МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»

КАФЕДРА «ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»

Утверждаю:
Зав. кафедрой
Н.Я. Кузин
подпись, инициалы, фамилия

“.....”…….. 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

АНАЛИЗ ТЕХНИЧЕСКОЙ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА КАФЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 317,3 М^2 В Г. СЕРДОБСКЕ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

наименование темы

Автор ВКР **Репников Михаил Сергеевич**
подпись, инициалы, фамилия

Обозначение ВКР-2069059-08.03.01-131159-17 **Группа** СТ2-46
номер, наименование *номер*

Руководитель работы Сегаев И.Н.
подпись, дата, инициалы, фамилия

Консультанты по разделам
наименование раздела *подпись, дата, инициалы, фамилия*

Экономика Смирнова Ю.О.

Конструкции Сегаев И.Н..

Градостроительство Толстова Т.В.

Нормоконтроль Сегаев И.Н.

ПЕНЗА 2017 г.

АННОТАЦИЯ

на выпускную квалификационную работу
Репникова Михаила Сергеевича
(фамилия, имя, отчество)

на тему: **«Анализ технической и экономической целесообразности строительства кафе общей площадью общей площадью 317,3 м^2 в г. Сердобске Пензенской области»**

В настоящее время тема работы весьма актуальна, поскольку наиболее важный этап в процессе принятия инвестиционных решений — оценка эффективности капиталовложений. От правильности и объективности такой оценки зависят сроки возврата вложенного капитала и перспективы развития предприятия .Эффективность инвестиционного проекта – показатель, отражающий соответствие проекта целям и интересам его участников. Оценка эффективности инвестиционных проектов не является обязательной, однако каждый инвестор заинтересован в том, чтобы обезопасить себя от потери вложенных средств и получить достаточную для компенсации рисков прибыль. Данный процесс является важнейшим этапом в планировании строительства объекта.

Цель работы – проведение комплексной экспертизы проекта строительства молодежного кафе с выявлением основных показателей экономической эффективности принятых в проекте решений.

Автор работы /подпись/_____ Репников М.С.
(фамилия, имя, отчество)

Руководитель работы /подпись/_____ Сегаев И.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ **7**

1 ЭКСПЕРТИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ **9**

1.1 Общие требования к строительству предприятий общественного питания 9

1.2 История г.Сердобска 10

1.3 Социально-экономическое развитие г.Сердобска 11

1.3.1 Население *12*

1.3.2 Природно-климатические условия *12*

1.3.3 Экономическая база развития муниципального образования *14*

1.3.4 Улично-дорожная сеть *16*

1.3.5 Технико-экономические параметры существующих объектов социальной инфраструктуры *17*

1.4 Описание и местоположение объекта исследования ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

1.5 Генеральный план ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

1.6 План организации рельефа ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

1.7 Озеленение ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

1.8 Архитектурно-планировочное решение ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

2 ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА ..... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

2.1 Конструктивное решение ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

2.1.1 Общие данные ..... ***Ошибка! Закладка не определена.***

2.1.2 Инженерно-геологические условия площадки застройки ..... ***Ошибка! Закладка не определена.***

2.1.3 Фундаменты ..... ***Ошибка! Закладка не определена.***

2.1.4 Каркас здания ..... ***Ошибка! Закладка не определена.***

2.1.5 Монолитные плиты перекрытий..... ***Ошибка! Закладка не определена.***

2.1.6 Конструкции покрытия..... ***Ошибка! Закладка не определена.***

2.2 Технико-экономические показатели проектного решения ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

Выводы ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

3 ПРАВОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА..... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

3.1 Правовой статус земельного участка ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

3.2 Правомерность строительства объекта на выделенном земельном участке ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

3.3 Участники проекта ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

Выводы ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

4 ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА ..... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

4.1 Затраты на реализацию инвестиционного проекта **Ошибка! Закладка не определена.**

4.2 Расчет стоимости предмета залога для кредитования проекта строительства ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

4.2.1 Анализ объекта оценки..... ***Ошибка! Закладка не определена.***

4.2.2 Оценка затратным подходом ..... ***Ошибка! Закладка не определена.***

4.2.3 Оценка по сравнимым продажам..... ***Ошибка! Закладка не определена.***

4.2.4 Оценка доходным подходом..... ***Ошибка! Закладка не определена.***

4.3 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки **Ошибка! Закладка не определена.**

4.3.1 Согласование результатов, полученных при использовании подходов к оценке здания ..... ***Ошибка! Закладка не определена.***

4.3.2 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки. ***Ошибка! Закладка не определена.***

4.4 Расчет ликвидационной стоимости и затрат на реализацию имущества.....**Ошибка! Закладка не определена.**

4.4.1 Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки .....***Ошибка! Закладка не определена.***

4.4.2 Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки ..... ***Ошибка! Закладка не определена.***

4. 4.3 Заключение о сумме кредита.....***Ошибка! Закладка не определена.***

4.5 Определение инвестиционной привлекательности строительства **Ошибка! Закладка не определена.**

4.5.1 Расчет эффективности вложения инвестиций в случае сдачи в аренду торговых залов .....***Ошибка! Закладка не определена.***

4.5.2 Расчет эффективности вложения инвестиций в случае продажи площадей кафе.....***Ошибка! Закладка не определена.***

4.5.3 Расчет эффективности вложения инвестиций в случае частичной сдачи в аренду и продажи помещений кафе .....***Ошибка! Закладка не определена.***

4.5.4 Сводный анализ эффективности вложения инвестиций..... ***Ошибка! Закладка не определена.***

4.6 Кредитование проекта строительства встроенных торговых помещений, предназначенных для реализации продовольственных и промышленных товаров .....**Ошибка! Закладка не определена.**

*4.6.1 Прогноз денежных потоков для выплат по кредиту****Ошибка! Закладка не определена.***

4.6.2 Вывод о платежеспособности заемщика.....***Ошибка! Закладка не определена.***

4.6.3 Расчетная схема выплат по кредиту.....***Ошибка! Закладка не определена.***

4.6.4 Расчет эффективности вложения инвестиций в случае продажи площадей кафе с учетом выплат кредита .....***Ошибка! Закладка не определена.***

Выводы .....**Ошибка! Закладка не определена.**

5 ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

5.1 Охрана труда в строительстве .....**Ошибка! Закладка не определена.**

5.2 Условия безопасности при строительстве .....**Ошибка! Закладка не определена.**

Выводы .....**Ошибка! Закладка не определена.**

6 УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА ..... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

6.1 Организационная структура управления проектом **Ошибка! Закладка не определена.**

6.2 Структура проекта.....**Ошибка! Закладка не определена.**

6.3 Формы управления кафе.....**Ошибка! Закладка не определена.**

6.4 Постановка работы управляющей компании .....**Ошибка! Закладка не определена.**

6.5 Условия создания притяжения.....**Ошибка! Закладка не определена.**

Выводы .....**Ошибка! Закладка не определена.**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 19

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 23

ВВЕДЕНИЕ

В самом общем виде под **инвестиционным проектом** обычно понимается план вложения капитала в конкретные объекты предпринимательской деятельности с целью последующего получения прибыли, достаточной по размеру для удовлетворения требований инвестора.

По своему содержанию такой план включает систему технико-технологических, организационных, расчетно-финансовых и правовых, целенаправленно подготовленных материалов, необходимых для формирования и последующего функционирования объекта предпринимательской деятельности. С помощью инвестиционного проекта решается важная задача по выяснению и обоснованию технической возможности и экономической целесообразности создания объекта предпринимательской деятельности.

Тема работы: «Анализ технической и экономической целесообразности строительства кафе общей площадью общей площадью 317,3 м^2 в г. Сердобске Пензенской области».

Актуальность данной темы определяется необходимостью рассмотрения и применения различных методов оценки с целью верного выбора вариантов инвестирования средств с позиции получения максимальной прибыли и выгоды, в результате реализации инвестиционного проекта.

Цель работы – проведение комплексной экспертизы проекта строительства молодежного кафе с выявлением основных показателей экономической эффективности принятых в проекте решений.

Для достижения поставленной цели поставлены и решены следующие задачи:

1. Проведена экспертиза местоположения объекта строительства.
2. Проведена техническая экспертиза, целью которой являлся анализ возможности осуществимости данного проекта с технической точки зрения.

.

3. Проведена правовая экспертиза, целью которой являлся анализ правоустанавливающих документов на рассматриваемый объект недвижимости

4. Проведена экономическая экспертиза, целью которой является анализ возможности осуществимости данного проекта с экономической точки зрения.

5. Проведена экологическая экспертиза проектных решений, целью которой является анализ безопасности работ при организации строительной площадки, участков работ и рабочих мест.

5. Проведена управленческая экспертиза.

Значимость данной работы определяется ориентацией на решение практических проблем, возникающих в процессе планирования развития недвижимости коммерческого назначения.

1 ЭКСПЕРТИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Общие требования к строительству предприятий общественного питания

На всех этапах проектирования, строительства и организации работы предприятия общественного питания следует руководствоваться нормативными актами, действующими на всей территории РФ.

При проектировании зданий предприятий питания должны быть предусмотрены необходимые надежность, прочность и долговечность обеспечивающие безопасность функционирования зданий и сохранение здоровья его посетителей в пределах нормативного срока эксплуатации.

Здания предприятий питания должны соответствовать эксплуатационным требованиям к территории, помещениям, приему, хранению, производству и реализации продукции, а также к условиям труда персонала - по СанПИН 42-123-5777-91 (в дальнейшем - СанПИН), независимо от форм собственности и организационно-правовых форм.

Предприятия питания городского значения (рестораны, бары, кафе, как правило, большой вместимости) целесообразно размещать в общественных и торговых центрах, на магистралях и площадях, вблизи остановок городского транспорта, станций метрополитена, вокзалов и аналогичных местах оживленного движения населения, а также на рекреационных территориях.

На земельном участке следует предусмотреть четкое зонирование, с выделением: зоны для посетителей, при необходимости с площадкой для сезонного размещения дополнительных столиков на открытом воздухе; производственной зоны, куда могут входить хозяйственный двор с подъездными путями для грузовых автомобилей, разгрузочная площадка,

примыкающая к группе складских помещений, мусоросборник, площадка отдыха для персонала; стоянки для индивидуального автотранспорта

1.2 История г.Сердобска

Сердобск, центр одноимённого района, расположен на юго-западе Пензенской области. Основан в 1699 г. как село свободных крестьян (слобода), а в 1780 г. по указу Екатерины II приобрел статус города – уезда – центра большого Сердобского края тогдашней Саратовской губернии.

Город расположен на правом берегу реки Сердобы. В 1896 г. была построена железная дорога от Ртищева до Пензы. Первый ее участок от Ртищева до Сердобска сдан в эксплуатацию 20 апреля 1894 г. Движение электропоездов открыто 29 декабря 1965 г. В 1986 г. появилось современное здание ж.д. вокзала. Автобусное движение по г.Сердобску открылось 8 мая 1957 г. В 1959 г. образовано Сердобское автохозяйство, состоявшее из 57 автомашин и 20 автобусов.

Культурно-историческим достоянием Сердобска являются здания бывших мужской и женской (ныне ср. шк. № 1 и лицей № 2) дореволюционных гимназий. Кроме них сегодня в г. Сердобске функционируют ср.шк. № 4 (1984 г.), осн. шк. № 3 (быв. железнодорожная ср. шк. № 36, 1957 г.), ср.шк. № 9 (1963 г.), спецшкола-интернат (1956 г.), ср.шк. № 10, политехникум (1950 г.), медучилище (1987 г.), ГПТУ-20 (1972 г.), автошкола ДОСААФ (1960 г.), детская спортшкола (1957 г.), станция юных техников (1973 г.) и другие учреждения общего образования и дополнительного воспитания.

Образование в Сердобске развивалось стремительно, и уже к 2003 г. свою деятельность осуществляли представительства и филиалы вузов: при политехникуме - Московского современного гуманитарного института, Российского аграрного заочного университета, Государственного технического университета, МГУ экономики, статистики и информатики (разные г.г.), на базе ср. шк. № 6 - ПГУ (2001г.).

Существенно повысился и культурный уровень жизни населения г. Сердобска. С 1918 г. свою деятельность осуществляет районный Дом культуры. С 50-ых г.г. прошлого века – детская музыкальная и художественная школы, а также Дом культуры часового завода (ныне городской Молодежный Дом

культуры), центральная районная библиотека. В 90-е г.г. был перепрофилирован в городской Дом искусств первый в Пензенской области широкоформатный кинотеатр «Октябрь».

В 1917 г. вышел первый журнал «Сердобская жизнь», в 1922 г.- журнал «Сердобский коршун» при газете «Серп и молот». Нынешняя районная газета «Сердобские новости» была основана в апреле 1918 г. С 1997 г. регулярно выходит местное еженедельное печатное издание «Альянс», с 2000г. - «Любимая газета». В начале 1996 г. состоялся первый эфир городского молодежного радиовещания. В 1993 г. заработала местная студия телевидения, в 2001 г. закрывшаяся, но уже в 2008 г. и по сей день вновь осуществляющая свою деятельность.

Особое внимание стоит уделить Сердобскому краеведческому музею, основанному в 1919 г. Инициатором его открытия стал М.М. Черемисинов. В настоящее время в музее, расположенном в одном из старинных особняков, работают 5 экспозиционных залов: природы, истории края, трудовой и боевой Славы, предметов старины и мемориальная комната художника Н.В.Кузьмина.

Активно развивалась спортивная и физкультурно-оздоровительная жизнь города. Уже к 1993 г. в Сердобске имелось 2 стадиона, 20 спортплощадок, 4 клуба, 2 спортшколы

1.3 Социально-экономическое развитие г.Сердобска

Город Сердобск является административным центром Сердобского района Пензенской области. Расположен на правом берегу реки Сердобы в 111 км по автомобильной дороге от областного центра, с которой связан также железнодорожной дорогой Куйбышев-Пенза-Ртищево. Площадь территории города Сердобска составляет 28,42 кв.км. Границы города Сердобска установлены Законом Пензенской области от 02.11.2004 № 690-ЗПО «О границах муниципальных образований Пензенской области».

Город Сердобск граничит:

– на севере — с Каменским районом;

– на северо-западе — с Белинским районом;

– на северо-востоке — с Колышлейским районом;

– на юге — с Саратовской областью.

1.3.1 Население

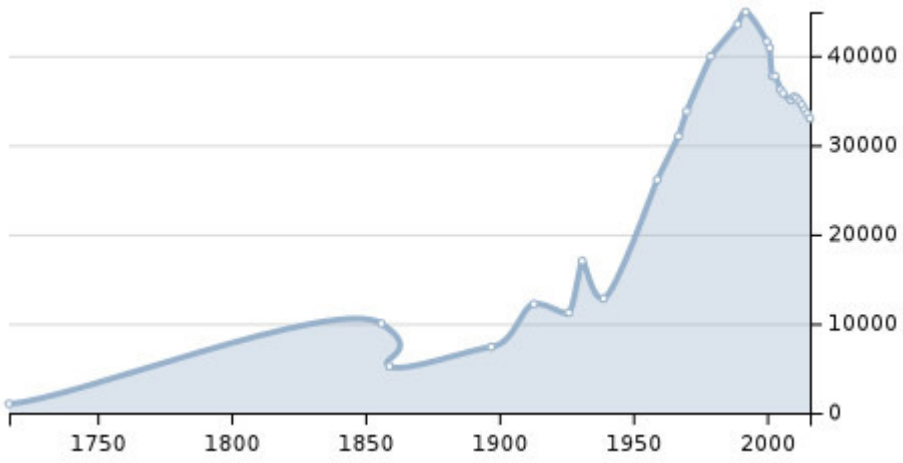

Рисунок 1 – Динамика численности населения

На 1 января 2016 года по численности населения город находился на 475 месте из 1112 городов Российской Федерации, численность населения составила 32 986 чел.

1.3.2 Природно-климатические условия

Город Сердобск расположен на юге Пензенской области, характеризующейся умеренно-континентальным климатом. Климат характеризуется ослаблением западного переноса воздушных масс и усилением континентальности, что проявляется в удлинении зимы, сокращением переходных периодов, увеличением морозоопасности в начале и конце лета, возрастании годовой амплитуды температуры воздуха, уменьшении вероятности пасмурного неба и увеличении ясного. Общее повышение рельефа наблюдается в восточном и северо-восточном направлении.

Русло реки Сердоба умеренно извилистое, долина широкая, пойменная терраса, достигающая 1-1,5 км ширины, развита как на левом, так и на правом склоне. Местами пойма осложнена старицами, озерами, заболоченными понижениями. Левый склон долины реки – низкий, пологий, правый – на

отдельных участках высокий, крутой, местами обнаженный.

Планируемая территория осложнена рядом оврагов и балок, наиболее значительными из которых являются Шишковский овраг, протягивающийся с севера – востока на юго-запад, овраг у Лысой горы, овраг, проходящий в северной части города и некоторые другие.

В таблице №1 приведены основные климатические характеристики города Сердобска, полученные в «Пензенском центре по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды».

Таблица 1. - Основные климатические характеристики города Сердобска

Показатели	Единицы измерения	Величина
1	2	3
Среднегодовая температура воздуха	C^0	3,8
Расчётная температура для отопления	C^0	-16^0-20^0
Глубина промерзания: средняя	см	150
Наибольшая	см	180
Среднегодовое количество осадков	мм	550
Направление господствующих ветров		Юго-восточные, северо-западные
Сейсмичность	баллов	6

В инженерно-геологическом отношении рассматриваемая территория относится в основном к району, представляющему собой делювиальную склоновую равнину, сложенную внеледниковой формацией. Литологически она представлена делювиальными суглинками, реже глинами с маломощными прослоями супесей и песков с включениями щебня и обломков песчаника.

Территория благоприятна для всех видов строительства. Основанием для фундаментов в большинстве случаев будут служить четвертичные отложения, представленные ледниковыми, делювиальными и альювиальными образованиями.

Почвы пригодны для развития сельскохозяйственного производства.

1.3.3 Экономическая база развития муниципального образования

Систему культурно-бытового обслуживания города Сердобска представляют следующие объекты: 9 учреждений дошкольного образования, 6 общеобразовательных школ, МУК «Культурно-досуговое объединение Сердобского района», МУК «Межпоселенческая центральная районная библиотека» Сердобского района; МБУ ДО ДХШ школа г. Сердобска, МБУ ДО ДШИ Сердобского района, МБУК «Культурно-досуговый центр» г. Сердобска, МКУК «Историко-краеведческий музей», центральная больница, 2 участковые больницы, 1 поликлиника.

Среди кварталов жилой застройки и по периферии городской застройки на смежных территориях, располагаются промышленные предприятия. Ряд предприятий размещается с разрывом от современных и проектных границ городской застройки. В городе можно рассматривать две группы промышленных и складских территорий:

1. зона промышленных предприятий, прилегающих к станции Сердобск (западная промзона);

2. Группа промышленных предприятий, складов и баз формировалась на подъездных путях к разъезду Тащиловский около деревни Зубринка (северная промзона).

Градообразующим предприятием является АО «Сердобский машиностроительсный завод», который занимается производством комплектующих изделий для ОАО «АВТОВАЗ», картеров для ОАО «КААЗ» и прицепов для Минобороны.

Управление районного агропромышленного объединения, районных отделений областных объединений «Сельхозтехника «Сельхозхимия», а также специальные подразделения РАПО, как семенная инспекция, племживообъединение, ветбаклаборатория, межрайонное «Зооветснаб» занимается сельских хозяйством в городе.

На территории имеются ЛПХ, которые занимаются производством животноводческой продукции. Специализация животноводства у населения —

производства мяса крупного рогатого скота, свиней, овец, птицы, производство молока.

Эффективное использование имеющегося промышленного, сельскохозяйственного потенциала во многом зависит от объема инвестиций, вкладываемых в их освоение. Этому способствуют реализуемые в селе национальные проекты и областные и муниципальные программы, направленные на развитие экономики и социальной сферы.

Город Сердобск расположен на юге Пензенской области, в 102 км от областного центра г. Пенза. Город Сердобск связан с областным центром железной дорогой Ртищево-Пенза и шоссейной дорогой с асфальтовым покрытием Сердобск-Колышлей-Пенза, с г.Саратов дорогой с асфальтовым покрытием Сердобск-Ртищево-Саратов.

Бюджетообразующими предприятиями города Сердобска являются:

Бизнес-центр «Лина», ОАО «Мечта», ОАО «Сердобский хлебокомбинат», ОАО «Горпищекомбинат», ЗАО «Родник».

Промышленные предприятия характеризуются производством: молочной продукции; прицепов, полуприцепов, деталей и принадлежностей для автомобилей; мебели; хлебобулочных и макаронных изделий; сухих хлебобулочных и кондитерских изделий, пива.

Обслуживающими организациями являются: ООО «Жилсервис», ООО ЖХ «Ясенки», ООО ЖХ «Центр», ИП Сухов Д.А.

На территории города есть проблемы в сфере водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения, необходима реконструкция и замена большинства элементов снабжения населения коммунальными услугами в перечисленных отраслях.

Общий износ объектов централизованной системы водоснабжения —53,8%, водоотведения — 84,6%, теплоснабжения — 20-60%. Качество воды поступающей из артезианских скважин соответствует требованиям ГОСТ 2874-82 и СанПиН 2.14.1074-01. К ухудшению органолептических показателей качества воды приводит длительная эксплуатация артезианских скважин,

коррозия обсадных труб и фильтрующих элементов. Отсутствие фильтрующих элементов у многих водозаборных скважин приводит к снижению удельного дебита скважин, обусловленного неэффективной работой водоносных пластов в зоне водоотбора, в результате заиления, засорения и пескования.

Централизованной системой теплоснабжения обеспеченно лишь 16% населения.

На территории города услуги почтовой связи оказывают 5 отделений почтамта. Сердобский почтамт Управления федеральной почтовой службы (УФПС) Пензенской области является основным оператором почтовой связи в городе.

В восточной части города расположена ж/д станция «Сердобск». Она располагается на двухпутном участке одного из главных ходов железной дороги Ртищево-Пенза, соединяющего два основных широтных направлений ж/д сети России «Москва-Самара» и «Москва-Саратов» и является частью транспортной магистрали Донбасс-Урал.

1.3.4 Улично-дорожная сеть

Улично-дорожная сеть представляет собой сложившуюся сеть улиц и проездов, обеспечивающих внешние и внутренние связи на территории муниципального образования с производственной зоной, с кварталами жилых домов, с общественной зоной.

Общая протяженность автомобильных дорог составляет — 106,8 км: с асфальтовым покрытием - 34,1 км, грунтовые — 79,8 км.

Город Сердобск соединен с ближайшими населенными пунктами района дорогами с твердым покрытием.

При проектировании сети улиц и дорог населенных пунктов выявлены главная улица и основные улицы в жилой застройке, объединяющие жилые образования, общественный центр, зону общественного отдыха, производственную зону и обеспечивающие кратчайшие пешеходные и транспортные связи между ними. Ширина проезжей части 6-7 м, ширина

главной улицы и основных улиц в красных линиях 22-35 м.

Улично-дорожная сеть селитебной территории запроектирована обеспечивающей удобную и наиболее короткую связь с местами приложения труда, зоной отдыха, кварталами и группами жилых домов, общественными зданиями и с внешними дорогами. В составе улично-дорожной сети выделены улицы и дороги следующих категорий:

– поселковые дороги, по которым осуществляется транспортная связь сельсовета с внешними дорогами;

– главные улицы, обеспечивающие связь жилых территорий с общественным центром, местами приложения труда;

– улицы в жилой застройке (жилые улицы). По этим улицам осуществляется транспортная связь внутри жилых территорий и с главными улицами;

– улицы в промышленных зонах, по которым обеспечивается транспортная связь в пределах зон, выходы на главные и поселковые улицы и внешние дороги;

– пешеходные улицы – по ним осуществляется связь с местами приложения труда, с зоной отдыха, учреждениями и предприятиями обслуживания, в том числе в пределах общественных центров.

1.3.5 Технико-экономические параметры существующих объектов социальной инфраструктуры

В таблице 2 представлены Технико-экономические параметры существующих объектов социальной инфраструктуры

Таблица 2 - Технико-экономические параметры существующих объектов социальной инфраструктуры

№ п/п	Учреждения обслуживания	Единица измерений	Количество
1	Высшие учебные заведения	шт	1
2	Общеобразовательные учреждения	шт	6
3	Учреждения дошкольного образования	шт	9
4	Учреждений начального профессионального образования	шт	2
5	Учреждения культуры и искусства	шт	6
6	физкультурно-спортивные залы	шт	16
7	бассейны	шт	1
8	Больницы	шт	1
9	Бани	шт	1
10	Гостиницы	шт	2
11	ОАО «Мечта»	шт	1
12	ЗАО «Сердобский машзавод»	шт	1
13	ООО Бизнес-центр «Лина»	шт	1
14	ОАО «Хлебокомбинат»	шт	1
15	ОАО «Горпищекомбинат»	шт	1
16	ф-л Сердобские электрические сети	шт	1
17	ЗАО «Родник»	шт	1
18	ООО «Теплоэнергия»	шт	1

Сн	**Восстановительная стоимость здания, руб.**	**15 872 489**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В самом общем виде под **инвестиционным проектом** обычно понимается план вложения капитала в конкретные объекты предпринимательской деятельности с целью последующего получения прибыли, достаточной по размеру для удовлетворения требований инвестора.

По своему содержанию такой план включает систему технико-технологических, организационных, расчетно-финансовых и правовых, целенаправленно подготовленных материалов, необходимых для формирования и последующего функционирования объекта предпринимательской деятельности. С помощью инвестиционного проекта решается важная задача по выяснению и обоснованию технической возможности и экономической целесообразности создания объекта предпринимательской деятельности.

В рамках работы проанализировано 6 основных разделов.

В рамках первого раздела проведена экспертиза местоположения при строительства молодежного кафе в г. Сердобск. Она включает в себя общие сведения о порядке проведения планировки городских территорий, также генеральный план и благоустройство территории застройки в котором описывается краткая характеристика площадки строительства, план организации рельефа, благоустройство территории, расчет автостоянок и площадок, мероприятия по обеспечению возможности передвижения маломобильных групп населения, технико-экономические показатели, противопожарные мероприятия.

В рамках второго раздела проведена техническая экспертиза осуществимости строительства молодежного кафе в г. Сердобск. Исходя из проведенной технической экспертизы, можно сделать следующие выводы: архитектурно-планировочные решения, применяемые в строительстве данного здания, достаточно современны; использование участка под строительство - достаточно рационально..

Важным аспектом в технической экспертизе является обеспечение безопасности рабочих на стройплощадке. Для этого рассмотрены основные элементы строительной площадки и технологии строительства

В рамках третьего раздела проведена правовая экспертиза, целью которой являлся анализ правоустанавливающих документов на рассматриваемый объект недвижимости. На текущий период времени в России имеется необходимая и достаточная нормативно-правовая база регулирования объектов недвижимости. На основе проведенной правовой экспертизы можно сделать вывод о том, что на рассматриваемый объект недвижимости оформлены все необходимые правоустанавливающие документы. Таким образом, правовая экспертиза, проведенная в рамках реализации инвестиционно-строительного проекта строительства здания центра по продаже и гарантийном ремонту бытовой техники, подтверждает, что земельный участок, выбранный для строительства, соответствует требованиям, предъявляемым для данного типа строительства, что земельно-правовые отношения оформлены верно, что получены все необходимые разрешения.

Четвертый раздел включает экономическую экспертизу проекта строительства, в которой описывается возможность осуществимости данного проекта с экономической точки зрения. Согласно проведенным расчетам, затраты на строительство составят 15 406 752 руб.

Затраты подготовительного периода и часть затрат по производству строительно-монтажных работ инвестор осуществляет из собственных средств 12 906 752 руб.), необходимо изыскать недостающие средства в объеме 2 500 000 руб. ИП Репников М.С. планирует взять кредит в Сбербанке РФ под залог недвижимого имущества. В качестве предмета залога выступает нежилое здание (магазин) общей площадью 270,1 кв.м., расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Лермонтова, д.28, принадлежащие ИП Репников М.С. на праве собственности.

Далее рассмотрены варианты инвестиционных проектов развития недвижимости: 1 вариант: доход предусматривается от сдачи в аренду площадей молодежного кафе, расположенного по адресу г. Сердобск , ул.Максима Горького, 249 (стр). Площадь залов кафе составит 317,3 кв.м. Цена на аренду площадей установлена методом сравнения рыночных продаж и составляет 550 руб/кв.м..

2 вариант: доход предусматривается от продажи площадей кафе, расположенного по адресу: г. Сердобск , ул.Максима Горького, 249 (стр). Продажа 317,3 кв.м. залов кафе осуществляется после сдачи объекта в эксплуатацию. Цена продажи офисных площадей установлена методом сравнения рыночных продаж и составляет 75 000 руб/кв.м..

3 вариант: доход предусматривается от частичной сдачи в аренду и продажи площадей кафе, расположенного по адресу: г. Сердобск , ул.Максима Горького, 249 (стр). Площадь залов кафе, сдаваемых в аренду составит 121,5 кв.м. Продажа 195,8 кв.м. осуществляется после сдачи объекта в эксплуатацию. Цена продажи торговых площадей установлена методом сравнения рыночных продаж (табл. 39) и составляет 75 000 руб/кв.м.

При первом варианте развития недвижимости чистый дисконтированный доход при норме дисконта, равной 0,1633, имеет отрицательное значение и дальнейшие расчеты по этому варианту бессмысленны.

При втором варианте развития недвижимости чистый дисконтированный доход при норме дисконта, равной 0,1633, имеет положительное значение и составляет +5 094 196руб. Внутренняя норма доходности – 64,63 %, что выше установленного норматива – 16,33 %. Также сроки окупаемости подтверждают целесообразность участия в проекте, так как и простой- 0,65 лет - и дисконтированный –0,75 года - ниже расчетного, принятого при ставке 16,33% равным 6,12 годам.

При третьем варианте развития недвижимости чистый дисконтированный доход при норме дисконта, равной 0,1633, имеет положительное значение и составляет +834 425руб. Внутренняя норма доходности – 23,87 %, что выше

установленного норматива – 16,33%. Также сроки окупаемости подтверждают целесообразность участия в проекте, так как и простой, равный 1,00 год - и дисконтированный –4,58 года, ниже расчетного, принятого при ставке 16,33% равным 6,12 года.

Второй вариант развития недвижимости анализ наиболее эффективен, поэтому именно для данного варианта рассчитываем ЧДД с учетом кредита. Чистый дисконтированный доход при норме дисконта, равной 0,1633, имеет положительное значение и составляет +4 992 758руб. Внутренняя норма доходности –60,35%, что выше установленного норматива – 16,33 %. Также сроки окупаемости подтверждают целесообразность участия в проекте, так как и простой- 0,62 года - и дисконтированный – 0,72 года- сроки окупаемости ниже расчетного, принятого при ставке 16,33% равным 6,12годам.

Таким образом, принимается второй вариант развития недвижимости

В рамках пятого раздела проведена экологическая экспертиза проектных решений, целью которой является анализ безопасности работ при организации строительной площадки, участков работ и рабочих мест.

В рамках шестого раздела проведена управленческая экспертиза, разработан и наглядно показан жизненный цикл проекта по инвестициям.

На основании проделанной работы сделан вывод, что строительство кафе, расположенного по адресу: г. Сердобск , ул.Максима Горького возможно, рентабельно и целесообразно.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: Части первая, вторая, третья и четвертая.

2. Земельный кодекс Российской Федерации.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации.

4. Пособие по проектированию бетонных и железобетонных конструкций из тяжелых и легких бетонов без предварительного напряжения арматуры (к СНиП 2.03.01-84).- М.:ЦИТП, 1986.

5. Пособие по проектированию предварительно напряженнных железобетонных конструкций из тяжелых и легких бетонов (к СНиП 2.03.01-84).Часть I.-М.:ЦИТП,1986.

6. Пособие по проектированию предварительно напряженных железобетонных конструкций из тяжелых и легких бетонов (к СНиП 2.03.01-84).Часть II.-М.:ЦИТП,1986.

7. СП 48.13330.2011 Организация строительства. (Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004.) // Утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 27 декабря 2010 г. N 781 и введен в действие с 20 мая 2011 г.

8. СП 63.13330.2012. Бетонные и железобетонные конструкции. (Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003 (с Изменениями N 1, 2) // Утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 29 декабря 2011 г. N 635/8

9. СП 131.13330.2012 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*

10. СП 20.13330.2011 Нагрузки и воздействия. (Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*) // Утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 27 декабря 2010 г. N 787 и введен в действие с 20 мая 2011 г.

11. СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. (Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009) // Утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 29 декабря 2011 г. N 635/10 и введен в действие с 01 января 2013 г

12. СП 15.13330.2012 Каменные и армокаменные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-22-81*

13. СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. (Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003) // Утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 30 июня 2012 г. N 265 и введен в действие с 1 июля 2013 г

14. СП 12-135-2003. Безопасность труда в строительстве. (Актуализированная редакция СНиП 12-03-2001 и СНиП 12-04-2002)

15. СП 42.13330.2011 "Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских населений".

16. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299 об утверждении федерального стандарта оценки «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ» (ФСО N 3)

17. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298 об утверждении федерального стандарта оценки «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ» (ФСО N 2)

18. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297 об утверждении федерального стандарта оценки «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ» (ФСО N 1)

19. Приказ Минэкономразвития России от 22 января 2010 г. N 508 об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО N 4)

20. Приказ Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. N 328 об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО N 5).

21. Приказ Минэкономразвития России от 7 января 2011 г. N 628 об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков» (ФСО N 6)

22. Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611 об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)

23. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327 об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога" (ФСО №9)

24. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.(с изменениями).

25. Баронин С.А., Резник С.Д. Организация, планирование и управление строительством (под общ. Ред. П.Г.Грабового и А.И. Солунского), /Учебник, 2012 г., Изд-во Проспект.

26. Баронин С.А. Основы менеджмента, контроллинга и планирования в недвижимости. Учеб.пособие. - М.: ИНФРА-М, 2012. -119 с.

27. Баронин С.А. Основы предпринимательской деятельности, – М.: изд-во Инфра-М – 2012.

28. Вдовина В.Я. Технология строительного производства: Учебное пособие/ В.Я.Вдовина, В.А. Комаров, А.В.Пресняков, Г.Н. Рязанова – Пенза: ПГАСА, 2011. – 252 с.

29. Гордин И.А., Учинина Т.В., Валов В.А. АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 6;

30. URL: www.science-education.ru/120-15320 (дата обращения: 12.01.2015).

31. Девелопмент и современные методы управления проектами: уч.пособие / Т.В.Учинина, А.И. Евсюкова. – Пенза: ПГУАС, 2014 – 200 с.

32. Девятаева Г.В. Технологии реконструкции и модернизации зданий: Учебное пособие. – Тула: «ИНФРА-М»,2013. – 345 с.

33. Кадастр недвижимости и оценка стоимости земли: учеб.пособие / Т.В. Учинина, Ю.В. Кваша – Пенза: ПГУАС, 2014 – 164 с.

34. Кирнев А.А. Организация в строительстве. Курсовое и дипломное проектирование: учебник для вузов. – СПб, Лань, 2012. – 528 с.

35. Кожухар В.М. Экспертиза и управление недвижимостью. Издательство «Дашков и К», 2009. – 94 с.

36. Кондрашова В.А., Учинина Т.В. АНАЛИЗ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ПЕНЗЫ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫХ ОБЪЕКТОВ (НА ПРИМЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА СПОРТИВНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 2; URL: www.science-education.ru/116-12894 (дата обращения: 02.03.2015).

37. Кутуков В.Н. Реконструкция зданий. – М.: Высшая школа, 2010. – 123 с.

38. Оценка бизнеса:/Л.А. Филлипов-электрон. Дан. – М.: КНОРУС, 2010.

39. Оценка недвижимости. Наназашвили И.Х. М.: Издательство «Архитектура С», 2011. – 200 с.

40. Оценка недвижимости. Тепман Л. М.: Издательство «Юнити», 2007.- 464 с.

41. Офицерова К.А., Учинина Т.В. МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ПРИ АНАЛИЗЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ (НА ПРИМЕРЕ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА "БЕРЛИН" В Г.ПЕНЗЕ) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 3; URL: www.science-education.ru/117-13114 (дата обращения: 02.03.2015).

42. Питулько В.М. Экологическая экспертиза. М.: Изд-во «Академия», 2011. – 475 с.

43. Планирование на строительном предприятии: уч-к/под ред. Проф. В.В. Бузырева – М.: КНОРУС, 2010.

44. Староверова Г.С. Экономическая оценка инвестиций: уч.пособие. – М.: КНОРУС, 2010.

45. Танаева Т.Н., Толстых Ю.О., Кашежева А.А., Учинина Т.В. ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЯ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ В Г. ПЕНЗЕ // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5; URL: www.science-education.ru/119-15104 (дата обращения: 12.01.2015).

46. Теория стоимости денег в экономике недвижимости/С.А. Баронин и др. – Пенза, ПГУАС,2012-128 с.

47. Толпегина С.О., Учинина Т.В. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ НА РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ ЗЕМЕЛЬ Г. ПЕНЗЫ) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 1; URL: www.science-education.ru/115-12044 (дата обращения: 02.03.2015).

48. Толстых.Ю.О., Учинина Т.В., Кузин Н.Я. Организация выполнения и защиты дипломного проекта (работы) и выпускной квалификационной работы бакалавра: Учеб.пособие. – М.: ИНФРА-М,2012. – 119 с. – (Высшее образование).

49. Управление коммерческой недвижимостью/кол авторов; под ред. М.Л. Разу – Электрон дан. – М.: КНОРУС, 2009.

50. Управление в развитии недвижимости. Учебное пособие. Под общ.редакцией проф. Баронина С.А. (Попельнюхов С.Н., Попова И.В., Тарханова Е.). – Издательство ПГУАС., Пенза ,2012 г. - 160 с.

51. Учинина Т.В. Экспертиза и управление недвижимостью: учебно-методическое пособие. – Пенза: ПГУАС, 2011. – 48 с.

52. Учинина Т.В. Управление проектом: учебно-методическое пособие. – Пенза: ПГУАС, 2011. – 46 с.

53. Учинина Т.В. Управление и оценка стоимости земельных ресурсов: моногр./Т.В. Учинина. – Пенза: ПГУАС, 2013.-172 с.