3. Условные знаки для топографической карты масштаба 1:10000. - М.: Недра, 1977.

4. . Инструкция по топографической съемке в масштабах Недра, 1982. – 160 с.

5. Инструкция по нивелированию I, II, III, IY классов Главное управление геодезии и картографии при СМ СССР. – М.: Недра, 1990. – 167 с.

6. Сборник инструкций по производству поверок геодезических приборов

/ Главное управление геодезии и картографии при СМ СССР. – М.: Недра, 1988. – 77 с.

7. Топографо-геодезические термины. Справочник / Б.С. Кузьмин, Ф.Я.: Недра, 1989. – 261 с.

8. Районы и города Приморского края (природно-экономический справочник). – 1996.

9. Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000; 1:1000; 1:500. – М.: Недра,).

10. М.И. Киселев, Основы геодезии (Текст): учеб, студ, сред, спец, учеб, заведений. / М. И.

11. Чурилова Е. А. Картография с основами топографии. Практикум: Учеб. пособие для вузов / Е.А. Чурилова, Н.Н. Колосова. – М.: Дрофа, 2004. – 128 с.: ил.

12. Инженерная геодезия / Под ред. Михелева Д.Ш. Учебник для вузов. – М.: Издательский центр «Академия», 2004.

13. Инженерная геодезия (учебник). Е.Б. Клюшин, Н.И. Киселев, Д.Ш. Михелев, В.Д. Фельдман

14. Фельдман В.Д., Михелев Д.Ш. Основы инженерной геодезии: Учеб. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Высшая школа; Издательский центр «Академия»,1999. – 300 с,ил.

15. Федоров В.И., Холдобаев В.А. Практикум по инженерной геодезии. –М.Недра, 1987.

16.http://www.geotop.ru – Навигация в интернете. Отраслевой Каталог. Геодезия, 17.http://www.zawod.ru/zavod/– Официальный сайт Уральского оптико-механического завода;

18. http://www.leica-geosystems.com – Официальный сайт Leika Geosystems;

19. http://global.topcon.com – Официальный сайт Topkon;

20. http://gskgeo.ru/catalog/teodolity/elektronnyy\_teodolit\_vega\_teo\_20b/ - характеристика ТЕО 20;

21. http://dic.academic.ru/dic.nsf/bse/113694/Нивелир - нивелир общее понятия;

22. https://ru.wikipedia.org/wiki/%C4%E0%EB%FC%ED%EE%EC%E5%F0 - дальномер общее понятия;

23. http://studopedia.net/10\_12383\_ustroystvo-poverki-i-yustirovka-nivelira.html - юстировка и поверка нивелиров;

24. http://geologinfo.ru/geodeziya/128-geodeziya-dlya-stroitelej?showall=&start=26 общее понятие юстировки и поверки теодолита;

25. http://www.refu.ru/refs/18/37750/1.html - отчет по инженерной геодезии теодолит.

Приложение А



Кадастровая съемка земельного участка

Приложение Б.



Кадастровый паспорт

Приложение В



Земельный баланс

Приложение Г



Основные подходы к оценке недвижимости

Приложение Д



Межевой план

Размещено на Allbest.ru