

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой: <https://stuservis.ru/otchet-po-praktike/179010>

Тип работы: Отчет по практике

Предмет: Земельный кадастр

ВВЕДЕНИЕ 11

1 СВЕДЕНИЯ О РАБОТЕ, ВЫПОЛНЕННОЙ В ПЕРИОД ПРОХОЖДЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРАКТИКИ 13

2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О МЕСТЕ ПРОХОЖДЕНИЯ ПРАКТИКИ 14

3 СОСТАВЛЕНИЕ ДОГОВОРА И ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ 15

4 СБОР ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ И АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 17

5 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 23

5.1 Этапы оценки недвижимости 23

5.2 Описание процесса оценки объекта оценки 24

5.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки 26

6 СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ, СОСТАВЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ 34

7 СОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ 37

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 39

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 42

ПРИЛОЖЕНИЕ А 44

ПРИЛОЖЕНИЕ Б 45

ПРИЛОЖЕНИЕ В 50

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время оценка недвижимости осуществляется с учетом того, что она является товаром. Кроме того, оценка недвижимости проводится для установления величины земельного налога (оценка стоимости земельных участков), при выступлении недвижимости в виде залога по кредиту, для установления ставки страхования, определения (обоснования) инвестиций и пр.

В кадастре недвижимости обязательным является установление кадастровой стоимости объектов недвижимости, что используется для определения налогооблагаемой базы.

В тоже время возникает необходимость установления рыночной стоимости объектов недвижимости. Для реализации этой задачи применяют несколько различных методов, позволяющих установить наиболее вероятную цену, по которой объект недвижимости может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции.

Все изложенное выше предопределило выбор темы настоящего исследования и его актуальность в современных условиях.

Практика пройдена с 29.03.2021 – 04.04.2021 в Администрации Шунгенского сельского поселения Костромского муниципального р-на Костромской обл. Руководителем практики является Грустливая Т.М. Цель работы– исследование применяемых методов оценки и проведение оценки рыночной стоимости земельного участка в Шунгенском сельском поселении.

Задачи практики:

- ознакомиться с организацией и выполняемыми функциями и обязанностями работников организации;
- приобретение навыков сбора, обработки, анализа и систематизации необходимой информации;
- рассмотреть теоретические основы оценки недвижимости;
- использование знаний методик расчета оценки недвижимости на основе применимых подходов и методов оценки и провести оценку рыночной стоимости ЗУ.

Методы исследования: системный анализ, структурный и факторный анализ, экономико-статистический метод, логический и сравнительный анализ.

1 СВЕДЕНИЯ О РАБОТЕ, ВЫПОЛНЕННОЙ В ПЕРИОД ПРОХОЖДЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРАКТИКИ

Сроки прохождения практики- 29.03.2021 – 04.04.2021 г.

Место практики-Администрация Шунгенского сельского поселения Костромского муниципального р-на Костромской обл.

Руководитель практики-Грустливая Т.М.

Таблица 1 – Сведения о работе, выполненной в период практики

Дата Краткое содержание выполненных работ

29.03.2021 Пройден инструктаж по ознакомлению с правилами внутреннего трудового распорядка, охраны труда, техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическими правилами и гигиеническими нормативами, а также вводный инструктаж и инструктаж на рабочем месте.

Ознакомление с деятельностью организации в направлении оценки недвижимого имущества. Описание организационной структуры организации, штата оценщиков, специализации по оценке недвижимости (членство в СРОО, количество аттестованных оценщиков, опыт работы на рынке оценочных услуг).

29.03.2021-30.03.2021 Изучены договоры и задания на оценку различных объектов, документы на объекты недвижимости, полученные от заказчика работ по оценке

30.03.2021-31.03.2021 Приняли участие в осмотре объекта оценки, в сборе информации об объекте оценки. Проведен анализ рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

31.03.2021-01.04.2021 Проведены расчёты стоимости объекта оценки выбранными подходами и методами. Описаны этапы и процедуры расчётов. Приняли участие в расчете сметной стоимости объектов недвижимого имущества.

02.04.2021 Изучены методы согласования стоимости, применяемые в данной организации. Приняли участие в составлении итогового заключения о величине стоимости объекта оценки

03.04.2021 Приняли участие в составлении отчёта об оценке. Описали структуру и требования к отчету об оценке

(дата) (подпись)

2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О МЕСТЕ ПРОХОЖДЕНИЯ ПРАКТИКИ

Практика пройдена с 29.03.2021 – 04.04.2021 в Администрации Шунгенского сельского поселения Костромского муниципального р-на Костромской обл. Руководителем практики является Грустливая Т.М. Администрация Шунгенского сельского поселения является исполнительным органом местной власти.

В организационную структуру организации входят отделы:

- глава поселения;
- управляющий делами;
- делопроизводитель;
- бухгалтерия;
- паспортный стол;
- землеустроитель;
- архив;
- и др.

Практика проходила в отделе землеустроителя в качестве практиканта.

Поскольку в администрации сельского поселения не выполняются работы по оценке недвижимости, то ознакомление с порядком оценки произведено по нормативным документам и отчетам об оценке недвижимости из архива сельского поселения. Для выполнения оценочных работ в штате организации должны быть аттестованные оценщики, которые могут состоять в СРОО. Пример свидетельства СРОО приведен в приложении А.

3 СОСТАВЛЕНИЕ ДОГОВОРА И ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Перед выполнением работ между заказчиком и исполнителем заключается договор на оценку, включающий задание на оценку.

Договор на проведении оценки стоимости недвижимости заключается в соответствии с положениями

Гражданского кодекса [1]. В соответствии со ст. 11 Закона об оценочной деятельности [2] надлежащим исполнением договора об оценке объекта оценки являются своевременное составление и передача оценщиком заказчику составленного в письменной форме с соблюдением требований законодательства об оценочной деятельности отчета об оценке объекта оценки. Договор обязательно содержит информацию, представленную на рисунке 1.

Рисунок 1 – Обязательная информация договора об оценке недвижимости

В договоре об оценке обязательно указывается цель оценки и соответственно отчет не может быть использован иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке. Договор приведен в приложении Б. Задание на оценку является обязательным приложением Договора. В задании указывается тип объекта недвижимости, его адрес или месторасположение, основные характеристики, цель оценки и предполагаемое направление использования отчета, имущественные права и права, учитываемые при оценке, вид определяемой стоимости, дата оценки, допущения и ограничения, на которых основана оценка. Задание подписывается Заказчиком и Исполнителем.

Для выполнения работ Заказчик предоставляет оценщику имеющиеся у него документы на объект оценки:

- Документ на право собственности, аренды;
- Копии документов собственника / арендатора;
- Межевой / технический план;
- Выписка из ЕГРН и пр.

4 СБОР ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ И АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Перед проведением оценки оценщик выполняет сбор информации об объекте оценки. Вначале изучает все предоставленные заказчиком документы, затем выполняет осмотр объекта.

Для сбора информации оценщик осуществляет основные действия, приведенные на схеме на рисунке 2.

Рисунок 2 – Действия оценщика для сбора информации

При этом оценщик должен проанализировать все информационные источники, связанные с объектом оценки, тенденции на рынке подобного имущества, информацию о сделках относительно подобного имущества, используемых при применении сравнительного подхода, и другую существенную информацию. Собранные оценщиком исходные данные и другая информация должны отображаться в отчете об оценке имущества со ссылкой на источник их получения и в приложениях к нему с обеспечением режима конфиденциальности в соответствии с условиями договора на проведение оценки имущества и с соблюдением требований законодательства.

При осмотре объекта оценщик делает его фотографии, которые потом входят в отчет об оценке.

Объект оценки. Объектом оценки является Земельный участок, общей площадью 500 кв.м, кадастровый номер 44:07:0000010:1377, расположенный по адресу: Шунгенское сельское поселения Костромского муниципального р-на Костромской обл ул.Земляничная, 22.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки. Право собственности на земельный участок.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

□ Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 10.09.2020г. №КУВИ-002/2020-19678865 Договор дарения земельного участка от 25.04.2020г.

□ Задание на оценку, заполненное заказчиком оценки (приложение Б).

Объект оценки расположен в Костромской области, Костромском муниципальном районе, в Шунгенском сельском поселении

Земельный участок относится к землям населенных пунктов. Разрешенное использование ЗУ – для жилищного строительства, для объектов жилой застройки.

Площадь ЗУ – 500 кв.м.

Кадастровый номер ЗУ – 44:07:0000010:1377.

Рельеф ровный. Оползни, обвалы, карстовые процессы отсутствуют. Сейсмичность района – нет.

Проезды и подходы к ЗУ – грунтовое покрытие.

На участке нет улучшений в виде централизованного водоснабжения, централизованной канализации, централизованного отопления. К участку подведены центральные сети электроснабжения.

Транспортная доступность – хорошая, есть подъезд для автотранспорта.

Ближайшее окружение представлено ЖК «Зеленая планета», малоэтажной застройкой и незастроенными ЗУ (табл. 1).

Внешний вид объекта оценки приведен на рисунке в приложении В.

Таблица 1 – Информация об окружении объекта оценки

1. Характеристика типа землепользования градостроительная зона, зонирование района: жилая

архитектурный стиль: типичный

степень озеленение: высокая

рекреации: не имеются

2. Транспортная доступность основные транспортные магистрали: объездная дорога

остальная структура улиц: характеризуются низкой транспортной насыщенностью

общественный транспорт: общественный транспорт по объездной дороге

возможное изменение транспортной доступности: существенного изменения транспортной доступности в ближайшие годы не ожидается.

Интенсивность движения транспорта мимо земельного участка - средняя

3. Эстетичность окружающей застройки средняя

4. Престижность района хорошая

5. Инженерные сети и

коммунальное

обслуживание центральное водоснабжение: нет

отопление центральное: нет

центральное электроснабжение: имеется

центральная канализация: нет

сети телефонизации: нет

уборка мусора: нет

6. Социальная инфраструктура В окружении социальная инфраструктура не развита

близость к объектам социально-бытовой сферы: удовлетворительное

близость к объектам развлечений и отдыха: удовлетворительное

7. Придомовая территория не огороженная

не охраняемая

наличие детских площадок: нет

наличие зеленых насаждений: есть

8. Объекты промышленной инфраструктуры не обнаружены

9. Состояние прилегающей территории удовлетворительное

10. Экономическое местоположение объекта зонирование: экономико-планировочная зона нахождения

объекта - с.Шунгены, р-он ЖК Зеленая планета

11. Экологическое состояние Окружение объекта характеризуется удовлетворительной экологической обстановкой.

Не выявлено техногенных аномалий гамма-излучения.

Проект развития окружения не предполагает выноса существующих источников загрязнения, хотя не известны какие-либо планы по размещению здесь новых источников загрязнения, таким образом, можно предположить, что изменения ситуации в ближайшие годы не ожидается

12. Социальная репутация гордость владения: Объект не характеризуется какими-либо архитектурными или

историческими особенностями, поэтому такой фактор как «гордость владения», влияющий на увеличение стоимости недвижимости, для оцениваемой недвижимости не выявлен и можно ожидать

13. Криминогенная ситуация уровень криминогенности по субъективному представлению по трехбалльной шкале оценок: средний, эффективность работы правоохранительных органов по субъективному представлению по трехбалльной шкале оценок: средняя

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

Наиболее развитым сегментом рынка земли является рынок участков под индивидуальное строительство. Большинство продаваемых земельных

1. Гражданский кодекс РФ от 18.12.2006 № 230-ФЗ: офиц. текст. – М.: Омега-Л, 2012. – 196 с.
2. Федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29 июля 1998 г № 135-ФЗ. – Поисково-правовая система «Гарант», 2017
3. Федеральный закон О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – Поисково-правовая система «Гарант», 2017
4. Околелова Э.Ю., Воронова Е.С., Бобылева А.А. Совершенствование методов определения рыночной стоимости объектов недвижимости // Экономика в инвестиционно-строительном комплексе и ЖКХ. – 2019. - № 1(16). – С. 32-36.
5. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр, в 6-и томах. Т.5. Оценка земли и иной недвижимости. – М.: КолосС, 2006. – 166 с.
6. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. Учебник. – Москва : Проспект, 2019. – 883 с.
7. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. Учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский; под ред. Заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н. проф. А.Н. Асаула. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012 г. -472с.
8. Прорвач В.А. Оценка урбанизированных земель: учеб. пособие для вузов. – М.: Экономика, 2004. – 368 с.
9. Буянов А.Ю. Оценка земли. - М. : Изд-во МИИГАиК, 2012 - 123 с
10. Финягина А.В. Развитие рынка недвижимости в России и проблемы его информационного обеспечения / А.В. Финягина // Модели управления в рыночной экономике: сборник научных статей. - 2015. - № 10. - С. 253-260.
11. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости : учеб. для студентов, обучающихся по экон. специальностям и направлениям. – Изд. 6-е, перераб. и доп.– Москва : Юрайт, 2010. – 883 с.
12. Аналитический обзор российского рынка недвижимости. - [Электронный журнал]. - 2020. - № 4. - Режим доступа: http://www.ppfkrona.ru/files/otchet_06_0.pdf.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой: <https://stuservis.ru/otchet-po-praktike/179010>