

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/kontrolnaya-rabota/424152>

Тип работы: Контрольная работа

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

Введение	2
2 Выбор объекта коммерческой недвижимости в сфере общественного питания в г. Екатеринбург	4
2.1 Рейтинговая оценка инвестиционной привлекательности г. Екатеринбурга и Свердловской области	4
2.2 Анализ макроэкономической ситуации в Свердловской области	8
2.3 Аналитика в цифровой трансформации карты предприятия.	14
1.3.1 Описание земельного участка.	15
2 Анализ ресурсного качества участка	16
1.3.3. Описание застройки в районе, прилегающем к объекту	17
1.3.4 Анализ пешеходной и транспортной доступности участка	18
1.3.5 Анализ перспектив развития района	19
2.4. Маркетинговый анализ торговой составляющей проекта	19
2.4.1. Пригодность участка для размещения торговой функции	19
2.4.3. Анализ конкуренции в зоне обслуживания объекта	20
2.4.4 Социально-демографический анализ зоны обслуживания объекта	25
2.4.5 Определение рыночной ниши объекта.....	25
Заключение	27
Список использованных источников и литературы	28

Существует множество определений недвижимости. Как правило, не-движимость - это имущество, состоящее из земли и расположенных на ней зданий, а также природных ресурсов, включая дикую флору и фауну, сельскохозяйственные культуры и домашний скот, воду и любые месторождения полезных ископаемых. Также под понятием недвижимости понимается имущество юридического или физического лица, которое нельзя перемещать в пространстве без причинения какого-либо ущерба. Таким образом, недвижимость отличается от личного имущества, которое представляет собой вещи, не привязанные к земле: автомобили, лодки, ювелирные изделия, мебель и сельскохозяйственное оборудование.

Актуальность выбранной темы обусловлена высокой значимостью объектов общественного питания и их использования в экономике, как фактора развития высоко конкурентной сферы услуг. Государственные органы могут выполнять функции как по закупкам, так и по культуре (собственное питание) или передавать услуги общественного питания на аутсорсинг внешним подрядчикам (контрактное питание). Внешним подрядчиком может быть, как государственная, так и частная компания, предоставляющая услуги общественного питания. Определяя проблему, каждый предприниматель, предоставляя услуги, ожидает наличия спроса. Следовательно, удовлетворенность клиента конкретной услугой имеет решающее значение.

Таким образом, главной целью и задачей предпринимателя является удовлетворение потребностей и пожеланий клиентов. Чтобы удовлетворить желания клиентов, предприниматель должен выяснить, что важно для клиента, тем не менее, здесь всегда существует большое противоречие, поскольку большинство людей хотят получать услуги на максимально высоком уровне качества по максимально низкой цене. В этом процессе одним из наиболее важных факторов является качество, характеризующее услугу. В современных рыночных условиях классификация объектов пищевой промышленности при-

обрела новое значение в связи с большим количеством появляющихся объектов общественного питания и важностью выполняемых ими социально-экономических функций. В рамках тенденции устойчивого развития социально-экономических систем возникает потребность не только в информационном обеспечении деятельности субъектов рынка, но и в предоставлении прогнозов и мер по эффективному

управлению инновационными, производственными, деловыми, социальными и другими процессами. Таким образом, для клиентов, например, наиболее значимыми параметрами являются сочетание таких характеристик, как цена, местоположение, допуск с домашними животными. Для инвесторов наиболее важной информацией является информация о сравнении типа, специализации, вместимости заведений общественного питания, сред-него счета, показателей эффективности и времени работы заведения в данном месте.

Целью исследования является изучение особенностей и выбор объекта недвижимости в сфере общественного питания в г. Екатеринбург.

Задачи исследования:

1. Изучение портрета потребителя в сфере общественного питания для проектов в сфере общественного питания
2. Проведение рейтинговой оценки и конкурентоспособности Екате-ринбурга.
3. Маркетинговое исследование рынка коммерческой недвижимости в городе.
4. Поиск объекта недвижимости для общественного питания.
5. Исследование потребителей и рынка общественного питания.

Объект исследования – коммерческая недвижимость. Предмет исследо-вания – организация объектов общественного питания.

2 Выбор объекта коммерческой недвижимости в сфере общественного пи-тания в г. Екатеринбург

2.1 Рейтинговая оценка инвестиционной привлекательности г. Екатерин-бурга и Свердловской области

Свердловскую область можно охарактеризовать как один из наиболее развитых и густонаселенных регионов Российской Федерации. В результате мы оценим его инвестиционную привлекательность.

В «Рейтинге инвестиционной привлекательности регионов RAEX на 2023 год» [2], составленном рейтинговым агентством Raexanalitika, Свердлов-ская область была включена в группу «средний потенциал - минимальный риск (2А)» (в 2022 году - «Высокий потенциал - умеренный риск (1Б)»). В 2023 году регион находился на 6-м месте по инвестиционному потенциалу и 16-м по инвестиционному риску (см. таблицу). В 2022 году по этим показателям он находится на 5-м и 17-м месте соответственно. Регион постепенно сдает позиции таким регионам, как Красноярский край, Республика Татарстан и др.

В период с 2019 по 2022 год Свердловская область стабильно занимала 5-е место по объему инвестиционного потенциала. Но в 2023 году регион опу-стился на одну ступень и уступил 5-е место Красноярскому краю (таблица 5).

Таблица 5 – Свердловская область в инвестиционном рейтинге RAEX [14]

Рейтинги Позиция Свердловской области по итогам 2019 года 2020 года 2021 года 2022 года 2023 года

Рейтинг инвестиционной привлека-

тельности регионов RAEX в том

числе по: 1В 1В 1В 1В 2А

уровню инвестиционного потенци-

ала, место 5 5 5 5 6

уровню инвестиционного риска, ме-

сто 25 22 21 17 16

По инвестиционному риску в период 2019-2023 гг. Свердловская область значительно улучшила свои позиции, поднявшись с 25-ого места на 16-ое.

Проанализируем текущее состояние инвестиционного климата в Свердловской области. Рассмотрим для этого динамику объема инвестиций в основной капитал с 2020 по 2023 гг. субъектам: г. Москва, Тюменская и Московская область, Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономные округа, г. Санкт-Петербург, республика Татарстан, Краснодарский и Красноярский край, Ленинградская область (рисунок 3).

Меньший объем инвестиций в основной капитал получили Иркутская, Нижегородская области и остальные субъекты РФ.

Рисунок 3 – Динамика инвестиций в основной капитал Свердловской области, 2020-2023 г. [15]

В течение рассматриваемого периода постепенно увеличивался уровень инвестиций в основной капитал; в 2022 году объем инвестиций был зафиксирован на уровне 392,7 млрд рублей. Однако в 2023 году объем инвестиций в основной капитал снизился и составил 381,13 млрд рублей.

Сравнивая с другими регионами, можно отметить, что в 2022 году объем инвестиций в основной капитал составил 392,68 млрд рублей. Свердловская область уступала по отношению к сравниваемым субъектам (Рисунок 3). Свердловскую область с небольшим отрывом обошли Нижегородская область и Иркутская область.

Можно выделить следующие слабые места рассматриваемого региона, которые препятствуют успешному развитию инвестиционной деятельности:

- отсутствие системы автомобильных дорог и магистралей в регионе;
- постепенное истощение минерально-сырьевой базы;
- низкий уровень цифровизации экономики;
- территориальная неравномерность в обеспечении электроэнергией, водой, теплом и газом;
- неблагоприятная демографическая ситуация, старение населения;
- высокие административные барьеры, закрытое правительство.

Однако в целом Свердловскую область можно охарактеризовать как регион с огромным потенциалом, который обладает рядом сильных сторон:

- во-первых, регион обладает хорошим транспортным потенциалом, играя транзитную роль между европейской и азиатской частями России;
- во-вторых, Свердловская область является одним из крупнейших промышленных центров Российской Федерации, а также регион входит в число субъектов-лидеров по ключевым показателям инновационного развития;
- В-третьих, в Свердловской области сформирована региональная законодательная база в области защиты и поддержки инвесторов.

Создан специализированный интернет-портал для инвестиционной деятельности в Свердловской области - Инвестиционный портал Свердловской области, где инвесторы могут найти необходимую информацию.

В регионе есть объекты, оказывающие поддержку инвесторам: 9 бизнес-инкубаторы, 5 технопарки, 4 частные индустриальные парки, 2 индустриальные парки с государственным участием. Также активно функционируют институты развития: автономная некоммерческая организация «Агентство по привлечению инвестиций Свердловской области»; Акционерное общество «Корпорация развития Среднего Урала»; Свердловский областной фонд поддержки предпринимательства.

В целях укрепления позиций региона в сфере инвестиций в августе 2022 года губернатор Свердловской области подписал постановление «Об утверждении инвестиционной стратегии Свердловской области до 2035 года».

Основной целью инвестиционной стратегии является повышение инвестиционной привлекательности региона, привлечение прямых инвестиций в экономику Свердловской области, содействие социально-экономическому развитию как региона в целом, так и отдельных его хозяйствующих субъектов [14].

Документ определяет четыре основные цели инвестиционной политики Правительства Свердловской области [14]:

- создание благоприятного инвестиционного климата;
- стимулирование инфраструктурного развития региона;
- расширение инвестиционной деятельности местных предприятий;
- привлечение новых субъектов инвестиционной деятельности.

Свердловская область вошла в группу регионов с высоким уровнем инвестиционной привлекательности. Согласно исследованию рейтингового агентства «Эксперт», Средний Урал укрепил свои позиции. По результатам анализа в 2023 году Свердловская область получила рейтинг А-3 (высокий уровень инвестиционной привлекательности). Ранее регион входил в группу В-1.

"Губернатор Евгений Куйвашев уделяет особое внимание работе с инвесторами. В условиях санкционного давления требовалась оперативная переориентация инвестиционных потоков и выработка новых стратегических решений. Благодаря своевременным антикризисным мерам поддержки, инициированным регионом и федеральным центром, Свердловской области удалось нарастить инвестиции в основной капитал и достичь в прошлом году рекордных 541 млрд рублей", - отметил заместитель губернатора Свердловской области Дмитрий Ионин.

Следует отметить, что при составлении рейтинга эксперты учитывали инфраструктуру региона, экономические и бизнес-показатели, данные об уровне и качестве жизни населения, а также состояние окружающей среды.

1. ГОСТ 30389-2013. Межгосударственный стандарт. Услуги общественного питания. Предприятия общественного питания. Классификация и общие требования" (вместе с "Минимальными требованиями к предприятиям (объектам) общественного питания различных типов") (введен в действие Приказом Росстандарта от 22.11.2013 N 1676-ст)
2. Батыршина, Э. Р. Анализ рынка недвижимости на примере Верх-Исетского района города Екатеринбурга / Э. Р. Батыршина, А. В. Куликовская, Н. Х. Ханмагомедова // Коняевские чтения: Сборник статей Международной научно-практической конференции, Екатеринбург, 09–10 декабря 2021 года. – 2022. – С. 106-109.
3. Журавлева, А. Ю. Анализ рынка недвижимости на примере Октябрьского района города Екатеринбурга / А. Ю. Журавлева, Э. Р. Батыршина // Коняевские чтения : Сборник статей Международной научно-

практической конференции, Екатеринбург, 09-10 декабря 2021 года. – 2022. – С. 110-112.

4. Котляров И.Д. Модель сегментирования потребителей услуг общественного питания в условиях цифровой экономики // Научный результат. Технологии бизнеса и сервиса. - 2023. - №3. - С.38-47.

5. Маслак, К. Д. Портрет потребителей сегмента пекарен на рынке общественного питания Г. Кемерово / К. Д. Маслак, Ю. А. Пузанова // Инновации в пищевой биотехнологии: сборник тезисов VII Международной научной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых, Кемерово, 14 мая 2019 года / Кемеровский государственный университет. Том 1. –2019. – С. 263-265.

6. Николаева, И. О. Социально-экономическое состояние Свердловской области, влияющие на земельный рынок / И. О. Николаева, Д. О. Ложкина // Агропромышленный комплекс: состояние, проблемы, перспективы: Сборник статей XVII Международной научно-практической конференции, Пенза, 24-25 октября 2022 года. –2022. – С. 761-764.

7. Потеряева, К. С. Современные тенденции и проблемы развития сферы общественного питания на примере ресторанного бизнеса Екатеринбурга / К. С. Потеряева, В. А. Шапошников // Актуальные вопросы развития современного общества, экономики и профессионального образования: материалы XIX Международной молодежной научно-практической конференции, Екатеринбург, 23 марта 2022 года –2022. – С. 137-140.

8. Теплая Н.А., Абдулрагимов И.А., Шигапов И.И., Михалев А.П., Горбатко Е.С. СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СИСТЕМЫ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОКРУГАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ // Инновации и инвестиции. 2023. №6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/statisticheskii-analiz-osnovnyh-pokazateley-deyatelnosti-sistemy-obshchestvennogo-pitaniya-v-federalnyh-okrugah-rossiyskoy> (дата обращения: 23.02.2024).

9. Анализ рынка общественного питания. JUSAN ANALITICS. [Электронный ресурс] – URL: <https://jusan.kz/analytics/research/analiz-rynka-obshchestvennogo-pitaniya> (Дата обращения: 23.02.2024)

10. Итоги ресторанного рынка-2023: неожиданный рост и новые трудности/ RETAIL.RU. [Электронный ресурс] – URL: <https://www.retail.ru/articles/itogi-restorannogo-rynka-2023-neozhidannyi-rost-i-novye-trudnosti/> (Дата обращения: 23.02.2024)

11. Обзор рынка коммерческой недвижимости - рестораны и кафе. Премьер Оценка. [Электронный ресурс] – URL: <http://1-ocenka.ru/content/obzor-rynka-kommercheskoi-nedvizhimosti-restorany-i-kafe> (Дата обращения: 23.02.2024)

12. Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе - феврале 2023 года. Министерство экономики и территориального развития Свердловской области. [Электронный ресурс] – URL: <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-fevrale-5> (Дата обращения: 23.02.2024)

13. Розничная торговля и общественное питание. Федеральная служба статистики. [Электронный ресурс] – URL:

<https://rosstat.gov.ru/statistics/roznichnayatorgovlya> (Дата обращения: 23.02.2024)

14. РАЭК. Аналитика. [Электронный ресурс] – URL: https://raex-rr.com/all_rankings/ (Дата обращения: 23.02.2024)

15. Управление федеральной службы статистики по Свердловской и Курганской области. [Электронный ресурс] – URL: <https://66.rosstat.gov.ru/ofstatistics> (Дата обращения: 23.02.2024)

16. Google карты. [Электронный ресурс] – URL: <https://www.google.com/maps/> (дата обращения: 23.02.2024)

17. Национальные проекты России. Индекс качества городской среды [Электронный ресурс] – URL: <https://xn----dtbcccddtsypabxk.xn--p1ai/#/> (дата обращения: 23.02.2024)

18. Национальное рейтинговое агентство [Электронный ресурс] – URL: <https://www.ra-national.ru/ratings/> (дата обращения: 23.02.2024)

19. Expert. ru [Электронный ресурс] – URL: https://raexpert.ru/ratings/regioncredit_all/?sort=name&type=asc (дата обращения: 23.02.2024)

20. Национальный инвестиционный рейтинг [Электронный ресурс] – URL: https://asi.ru/government_officials/rating/ (дата обращения: 23.02.2024)

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kontrolnaya-rabota/424152>