Содержание

№	Наименование раздела	Стр.
	Введение	4
1	Определение стоимости недвижимого имущества	5
1.1	Согласование результата оценки как процесс получения итоговой оценки имущества на основании результатов применения различных подходов к оценке	5
1.2	Методы согласования результатов	12
1.3	Средневзвешенный метод согласования итоговой стоимости	14
1.4	Факторы, учитываемые в процедуре согласования	14
1.5	Оценка рыночной стоимости объекта коммерческой недвижимости, расположенного в пгт.Первомайский, различными подходами и обоснование согласованного показателя стоимости	15
2	Управление земельно-имущественным комплексом	36
2.1	Анализ территории восточной части пгт.Первомайский для целей исследования местоположения объекта оценки	36
2.2	Состав и баланс исследуемой территории	37
2.3	Стратегическое планирование и анализ возможных направлений развития исследуемой территории	40
	Заключение	47
	Список используемых источников	48
	Приложение А	
	Приложение Б	

Введение

Оценка недвижимости – особая сфера профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества и в то же время – необходимый момент при совершении практически любой операции с недвижимостью, начиная от купли-продажи, сдачи в аренду и завершая принятием решений о реализации проектов строительства объектов недвижимости, о внесении объектов недвижимости в уставной капитал и т.д. Оценка – сложный процесс, требующий высокой квалификации оценщика, понимания принципов и методов оценки, свободной ориентации на рынке недвижимости, знания соответствия и тенденций спроса и предложения на различных сегментах рынка.

Оценка – это обоснованное знаниями, опытом, использованием строго определенных подходов, принципов и методов, а так же процедурных и этических норм, мнение специалиста или группы специалистов, как правило, профессиональных оценщиков о стоимости объекта недвижимости.

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи).

Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.Недвижимость является главным предметом обсуждения при приватизации государственной и муниципальной собственности, при аренде нежилых помещений, при покупке и продаже жилых и нежилых помещений. Анализ перспектив увеличения стоимости недвижимости и ее коммерческого использования должен опираться на строгий экономический расчет, точную и профессиональную оценку действительной рыночной стоимости имущества.

В данной работе рассмотрены два подхода к оценке объектов недвижимости, описаны основные этапы оценки, проведено согласование результата оценки.

Для полного выявления основных ценообразующих факторов выполнен анализ территории восточной части ГП «Первомайское» для целей исследования местоположения объекта оценки. Этот анализ позволяет выявить основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

1 Определение стоимости недвижимого имущества

1.1 Согласование результата оценки как процесс получения итоговой оценки имущества на основании результатов применения различных подходов к оценке

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Основные недостатки затратного подхода:

1) затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости;

2) попытки достижения более точного результата оценки приводят к резкому увеличению трудозатрат;

3) несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство объекта-аналога;

4) проблематичность расчёта стоимости воспроизводства старых строений;

5) раздельная оценка земельного участка от строений;

6) сложность определения величины накопленного износа старых зданий и сооружений, так как в большинстве случаев суждения о степени износа основываются на экспертном мнении оценщика;

В большинстве случаев суждение о степени износа основывается на экспертном мнении оценщика.

Преимущества:

1) надежен при оценке новых объектов готовых для более эффективного использования;

2) наиболее целесообразен для технико-экономического анализа.

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость недвижимости на основе цен сделок с аналогичными объектами, скорректированных на выявление различия. Основу сравнительного подхода составляют предложения, что рыночная стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты. Следовательно, анализируя отличия ценообразующих характеристик, таких, как передаваемые имущественные права,

мотивация сторон сделки, финансирования, дата сделки, местоположения, физические и экономические характеристики, можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта с учётом особенностей территориального рынка недвижимости.

Преимущества сравнительного подхода:

1)позволяет отразить мнение типичных продавцов и покупателей в итоговой оценке;

2)в ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция;

3)статистически обоснован;

4)позволяет вносить корректировки на отличия сравниваемых объектов;

5)при наличии достаточного количества данных для анализа достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

К недостаткам сравнительного подхода относятся:

1)не существует абсолютно одинаковых продаж;

2)сбор информации о практических ценах продаж в достаточной мере сложен, особенно это касается нежилых помещений;

3)сбор информации о специфике условий сделки проблематичен;

4)зависимость от активности рынка и от его стабильности;

5)согласовать данные о существенно различающихся продажах достаточно сложно.

Доходный подход определяет рыночную стоимость недвижимости как сумму доходов, которые оцениваемый объект может принести в будущем, скорректированную на риск их недополучения. Оценка недвижимости методами доходного подхода основана на прогнозировании будущих доходов, генерируемых объектом, и анализе связанных с ним рисков, которые могут спровоцировать несовпадение фактических доходов с величиной, рассчитанной на дату оценки.

Преимущества доходного подхода:

1)позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход, поэтому его применение необходимо при анализе целесообразности инвестирования, при обосновании решений о финансировании инвестиций в недвижимость

2)отражает представление инвестора о недвижимости как источнике получения дохода

3)результаты наиболее значимы при оценке объектов, приносящих доход: офисных и складских помещений, торговых площадей, производственных зданий и гостиниц.

Основные недостатки доходного подхода:

1)необходимость прогнозирования долговременного потока дохода;

2)влияние факторов риска на прогнозируемый доход;

3)проблематичность сбора данных о доходности аналогичных объектов;

4)стоимостная оценка дохода (в случае оценки недвижимости, приносящей удобства, и уникальных объектов стоимостная оценка выгод от владения объектом существенно затруднена).

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для сведения воедино разрозненных значений стоимости, полученных классическими подходами к оценке, проводят согласование.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – это наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Цель такого согласования – получение окончательной итоговой величины стоимости. Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости представляет экспертное, беспристрастное и обоснованное суждение квалифицированного, профессионального специалиста-оценщика о денежном эквиваленте потенциальной сделки с объектом, зафиксированной в задании на оценку.

В отчете об оценке итоговая величина стоимости может быть представлена в виде одного числа, диапазона стоимостей или в обоих вариантах. В соответствии с требованиями к отчету величина стоимости дается в виде единой рублевой суммы, представляющей точечную величину оценки. Это является наилучшим вариантом проведенного оценщиком расчета стоимости недвижимости. Точечная величина итоговой стоимости недвижимости обычно округляется с учетом необходимой степени точности, связываемой с конкретным заданием на оценку.

Итоговая стоимость может быть выражена диапазоном возможных величин стоимости, который определяется полученными различными подходами результатами. Диапазон стоимостей указывает, что величина стоимости лежит где-то в границах этого диапазона. Слишком широкий диапазон бесполезен для

заказчика, слишком узкий может подразумевать маловероятную точность. Вместе с тем окончательное мнение о стоимости не обязательно должно находиться в пределах полученного диапазона, так как итоговая стоимость находится вне его предела, определенного несколькими подходами, но отражает рыночную стоимость объекта. Заказчик, информированный о диапазоне стоимости, рассматривает как объективную стоимость ту величину, которая соответствует его целям.

Кроме диапазона стоимости, возможно заявление диапазона вероятности. Диапазон вероятности дает представление оценщика о степени пессимистичности и оптимистичности развития событий относительно полученных результатов стоимости, основанных на доказательствах каждого подхода.

Оценка объекта недвижимости не ограничивается одним подходом, а различные подходы, как правило, дают величины стоимости, существенно различающиеся между собой. Это расхождение в полученных результатах является следствием как объективных, так и субъекта иных причин.

К объективным причинам, обусловливающим различие в полученных величинах стоимости, можно отнести:

- состав используемой информации;
- экономическая среда, генерирующая используемые в расчетах и обоснованиях данные;
- инструментарий методов доходного, сравнительного и затратного подходов;
- принципы оценки, лежащие в основе различных подходов;
- доказательная база и логика обоснований и пр.

Ксубъективным причинам существенного расхождения полученных результатов стоимости можно отнести:

- качество используемой информации;
- профессионализм оценщика;
- противоречия в выводах и обоснованиях, содержащихся в методах доходного, сравнительного и затратного подходов;
- уровень информационного обеспечения оценки объектов недвижимости конкретного назначения в данном экономическом регионе;
- арифметические ошибки и пр.

Оценщик должен учитывать, что заказчик обычно требует объяснить причины расхождения результатов и обосновать процесс согласования. Таким образом, окончательная величина стоимости представляет собой как математические расчеты, так и их обоснование. Оценщик должен доказать, что использованный массив данных достаточен для проведения оценки с точки зрения всех участников рынка. Используемая на различных этапах информация и

принимаемые оценочные решения требуют адекватного применения, соблюдения необходимой корреляции. Они должны применяться согласованно, соответствовать решаемой проблеме, а аналитические инструменты оценки должны максимально соответствовать конкретному заданию.

Самым предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как результат того или иного подхода взвешивать по отношению к результатам других подходов, является ключевым на заключительном этапе оценки.

Расчету итоговой величины стоимости должен предшествовать всесторонний контроль процедуры оценки. Оценщику необходимо убедиться, что использованная информация, примененные аналитические методы, допущения и логика обоснования позволили получить адекватные и сопоставимые результаты стоимости недвижимости. Информационное обеспечение процесса оценки методами доходного, затратного и сравнительного подходов следует проверить с точки зрения подлинности, уместности и достаточности. Использованные приемы анализа должны соответствовать цели оценки, определяемому виду стоимости, методу и этапу расчета стоимости.

Оценщик должен выявить и проанализировать противоречия в аналитических выводах, на которых базируются оценочные решения и расчеты в различных подходах к оценке, в целях устранения несоответствий. Например, соответствует ли остаточный срок жизни здания, учитываемый при определении его физического износа в затратном подходе, сроку возврата инвестиций, на основании которого в доходном подходе рассчитывалась норма возврата капитала для определения коэффициента капитализации.

В процессе оценки недвижимости анализируется большое число факторов, влияющих на величину стоимости объекта оценки. Рассмотрим фактор жизненного цикла недвижимости и этап, на котором объект находится на дату оценки. Общий срок службы объекта обычно определяется сроком его физического существования, т.е. от ввода объекта в эксплуатацию до его сноса. Для инвестора важное значение имеет срок экономической жизни, поскольку именно в этот период функционирование объекта приносит его владельцу прибыль, а затраты на дополнительные улучшения, например ремонт, сопровождаются

ростом стоимости недвижимости. Общий срок службы оценщик делит на два периода: хронологический возраст, или время, прошедшее от даты ввода до даты оценки, и остаточный срок службы – период функционирования недвижимости после даты оценки. Длительность остаточного срока службы является важным ценообразующим фактором, учитываемым в доходном, затратном и сравнительном подходах.

Недвижимость как инвестиционный актив с позиции влияния жизненного цикла на его стоимость имеет свою специфику.

Для недвижимости характерно, с одной стороны, сходство с другими активами – ограниченность остаточного срока службы, с другой стороны, объекты недвижимости можно реконструировать, что продлевает их полезную жизнь. Реконструкция объектов обеспечивает новый поток доходов, превышающий капитальные затраты. Положительное значение чистой текущей стоимости дохода свидетельствует о приросте капитала собственника и экономической целесообразности строительных работ на объекте недвижимости.

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО – N1 и ФСО – N3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО – N1, ФСО – N2, ФСО – N3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его

мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Определение итоговой величины стоимости предполагает анализ и изучение результатов, полученных различными подходами и методами. Расхождение полученных результатов более чем на 10% требует принятия взвешенного решения. Оценщик определяет относительную значимость, применимость и обоснованность каждого показателя стоимости на основе таких критериев, как адекватность, качество информации и количество доказательств.

Адекватность. Данный критерий указывает, насколько каждый подход соответствует целевому назначению результатов оценки. Адекватность подхода, как правило, определяется типом имущества и активностью рынка. Например, оценка жилой недвижимости дает наиболее объективные результаты методом сопоставимых продаж, объекты специального назначения ориентированы на затратный подход, который может не пригодиться при оценке устаревших зданий. На практике возможна ситуация, когда оценщик должен отдавать предпочтение не одному, а двум результатам, однако их значимость может быть неравнозначной.

Качество информации. Достоверность результатов оценки зависит от объема и достоверности использованных данных, задействованных в ходе расчетов, корректировок, аналитических суждений и выводов. Например, достаточность информации по ставкам арендной платы, необходимым для расчета дохода от недвижимости, или обоснованность расчета и внесения корректировок в цену аналога на местоположение объекта недвижимости, или насколько надежны данные, служащие источником для определения величины функционального и экономического износа. Оценщик имеет право доверять точности данных и расчетов, использованных в различных подходах в неодинаковой степени.

Количество доказательств. Адекватность и качество информации при согласовании рассматриваются в сочетании с количеством доказательств, задействованных в том или ином подходе. Доказательство при расчете стоимости недвижимости заключается в использовании для различных суждений и расчетов рыночной информации с учетом территории, назначения недвижимости и других характеристик оцениваемого объекта и его аналогов. Независимо от количества имеющихся доказательств действия оценщика не ограничиваются операциями с цифрами, так как расчет величины стоимости должен соответствовать виду стоимости, указанному в задании на оценку. Важной составляющей доказательства является стабильность или изменчивость рыночной ситуации, так как доказательства, полученные сравнением продаж ранее осуществленных сделок, могут характеризовать ситуацию, не соответствующую дате проведения оценки.

Необходимость проведения процедуры согласования результатов оценки имуществасвязана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты (иногда разница достигает до 50%). Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостный результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

1.2 Методы согласования результатов

В числе множества методов определения весовых коэффициентов и согласования полученных результатов можно назвать следующие:

– метод логического анализа;

– метод анализа иерархий;

– метод согласования по критериям и др.

Метод логического анализа заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки экспертно, на основе логического анализа, проводимого оценщиком, с учетом всех значимых параметров. Этот метод наиболее распространен в оценочной практике

Метод анализа иерархий разработан в начале 70-х годов XX в. американским математиком Томасом Саати как процедура поддержки принятия решений, которую он назвал «Analitychierarchyprocess». Авторы русского издания перевели это название как «Метод анализа иерархий».

Этот метод относится к классу критериальных и активно применяется в настоящее время, в том числе и в оценочной деятельности. В основе метода лежит иерархическая процедура оценки альтернатив. Представим ее следующим образом:

– уровень 0: цель – оценить вес подхода к оценке;

– уровень 1: критерии – надежность получаемых результатов; соответствие целям оценки;

– уровень 2: критерии – надежность, обусловленная достоверностью информации; надежность, обусловленная обширностью информации.

Количество уровней может быть не ограничено. Однако при этом необходимо выполнение следующего условия: каждый уровень должен раскрываться последующим за ним уровнем. Так, например, критерий 1-го уровня

«надежность получаемых результатов» можно раскрыть уровнем 2, а уровень 2 должен быть раскрыт уровнем 3 и т.д. На практике чаще ограничиваются первым уровнем. Следующим этапом реализации метода анализа иерархий становится получение оценки каждой альтернативы по каждому критерию.

Первым шагом метода анализа иерархии является структурирование проблемы, согласованиерезультатов в виде иерархии. В наиболее простом виде иерархия строится с вершины, представляющей цель проблемы через промежуточные уровни, обычно являющиеся критерием сравнения к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

После иерархического воспроизведения проблемы строится матрица сравнения критериев и рассчитывается значение приоритетов.

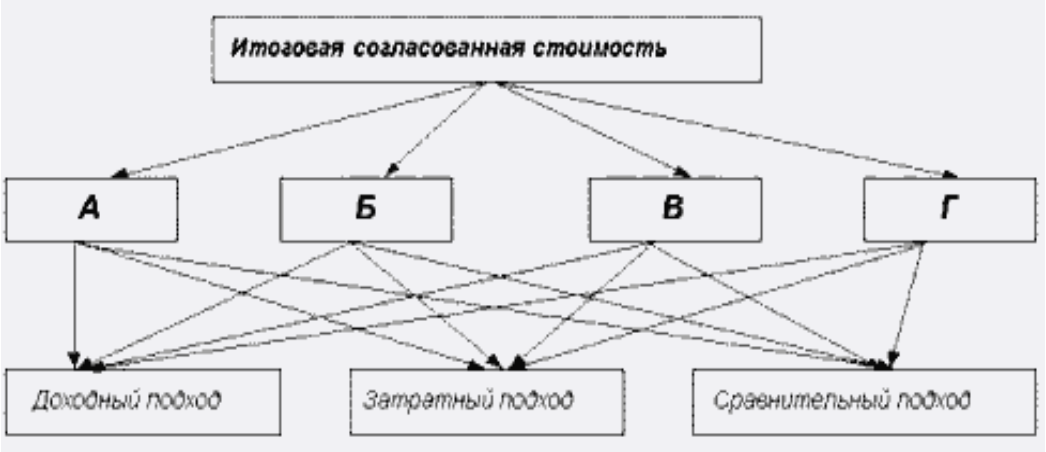


Рисунок 1.1 – Матрица согласования критериев

Структурирование по иерархии:

а) возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца;

б) тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

в) способность параметров, используемых методов учитывать конъюктурные колебания;

г) способность методов учитывать специфические методы оценки объекта, влияющие на стоимость (размер, местоположение и т.д.)

Метод «согласования по критериям». Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, выбранные на усмотрение оценщика, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

1) строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (критериев больше, следовательно, и баллов больше);
2) определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;
3) по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода, процентах;
4) расчетные веса подходов округляются с точностью до 10 %, реже – 5 %.

1.3 Средневзвешенный метод согласования итоговой стоимости

При согласовании результатов применялся метод экспертной средневзвешенной оценки. При этом методе каждому из использованных воценке подходов и методов придаются различные весовые коэффициенты в зависимости от достоверности информации используемой при их применении. Максимальное значение оценки принято равным 5, минимальное 1. Максимальное значение – 5 – подход полностью отвечает выбранному критерию; 4 – подход отвечает выбранному критерию, но есть незначительные замечания «против»; 3 – подход отвечает критерию удовлетворительно, имеется достаточное количество фактов «против»; 2– подход плохо отвечает критерию; 1– подход очень плохо отвечает критерию, слегка затрагивает его суть.

В зависимости от степени отражения выбранного параметра сравнения, каждому подходу присваивается значение.

В условиях развитой экономики приоритет, как правило, отдается сравнительному подходу. В текущих условиях экономического спада, все три подхода практически равнозначны, т.е. при формировании цены рынок рассматривает объект не только с позиции среднерыночного уровня цен на аналогичные объекты, но и с позиции получения потенциального дохода и понесенных затрат на возведение аналогичного (идентичного) объекта, поэтому по параметру «способность отразить мотивацию покупателя/продавца» и «соответствие рассчитываемой стоимости» трем подходам присвоены равные значения.

1.4 Факторы, учитываемые в процедуре согласования

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев**.**Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

1.5 Оценка рыночной стоимости объекта коммерческой недвижимости, расположенного в пгт. Первомайский, различными подходами и обоснование согласованного показателя стоимости

Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки – нежилое здание-магазин, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 75:24:340411:31,площадью 56,2 кв.м., находящемся по адресу:Забайкальский край, МР «Шилкинский район», пгт. Первомайский, ул. Забайкальская, д.7а. Расположенного в восточной части ГП «Первомайское»

Таблица 1.1 – Анализ местоположения объекта и участка

Показатель	Значение
1	2
Местоположение	Забайкальский край, МР «Шилкинский район», пгт. Первомайский
Статус населенного пункта	Поселок-административный центр ГП «Первомайское»
Кадастровый номер земельного участка	75:24:340411:31
Границы	Соответствуют нормативным
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Соответствует
Типы землепользования ВРИ –	Для коммерческой деятельности

Продолжение таблицы1.1

1	2
Площадь участка, м^2	186
Форма участка	Многоугольник
Развитость инженерной инфраструктуры	Хорошо развита
Подъезд, транспортная доступность	Подъезд к участку осуществляется через земли общего пользования
Экономическое местоположение	Выгодное
Застроенность окружения	Плотная
Типичное использование окружающей недвижимости	Преимущественно жилая и общественно-деловая застройка
Рельеф	Равнинныйсо слабой возвышенностью
Состояние окружающей среды (локальное)	Благоприятное
Социальная репутация	Хорошая
Социальная инфраструктура	Хорошая
Престижность данного района	Хорошая
Внешнее благоустройство	Хорошее
Экологическая обстановка	Хорошая

Таблица 1.2 – Описание объекта оценки

Показатель	Значение
1	2
Кадастровый номер	75:24:340411:31
Общая характеристика объекта	одноэтажное, кирпичное, нежилое здание
Соответствие планировки улучшений поэтажному плану	Соответствует
Год постройки здания	2010
Общая площадь, м^2	56,2
Высота потолков	2,7
Количество этажей дома	1
Класс капитальности	3
Строительные характеристики	Тип, материал, состояние
фундамент	Бетон
Стены	Дерево
перегородки	ГВЛ по металлическому каркасу
перекрытия	Дерево
Крыша	Профлист по деревянной обрешетке
Полы	Плитка на бетонном основании
Окна	Профиль ПВХ
Двери	Металлические
Внутренняя отделка	Требуется косметический ремонт
Физическое состояние	Хорошее
Качество строительства	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Хороший
Состояние подъезда	Хороший
Привлекательность (внешний вид)	Средний
Фактический возраст здания,	12
Нормативный срок службы, лет	120

Продолжение таблицы 1.2

1	2
Остаточный срок службы, лет	108
Системы инженерного обеспечения:	
Водоснабжение	Централизованное
Электроснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Система отопления и охлаждения	Печное
Телефон	-
Радио, телевидение	-
Сигнализация (охранная, пожарная)	Охранно-пожарная сигнализация
Текущее использование площадей	Эксплуатируется как магазин
Действующие арендные договора	Используется собственником

Краткий анализ рынка

Первомайский – посёлок городского типа в Шилкинском районе Забайкальского края, административный центр городского поселения «Первомайское».

Население – 11 343 чел. (2021).

Распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2014 года № 1398-р «Об утверждении перечня моногородов» пгт. Первомайский включён в категорию «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода) с наиболее сложным социально-экономическим положением»

Основан в 1937 году как рудник Слюдянка с началом старательской добычи касситерита – минерала олова из Завитинскогоредкометаллного месторождения Борщовочным приисковым управлением, затем на его базе в 1942 году было создано Завитинское литиевое рудоуправление Министерства цветной металлургии – впоследствии (с 17 марта 1956 г.) рудоуправление №16 - предприятие почтовый ящик №18, а с 1967 года – Забайкальский ГОК Министерства среднего машиностроения СССР, ныне Госкорпорация "Росатом". С 1942 года предприятие занималось добычей и переработкой комплексных литиево-бериллиевых руд Завитинского месторождения, являясь единственным в стране производителем литиевых концентратов. В 80-х годах это уже был самый крупный в Читинской области горно-обогатительный комбинат, который добывал в карьере и перерабатывал на обогатительной фабрике более миллиона тонн руды. В составе ГОКа были, кроме карьера и обогатительной фабрики, Управление строительства с военно-строительным отрядом и СМУ, ТЭЦ и водозаборы на р. Онон и р. Ингода, промышленная база строительства, научно-исследовательская лаборатория с опытной обогатительной фабрикой, авто-ремонтный и ремонтно-механический завод с литейным цехом, цех КИПиА, автобаза, ОРС, ЖКХ, Кижингинское рудоуправление в Бурятии и Алтагачанское рудоуправление в Оловяннинском районе.Все подразделения ГОКа были высокой культуры производства и с хорошо подготовленным профессиональными персоналом.

Обогатительная фабрика выпускала для предприятий своего Министерства и оборонно-промышленного комплекса литиевый и бериллиевый флотационные концентраты, тантало-ниобиевый и оловянный гравитационные концентраты и кварц-полевошпатовое сырьё для стекольной и керамической промышленности. В 2002 году был построен и запущен в работу гидрометаллургический цех для производства до 40 т тантала и 60 т ниобия из руды Этыкинского месторождения – стратегического сырья, используемого в оборонной промышленности, атомной энергетике, сверхпроводниках, электронике, медицинской и других высокотехнологичных отраслях промышленности.

Объект оценки расположен в восточной части пгт.Первомайский. В ближайшем окружении жилые дома разной этажности и объекты общественно-деловой застройки представлены объектами торговли – магазинами, местами активного отдыха населения в виде игровых площадок, сформированы озелененные места общего пользования.

Проведенный анализ рынка торгово-офисных нежилых зданий показывает, что предложений приобрести в собственность торгово-офисные нежилые здания становится всё больше. Говорит ли это о росте благосостояния населения – сказать сложно. Тем не менее, большинство риэлтерских фирм сходится во мнении, что число предприятий и людей, имеющих возможность купить торгово-офисные помещения, с каждым годом увеличивается. Именно поэтому за каждого клиента среди застройщиков идет жесткая борьба, для которой все средства хороши. Сегодня торгово-офисные здания являются частью жилых домов и строятся по разным технологиям. Большинство строительных фирм при разработке проекта выбирают бетонно-каменное направление. Самым популярным строительным материалом, который зарекомендовал себя как наиболее прочный и недорогой, считаются керамзитоблоки. Между тем этой технологии на пятки уже наступает монолитное бетонирование – всё большее число людей отдает предпочтение этому фактически индустриальному методу.

Стоимость торгово-офисных нежилых зданий в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне от 50000 руб./м^2 до 80000 руб./м^2, стоимость земельных участков в диапазоне от 200 руб./м^2 до 600 руб./ м^2.

Анализируя территориальные ресурсы исследуемой территории, следует отметить, что исследуемая территория формировалась как часть административного центра пгт. Первомайский– восточная часть, с достаточно высоким уровнем размещения объектов общественно-делового назначения.

Анализ варианта ЛНЭИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования – процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

В соответствии с Международными Стандартами Оценки наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное, разумное и разрешенное использование оцениваемого объекта, которое должно удовлетворять следующим критериям: являться физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

– быть физически возможным, т. е. соответствовать ресурсному потенциалу;

– быть законодательно допустимым, т. е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;

– быть финансово состоятельным, т. е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

– быть максимально эффективным, т. е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполнен методом качественного анализа вариантов использования, который включает:

– анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;

– оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассматриваемого варианта;

– подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использования оцениваемой недвижимости.

Исходя из анализа перспективного развития территории, мной были предложены варианты лучшего наиболее эффективного использования земельного участка, такие как магазин.

Для каждого рассматриваемого варианта использования, отобранного по результатам анализа рыночной среды с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл.

Таблица 1.3 – Балловая система оценивания, выбранных вариантов ЛНЭИ

Плохо	Удовлетворительно	Хорошо	Отлично
1	2	3	4

1 балл	3 балла	3 балла	4 балла

Таблица 1.4 – Расчет суммарного балла

	Параметры	Рассматриваемый вариант			
		мага-зин	Офис	склад	Производство
1	2	3	4	5	6
1	Соответствие площади предложенному варианту использования	4	4	3	1
2	Соответствие объемно-планировочного решения предложенному варианту использования	4	3	2	1
3	Транспортная доступность	4	4	4	4
4	Наличие инженерных систем	4	3	2	1
5	Общее физическое состояние	3	3	3	3
6	Соответствие местоположения объекта предложенному варианту использования	4	3	2	1
	Суммарный балл	23	20	16	11

Вариант использования, набравший максимальный суммарный балл, признается наиболее эффективным – это размещение магазина для коммерческой деятельности.

Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком. В рамках сравнительного подхода использован метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения.

Данный метод включает сбор данных на рынке продаж и предложений, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым они различаются. После чего их можно использовать для определения стоимости оцениваемого имущества. В рамках данного отчета использована информация риэлтерских организаций по предложениям к продаже аналогичных объектов в пгт. Первомайский.

После выбора аналогов вносятся корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом недвижимости и аналогами.

Информация по объектам аналогам:

Объект аналог №1 нежилое помещение,располагается в пгт. Могойтуй, ул. Декабристов, 66, площадь объекта 80 м2, цена предложения 750000руб.

Объект аналог №2 нежилое помещение, располагается в г. Шилка ул. Ленина, 78а, площадь объекта 100 м2, цена предложения 4000000 руб.

Объект аналог №3 нежилое помещение, располагается в г. Шилка, ул. Толстого, 106а, площадь объекта 64,1 м2, цена предложения 1700000 руб.

Объект аналог №4 располагается в г. Шилка,ул. Угольная,61, площадь объекта 86 кв.м ,цена предложения 6000000 руб.

Подробная характеристика объектов-аналогов по элементам сравнения представлена в таблице 1.5

Таблица 1.5 – Характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6
Местоположение, адрес	Пгт.Первомайский, ул. Забайкальская, 7а	Пгт.Могойтуй, ул. Декаб, 66	Г. Шилка, ул. Ленина, 78а	Г.Шилка, ул.Толстого, 106	Г.Шилка, ул.Угольная, 61
Площадь ЗУ, м^2	186				
Площадь здания, м^2	56,2	80	100	64,1	86
Статус населенного пункта	Административный центр ГП «Первомайское»	АЦ Могойтуйского района	АЦ ГП «Шилкинское»	АЦ ГП «Шилкинское»	АЦ ГП «Шилкинское»
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Сост. отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Этажность	1	1	1	1	1
Материал стен	Дерево	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Цена предложения, тыс. руб.		750	4000	1700	6000
Цена за 1м^{2}тыс.руб.		9,3	40,0	26,5	69,7

Для данных объектов-аналогов проведены корректировки стоимости 1м^2, сглаживающие их отличия от объекта оценки, на основе «Справочника оценщика» офисно-торговая недвижимость под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 1.6 – Корректировка цен объектов-аналогов

№	Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
1	Почтовый адрес объекта	Пгт. Первомайский, ул. Забайкальская, 7а	Пгт. Могойтуй, ул. Декабристов, 66	Г. Шилка, ул. Ленина, 78а	Г.Шилка,ул.Толстого, 106	Г.Шилка, ул. Угольная,61

Продолжение таблицы 1.6

1	2	3	4	5	6	7
2	Цена за 1м^2 тыс. руб.		9,3	40,0	26.5	69,7
3	Корректировка на уторгование (перевод цены предложения в цену сделки)		-15,7%	-15,7%	-15,7%	-15,7%
4	Скорректированная цена, тыс.руб.		7,8	33,7	22,3	58,7
5	Передаваемые права собств.	-	-	-	-	-
6	Скорректированная цена, тыс.руб.	-	7,8	33,7	22,3	58,7
7	Статус населенного пункта	Административный центр ГП «Первомайское»	АЦ Могойтуйского района	АЦ ГП «Шилкинское»	АЦ ГП «Шилкинское»	АЦ ГП «Шилкинское»
8	Корректировка на местоположение		-8%	-11%	-11%	-11%
9	Скорректированная цена, тыс.руб.		7,1	29,9	19,8	52,2
10	Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
11	Скорректированная цена, тыс.руб.		7,1	29,9	19,8	52,2
12	Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
13	Скорректированная цена, тыс.руб.		7,1	29,9	19,8	52,2
14	Расположение относительно красной линии	Аналогичное	Аналогичное	Аналогичное	Аналогичное	Аналогичное
15	Скорректированная цена, тыс.руб.		7,1	29,9	19,8	52,2
16	Материал стен	Дерево	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
17	Корректировка на материал стен		-4%	-4%	-4%	-4%
18	Скорректированная цена, тыс.руб.		6,8	38,3	19,0	50,1
19	Возможность парковки (для объектов в городах)	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
20	Скорректированная цена, тыс.руб.		6,8	38,3	19,0	50,1

Продолжение таблицы 1.6

1	2	3	4	5	6	7

21	Площадь (кв.м)	56,2	80	100	64,1	86
22	Корректировка на масштаб	-	-	-	-	-
23	Скорректированная цена, тыс.руб		6,8	38,3	19,0	50,1
24	Цена за 1м^2 тыс. руб.		6,8	38,3	19,0	50,1
25	Количество поправок-корректировок		3	3	3	3
26	Вес каждого аналога, W		0,25	0,25	0,25	0,25
27	Взвешенная величина стоимости аналога (P_i*W)		1,7	9,5	4,75	12,5
28	Стоимость выбранной единицы сравнения, Р	28,45				
29	Стоимость объекта оценки,тыс.руб	28,45*56,2=1598,89				

Пояснение корректировок

1. Корректировка на уторгование проводится понижающая на 15,7%, т.к. продавец всегда идет на уступки покупателя, (табл. 187) на основании «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов 2020» под ред. Л.А. Лейфера;

2. Корректировка на передаваемые права не проводится, т.к. права собственности у объекта оценки и объектов-аналогов одинаковые, корректировка не требуется.

3. Корректировка на местоположение (статус населенного пункта). Объекты-аналоги №2,3,4 расположены в районном центре, требуется понижающая корректировка 11%. Объект-аналог №1 находится в границе краевого центра и его местоположение привлекательней, чем у объекта-оценки для этого применяется понижающая корректировка 8% (табл.11) на основании «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов 2020» под ред. Л.А. Лейфера.

4. Корректировка на состояние отделки. Объекты-аналоги и оцениваемый объект с хорошей современной отделкой, корректировка не требуется.

5. Корректировка на площадь. Объекты-аналоги по площади соответствую ценовому диапазону, в котором находится объект оценки.

6. Корректировка материал стен. Объекты-аналоги и объект оценки имеют разный материал стен, требуетсяпонижающая корректировка 4%.

7. Корректировка на масштаб. Объект оценки имеет более привлекательную ликвидную коммерческую площадь в сравнении с объектами-аналогами, поэтому корректировка не требуется.

Для получения более точной величины стоимости единицы сравнения используется формула средней арифметической взвешенной величины. При этом удельные веса присваиваются скорректированным ценам аналогов в зависимости от следующих факторов:

– количества внешних поправок;

– абсолютной величины поправок;

– достоверности и полноты исходной информации и др.

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости выполнен по формуле

$$Р.С.ЕОН = Р\ м^2 * S \qquad (1.1)$$

где Р.С.ЕОН – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

Р $м^2$ – средняя цена за 1$м^2$ выбранной единицы сравнения ;

S – площадь объекта оценки.

Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом

Доходный подход применяется в оценке стоимости недвижимости, приносящей доход. Согласно ФСО№7 «Оценка недвижимости», рассматривается доход, который формируется за счёт сдачи объекта в аренду.

Методы, основанные на доходном подходе:

– метод прямой капитализации;

– метод дисконтирования денежных потоков;

– метод расчётных моделей.

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации основан на определении годового дохода от владения объекта недвижимости и делением его на коэффициент капитализации, т.е. период, необходимый для окупаемости или воспроизводства капитала.

Порядок расчета:

а)определение величины годового дохода от сдачи объекта в аренду;

б)расчёт ставки капитализации;

в) определение рыночной стоимости объекта путём капитализации годового дохода.

Рыночную стоимость объекта недвижимости определяют по формуле

$$РС\ еон = \frac{ЧОД}{К}, \qquad (1.2)$$

где ЧОД – чистый операционный доход от сдачи в аренду площади улучшений,

К –коэффициент капитализации.

Определение величины капитализируемого дохода.

Определение рыночной ставки арендной платы проводится на основе анализа информации о сложившихся на рынке ставках арендной платы.

Для расчета дохода от сдачи в аренду подобраны объекты аналоги:

Объект аналог №1 располагается в г. Шилка, ул. Ленина,21а, площадь объекта 100 м^2, арендная плата 1200руб./м^2 в год;

Объект аналог №2 располагается в г. Шилка, ул. Балябина, 75, площадь объекта 100 м^2, арендная плата 6600 руб./м^2 в год;

Объект аналог №3 располагается в г. Шилка, ул. Ленина,78а, площадь объекта 50 м^2, арендная плата 8400 руб./м^2 в год.

Подробная характеристика объектов-аналогов по элементам сравнения представлена в таблице 1.7.

Таблица1.7 – Характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5
Адрес	Пгт. Первомайский, ул.Забайкальская, 7а	Г. Шилка, ул. Ленина, 21а	Г. Шилка, ул. Балябина,75	Г. Шилка, ул. Ленина, 78а
Статус населенного пункта	Административный центр ГП «Первомайское»	Административный центр ГП «Шилкинское»	Административный центр ГП «Шилкинское»	Административный центр ГП «Шилкинское»
Тип объекта	Помещение свободного назначения			
Площадь, кв.м	56,2	100	100	50
Вид права	Право собственности			
Дата предложения		23.02.2022	23.02.2022	23.02.2022
Этажность	1	1	1	1
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Дерево	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Ставка аренды, руб./ кв.м. в год		1200	6600	8400

Для данных объектов-аналогов проведены корректировки величины арендной платы, сглаживающие их отличия от объекта оценки, на основе

«Справочника оценщика» Офисно-торговая недвижимость под редакцией Л.А. Лейфера. Корректировки объектов-аналогов приведены в таблице 1.8.

Таблица 1.8 – Корректировка цен объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5
Площадь, кв.м.	56,2	100	100	50
Ставка аренды, руб./кв.м. вмес		100	550	700
Предоставление права	аренда	аренда	аренда	Аренда
Условия рынка		предло-жение	предло-жение	Предложение
Корректировка на торг		-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированная цена за 1 кв/м. руб. в месяц		85,5	470,25	599,2
Корректировка на статус насе-ленного пункта		-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена за 1 кв/м. руб. в месяц		76,1	418,5	533,2
Корректировка на капиталь-ность здания		-7,6%	-7,6%	-7,6%
Скорректированная цена за1кв/м. руб. в месяц		70,3	386,6	492,6
Корректировка на этаж		-	-	-
Скорректированная цена за 1 кв/м. руб. в месяц		70,3	386,6	492,6
Корректировка на состояния отделки		-	-	-
Скорректированная цена за 1 кв/м. руб. в месяц		70,3	386,6	492,6
Корректировка на площадь		-	-	-
Скорректированная цена за 1 кв/м. руб. в месяц		70,3	386,6	492,6
Средняя величина ставки арендной платы, руб/кв.м вме-сяц	70,3+386,6+492,6/3=621,1			

Пояснение корректировок

1.Корректировка на передаваемые права не проводится, т.к. объекты находятся в полном праве собственности;

2. Корректировка на уторгование проводится понижающая на 14,5%, на основании справочника оценщика недвижимости Л.Л.Лейфера, (табл 187);

3.Корректировка на местоположение (статус населенного пункта) проводилась понижающая на 11%, т.к. объекты-аналоги находятся в административном центре города, а объект оценки-посёлок городского типа в этом районном центре.

4. Корректировка на этаж не проводилась.

5.Корректировка на состояние отделки. Объекты-аналоги и оцениваемый объект с хорошей современной отделкой, корректировка не требуется.

6.Корректировка на площадь не проводилась. Объекты-аналоги по площади соответствую ценовому диапазону, в котором находится объект оценки.

7.Корректировка капитальность. Объекты-аналоги и объект оценки имеют разный материал стен, требуетсяпонижающая корректировка -7,6%.

Доход от сдачи в аренду площади улучшений рекомендуется определять за первый год после даты проведения оценки.Ставка арендной платы за месяц, с учетом ожидаемого темпа изменения арендных ставок на первый прогнозный годсоставит: 621,1 тысяч рублей.

Расчет ЧОД

Для расчета величины чистого операционного дохода (ЧОД) были использованы данные анализа рынка, в котором приведены показатели уровня расходов и потерь, исчисленные на основании анализа информации по объектам аналогам.

Потери – потери, обусловленные недозагрузкой, вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы в связи с потерей ими платежеспособности.

Операционные расходы – расходы, которые не зависят от формы эксплуатации недвижимости и ее результатов. Операционные расходы включают в себя: постоянные, переменные расходы и расходы на замещение.

Прочие доходы – доходы, получаемые за счет функционирования недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанные с объектом недвижимости, а также доходы от аренды ЗУ и каркаса зданий, не основных помещений.

Расходы на замещение – расходы, предусматривающие периодическую замену быстроизнашивающихся элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения.

Расчет величины чистого операционного дохода определяется по формуле:

$$ЧОД = ДВД – операционные\ расходы – расходы\ на\ замещение \quad (1.3)$$

$$ДВД = ПВД – потери + прочие\ доходы \quad (1.4)$$

$$ПВД = A*S \quad (1.5)$$

где, А – годовой размер арендной платы за 1м^2 площади;

S – площадь, сдаваемая в аренду, м^2;

ПВД – потенциальный валовый доход;

ДВД – действительный валовый доход;

ЧОД – чистый операционный доход.

Расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 1.9

Таблица 1.9 – Расчет величины чистого операционного дохода

№	Показатели	Расчет	Значение
1	2	3	4
1	Площадь здания, $м^2$	Технический паспорт	56,2
2	Площадь земельного участка (застроенная), $м^2$	Технический паспорт	186
3	Площадь сдаваемая в аренду, $м^2$	Технический паспорт	56,2
4	Арендная ставка за 1 $м^2$,т. руб. в год	Расчётный показатель	621,1\3,798
5	Потенциальный валовой доход, т.руб	S * Ca=	213,44
6	Процент недоиспользования, %	Данные анализа рынка	4%
7	Потери от недоиспользования, т.руб	расчет	8,53
8	Потери неуплаты, %	Данные анализа рынка	5%
9	Потери от неуплаты, т.руб	расчет	10,67
10	Действительный валовой доход, т.руб	расчет	194,24
11	Операционные расходы, %	Данные анализа рынка	20% от ДВД
12	Расходы на замещение, %	Данные анализа рынка	5% от ДВД
13	Операционные расходы, т.р	расчет	38,84
14	Расходы на замещение, т.р.	расчет	9,7
15	Чистый операционный доход, т.руб	расчет	145,70

Таким образом, чистый операционный доход составляет 145700 руб. в год.

Расчёт ставки капитализации

Метод кумулятивного построения

Суть метода кумулятивного построения заключается в том, что общая ставка капитализации определяется по следующей формуле:

общая ставка капитализации = ставка дохода на капитал + норма возврата капитала

Ставка дохода на капитал

Ставка дохода на капитал – это та ставка, которая определяет уровень доходности на вложенные в объект недвижимости инвестиции. Ставка дохода на капитал определяется путем суммирования компонентов: безрисковая ставка, поправка на риск, поправка на низкую ликвидность, поправка на инвестиционный менеджмент.

Таблица 1.10–Ставка дохода на капитал

$К_{капит.}$=	Безрисковая ставка
	+ Риск вложения
	+ Поправка на низкую ликвидность
	+ инвестиционный менеджмент
	+ Норма возврата

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают

норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

В качестве безрисковой ставки дохода принимаем на основе ключевой ставки ЦБ РФ действующей на дату оценки. Расчет безрисковой ставки доходности.

В качестве безрисковой ставки используются ключевая ставка Центрального банка РФ, на дату оценки, составляющая 9,5%) .

Риск вложения

Риски вложения в объект имущества определяется возможными видами риска и факторами, влияющими на уровень риска. Для расчета риска инвестирования в оцениваемый объект была применена методика компании « DelloiteandTouche», суть которой заключается в том, что по каждому виду риска определяется уровень данного риска. Затем определяется средневзвешенная величина.

Таблица 1.11 – Факторы риска

Факторы риска	Категория риска	Расчет компенсации за риск									
		Уровень риска (шкала их количественной оценки)									
		Низкий			Средний				Высокий		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение экономической ситуации	Динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный	1									
Изменение Федерального или местного законодательства	Динамичный	1									
Стихийные и аварийные ситуации	Статичный		1								
Состояние ОН	Динамичный	1									
Неполучение арендных платежей	Динамичный		1								
Объем прав	Динамичный	1									
Влияние криминогенной обстановки	Динамичный	1									
Недозагруженность объекта	Динамичный	1									
Неправильное оформление договора аренды	Статичный		1								

Продолжение таблицы 1.11

1	2	3									
Количество наблюдений		7	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		7	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		13									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		1,3									
Величина поправкиза риск(1 балл * 1%)		1,3%									

Поправка на низкую ликвидность имеет для недвижимости достаточно высокое значение и отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной. Для оцениваемых объектов поправка на низкую ликвидность устанавливается оценщиком на уровне 3,89%, на основании выполненного расчета.

Таблица 1.12 – Поправка на низкую ликвидность

Низкая ликвидность=	Безрисковая ставка * Срок экспозиции
	12
Низкая ликвидность =	9,5*3\12=2,37

Поправка на инвестиционный менеджмент.

Для подобного объекта недвижимости требуются специальные усилия по инвестиционному менеджменту, поэтому компенсация на инвестиционный менеджмент устанавливается оценщиком на уровне 1%.

Инвестиционный менеджмент

Таблица 1.13–Величина надбавки за инвестиционный менеджмент

Шкала определения величины надбавки за инвестиционный менеджмент			Принятая величина надбавки за
Тип объекта	Степень специализированности	Величина надбавки за инвестиционный менеджмент	инвестиционный менеджмент
Квартиры, офисы, склады	Низкая	0-1	
Торговые помещения, административные здания, небольшие производственные объекты	Средняя	1-2	
Нефтебазы,турбазы, спорткомплексы и т.п. объекты	Высокая	2-3	

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала – это та ставка, которая компенсирует возврат всей суммы вложенных инвестиций при перепродаже объекта недвижимости. Норма возврата капитала определяется различными методами:

1)методом Ринга;

2)аннуитетным методом или методом Инвуда;

3)методом формирования фондовозмещения по безрисковой ставке или методом Хоскольда.

Метод Ринга является наиболее простым. Он формализуется в следующем виде:

норма возврата капитала = 100% / срок финансирования инвестиций

Этот метод дает наивысшую норму возврата капитала, так как инвестиции возвращаются за указанный срок полностью. Причем возврат всей суммы инвестиций осуществляется постепенно в течение всего указанного периода.

Метод Инвуда построен так, что норма возврата капитала определяется как величина фактора фонодовозмещения по ставке дохода на инвестиции. При этом величина нормы возврата капитала получается меньше величины, определенной методом Ринга. Это более точный метод расчет нормы возврата капитала.

Метод Хоскольда является самым точным методом. Тем не менее, метод Инвуда получил наибольшее распространение. По методу Хоскольда норма возврата капитала определяется как величина фактора фондовозмещения по безрисковой ставке, так как существует риск невозврата средств.

Метод Ринга. Для определения нормы возврата капитала для оцениваемых зданий будем использовать метод Ринга. Прямолинейный возврат капитала предполагает, что возмещение стоимости капитала происходит равномерными частями ежегодно.

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. Это полный период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю, вследствие их старения. Как уже было упомянуто выше, возмещение инвестиций в здания и сооружения будет вестись по прямолинейному методу. Продолжительность экономической жизни, с учетом физических и функциональных характеристик, Оценщиками принята равной 100 годам.

Для расчета нормы возврата капитала применяется следующая формула:

$$SFF = 1/n \qquad (1.6)$$

где SFF – коэффициент фонда возмещения,

n – период дисконтирования (100 лет).

Таким образом, ежегодная норма возврата капитала составляет:

SFF = 100 / 38= 2,63%

Расчет общей ставки капитализации методом кумулятивного построения

Таблица 1.14–Расчет ставки капитализации.

Безрисковая ставка	9,5%
Риск вложения	1,3%
Низкая ликвидность	2,37%
Инвестиционный менеджмент	1%
Норма возврата	2,63%
Коэффициент капитализации	16,8%

Определение рыночной стоимости объекта путём капитализации годового дохода

В определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по формуле:

$$РС\ еон = \frac{145700}{16,8\%} = 867,261 тыс.руб.$$

(восемьсот шестьдесят семь тысяч двести шестьдесят один рубль).

Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место, как конечный результат оценки определенного класса, оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатом. Полученные результаты оценки различными методами весьма отличаются друг от друга, поэтому постараемся провести качественный анализ при выведении окончательной стоимости.

Целью сведения результатов всех используемых методов является учет в итоговой стоимости преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок и, тем самым, выработка единой стоимостной характеристики.

Преимущества и недостатки каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

1.Тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ.

2.Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.

3.Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.

4.Учет экономических, политических и физических сил, действующих в рассматриваемом районе.

В процессе оценки нами было примененодва подхода к оценке рыночной

стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из методов. Ниже следует краткий комментарий результатов, полученных использованием каждого из методов и обоснование заключения о рыночной стоимости объекта.

Оценка по затратам.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО – №1, Часть IV. п. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Сметной документацией на строительство оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади объекта приведёт к большой погрешности в вычислениях. Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Оценка сравнением продаж.

Этот подход использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной степенью точности вычленить и количественно оценить.

Оценка по доходности.

Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем применения коэффициента капитализации, рассчитанного на основе рыночной информации. Преимущество подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта в течение срока предполагаемого владения. Недостаток – прогнозный характер расчетов, т.е. негарантированность ожидаемых в будущем результатов, на которые опирается расчет. В условиях рыночных отношений недвижимость часто приобретается для того, чтобы получить доход или какие-либо удобства от владения ею. Поэтому, казалось бы, для целей инвестирования недвижимости лучше подходит доходный подход.

Таблица 1.15 – Ранжирование результатов оценки стоимости, полученных разными подходами

Критерий качества	Результат, полученный сравнительным подходом	Результат, полученный затратным подходом	Результат, полученный доходным подходом	Итог
1	2	3	4	5
1. Соответствие оцененной с помощью данного подхода стоимости цели оценки	5	0	1	6
2. Преобладание исходных данных из надежных источников	4	0	2	6
3. Преобладание строгих формализованных процедур над интуитивными оценками и допущениями	3	0	3	6
4. Степень приближенности результата к действительно рыночной стоимости на момент оценки	5	0	1	6
5. Использование дублирующих сведений из разных источников для подтверждения результатов расчета	3	0	3	6
Суммарный ранг	20	0	10	30
Коэффициент весомости	0,7	0	0,3	1,00

Согласование итоговой величины стоимости

Чтобы составить итоговое заключение о рыночной стоимости объектов оборудования, необходимо провести окончательное согласование результатов оценки. Для этого нужно придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из двух подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта. Расчет средневзвешенной наиболее вероятной цены продажи производим по формуле:

$$С_{ср}=(С_{эп} + К_1 + С_{СП}*К_2 + С_{дп}*К3)/ + (К_1+К_{г+}К_3), \quad (1.7)$$

где:

$С_{ср}$ – средневзвешенная цена продажи;

$С_{зП}$ – стоимость объекта, полученная затратным подходом,

$С_{сп}$ – стоимость объекта, полученная сравнительным подходом.

Согласование результатов, так же как и цели оценки, в какой-то степени отражает адекватность применения каждого из подходов. Все подходы используют рыночную информацию.

Затратный подход использует не только рыночные цены на материалы, труд, машины и механизмы, транспорт, энергию и другие ресурсы, необходимые для воссоздания или замены объекта оценки, но также посредством применения совокупного износа дает рыночную стоимость всего объекта. Оценщик считает, что не существует возможность заменить объект оценки другим объектом, поэтому затратный подход не использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п. 23 ФСО – №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке».

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость непосредственно на данную единицу (оцениваемый объект). Основу сравнительного подхода составляют предложения, что рыночная стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты. Сравнительный подход обычно играет определяющую роль, так как он основан на конкретных данных о продажах, позволяющих наиболее реально смоделировать ситуацию на рынке.

Согласно п. 21 ФСО – №1доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные расходы с объектом оценки.

Таблица 1.16 –Выведение итоговой стоимости

Наименование	Стоимость объекта руб.	Вес	Скорректированная стоимость, руб.
1	2	3	4
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	1 598 890 руб.	0,7	1 119 223
Доходный подход	867 261 руб.	0,3	260 187
Рыночная стоимость недвижимости, руб.	1 379 410 рублей		

В данном разделе рассмотрены основные подходы при оценке недвижимого имущества и методы согласования результатов, полученных разными подходами. Проведена практическая работа по оценке коммерческой недвижимости, расчет рыночной стоимости выполнен с помощью двух подходов. Выполнено согласование результатов оценки. Стоимость объекта оценки на 22 февраля 2022 г. составила 1 379 410 рублей.

2Управление земельно-имущественным комплексом

2.1 Анализ территории восточной части пгт.Первомайский для целей исследования местоположения объекта оценки

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. Текстовое и графическое описание границы исследуемой территории представлены в приложении Б.

План кадастрового квартала 75:24:340411представлен на рисунке –2.1.



Рисунок 2.1 –Обзорная схема границ исследуемой территории в пределах кадастрового квартала 75:24:340411

Площадь исследуемой территории составляет 0,12 км^2, протяженность границы 1,4 км.

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.

2.2 Состав и баланс исследуемой территории

Исследуемая территория, в которой располагается объект оценки, хорошо освоена, ее состав и баланс представлен в таблице –2.1,2.2,2.3.

Таблица 2.1–Характеристика улично-дорожной сети

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

Таким образом, протяжность улично-дорожной сети исследуемой территории составляет 0,6 км, которая запроектирована с учетом радиуса доступности ко всем местам жизнеобеспечения населения.

Таблица 2.2– 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

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.

Таблица 2.3– 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 (Ж3)	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

58,3% исследуемой территории используется для размещения жилой застройки представленной: малоэтажной многоквартирной и среднеэтажной многоквартирной жилой застройкой. Общественно-деловая застройка составляет 16,6% от общей площади территории, перечень которых представлен в таблице 2.2.

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.

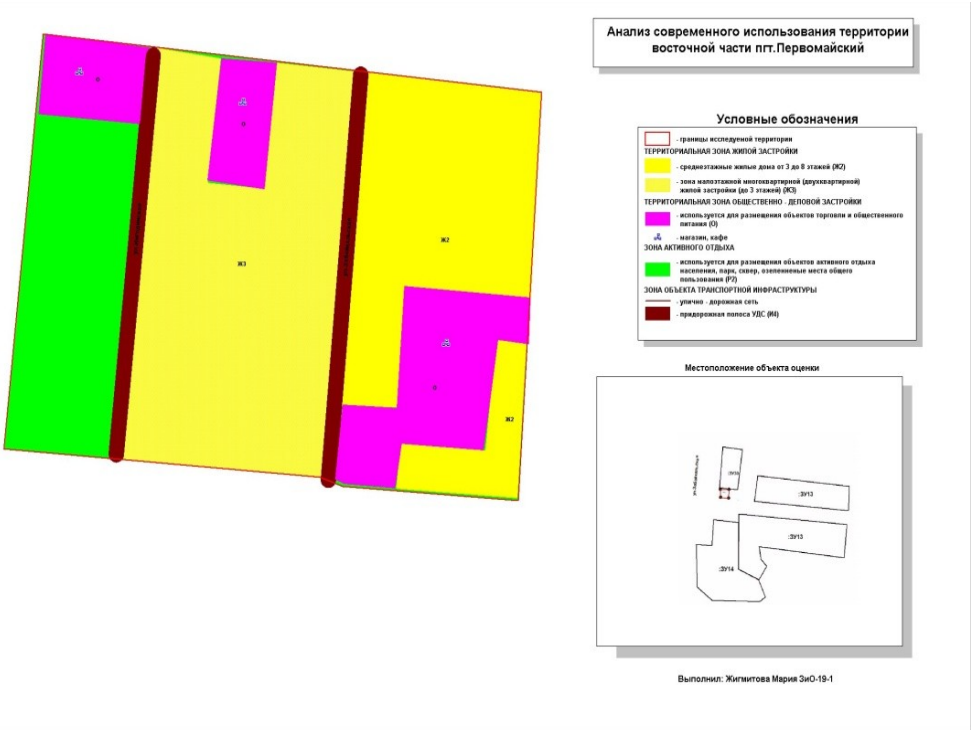


Рисунок 2.2 – Анализ современного использования исследуемой территории

В границах исследуемой территории 32 объекта недвижимости поставлены на государственный кадастровый учет, то есть сведения о них внесены в ЕГРН, перечень которых представлен в таблице 2.4 и на рисунке 2.2.

Таблица 2.4 – Перечень объектов недвижимости, сведения о которых внесены в ЕГРН

№КК	Объекты недвижимости, поставленные на государственный кадастровый учет				
	Кадастровый номер ОН, наименование и адрес местонахождения объекта	Площадь, м^2	Категория земель	Вид разрешенного использования или целевое назначение	Кадастровая стоимость в руб.
75:24:340411	:4 ЗУ ул. Строительная.4	1245,0	Земли населенных пунктов	Для произв.деят.	622816,36
	:5 ЗУ ул. Строительная. 6	768,84		Для произв.деят.	423315,62
	:6 ЗУ ул. Строительная. 8	800,51		Для произв.деят.	437230,56
	:1 ЗУ ул. Строительная8а	2374,28		Для произв.деят.	2550098,35
	:7 ЗУ ул.Строительная.10	828,21		Для произв.деят.	449303,93
	:795 ЗУул.Строительная 10а	394,0		Магазин-кафе	441251,48
	:13 ЗУ ул. Строительная 12	2137,0		Многокв.жил.дом	4520942,
	:23 ЗУ ул. Забайкальская 3	1167,0		Жилой дом	45238,34
	:25 ЗУ ул. Забайкальская 5	1154,0		Жилой дом	44789,17
	:30 ЗУ ул. Забайкальская. 7а	705,0		Магазин	770902,25
	:27 ЗУ ул. Забайкальская. 5а	100,0		Общест. застройка	119628,3
	:31 ЗУ ул. Забайкальская. 7а	186,0		Магазин	217550,99
	:9 ЗУ ул. Ленина 6	1421,0		Многокв.жил.дом	203627,74
	:10 ЗУ ул. Ленина. 8	382,0		Многокв.жил.дом	60110,57
	:11 ЗУ ул. Ленина. 10	1179,0		Многокв.жил.дом	184771,97
	:12 ЗУ ул. Ленина.12	361,0		Многокв.жил.дом	56806,07
	:14 ЗУ ул. Ингодинская. 13	371,0		Многокв.жил.дом	58379,64
	:15 ЗУ ул. Ингодинская. 11	341,0		Многокв.жил.дом	53658,92
	:20 ЗУ ул. Ингодинская 9	464,0		Многокв.жил.дом	20067,79
	:17 ЗУ ул. Ингодинская9а	475,0		Под жил.застр.	20481,75
	:24 ЗУ ул. Забайкальская 14	476,0		Под жил.застр.	20519,34
	:26 ЗУ ул. Забайкальская 16	2191,0		Многокв.жил.дом	341499,1
	:22 ЗУ ул. Забайкальская 18	1947,0		Многокв.жил.дом	303770,41
	:18 ЗУ ул. Ингодинская 7	484,0		Жилой дом	20819,72
	:19 ЗУ улИнгодинская5	463,0		Жилой дом	20030,11
	:3 ЗУ ул.Забайкальская12	2279,49		Жилой дом	2461692,01
	:21 ЗУ ул. Ингодинская 3	452,0		Жилой дом	19615,05
	:16 ЗУ ул. Ингодинская 1	490		Жилой дом	21044,68
	:731 ЗУ ул.Мира11	1697,0		Для произв.деят.	804547,7
	:730 ЗУ ул.Мира11а	273,0		Для произв.деят.	114810,12
	:32 ЗУ ул.Забайкальская. 10	2009,0		Многокв.жил.дом	296891,51



Рисунок 2.3 – Объекты недвижимости, сведения о которых внесены в ЕГРН

2.3 Стратегическое планирование и анализ возможных направлений развития исследуемой территории

Планирование – это функция, связанная с определением целей и задач организации, а так же ресурсов, необходимых для достижения этих целей.

Планирование– это процесс принятия конкретных решений, позволяющих обеспечить эффективное функционирование и развитие организации в будущем.

Планированием является составление специальных документов – планов, осуществляющих оптимальное сочетание решений с точки зрения максимизации конечного результата и наиболее полного использование потенциала территории и открывающихся перед ней возможностей по освоению свободных территорий или реконструкции застроенной (ветхой) застройки, определяющих конкретные шаги в деле по их реализации.

Сущность планирования проявляется в конкретизации целей развития территории на установленный период: определение задач, средств достижения сроков и последовательности реализации; выявлении материальных, трудовых и финансовых ресурсов, необходимых для решения поставленных задач.

Планирование территории направленно на оптимальное использование возможностей территории, в том числе применение всех видов ресурсов с целью повышения эффективности использования ее территориальных ресурсов.

Цель управления для исследуемой территории предполагает решение вопросов ее социально-экономического развития и создание комфортной среды для жизни, работы и отдыха населения на основе устойчивого развития территории восточной части пгт.Первомайский МР «Шилкинский район»Забайкальского края.

Этапы процесса планирования:

1. Прогнозирование – это выработка обоснованного подхода ко всем планам деятельности по развитию территории, включающие в себя разработку оптимального прогнозного сценария, состоящий из:

– экономический прогноз – исследует перспективы развития отдельных элементов производственных сил и производственных отношений, использование и воспроизводство трудовых ресурсов и основных фондов, объектов инвестиций, темпов экономического роста, определение объемов, состава и качества получаемой продукции, работа с альтернативами, глубокий анализ степени вероятности и многовариантность возможных решений.

– социальный прогноз – включает развитие отраслей непроизводственной сферы, 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.

– прогнозирование использование земельных ресурсов – дает анализ современного использования земельных ресурсов, перераспределение и освоение новых земель, перераспределение земель между собственниками.

2. Выбор вариантов развития, т.е. проведение качественной оценки альтернатив, сравнение их с точки зрения доходности, выбор наиболее подходящего варианта по развитию территории.

3. Формулирование целей – точка, к которой нужно прийти через некоторый период времени, выбор задач и действий, которые необходимо совершить для достижения этой цели.

4. Разработка программ действий и сопоставление графика работ для реализации поставленной цели.

5. Формирование бюджета, который включает стоимостную оценку программ при освоении ресурсов территории.

Этапы прогнозирования при планировании исследуемой территории представлены в таблице 2.5.

Таблица 2.5 – Этапы прогнозирования при планировании территории

№	Наименование этапа	Характеристика
1	2	3
1	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
2	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
3	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
4	Прогнозирование использования земельных ресурсов	Дает анализ современного использования земельных ресурсов, ведется перераспределение и освоение новых земель, перераспределение земель между собственниками

Стратегическое планирование – набор действий и решений, принятых руководством, которые ведут к разработке специфический стратегий длядостижение целей. Стратегическое планирование – деятельность участников стратегического планирования по целеполаганию, прогнозирования, планирования и программирования социально-экономического развития исследуемой территории.Стратегическое планирование – определение основных направлений, способов и средств достижения стратегических целей устойчивого развития территории.

Стратегия – способ достижения сложной цели. Основным способом достижения стратегических целей является реализация стратегических, национальных приоритетов, включающие приоритеты социально-экономического развития РФ.

Процесс разработки стратегии предполагает: формирование общего представления о будущем состоянии территории, разделяемой всеми заинтересованными сторонами; формулировка миссии развития территории; анализ перспектив развития территории с выявлением тенденции и факторов, влияющих на нее; анализ конкурентоспособности территории на разных этапах

формирования рыночных отношений по использованию земель; выбор стратегии и определение приоритетов по конкретным видам деятельности людей с точки зрения эффективности и обеспеченности ресурсами; анализ направлений диверсификации (расширение) видов деятельности, поиск более эффективных и определение ожидаемых результатов.

Для эффективного решения существующих проблем, а также проблем которые могут возникнуть в дальнейшем, следует выявить их причины – ключевые проблемы,решение которых позволит избавиться от большинства существующих проблем и не допустить появление новых, и тем самым будет способствовать развитию исследуемой территории восточной части пгт.Первомайский.

Этапы процесса стратегического планирования предусматривают:

1)Определение миссии по развитию территории;

2)Определение цели и приоритетной задачи;

3)Анализ внутренних, внешних факторов;

4)SWOT анализ позволяющий выявить ключевые проблемы и наметить точки роста;

5)Выбор стратегии;

6)Реализация стратегии;

7)Оценка стратегии контроль оценка экономической эффективности от управленческой деятельности трудоустроенное население, дополнительный доход.

Одной из основных проблемных ситуаций в исследуемой территории являются негативные тенденции в демографическом развитии и состоянии здоровья населения. При неизменной ситуации может ожидаться абсолютное сокращение населения, его старение, усиление отрицательной миграции, рост общей заболеваемости. Подобное состояние социальной среды является признаком деградации населенного места и было бы бессмысленно говорить о его планируемом развитии.

Необходимы радикальные меры по преодолению негативных демографических процессов, которые могут, в частности осуществляться в рамках программных мероприятий.

Целями демографического развития сельского поселения являются стабилизация численности населения и формирование предпосылок к последующему демографическому росту.

Задачами демографического развития исследуемой территории являются: увеличение ожидаемой продолжительности жизни населения; увеличение продолжительности здоровой (активной) жизни; улучшение репродуктивного здоровья населения; улучшение качества жизни хронически больных и инвалидов;

в области стимулирования рождаемости и укрепления семьи; создание предпосылок для повышения рождаемости; всестороннее укрепление института семьи как формы гармоничной жизнедеятельности личности; создание условий для самореализации молодежи; обеспечение адресной социальной защиты семьи, включая предоставление материальной помощи при рождении ребенка; укрепление здоровья детей и подростков, прежде всего за счет совершенствования мероприятий, направленных на профилактику травматизма и отравлений, на борьбу с курением, алкоголизмом и наркоманией, а также путем развития физической культуры и спорта и организации досуга;

улучшение здоровья населения трудоспособного возраста в первую очередь за счет профилактики травматизма и отравлений, а также за счет раннего выявления и адекватного лечения болезней системы кровообращения, новообразований и инфекционных болезней; сохранение здоровья пожилых людей, для которых наиболее актуально предупреждение сердечно-сосудистых, онкологических, эндокринных и инфекционных болезней.

Особое внимание должно быть уделено снижению потребления алкоголя и принятию мер, направленных на ослабление последствий пьянства и алкоголизма, при этом целесообразно сочетание мер фискальной политики, административных ограничений и информационного воздействия. Эти меры должны включать контроль качества алкогольной продукции, ценовую политику, ориентирующую население на ограничение потребления алкоголя, а также изменение правил продажи алкогольных напитков и действенный контроль за их рекламированием.

В области охраны и укрепления здоровья граждан необходимо предусмотреть совершенствование организации и развитие форм оказания населению специализированной медицинской помощи. Для оказания медицинской помощи тяжелобольным жителям, включая применение дорогостоящих медицинских технологий, необходимо обеспечение работы в сельских местностях выездных поликлинических бригад, а также отделений медико-социальной помощи. В целях своевременного выявления заболеваний и эффективного их лечения необходимо повысить роль первичной медико-санитарной помощи, развивать стационарозамещающие технологии, а также провести структурно-экономические преобразования в сети учреждений здравоохранения. Особого внимания требуют соответствующие программы обеспечения ранней диагностики и качественного лечения нарушений репродуктивного здоровья населения, прежде всего подростков, развития новых подходов к их гигиеническому и нравственному воспитанию, подготовке к семейной жизни.

Мероприятия, направленные на обеспечение охраны и улучшение условий труда, проведение аттестации рабочих мест для выявления и устранения

воздействия на здоровье работников неблагоприятных факторов, осуществление сертификационных работ по охране труда, а также на внедрение принципов экономической заинтересованности работодателей, предусматривающих развитие страхования от производственного травматизма, должны стать действенным механизмом, обеспечивающим охрану и укрепление здоровья населения. Обеспечение доступности среды жизнедеятельности для лиц с ограниченными возможностями. В области стимулирования рождаемости и укрепления семьи определены следующие приоритеты: формирование системы общественных и личностных ценностей, ориентированных на семью с двумя детьми и более; повышение материального благосостояния, уровня и качества жизни семьи; создание социально-экономических условий, благоприятных для рождения, содержания и воспитания нескольких детей, включая условия для самореализации молодежи, в том числе получение общего и профессионального образования, работа с достойной заработной платой, а также возможность обеспечить семью соответствующими жилищными условиями; обеспечение работникам, имеющим детей, условий, благоприятствующих сочетанию трудовой деятельности и выполнению семейных обязанностей; повышение воспитательного потенциала семьи; разработка и реализация стратегии развития доступных форм семейного обустройства детей-сирот, в том числе детей-инвалидов.

Вместе с тем, сокращение демографического спада и улучшение здоровья населения не является исключительной целью социальной политики, поскольку демографические процессы обусловлены не только социальными, но и биологическими причинами. Наиболее важно повысить качественный уровень жизни населения. Сегодня, основной причиной все еще невысокого уровня жизни остается низкий уровень душевых доходов и средней заработной платы, политика сокращения занятости на основных предприятиях, сравнительно низкий уровень предпринимательской активности населения, недостаточный уровень медицинского обслуживания, недостаточные меры по обеспечению экологической безопасности населения и т.д.

Основные мероприятия должны быть направлены на повышение качества жизни населения путем: расширения экономической деятельности, включая размещение новых предприятий и обеспечение, таким образом, роста предложения на рынке труда; расширение сектора социальных услуг во всех сферах, включая массовый туризм, в том числе с привлечением малого и индивидуального предпринимательства; улучшения качества жилищ, создание возможностей для строительства доступного жилья; улучшение состояния окружающей среды путем реконструкции существующих и строительства новых объектов капитального строительства с соблюдением требований экологической безопасности.

В социальном обслуживании населения проблемной остается ситуация с обеспечением досуга молодежи. Необходимо создание объектов культурно-досугового назначения, объектов для занятия массовой физкультурой и спортом.

Причиной многих социальных проблем остается отсутствие систем внешнего благоустройства и озеленения населенных мест.

К числу проблемных ситуаций можно отнести ограниченность территориальных возможностей в размещении объектов капитального строительства, связанных с большими неравномерностями рельефа в отдельных частях поселения.

Формирование комфортной среды проживания местного населения обусловлено сносом ветхой жилой застройки и организации строительства новой малоэтажной индивидуальной жилой застройки, организации дополнительных мест отдыха (размещение детских игровых и спортивных площадок).

Проведение мероприятий по инженерному обустройству территории, предусматривающие комплекс мероприятий по обеспечению пригодности территории для градостроительства и защите территорий от неблагоприятных природных явлений, создание здоровых условий жизнедеятельности населения, включающие: организацию уличного освещения, своевременной очистки выгребов, установки мусорных контейнеров, урн, организации дополнительного озеленения мест общего пользования, установки малых архитектурных форм – арт объектов, фонтана.

Таким образом, реализуя предполагаемые варианты территориального планирования по дополнительному, мы исследовали потенциальные возможности размещения объектов капитального строительства жилищных объектов, мест приложения труда и отдыха населения для целей стабильно развивающейся экономики населенного пункта пгт.Первомайский, направленного, при сохранении экологического равновесия территории, на повышении качества жизни населения, с низким уровнем жизни населения, с низким уровнем безработицы и преступности.

Все эти обстоятельства положительно повлияют на имидж исследуемой территории, который предопределит увеличение спроса на недвижимое имущество, а, следовательно, на рыночную стоимость исследуемого объекта оценки в сторону ее увеличения, что предопределит дополнительный доход в бюджет ГП «Первомайское».

Заключение

В заключении можно сказать, что оценка как важнейшая функция системы управления предшествует принятию практически любого решения в отношении недвижимого имущества. Оценка, как важнейшая функция системы управления, предшествует принятию практически любого решения в отношении недвижимого имущества. Она проводится обычно профессиональными оценщиками по заказу собственника или покупателя перед заключением сделки, для получения кредита под залог недвижимости, при разделе имущества или внесении его в качестве взноса в уставной капитал коммерческой организации, при страховании и налогообложении объектов и для многих других целей. Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости продажи, покупки, аренды, залога. Происходящие в Российской Федерации процессы перехода к рыночной модели экономики возродили права частной собственности и свободу предпринимательства, позволяющие субъектам рынка владеть, распоряжаться и пользоваться объектами недвижимости: зданиями, сооружениями, а также земельными участками определенного целевого назначения. Оценщик – это лицо, устанавливающее рыночную или иную стоимость недвижимости с использованием специальных подходов и методик. В данной работе использовано два подхода определения стоимости недвижимости, с помощью 2-х подходов и согласования результатов можно узнать стоимость оцениваемого объекта и выбрать наиболее эффективное использование этого объекта недвижимости.

Целью и задачами оценки являлось предоставление заказчику расчета и обоснования рыночной стоимости объекта недвижимости.

В процессе выполнения выпускной квалификационной работы была проведена оценка нежилого здания-магазина, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 75:24:340411:31,площадью 56,2 м^2, находящемся по адресу: Забайкальский край, МР «Шилкинский район», пгт. Первомайский, ул. Забайкальская, д.7а, расположенного в восточной части ГП «Первомайское».

Объект оценки – магазин – одноэтажное деревянное здание, занимающее выгодное расположение, имеющее высокую привлекательность объекта.

Оценка проводилась на основе сравнительного и доходного подходов. Таким образом, усреднив значения, полученные 2 подходами, сделан вывод: рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости составила 1 379 410руб. по состоянию на 22 февраля 2022 г.

Список используемых источников и литературы:

Основные источники:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190 – ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2022) – Консультант Плюс
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136 – ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2022) – Консультант Плюс
3. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 г. № 131 – ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2021) – Консультант Плюс
4. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 г. № 78 – ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2021) – Консультант Плюс
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135 – ФЗ (ред. от 02.07.2021) – Консультант Плюс
6. Приказ Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. N 297ФСО – №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» – Консультант Плюс
7. Приказ Минэкономразвития Россииот 20 мая 2015 г. N 298ФСО – №2 «Цель оценки и виды стоимости» – Консультант Плюс
8. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 ФСО – №3 «Требования к отчету об оценке»– Консультант Плюс
9. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508. ФСО – №4 «Кадастровая оценка объектов недвижимости»– Консультант Плюс
10. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611. ФСО – №7«Оценка недвижимости»– Консультант Плюс
11. Решение совета депутатов ГП «Первомайское» «Об утверждении правил землепользования и застройки ГП «Первомайское» от 22.06.2016 №258
12. Справочник оценщика недвижимости под редакцией Л.А.Лейфера, Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, 2020г

Дополнительная литература:

1.Апанович Т.И., Бойко А.А., Лобанова Е.И. Применение ГИС-технологий в оценке стоимости недвижимости // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2019. Т. 3. № 2. С. 12–16

2.Бобров И.М., Учинина Т.В. Современные проблемы оценки стоимости недвижимости // Актуальные вопросы современной экономики. 2019. № 3-1. С. 174–177

3.Буга А.В., Хохлова В.В., Полякова Е.В. Формирование стоимости коммерческой недвижимости и ее оценка // Экономика и управление народным хозяйством (Санкт-Петербург). 2019. №5 (7). С. 65–74

4.Варламов А. А. «Система государственного муниципального управления»: учебник/А. А. Варламов: ФГБОУ ВПО «Государственный университет по землеустройству» – М., 2017.– 452с. (учебник и учебное пособие для высших учебных заведений)

5.Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. Издательство: Кнорус. 396 с.– 2019

6.Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А, Есипов В.Е., Мирзажанов С.К. Оценка недвижимости: учебное пособие – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2018. – 752с

7.Руководство по использованию ПО Mapinfo Pro 7.8SAS.Planet.Release.160707

Интернет-ресурсы:

www.to/rosreestr.ru –Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии Забайкальского края

www.consultant.ru – Консультант Плюс.

http://pkk5rosreestr.ru –Публичная кадастровая карта.

http://www/consultant/ru – Разработка правовых систем.

http://гп-первомайское.рф/–Официальный портал Администрации ГП «Первомайское»

http://www.avito.ru – Авито (интернет-сервис для размещения объявления о товарах, услугах и недвижимости)