

Слайд 1

Здравствуйте, уважаемые члены аттестационной комиссии!

Данная дипломная работа на тему: **«Расчет рыночной стоимости исторического здания с использованием затратного подхода с целью страхования на период осуществления капитального ремонта фасада»** посвящена анализу методики расчёта рыночной стоимости объекта недвижимости.

На основании Постановления «О Региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» в 2018 г по адресу г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект д.16 планируется капитальный ремонт фасада.

Во избежание всех видов рисков, связанных с проведением капитального ремонта стоит застраховать объект.

Слайд 2

Нами был проведен анализ рынка жилой недвижимости в Санкт-Петербурге, для определения наиболее эффективного и лучшего использования объекта исторической недвижимости. В сегменте жилой недвижимости рассмотрены по данным за 2016-2017 год.

Сейчас я приведу краткий обзор рынка жилой недвижимости в Санкт-Петербурге за 2016-2017 год.

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший месяц больший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в домах старого фонда без капитального ремонта. Наименьший процент изменения продемонстрировали квартиры в кирпичных домах и панельных домах новой постройки. Данные представлены в рисунке на слайде.

Слайд 3

Можно заметить, что в структуре предложения по районам на конец марта лидирующие позиции занимают Приморский, Выборгский и Невский районы Петербурга – 12,6%, 11,1% и 10,8% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском районе – 3,7% от общего объема выставленных на продажу квартир. Данные представлены в рисунке на слайде презентации.

Подводя итоги, мы можем увидеть, что на вторичном рынке наблюдается спад по уровню цен, так и по уровню спроса. Судьба вторичного рынка на конец 2017 года будет зависеть от положения дел в российской экономике и

платежеспособности граждан, а так же от ситуации в сфере ипотечного кредитования.

Слайд 4

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 84 от 18.02.2014 утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге.

По данным региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге (дата актуальности публикуемых сведений региональной программы капитального ремонта общего имущества МКД: 06.09.2016) по адресу г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 16 запланированы следующие виды работ – представлены на слайде.

Слайд 5

Регулирование оценочной деятельности как в России, так и в некоторых других странах происходит тремя разными механизмами:

- правовое регулирование;
- государственное регулирование;
- саморегулирование.

Слайд 6

Все подходы оценки недвижимости группируются специалистами в три подхода и представлены на схеме, которую вы можете увидеть на слайде презентации. Нами был выбран затратный метод.

Слайд 7

Для определения рыночной и восстановительной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, 16/ Австрийская площадь дом 5, необходимо для начала изучить технический паспорт здания. Для наглядности данные предоставлены в таблице, которую вы можете увидеть на экране.

Слайд 8

В таблице на слайде презентации представлены данные для сравнительного анализа продаж. Здесь мы проведем анализ факторов сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости, сравним их с оцениваемым объектом.

Метод сравнения продаж при наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым. **Стоимость земельного участка составила 111 356,388 руб/кв.м**

Также мы рассчитали **стоимость основных строительных материалов** по зданию составляет 72 929 тыс.руб. Стоимость материалов на 1 кв.м. общей площади составляет 15,41 тыс. руб. Все расчеты представлены в дипломном проекте.

В свою очередь **восстановительная стоимость** составляет 373 154 тыс. руб. Восстановительная стоимость 1 кв.м. общей площади составляет 78,8 тыс.руб

Слайд 9

Что касается физического износа, основные несущие элементы имеют повреждения, но пригодны к эксплуатации. Для некоторых элементов требуется капитальный ремонт : фасад.

Оценка технического здания хорошее.

Физический износ =22,93%

Моральный износ здания по произведенным нами расчетам составил 45%. Расчеты вы можете увидеть в таблице на слайде.

Слайд 10

Суммарный экономический износ составляет 130%.

Следовательно сумма экономического износа будет равна 485 100,2 тыс.руб.

Слайд 11

Средняя стоимость кв.м. общей площади составляет 198,8 тыс. руб. Для сравнения с полученной рыночной стоимостью за кв.м общей площади, составим листинг продаж сопоставимых объектов (предложений). Данные приведены в таблице на слайде.

Исходя из данных листинга, можем сделать вывод, рыночная стоимость исторического объекта за кв.м. от общей площади приблизительно равна ценам, указанным в листинге.

Слайд 12

Таким образом, Цель работы достигнута.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.