

ВУЗ

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
на тему: Согласование результатов оценки стоимости
недвижимости, полученных различными методами
оценки на примере оценки объекта коммерческой недви-
жимости расположенного в пгт. Первомайский**

Выполнил:

Руководитель ВКР:

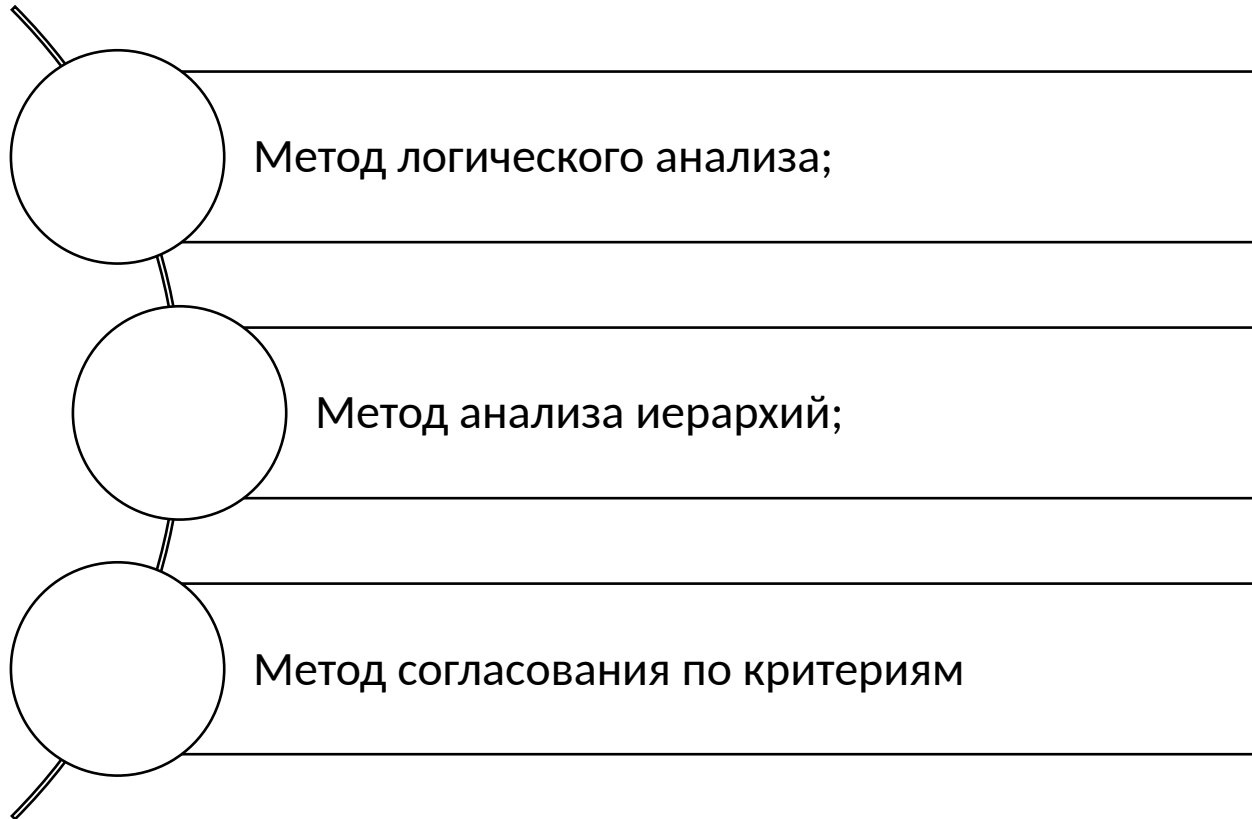
Три подхода к оценке

сравнительный

затратный

доходный

Методы согласования



Обзорная схема границ исследуемой территории в пределах кадастрового квартала 75:24:340411



Характеристика улично-дорожной сети

№	Наименование	Протяженность, м	Тип покрытия
1	ул. Ингодинская	300	Асфальт
2	ул. Забайкальская	300	Асфальт
	ИТОГО:	600	

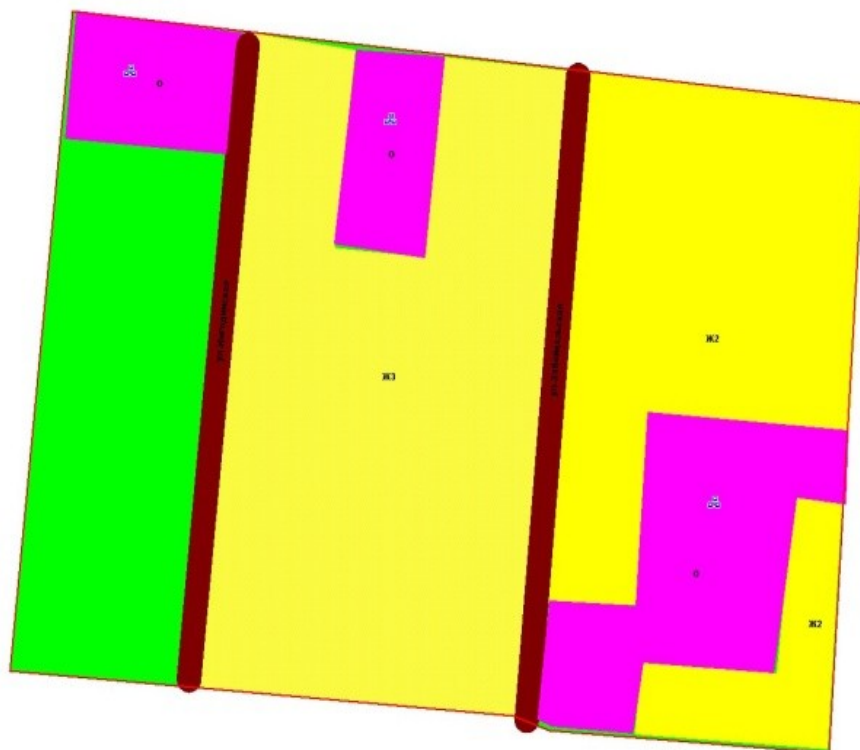
Перечень объектов общественно-деловой застройки

№	Наименование объектов	Количество местх	Год постройки	Материал стен	Физический износ, %
1	Торгово-офисные: Магазины розничной торговли	-	2006	кирпич	23
	Магазин-кафе	32	1989	кирпич	56
	Магазин автозапчастей	17	2015	кирпич	14

Состав и баланс территориальных зон

Состав исследуемой территории	S км ²	Доля, %
Исследуемая территория ЗИК	0.12	100,0
Территория малоэтажной многоквартирной (двухквартирной) жилой застройки (ЖЗ)	0,04	33,3
Территория среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж2)	0,03	25,0
Территория общественно-деловой застройки (О)	0,02	16,6
Территория активных рекреаций (Р2)	0,025	20,8
Территория объектов транспортной инфраструктуры (И4)	0,005	4,1

Анализ современного использования исследуемой территории

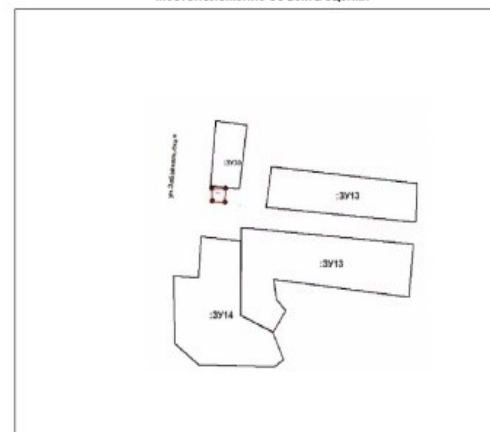


Анализ современного использования территории восточной части пгт.Первомайский

Условные обозначения

- границы исследуемой территории
- ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - среднеэтажные жилые дома от 3 до 8 этажей (ЖЗ)
 - зона малоэтажной многоквартирной (двухквартирной) жилой застройки (до 3 этажей) (ЖЗ)
- ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО - ДЕПОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - используется для размещения объектов торговли и общественного питания (О)
- магазин, кафе
- ЗОНА АКТИВНОГО ОТДЫХА
 - используется для размещения объектов активного отдыха населения, парк, сквер, озелененные места общего пользования (РЗ)
- ЗОНА ОБЪЕКТА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
 - улично - дорожная сеть
 - придорожная полоса УДС (И4)

Местоположение объекта оценки



Выполнил: Жигитова Мария ЗиО-19-1

Этапы прогнозирования при планировании территории

Наименование этапа	Характеристика
Экономический прогноз	Исследует перспективы развития отдельных элементов производственных сил и производственных отношений, производительности труда, использование и воспроизводство трудовых ресурсов и основных фондов, объектов инвестиций, темпов экономического роста, определение объемов, состава и качества получаемой продукции
Социальный прогноз	Включает потребление населением продуктов питания и непродовольственных товаров, розничный товарооборот, развитие отраслей непроизводственной сферы, общее и непрофессиональное образование, культуру и искусство, здравоохранение и жилищно-коммунальное хозяйство, бытовое обслуживание населения
Прогнозирование демографической ситуации	Охватывают движение народонаселение и воспроизводство трудовых ресурсов, уровень занятости трудоспособного населения, его квалификационный и профессиональный состав, а так же показатели численности и естественного движения населения: рождаемость, смертность, соотношение по половому и возрастному составу
Прогнозирование использования земельных ресурсов	Дает анализ современного использования земельных ресурсов, ведется перераспределение и освоение новых земель, перераспределение земель между собственниками

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!