

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/285388>

Тип работы: Отчет по практике

Предмет: Земельное право

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 12

1. Управление земельно-имущественным комплексом 13

1.1 Оценка показателей экономической эффективности 13

1.2 Уточнение факторов, влияющих на эффективность использования имеющегося недвижимого имущества 14

1.3 Определение путей повышения экономической эффективности использования имеющегося недвижимого имущества 14

1.4 Оформление документации по повышению экономической эффективности использования недвижимого имущества 15

2. Осуществление кадастровых отношений 17

2.1 Обследование объекта и составление технического плана здания 17

2.2 Составление межевого плана 19

2.3 Подготовка сведений для государственного кадастрового учета 20

2.4 Внесение изменений и дополнение сведений ранее учтенных объектов кадастрового дела 20

3. Картографо-геодезическое сопровождение земельно-имущественных отношений 22

3.1 Физико и экономико-географические особенности района прохождения полевых этапов 22

3.2 Картографическое описание природных и хозяйственных объектов 23

3.3 Проведение первичной технической инвентаризации 24

4. Определение стоимости недвижимого имущества 26

4.1 Идентификации объекта 26

4.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки 27

4.3 Определение рыночной стоимости затратным подходом 27

4.4 Определение рыночной стоимости доходным подходом 31

4.5 Определение рыночной стоимости рыночным подходом 31

4.6 Согласование результатов 32

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 33

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 34

ВВЕДЕНИЕ 12

1. Управление земельно-имущественным комплексом 13

1.1 Оценка показателей экономической эффективности 13

1.2 Уточнение факторов, влияющих на эффективность использования имеющегося недвижимого имущества 14

1.3 Определение путей повышения экономической эффективности использования имеющегося недвижимого имущества 14

1.4 Оформление документации по повышению экономической эффективности использования недвижимого имущества 15

2. Осуществление кадастровых отношений 17

2.1 Обследование объекта и составление технического плана здания 17

2.2 Составление межевого плана 19

2.3 Подготовка сведений для государственного кадастрового учета 20

2.4 Внесение изменений и дополнение сведений ранее учтенных объектов кадастрового дела 20

3. Картографо-геодезическое сопровождение земельно-имущественных отношений 22

3.1 Физико и экономико-географические особенности района прохождения полевых этапов 22

3.2 Картографическое описание природных и хозяйственных объектов 23

3.3 Проведение первичной технической инвентаризации 24

4. Определение стоимости недвижимого имущества	26
4.1 Идентификации объекта	26
4.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	27
4.3 Определение рыночной стоимости затратным подходом	27
4.4 Определение рыночной стоимости доходным подходом	31
4.5 Определение рыночной стоимости рыночным подходом	31
4.6 Согласование результатов	32
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	33
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	34

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность работы. В элементах рыночной экономики недвижимость занята как средствами производства (производство, склады, торговые и другие здания и помещения, другие сооружения), так и объектами потребления (земля, дома, виллы, квартиры, гаражи).

Недвижимость - это основа индивидуального существования граждан. Она служит основой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций различных форм собственности.

Сейчас на рынке недвижимости представлены жилые квартиры и комнаты, офисные здания и помещения, производственные и коммерческие здания, виллы, дачи с участками земли. Необходимо учитывать региональные особенности рынка недвижимости.

Метод определения стоимости является более точным при определении стоимости объекта недвижимости, поскольку он включает в себя, помимо информации об арендной плате, площади объекта недвижимости, его нагрузке и стоимости, точное описание материалов, используемых в строительстве.

Цель работы - провести анализ оценку объектов кадастровой недвижимости на примере Азия Фарм «Китайская аптека» города Иркутск. Исходя из цели работы, выделим ключевые задачи, которые предстоит решить:

1. Раскрыть управление земельно-имущественным комплексом;
2. Провести анализ осуществления кадастровых отношений;
3. Раскрыть картографо-геодезическое сопровождение земельно-имущественных отношений;
4. Осуществить определение стоимости недвижимого имущества.

1. Управление земельно-имущественным комплексом

1.1 Оценка показателей экономической эффективности

Кадастровая оценка участка - определение расчетной стоимости по определенному методу и фиксация ее в кадастровом деле участка. Кадастровой стоимостью может быть только земельный участок, учтенный в кадастре. Кадастровая стоимость участка и его рыночная стоимость, как правило, не совпадают с ценой продажи. Кадастровая оценка недвижимости проводится с помощью метода оценки качества и стоимости, который установлен и утвержден в соответствии с законодательством, регулирующим кадастровую оценку [5, с. 162-187].

Оценка недвижимости является одной из наиболее распространенных оценок на сегодняшний день, включая определение стоимости имущества или других прав, таких как права аренды, право пользования. Оценочные испытания проводятся на таких объектах, как [11, с. 98-112]:

1. Здания промышленного, социального или культурного, комплексного производства;
2. Дома, квартиры, комнаты и другие жилые здания;
3. Офисы, склады и местное производство;
4. Земельные участки, плантации, многолетние насаждения, участки-сады, парки, площади, участки будут разработаны в садоводческих и дачных товариществах;
5. Передающие сооружения и оборудование - дороги, мосты, переходы, водохранилища, трубопроводы, телефонные линии и кабели, электрические сети.

Оценщик - эксперт, который имеет право оценивать и подписывать отчет об оценке недвижимости, транспортных средств, оборудования, компаний, претензий, инжиниринга и т.д. Деятельность оценщиков регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [8, с. 12-35].

1.2 Уточнение факторов, влияющих на эффективность использования имеющегося недвижимого имущества

При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- а) экономические и политические факторы;
- б) социальные и региональные факторы;
- в) предпринимательский фактор;
- г) фактор условий строительства.

1.3 Определение путей повышения экономической эффективности использования имеющегося недвижимого имущества

Оценочная деятельность требует профессиональных методов, определенного понимания нормативно-правовой базы и методов. Это может осуществляться только уполномоченными оценщиками, обладающими соответствующими навыками. Как и в любой профессиональной деятельности, с оценкой может возникнуть много проблем, которые могут усложнить ее выполнение или поставить под сомнение результаты.

Главная проблема заключается в профессионализме самого оценщика. Ведь для получения достоверных данных эксперты должны не только знать все методы, правила и порядок, но и понимать экономические процессы страны и всего мира, чтобы иметь возможность прогнозировать рынок недвижимости на основе этих процессов [1, с. 15-47].

В российских условиях основной проблемой, с которой сталкиваются оценщики, является информационная непрозрачность рынка недвижимости, главным образом отсутствие фактической информации о сделках по аренде недвижимости, операционных расходах и каждом сегменте рынка в разных регионах [4, с. 84-97]. При совершении операций с недвижимым имуществом, в частности с земельными участками, возникает необходимость в определении их стоимости. При этом, в зависимости от характера совершаемой сделки, экспертом-оценщиком используются различные виды оценки земельных участков. В проведении оценки могут определяться следующие виды стоимости земли [4, с. 196-214].

Рыночная стоимость земли является выражением денежного вознаграждения, которое можно получить при продаже участка в условиях существования открытого и конкурентного рынка. Неотъемлемым условием при этом является осведомленность сторон операции купли-продажи обо всех деталях сделки, принятие решения без принуждения, разумно и в личных интересах.

1.4 Оформление документации по повышению экономической эффективности использования недвижимого имущества

Основным нормативным актом, регулирующим оценку имущества и экономических обязательств, является Федеральный закон № 1998 от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3). Закон устанавливает правовую основу для надзора за оценочной деятельностью объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам или муниципальным образованиям Российской Федерации, физическим и юридическим лицам, для торговли объектами оценки и для других целей [18, с. 184-197].

Основные файлы объектов недвижимости разделены на файлы собственности и файлы доверия. Документы на недвижимость являются основным источником, служащим для публикации документов правосудия. Эти документы должны соответствовать законодательству, действующему на момент подготовки земельного участка. В этих документах должен быть

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 2020).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020).
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) 31 июля 1998 года N 146-ФЗ.
4. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на 2018 год N 135-ФЗ от 29 июля 1998.
5. Постановление Правительства РФ от 6 июля 2001 г. N 519 «Об утверждении стандартов оценки» (в ред. от 10.07.2017).
6. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» N 221-ФЗ от 24 июля 2007.
7. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» N 122-ФЗ от 21 июля 1997.

Библиографический список

8. Абдуллаева, Н.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / Н.А. Абдуллаева. – М.: «ЭКМОС», 2017. – 520 с.
9. Акимова, И.А. Новые подходы к стандартизации оценки недвижимого имущества в системе действующего законодательства и реальной правоприменительной практики / И.А. Акимова. – М.: Право и экономика, 2016. – 155 с.

10. Андрианов, Ю.В. Оценка автотранспортных средств / Ю.В. Андрианов. – М.: Дело, 2017. – 305 с.
11. Антонов, В.П. Оценка машин, оборудования и транспортных средств / В.П. Антонов. – М.: Русская оценка, 2016. – 157 с.
12. Асаул, А.Н. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости / А.Н. Асаул. – М.: АНО «ИПЭВ», 2016. – 472 с.
13. Бабенко, Р.В. Техника оценки офисной и промышленной недвижимости / Р.В. Бабенко. – Ростов н/д: НПО «Лаборатория экономического инжиниринга», 2018. – 137 с.
14. Бейлезон, Ю.В. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости / Ю.В. Бейлезон. – М.: «ЭКМОС», 2016. – 3 с.
15. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости: Учебник / А.Г. Грязнова. – М.: Финансы и статистика, 2017. – 14 с.
16. Дамодаран, А. Оценка стоимости активов / А. Дамодаран. – М.: Попурри, 2018. – 272 с.
17. Коновалова, А.Н. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / А.Н. Коновалова. – М.: ИНФРА-М, 2017. – 326 с.
18. Коростылев, С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: учебное пособие / С.П. Коростылев. – М.: Русская деловая литература, 2017. – 288 с.
19. Озеров, Е.С. К вопросу об обосновании и использовании аксиомы теории оценки / Е.С. Озеров. – М.: Дело, 2017. – 121 с. 76
20. Федотова, М.А. Оценка недвижимости (бакалавриат) / М.А. Федотова. – М.: КноРус, 2018. – 176 с.

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/285388>