

Доклад

Уважаемые члены комиссии! Представляю вашему вниманию дипломный проект на тему: «Согласование результатов оценки стоимости недвижимости, полученных различными методами оценки на примере оценки объекта коммерческой недвижимости расположенного в пгт. Первомайский».

В оценочной практике существует 3 основных подхода: сравнительный, затратный, доходный. Каждый подход имеет свои преимущества и недостатки. Оценщик в праве выбрать, какой подход применить к оценке объекта, а от какого отказаться. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить. Если же оценщик отказывается от использования какого-либо подхода, он должен обосновать своё решение.

После выполнения расчетов разными подходами, важным этапом является провести грамотное согласование результатов оценки и вывести итоговую стоимость объекта оценки. **Согласование результатов оценки** – это получение итоговой стоимости объекта оценки путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке. В процессе согласования следует проанализировать достоинства и недостатки каждого использованного в оценке подхода, объяснить расхождения промежуточных результатов, и на основе анализа определить итоговую стоимость недвижимости. Она может быть представлена в виде одной денежной величины, либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости. Также, помимо этого, необходимо учитывать суждение оценщика и цель оценки.

Так же, основным фактором является **качество информации**, то есть анализируется качество сведений, представленных об объекте недвижимости.

Из множества методов согласования можно выделить следующие:

- Метод логического анализа;
- Метод анализа иерархий;
- Метод согласования по критериям.

Любой из методов должен включать логику в выведении стоимости.

Исследуемая территория, в пределах которой располагается объект оценки представлена восточной частью пгт.Первомайский МР «Шилкинский район» Забайкальского края, которая сформирована в пределах кадастрового квартала 75:24:340411, границы которого сформированы в северном направлении по ул. Мира; в восточном направлении по ул. Строительная; в западном по ул.Белинского, а в южном направлении по ул.Ленина.

Анализируя территориальные ресурсы исследуемой территории следует отметить, что она формировалась как «спальный район» с незначительным количеством объектов общественно-деловой застройки, представленные торгово-офисными объектами и объектом общественного питания–кафе.

Исследуемая территория, в которой располагается объект оценки, хорошо освоена, ее состав и баланс представлен в таблице. Таким образом, протяженность улично-дорожной сети исследуемой территории составляет 0,6 км, которая запроектирована с учетом радиуса доступности ко всем местам жизнеобеспечения населения.

Анализируя данные таблицы, следует отметить, что для зданий, имеющих износ более 50% должны быть организованы мероприятия по проведению капитального ремонта зданий, для того чтобы продлить срок их службы.

58,3% исследуемой территории используется для размещения жилой застройки представленной: малоэтажной многоквартирной и среднеэтажной много-квартирной жилой застройкой. Общественно-деловая застройка составляет 16,6% от общей площади территории, перечень которых представлен в таблице.

На территории организованы места активного отдыха населения в виде детских игровых площадок, а также сформированы озелененные места общего пользования, имеется парк-сквер, доля освоения исследуемой территории под их размещение, составляет 20,8% от общей площади.

Для общественно-деловой и жилой застройки инженерное обеспечение централизовано, и организовано от сетей тепло-, энерго-, водоснабжения и водоотведения.

Следует отметить, что вся исследуемая территория используется в градостроительных целях то есть, создана оптимальная система расселения населения, организована система градостроительного планирования, застройки и благоустройства населенных мест, развития их инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рационального природопользования для обеспечения благоприятных условий проживания, труда и отдыха населения, влияющих на инвестиционную привлекательность территории, предопределяющие целесообразность инвестирования.

Инвестиционная привлекательность – это интегральная характеристика отдельных регионов страны с позиции инвестиционного климата, уровня развития инвестиционной инфраструктуры, возможностей привлечения инвестиционных ресурсов и других факторов, существенно влияющих на формирование доходности инвестиций и инвестиционных рисков.

В рамках данной работы была выполнена оценка торгового помещения, находящегося в поселке Первомайский, Шилкинского района. Объект расположен в восточной части населенного пункта на земельном участке площадью 186м². Оценка объекта была выполнена двумя подходами – доходным и сравнительным. Далее было проведено согласование результатов оценки, выведена итоговая стоимость объекта недвижимости.

Рынок недвижимости в поселке Первомайский находится в слабо развитом состоянии, поэтому объекты-аналоги были выбраны в районном центре – городе Шилка. В процессе расчетов были проведены необходимые обоснованные корректировки. Итоговая стоимость объекта оценки площадью 56,2 м² составила 1 379 410 рублей.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

