

Слайд 1

Уважаемый председатель, уважаемые члены государственной аттестационной комиссии! Тема моей выпускной квалификационной работы – **«Анализ и оценка влияния ценообразующих факторов на стоимость недвижимого имущества (на примере ООО « Центр Технологии развития», г. Москва)».**

Слайд 2

Итак, **целью** работы является анализ особенностей оценки загородной недвижимости с точки зрения доходов и применение различных методов оценки в рамках доходного подхода в отношении загородной недвижимости, на примере кейса ООО «Центр технологии развития» по оценке загородной недвижимости в Санкт-Петербурге.

Задачи исследования представлены на слайде.

Слайд 3

Итак, недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, одновременно выполняя две важные функции: средства производства и предмета личного потребления как среда обитания. С недвижимостью тесно связано правовое и экономическое регулирование со стороны государства различных сфер жизни общества и материального производства. Основные типы недвижимости можно представить в виде структуры, которая отображена на рисунке, где недвижимость состоит из трех групп: земля, жилая недвижимость, нежилая недвижимость.

Слайд 4

Таким образом, исходя из понимания недвижимого имущества как товара, можно отметить, что это наиболее долговечный товар, который обеспечивает надежность инвестиций, так как его стоимость под влиянием различных факторов с течением временем может возрастать. Другой важной особенностью недвижимости является то, что она прочно связана с землей, поэтому значимым является такой фактор, как местоположение, а для приобретателя недвижимости - территориальные предпочтения. Недвижимость как товар обладает следующими свойствами, отличающими его от других товаров.

Слайд 5

Далее на рисунке представлена динамика индекса сделок на рынке загородной недвижимости в целом по России и по Санкт-Петербургу в частности, за 2017 – 2021 гг., из которого следует, что 2017 год на

российском рынке оказался переломным в связи с мировым кризисом, а на рынке Санкт-Петербурга это не отразилось. Кривая индекса сделок по Санкт-Петербургу имеет более плавную линию. Однако в 2020 году ситуация изменилась, кривые пересеклись и рост сделок по России стал увеличиваться.

Слайд 6

В целом структура загородной недвижимости Санкт-Петербурга, сформировавшаяся к 2020 году, имеет вид, представленный на рисунке. Как видно из рисунка, наибольшую часть в структуре загородной недвижимости Санкт-Петербурга составляет ИЖС, далее идут садоводческие хозяйства и дачные некоммерческие партнерства. Наименьшую долю составляют личные подсобные хозяйства.

Слайд 7

Также наиболее востребованная загородная недвижимость ИЖС также имеет свою структуру, в которой наибольшую долю составляют участки без подряда, далее идут таунхаусы, и затем коттеджи. Здесь очень важное значение имеет ценовой класс. Коттеджи являются сегодня элитным жильем, и не каждый может себе его позволить, а участки для строительства являются выгодным вложением средств, которое в дальнейшем может принести доход, либо в результате перепродажи, либо нового строительства и последующей сдачи его в аренду.

Слайд 8

Далее общая классификация факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, представлена в таблице. Представленная в таблице обобщенная классификация факторов, влияющих на стоимость недвижимости, позволяет определить характерные особенности ценнообразующих факторов загородной недвижимости.

Слайд 9

Итак, оцениваемый коттедж находится в 5 километрах от КАД Санкт – Петербурга, живописном уголке города Петергофа, ближайшей станции метро - Проспект Ветеранов, в экологически чистом районе, рядом с парками и «питьевыми» озерами, питающими фонтаны. Это большой, современный, комфортный дом для постоянного проживания. Имеющаяся инфраструктура городского типа: транспортная доступность, магазины, школы, больницы и т.д. Основные характеристики коттеджа представлены в таблице. Самым дорогим предложением в данном районе являются дома кирпичной и газобетонной постройки, средняя цена которых в 2020 году составила 7,6 - 8,6 млн. руб. Наибольший размер общей площади у домов из газобетона и

кирпича, расположенных на участках под индивидуальное жилищное строительство, составляют, как правило, в среднем 210 и 185 кв. м соответственно. Таким образом, с точки зрения постоянного проживания оцениваемый коттедж является весьма привлекательным.

Слайд 10

Итак, в результате дипломного исследования, целью которого явился анализ особенностей оценки загородной недвижимости с точки зрения доходов и применение различных методов оценки в рамках доходного подхода в отношении загородной недвижимости, выявлено следующее.

1. Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, одновременно выполняя две важные функции: средства производства и предмета личного потребления как среда обитания.
2. Рынок загородной недвижимости является одним из развивающихся секторов экономики и имеет свою особенную структуру.
3. Различные факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость, должны быть учтены при определении стоимости загородной недвижимости различными методами, важное место среди которых занимают методы доходного подхода.
4. Анализ рынка загородной недвижимости показал, что в последние годы он активно развивается, прослеживается потребность российских граждан в переселении из мегаполисов в естественную среду, которая сегодня имеет некоторые признаки цивилизованного проживания.
5. В качестве объекта оценки в данном исследовании использован загородный коттедж, построенный в 2020 году на земельном участке под ИЖС, который находится в г. Петергоф.
6. Рыночная стоимость оцениваемого коттеджа, определенная различными методами в рамках доходного подхода, дала различные результаты, вследствие чего было определено средневзвешенное значение окончательной стоимости, где предпочтение было отдано методу дисконтированных денежных потоков. Результатом расчетов в данном дипломном исследовании явилась величина рыночной стоимости загородного коттеджа площадью 122 кв. м., которая наиболее объективно характеризует его цену с точки зрения получаемых доходов с учетом всех ценообразующих факторов, по состоянию на дату оценки составила 5 952 250 рублей.

Слайд 11

Таким образом, Цель работы достигнута. Спасибо за внимание! Доклад окончен.