

Слайд 1

Уважаемый председатель, уважаемые члены государственной аттестационной комиссии!

Тема моей выпускной квалификационной работы – **«Топографическая съемка и оценка земельных участков».**

Слайд 2

Итак, **целью** работы является произвести межевание земельного участка и составить межевой план и определить стоимости земельного участка.

Слайд 3

Далее **задачи** исследования представлены на слайде.

Слайд 4

Итак, размеры листа бумаги или количество листов для составления плана теодолитной съемки определяют по координатам точек полигона. Для определения протяженности участка по оси X их ведомости координат выбирают наибольшую абсциссу $X_{\max}$ и наименьшую $X_{\min}$ и берут их разность. Аналогично определяют протяженность его по оси Y. Нанесение на план элементов ситуации является процессом, обратным съемке. В зависимости от способов съемки элементы ситуации наносят в такой же последовательности, в какой выполняли съемку. При этом используют абрис.

В первую очередь наносят на план те элементы ситуации, которые были сняты при проложении основных и съемочных теодолитных ходов, а затем - вспомогательных и висячих. Все точки ситуации на плане отмечают карандашом, между ними проводят контуры ситуации, как показано в абрисе. На каждом контуре ставят соответствующий условный знак, отвечающий названию угодья. Так наносят на план элементы ситуации. Оформление плана начинают с надписей, выполняя их шрифтами, применяемыми для топографических карт.

Итак, на плане показывается название объекта землеустройства, границы объекта и номера межевых знаков, размеры объекта землеустройства в виде площади, дирекционных углов и горизонтальных проложений, описание границ смежных объектов землеустройства, выходы координатной сетки, численный масштаб. Дирекционные углы и горизонтальные проложения линий представляются в табличной форме.

Таким образом, в данном дипломном проекте план границ земельного участка составлен в масштабе 1: 1000.

Слайд 5

Далее мой земельный участок был измерен и схематически изображен в межевом плане. Для того чтобы узнать площадь земельного участка необходимы специальные формулы. Они представлены в следующей таблице. В этой таблице я рассчитала все 5 точек по измеренным, известным координатам X и Y.

Слайд 6

В результате контроля установлено:

- план границ земельного участка соответствует принятым требованиям;
- закладка дополнительных межевых знаков не предусмотрена.

Итак, принимаемая площадь: 660 +/- 18 кв.м.

Слайд 7

Далее процесс формирования межевого плана включает следующие технологические этапы:

- нанесение на карту объектов землеустройства (земельные участки, части, характерные точки границ);
- подготовка изображений схем и чертежей;
- ввод атрибутивных сведений о земельных участках и их частях;
- автоматизированное заполнение разделов межевого плана.

Слайд 8

Итак, после выполнения полевых работ производят обработку материалов полевых измерений в камеральных условиях. Работа выполняется в такой последовательности:

- составление схемы теодолитных ходов;
- вычисление горизонтальных проложений линий и расстояний, недоступных для измерения лентой;
- обработка угловых измерений с увязкой углов;
- вычисление дирекционных углов и румбов сторон теодолитных ходов;
- вычисление приращений координат и их увязка;
- вычисление координат точек теодолитных ходов;
- построение координатной сетки и нанесение точек на план по координатам;
- нанесение ситуации на план;
- оформление плана.

Слайд 9

Далее с целью составления плана была выполнена тахеометрическая съемка участка. Для этого на местности было создано планово-высотное съемочное обоснование в виде основного замкнутого полигона. Измерены правые по ходу горизонтальные углы и длины всех сторон.

Слайд 10

Также используя формулы взаимосвязи дирекционных углов и румбов, по значениям дирекционных углов вычисляют румбы.

Слайд 11

Итак, в данной дипломной работе для определения стоимости земельного участка я воспользуюсь сравнительным методом (сравнения рыночных продаж). Земельный участок, расположенный в границах по адресу: г. Екатеринбург, ул. Садовая участок №23, имеет площадь равную 583 818 кв.м.

Отметим, что рыночная стоимость земельного участка зависит от многих факторов: его местоположения, наличия транспортной развязки, развитой инфраструктуры и коммуникаций, отдаленности или близости к водному объекту и др. Безусловно, на цену также влияет наличие и характер недвижимости на участке. Аналогии я находила, учитывая их местоположение, вид разрешенного использования, категорию земель.

Таким образом, расчеты помогли установить рыночную стоимость, равную 3046666,6 руб. Итак, получив стоимость объекта недвижимости, используя при этом метод сравнительного подхода, можно сделать вывод и выделить его преимущества:

1. Наиболее простой подход;
2. Статистическая обоснованность;
3. Наличие методов корректировки;
4. Обеспечение данных для других подходов в оценке.

Слайд 12

Таким образом, при межевании земельного участка главными и необходимыми действиями стали:

1. Определение границ на местности. Границы земельного участка находят с помощью специальных исходных пунктов ОМЗ (опорно-межевых знаков). После такого ряда действий точки, измеренные из ОМЗ становятся закрепленными.
2. Произвести съемку земельного участка с использованием геодезического прибора.

3. Совершить камеральную обработку. При такой работе рассчитывают и записывают все данные и полученные измерения и вносят в будущий межевой план. Камеральная обработка необходима также для подсчета румбов границ земельного участка, для нахождения дирекционных углов, направления полученных углов и линий.
4. Сформировать межевой план по стандартам.

Слайд 13

В заключении хотелось бы отметить, что межевание и оценка земли являются неотъемлемыми и важными частями в жизни экономики нашей страны. Правильность межевания и оценки земельных участков обеспечивает единый и систематизированный учет земель, государственное закрепление точек земельных участков, а также иметь стабильный рынок земельных участков Российской Федерации.

Слайд 14

Таким образом, Цель работы достигнута.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.