

Московский финансово-юридический университет МФЮА

Кафедра «Государственный контроль и право в сфере природопользования, земли и имущества»

Направление «Земельно-имущественные отношения»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

На тему: Анализ и оценка влияния ценообразующих факторов на стоимость недвижимого имущества (на примере ООО « Центр Технологии развития»,г. Москва)

Студент: Гонтаренко Екатерина Олеговна

Москва 2021

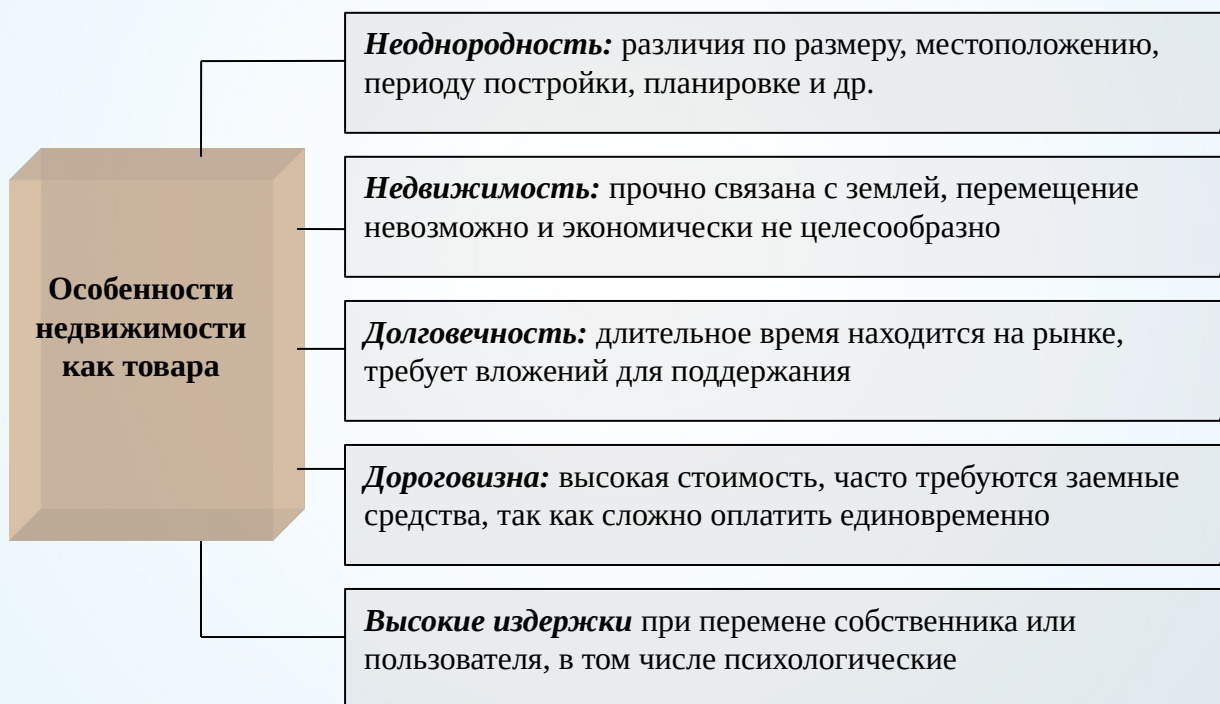
Объект, цель и задачи исследования

- **Объект исследования:** загородная недвижимость г. Санкт-Петербурга, находящаяся в управлении ООО «ЦТР»
- **Основная цель:** рассмотрение способов оценки рыночной стоимости
- **Задачи:**
 - Рассмотреть теоретические и методологические основы оценки недвижимости
 - Провести анализ развития рынка загородной недвижимости в России
 - Провести анализ ценообразующих факторов стоимости загородной недвижимости
 - Рассмотреть различные методы оценки загородной недвижимости в рамках доходного подхода
 - Провести оценку коттеджа, расположенного в загородной зоне Санкт-Петербурга, различными методами доходного подхода

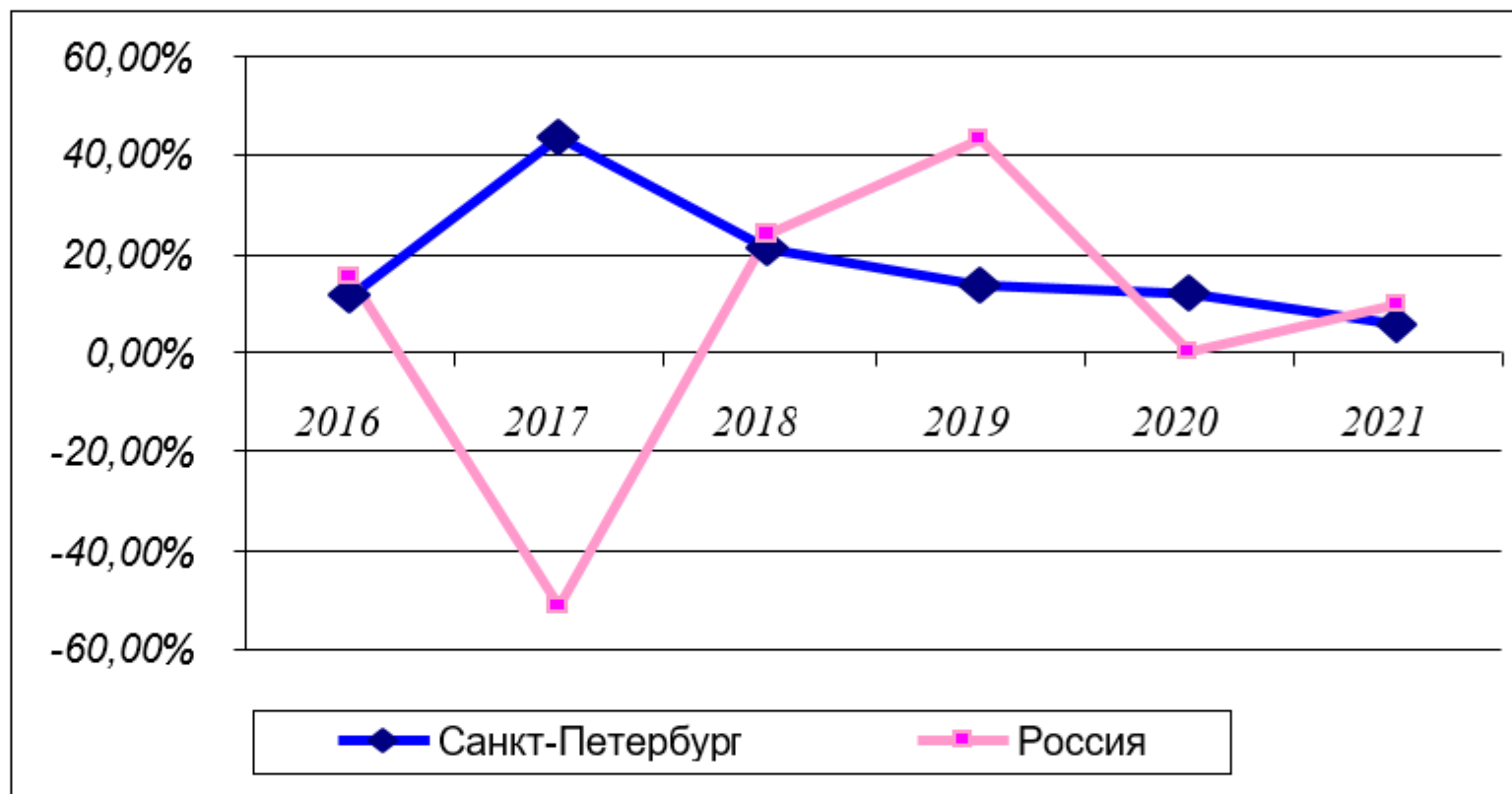
Основные типы недвижимости



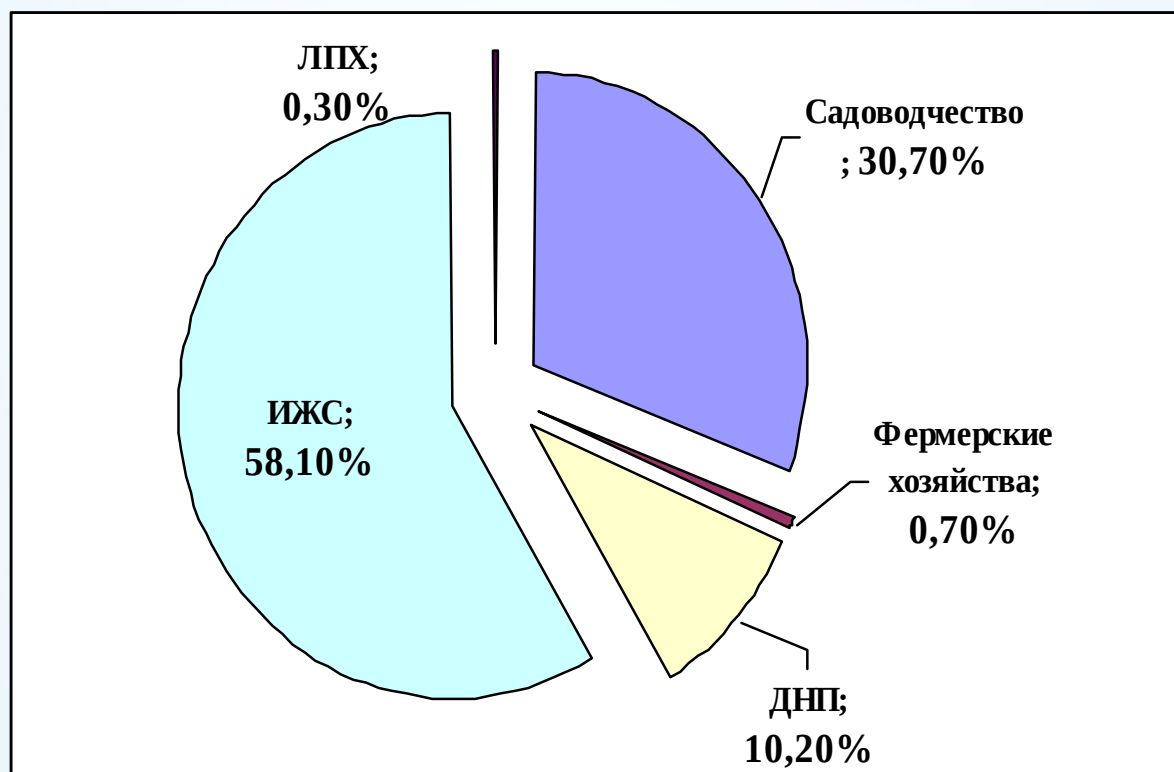
Характеристики недвижимости как товара



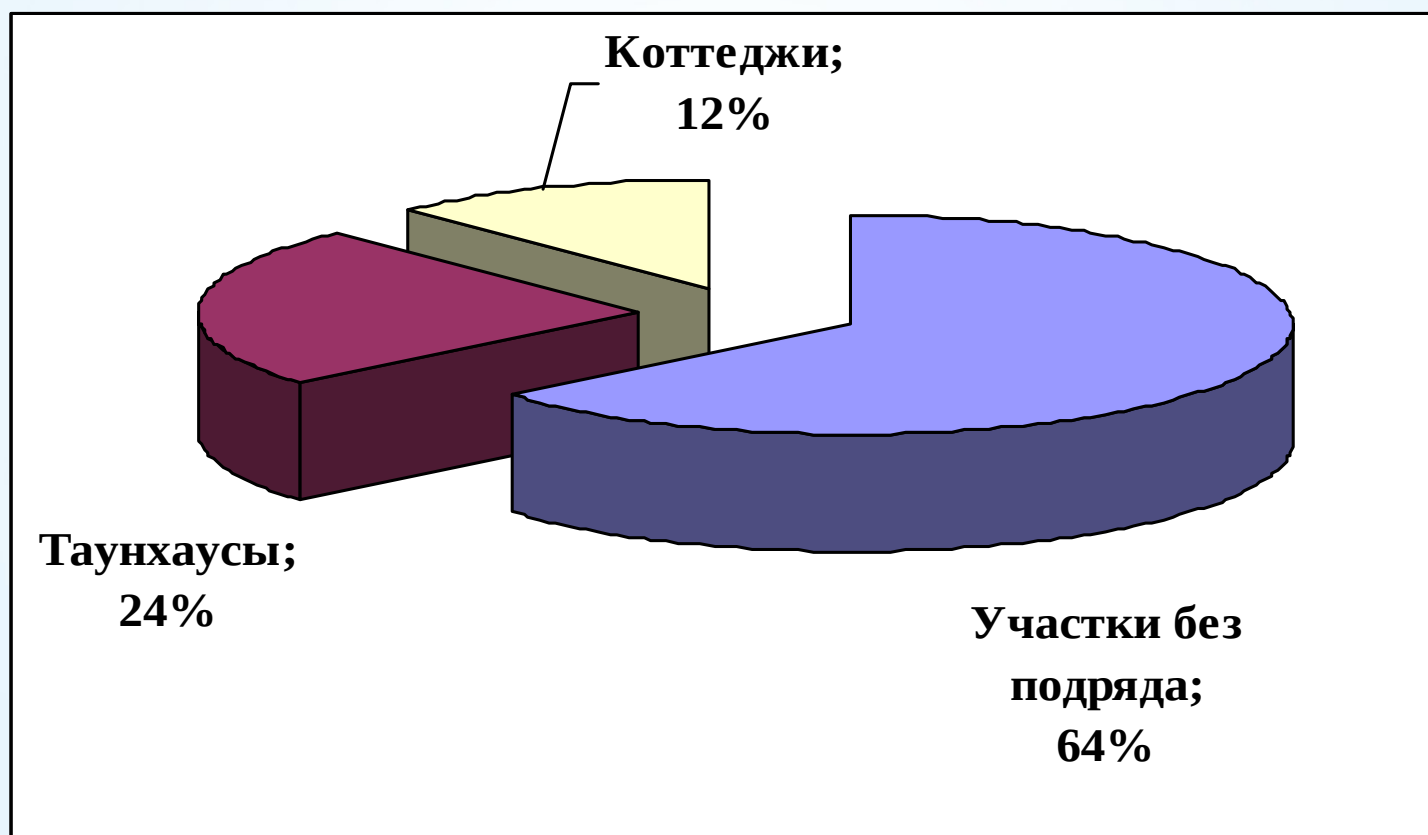
Динамика объемов продаж объектов недвижимости в коттеджных поселках в пригородах г. Санкт-Петербурга



Структура загородной недвижимости Санкт-Петербурга



Структура загородной недвижимости под ИЖС



Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Группа	Факторы	Характеристика факторов
Социальные		• стиль и уровень жизни населения; • потребности в обладании объектом недвижимости, вызванными чувством собственности, приобретении объектов недвижимости; • демографические тенденции, развитие института семьи и брака, плотность заселения, др.; • тенденции изменения уровня культуры, образования, уровня, уровня преступности.
Политические, административные и юридические		• контроль землепользования, ставок арендной платы; • зонирование: ограничительное или либеральное, запретительное; • налоговая, финансовая политика; • предоставление льгот; • строительные нормы и правила; • услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.
Физические	Местоположение	• климат, ресурсы, топография, грунты, почва; • близость к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автотранспорту, побережью, зеленым массивам и т.д.
	Характеристики земельного участка	• площадь, размеры, подъезды, благоустройство, привлекательность, общий вид, вид разрешенного использования, обременения и т. д.
	Характеристики зданий и сооружений	• тип, год и качество постройки; • количество • планировка, конструкции, стиль постройки и т. д.
Экономические	Общие	• состояние мировой экономики; • экономика страны, региона, местная экономика; • уровень финансового состояния предприятий.
	Спрос	• величина заработной платы и доходов; • платежеспособность участников рынка недвижимости; • уровень безработицы; • источники финансирования; • ставки процента за кредит и арендной платы; • уровень издержек при формировании продаж.
	Предложение	• число объектов, выставленных на продажу; • площадь продаваемых объектов недвижимости; • затраты на строительство; • финансирование сделок, налоги.

Характеристика оцениваемого коттеджа

Наименование	2 – х этажный загородный коттедж	
Год ввода в эксплуатацию	2020	
Общая площадь здания, м ²	122	
Площадь земельного участка, сотка	10	
Описание земельного участка	Зеленые насаждения, ухоженный сад, хозяйственные постройки, гараж с металлическими воротами	
Поэтажная характеристика	Наименование помещений по группам на этажах	
	1 этаж	2 этаж (мансарда)
	Гостиная с камином, кухня, санузел	3 спальни, санузел
Благоустройство здания	Центральный газ, электричество, водопровод, канализация, отопление	
Функциональное назначение	ИЖС	

Заключение

Цель работы достигнута, исследовательские задачи выполнены.

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.

Спасибо за внимание!