

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:

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА МАГАЗИНА-
КАФЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 632 М² В РАЗЛИЧНЫХ
РАЙОНАХ ГОРОДА ПЕНЗЫ (НИР)

наименование темы

Автор работы Сетяев Виктор Николаевич

подпись, инициалы, фамилия

Обозначение ВКР-2069059-08.04.01-151411-17 Группа Ст-24м

номер, наименование

Руководитель работы Сегаев И.Н.

подпись, дата, инициалы, фамилия

Консультанты по разделам _____

наименование раздела

подпись, дата, инициалы, фамилия

Архитектура _____ Толстова Т.В.

Экономика _____ Учинина Т.В.

Нормоконтроль _____ Сегаев И.Н.

ПЕНЗА 2017 г..

АННОТАЦИЯ

на выпускную квалификационную работу

Сетяева Виктора Николаевича

(фамилия, имя, отчество)

на тему: «**Сравнительный анализ инвестиционной привлекательности строительства магазина-кафе общей площадью 632 м² в различных районах города Пензы (НИР)**».

В настоящее время тема данной выпускной квалификационной 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 – определение инвестиционной привлекательности строительства объекта коммерческого назначения с определением основных показателей экономической эффективности в различных районах города.

Автор работы /подпись/ _____ Сетяев В.Н.

(фамилия, имя, отчество)

Руководитель работы /подпись/ _____ Сегаев И.Н.

(фамилия, имя, отчество)

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1 ЭКСПЕРТИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА В РАЗЛИЧНЫХ РАЙОНАХ ГОРОДА ПЕНЗЫ	9
1.1 ОПИСАНИЕ И АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА	9
1.1.1 Архитектурно-планировочные решения.....	9
1.1.2 Конструктивное решение	10
1.1.3 Техничко-экономические показатели проектного решения	13
1.2 РАЗВИТИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РЫНКА В ГОРОДЕ ПЕНЗА	14
1.3 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ИССЛЕДУЕМЫХ АДМИНИСТРАТИВНЫХ РАЙОНОВ Г.ПЕНЗЫ... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
1.3.1 Социально-экономический паспорт г.Пензы..... Ошибка! Закладка не определена.	
1.3.2 Социально-экономический паспорт Железнодорожного района . Ошибка! Закладка не определена.	
1.3.2 Социально-экономический паспорт Октябрьского района..... Ошибка! Закладка не определена.	
1.4 АНАЛИЗ РАСПОЛОЖЕНИЯ МАГАЗИНОВ МИКРОРАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ (ПО ТОРГОВЫМ СЕТЯМ, ПРЕДСТАВЛЕННЫМ В Г.ПЕНЗЕ)	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
1.4.1 Описание торговых сетей, представленных в г.Пензе	Ошибка! Закладка не определена.
1.4.2 Анализ расположения магазинов микрорайонного значения в Октябрьском районе	Ошибка! Закладка не определена.
1.4.3 Анализ расположения магазинов микрорайонного значения в Железнодорожном районе	Ошибка! Закладка не определена.
1.5 ИССЛЕДОВАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА В МИКРОРАЙОНЕ «ШУИСТ» ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
1.5.1 Описание исследуемого микрорайона и составление ситуационного плана Ошибка! Закладка не определена.	

1.5.2 Анализ основных конкурентов в границах исследуемого микрорайона.....**Ошибка!**

Закладка не определена.

1.6 ИССЛЕДОВАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА В МИКРОРАЙОНЕ

«ОЛИМПИЙСКАЯ РОЩА»**ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**

1.6.1 Описание исследуемого микрорайона и составление ситуационного плана **Ошибка!**

Закладка не определена.

1.6.2 Анализ основных конкурентов в границах исследуемого микрорайона.....**Ошибка!**

Закладка не определена.

1.7 ИССЛЕДОВАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА В МИКРОРАЙОНЕ «АРБЕКОВСКАЯ

ЗАСТАВА»**ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**

1.7.1 Описание исследуемого микрорайона и составление ситуационного плана **Ошибка!**

Закладка не определена.

1.7.2 Анализ основных конкурентов в границах исследуемого микрорайона.....**Ошибка!**

Закладка не определена.

Выводы**ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**

2 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В АДМИНИСТРАТИВНЫХ РАЙОНАХ Г.ПЕНЗЫ ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

2.1 Развитие торговой недвижимости в г. Пензе **ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**

2.2 Анализ цен на продажу торговой недвижимости.... **ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**

2.3 Анализ цен на аренду торговой недвижимости... **ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**

Выводы**ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**

3 РАСЧЕТ И АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПО ВАРИАНТАМ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА В СТРУКТУРЕ Г.ПЕНЗЫ..... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

3.1 Расчет затрат на реализацию инвестиционного проекта **ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**

3.2.....ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
(МИКРОРАЙОНЫ «ШУИСТ» И «ОЛИМПИЙСКАЯ РОЩА») **ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ
ОПРЕДЕЛЕНА.**

3.2.1 Расчет эффективности вложения инвестиций в случае продажи здания...**Ошибка!
Закладка не определена.**

3.2.2 Расчет эффективности вложения инвестиций в случае сдачи здания в аренду
..... **Ошибка! Закладка не определена.**

3.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
(МИКРОРАЙОН «АРБЕКОВСКАЯ ЗАСТАВА») .**ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**

3.3.1 Расчет эффективности вложения инвестиций в случае продажи здания...**Ошибка!
Закладка не определена.**

3.3.2 Расчет эффективности вложения инвестиций в случае сдачи здания в аренду
..... **Ошибка! Закладка не определена.**

3.4 ВЫБОР НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО
ПРОЕКТА **ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**

ВЫВОДЫ **ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 18

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 22

ВВЕДЕНИЕ

Размещение на территории городов бизнес-недвижимости требует как соответствия градостроительному плану развития, так и грамотных технико-экономических решений. Очень важно уметь проводить комплексные технико-экономические исследования по обоснованию размещения любых типов недвижимости. Особенно важно планирование коммерческой недвижимости для условий региональных городов, так как в условиях экономического кризиса востребованность объектов коммерческого назначения снизилась. Таким образом, важнейшим инструментом, позволяющим определить экономическую эффективность решений, принятых в проекте и проекта в целом, является **экономическая экспертиза проекта**, включающая в себя:

Этап 1. Расчет затрат на реализацию проекта.

Этап 2. Анализ эффективности инвестиций при базовом варианте использования объекта:

- анализ базового (существующего) использования объекта (вид получения дохода, анализ конкурентов объекта в рамках определенной территории, анализ арендных ставок, цен продаж и т.д.);
- расчет основных показателей эффективности инвестиционных проектов (срока окупаемости, внутренней нормы доходности, индекса рентабельности, чистого дисконтированного дохода).

Этап 3. Разработка и анализ эффективности альтернативных вариантов использования объекта.

– Данный этап включает в себя такие же элементы, что и предыдущий, но разработанные для альтернативных вариантов использования решения.

Если применять данную методику к коммерческим помещениям, то вариантами использования объекта, как правило, являются:

1. Сдача торговой площади в аренду.
2. Полная продажа объекта.

При этом инвестор занимается лишь вопросами реализации площадей, не затрагивая организационных моментов, связанных с ведением предпринимательской деятельности. Однако застройщик-инвестор решает вопросы, связанные с обеспечением разгрузочной зоны объекта, паркинга и объемно-планировочных решений самого помещения. Эти вопросы решаются еще на стадии проектирования, однако играют важнейшую роль в дальнейшей удачной реализации и востребованности данных площадей.

Таким образом, насколько инвестиционно-привлекательным будет тот или иной проект зависит от его будущих показателей дохода. Что касается объектов коммерческого назначения, их показатели дохода напрямую зависят от местоположения в структуре населенного пункта. Основным инструментом для установления инвестиционной привлекательности строительства объекта является **экспертиза местоположения**, обычно включающая в себя составление схемы функционального зонирования территории, схемы пешеходной доступности до объектов соцкультбыта, формирование генерального плана участка, а также составление ситуационного плана микрорайона.

Цель работы – определение инвестиционной привлекательности строительства объекта коммерческого назначения с определением основных показателей экономической эффективности при его размещении в различных районах города Пензы.

Для достижения поставленной цели поставлены и решены следующие задачи:

1. Экспертиза местоположения объекта строительства в различных районах города Пенза (микрорайон Шуист, микрорайон Олимпийская роща, микрорайон Арбековская застава) с определением основных конкурентов и социальной обстановки в районе, а также численности и возрастной структуры населения.

2. Анализ рынка коммерческой недвижимости в административных районах г.Пензы.

3. Расчет и анализ основных показателей инвестиционной привлекательности по вариантам размещения объекта в структуре г.Пензы

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

1 ЭКСПЕРТИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА В РАЗЛИЧНЫХ РАЙОНАХ ГОРОДА ПЕНЗЫ

1.1 Описание и архитектурно-планировочное решение объекта строительства

1.1.1 Архитектурно-планировочные решения

Деятельность магазина включает торговлю ассортиментом продовольственных и промышленных товаров. В состав блока также входит кафе «Мороженое», кафе «Гриль». Наличие в магазине большого ассортимента товаров даёт возможность покупателям приобрести в одном магазине все необходимые товары, что упрощает и ускоряет процесс покупки.

Магазин запроектирован отдельно стоящим одноэтажным зданием.

Площадь торгового зала магазина 632 м². в магазине будет производиться реализация следующих видов товаров: мясо, рыба, овощи, бытовые товары широкого потребления. Загрузка продуктов производится с торца здания. Горизонтальная транспортировка товаров осуществляется с помощью грузовых тележек. Для одновременного хранения товаров предусмотрены кладовые и холодильные камеры. Реализация товаров в зале магазина осуществляется через продавцов. Три рабочих места продавцов оснащены холодильными прилавками – витринами, прилавки с электронными весами с чекочитающими устройствами и холодильными шкапами.

С левого торца здания размещено кафе-мороженое на 2-3 места. При кафе предусмотрены следующие помещения: моечная, помещение подготовки мороженого, холодильная камера. Для кратковременного хранения готового мороженого предусмотрен прилавок холодильный низкотемпературный. Загрузка продуктов в кафе-мороженое осуществляется через отдельный вход. Зал имеет выход на летнюю веранду. Вместимость летней веранды составляет двадцать четыре посадочных места.

С правого торца здания размещено кафе «Гриль» на тридцать посадочных мест. При кафе «Гриль» предусмотрены: доготовочная, холодильный цех,

моечные кухонной и столовой посуды. В кафе будут реализовываться: куры-гриль, кофе, холодные закуски, сосиски, выпечка и т.д. Для обслуживающего персонала предусмотрен отдельный вход, комната отдыха, санузел, гардероб с душем. Все помещения магазина и кафе оснащены современной мебелью и оборудованием отечественного производства в соответствии с назначением.

Площадки отдыха оборудованы малыми формами архитектуры. Территория блока максимально озеленена. Потоки посетителей в разные функциональные зоны распределены между собой. Прием и поступление к прилавкам товаров осуществляется изолированно от покупателей. Потоки транспорта, направляющегося к хозяйственной зоне, не пересекают пешеходную зону.

Площадка перед главным фасадом запроектирована с покрытием из асфальтобетонных плит.

При проектировании магазина-кафе соблюдены противопожарные требования.

- Вокруг здания устроена дорога с асфальтовым покрытием шириной 6 м на расстоянии 8м от здания для проезда пожарных автомашин.
- Деревья посажены на расстоянии 5м от здания.

Проектом предусмотрено деление участка деревьями, что обеспечивает необходимые декоративные качества.

Водоотвод осуществляется в существующую канализационную сеть.

1.1.2 Конструктивное решение

Из-за большого скопления людей к общественным зданиям предъявляются повышенные требования пожарной безопасности с точки зрения предотвращения огня. Должны выполняться для зальных помещений строгие требования температурно-влажностного режима, освещения, акустики и др. Общественные здания являются в большинстве доминирующими в застройке и к ним предъявляются повышенные требования культурно-художественной выразительности.

Конструктивное решение здания:

- 1) Наружные стены - кирпичные с теплоизоляцией пенополистеролом.
- 2) Внутренние стены и перегородки – кирпичные, толщиной в 1 кирпич.
- 3) Перекрытие – многослойные плиты.
- 4) Кровля – плоская, совмещенная, утепленная минераловатными плитами. Сброс воды с кровли осуществляется внутренним водостоком, спрятанным в стены.
- 5) Фундаменты ленточные.
- 6) Оконные, дверные проемы в стенах перекрываются железобетонными перемычками, которые опираются непосредственно на кирпичную кладку.
- 7) Витражи и двери.

Витражи алюминиевые, остекленные 8 мм неполированным стеклом.

- 8) Дверные проемы в кирпичных стенах и перегородках приняты:

ДГ 21-7 ГОСТ 6629-88

ДГ 21-9 ГОСТ 6629-88

ДГ 21-12 ГОСТ 6629-88

ДН 21-15 ЩП ГОСТ 24698-81

ДН – LINEA 208

- 9) Полы – в здании предусмотрены мозаичные полы

- 10) Отделка здания

Отделка стен универмага – штукатурка, отделка гипсокартоном, окраска белой клеевой краской, в санузлах облицовка керамической плиткой. Потолки подвесные. Парадная лестница отделана мраморной плиткой.

- 11) Коммуникации

Здание универсального магазина оборудуется центральным отоплением, водопроводом, канализацией, электроосвещением, сигнализацией, радиотелефонной сетью, приточно-вытяжной механической вентиляцией.

Движение людского потока при эвакуации

По функциональной пожарной опасности здание универсального магазина относится к классу Ф 2.2.

Эвакуационные пути должны обеспечивать безопасную эвакуацию всех людей, находящихся в помещениях здания, через эвакуационные выходы.

Выходы являются эвакуационными, если они ведут из помещений:

1. первого этажа наружу непосредственно, или через коридор, вестибюль, лестничную клетку;
2. любого этажа, кроме первого, в коридор, ведущий на лестничную клетку, или непосредственно в лестничную клетку. При этом лестничные клетки должны иметь выход наружу непосредственно или через вестибюль, отделенный от примыкающих коридоров перегородками с дверями;
3. в соседние помещения на этом же этаже, обеспеченные выходами, указанными в пунктах «1» и «2».

При устройстве эвакуационных выходов из двух лестничных клеток через общий вестибюль, одна из них, кроме выхода в вестибюль, должна иметь выход непосредственно наружу.

Выходы наружу допускается предусматривать через тамбуры.

Число эвакуационных выходов должно быть не менее двух.

Выходы из подвалов и цокольных этажей следует предусматривать непосредственно наружу.

Ширина путей эвакуации в свету должна иметь не менее 1 м, дверей - не менее 0,8 м.

Высота прохода в путях эвакуации должна быть не менее 2 м.

В полу на путях эвакуации не допускается предусматривать перепада высот менее 45 см и выступы, за исключением порогов в дверных проемах. В местах перепада высот следует предусматривать лестницы с числом ступеней не менее трех или пандусы с уклоном не более 1: 6.

Двери на путях эвакуации должны открываться по направлению выхода из здания.

Высота дверей в свету на путях эвакуации должна быть не менее 2 м.

Высоту дверей и проходов, ведущих в помещения без постоянного пребывания в них людей, а также в подвальные, цокольные и технические этажи,

допускается уменьшать до 1,9 м, а дверей, являющихся выходом на чердак или бесчердачное покрытие - до 1,5 м.

Наружные эвакуационные двери зданий не должны иметь запоров, которые не могут быть открыты изнутри без ключа.

Ширина наружных дверей лестничных клеток и дверей в вестибюль должна быть не менее расчетной ширины марша лестницы.

Ширина марша лестницы должна быть не менее ширины эвакуационного выхода (двери) в лестничную клетку.

Ширина лестничных клеток площадок должна быть не менее ширины марша, а перед входами в лифты с расширенными дверями - не менее суммы ширины марша и половины ширины двери лифта, но не менее 1,6 м.

Между маршами лестниц следует предусматривать зазор шириной не менее 50 см.

В зданиях, как правило, следует предусматривать оповещение о пожаре. Способ оповещения (технические средства или организационные меры) определяется в зависимости от назначения здания и его объемно-планировочного и конструктивного решения.

Для обеспечения необходимого времени эвакуации в случае пожара предусмотрены выходы на каждом этаже.

1.1.3 Технико-экономические показатели проектного решения

1. Площадь застройки $S_3 = 632\text{м}^2$
2. Строительный объем здания $V = 3160\text{м}^3$
3. Общая площадь здания $S_0 = 632\text{м}^2$
4. Планировочный коэффициент $K_1 = S_p / S_0 = 599/632 = 0,95$
5. Объемный коэффициент $K_2 = V / S_p = 3160/632 = 5,0$

1.2 Развитие потребительского рынка в городе Пенза

Строительство торговых центров и создание необходимых для этого условий являются наиболее важными вопросами в решении городских проблем. Два года назад рынок торговой недвижимости Пензы начал наиболее динамично развиваться и формировать привлекательный сегмент рынка коммерческой недвижимости. Окупаемость строительного производства насчитывает на сегодняшний день около 15-30%, а соблюдая законы рынка недвижимости, она может достичь 50%. Для достижения наибольшей выгоды при строительстве торговых центров необходимо найти оригинальное архитектурное решение здания и грамотно подобрать арендаторов. На примере города Пензы в данной статье рассматриваются вопросы возможных сочетаний различных магазинов в крупных торговых центрах: магазины мужской и женской одежды, цифровых устройств, сувенирной продукции, печатных изданий и т.д. Расположение здания вблизи густонаселенного района позволяет городским жителям воспользоваться большим разнообразием доступных товаров и услуг.

Торговля – одна из самых быстроразвивающихся отраслей экономики нашей страны. Торговля является перспективной отраслью, об этом говорит постоянное усиление конкуренции на рынке.

Характеристика потребительского рынка города Пензы представлена на рис. 1.

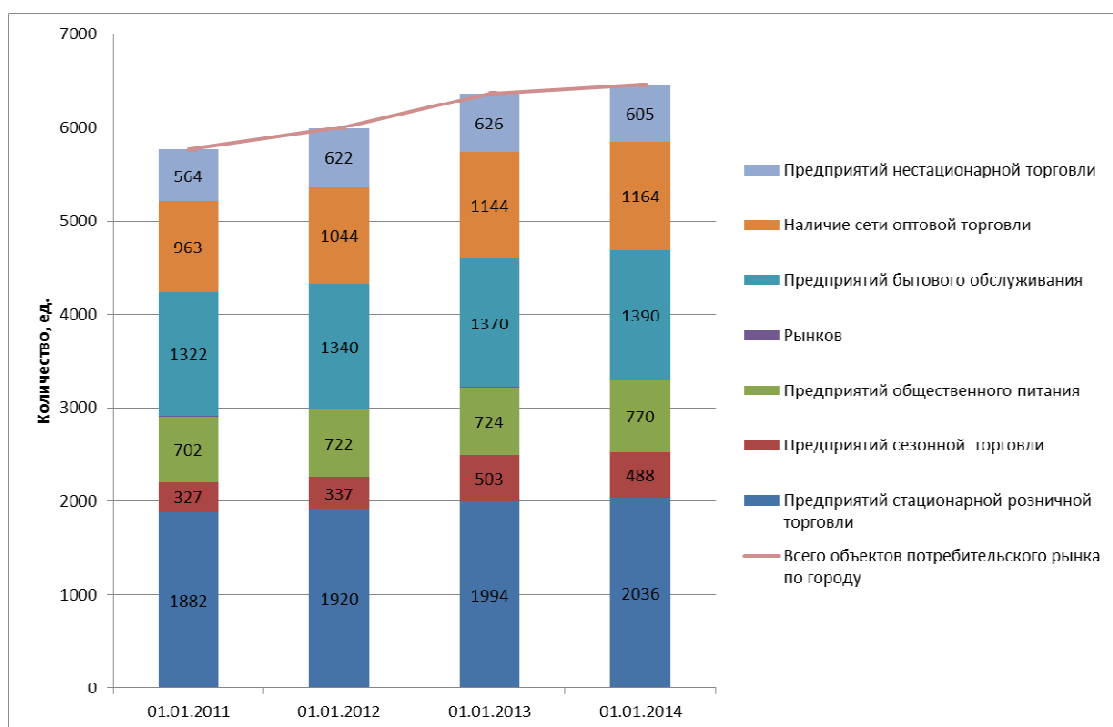


Рисунок 1 - Характеристика потребительского рынка г. Пензы

Потребительский рынок города характеризуется высокими темпами товарооборота, увеличением торговой сети.

На сегодня функционирует 55 торговых центров, комплексов. На территории города имеется сеть фирменные торговых точек от предприятий-производителей (ОАО Молочный комбинат «Пензенский»-12 торговых точек, ЗАО «Пензенская кондитерская фабрика»-2 фирменных магазина, ОАО Мясоптицекомбинат «Пензенский»-6 торговых точек, ЗАО «Пензенская трикотажная фабрика», ОАО «Фабрика игрушек», ОАО «Маяк»), в которых производится реализация выпускаемой продукции. Сеть фирменных торговых точек состоит: из 31 киоска и 31 стационарного предприятия по реализации продовольственных товаров и 5 магазинов по реализации промышленной группы товаров.

Кроме того, в целях расширения ассортимента выпускаемой продукции с руководителями сетевых предприятий достигнута договоренность о возможности поставки товаров пензенских производителей в торговые предприятия, которые расположены на территории Российской Федерации.

Увеличению товарооборота в сфере потребительского рынка способствовало:

- внедрение современных типов предприятий потребительского рынка товаров и услуг с эффективной технологией продаж и оказания услуг населению;

- внедрение прогрессивных форм и методов обслуживания,
- рост и развитие структуры предприятий потребительского рынка, а именно за счет нового строительства, реконструкции и технического оснащения существующих предприятий, ввода в действие торговых площадей путем освоения свободных помещений, ввода небольших магазинов путем переоборудования жилых помещений, расширения дополнительных услуг, внедрения новых технологий, развития разнообразных форм обслуживания;
- проведения мероприятий, направленных на увеличение объемов реализации товаров местных производителей;
- ценовая политика специализированных предприятий торговли по продаже строительных материалов, сложнobyтовой техникой и другим ассортиментом;
- увеличения торговых площадей за счет открытия новых объектов.

В тоже время, несмотря на положительную динамику развития розничной, оптовой торговли, общественного питания города, в отрасли остаются нерешенными ряд проблем:

1.Сложившаяся сеть предприятий торговли недостаточно адекватно отражает распределение спроса населения на товары и услуги по районам города. В отдаленных районах и районах массовой жилой застройки ощущается нехватка торговых площадей, ввод в эксплуатацию объектов потребительского рынка заметно отстает от процессов заселения жилых домов.

2.Медленно повышается уровень культуры торговли, общественного питания обусловленный, в основном, с недостаточной профессиональной подготовкой кадров выпускаемых учебными заведениями.

3.Невозможность нормативного регламентирования муниципалитетом размещения объектов мелкорозничной торговли.

4.Отсутствие закрепленной законом ответственности за размещения в неустановленном месте объекта потребительского рынка.

5. Отсутствие нормативного регламентирования практически всей области торговли, общественного питания, сферы бытового обслуживания, полномочий у

муниципалитета позволяет хаотично развиваться потребительскому рынку по инициативе частного лица.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Целью данной работы является определение инвестиционной привлекательности строительства объекта коммерческого назначения с определением основных показателей экономической эффективности в различных районах города.

Насколько инвестиционно-привлекательным будет тот или иной проект зависит от его будущих показателей дохода. Что касается объектов коммерческого назначения, их показатели дохода напрямую зависят от местоположения в структуре населенного пункта. Основным инструментом для установления инвестиционной привлекательности строительства объекта является экспертиза местоположения, обычно включающая в себя составление схемы опорного и ситуационного планов микрорайона.

На первом этапе проведена экспертиза местоположения объекта строительства в различных районах города Пенза (микрорайон Шуист, микрорайон Олимпийская роща, микрорайон Арбековская застава) с определением основных конкурентов и социальной обстановки в районе, а также численности и возрастной структуры населения. В качестве районов строительства определены спальные районы г.Пензы с развивающейся застройкой. Деятельность универсального магазина включает торговлю широким ассортиментом промышленных товаров. В состав блока также входит кафе «Мороженое», кафе «Гриль». Деятельность магазина включает торговлю ассортиментом продовольственных и промышленных товаров. В состав блока также входит кафе «Мороженое», кафе «Гриль». Магазин запроектирован отдельно стоящим одноэтажным зданием. В магазине будет производиться реализация следующих видов товаров: мясо, рыба, овощи, бытовые товары широкого потребления.

Реализация товаров в зале магазина осуществляется через продавцов. *С левого торца здания* размещено кафе-мороженое на 2-3 места. При кафе

предусмотрены следующие помещения: моечная, помещение подготовки мороженого, холодильная камера.

Для кратковременного хранения готового мороженого предусмотрен прилавок холодильный низкотемпературный. Загрузка продуктов в кафе-мороженое осуществляется через отдельный вход. Зал имеет выход на летнюю веранду. Вместимость летней веранды составляет двадцать четыре посадочных места. *С правого торца здания* размещено кафе «Гриль» на тридцать посадочных мест.

В рамках экспертизы местоположения объекта строительства выполнены опорные планы по трем исследуемым районам города, анализ расположения магазинов торговых сетей по Железнодорожному и Октябрьскому району г.Пензы, а также ситуационные планы исследуемых микрорайонов. Итогом анализа явилось то, что конкуренты у планируемого к строительству магазина-кафе в границах микрорайона практически отсутствуют, что говорит о целесообразности размещения объекта в данных микрорайонах.

На втором этапе выполнен анализ рынка коммерческой недвижимости в административных районах г.Пензы. Целью данного раздела являлось определение средних уровней арендных ставок и цен продаж по исследуемым районам г.Пензы, в которых мы предполагаем размещать объект, т.е. по Железнодорожному району и Октябрьскому.

Для анализа были взяты сходные объекты недвижимости, предлагаемые к продаже на открытом рынке Пензы за ноябрь – март 2017 года. В качестве источника информации были выбраны наиболее популярные сайты объявлений недвижимости России и Пензы – www.avito.ru и <http://bazarpnz.ru> .

Наибольшее влияние на величину стоимости или арендной ставки оказывает местоположение объекта недвижимости, на стоимость торговой недвижимости также оказывают влияние: пешеходные и автомобильные потоки, окружающая застройка, целевые группы и категории покупателей, наличие парковки. Магазины местного значения, занимающиеся обеспечением населения основными продовольственными и непродовольственными товарами

повседневного и частого спроса, размещают в жилой зоне города. В Пензе представлены магазины следующих торговых сетей: «Магазин моего района», «Магнит», «Пятёрочка», «Караван», «Гроздь», «Спар», «Перекресток».

Всего на территории города действует 160 магазинов торговых сетей.

Почти половину всего рынка (48%) занимают магазины розничной сети «Магнит». Пензенская сеть магазинов «Караван» занимает ровно 25% от общего количества сетевых магазинов. Далее идут магазины торгового союза «Магазин моего района» (8%), сетей «Пятёрочка» (7%), «Гроздь» (6%), «Спар» (4%) и «Перекресток» (3%).

Анализ цен продаж и аренды торговой недвижимости по административным районам города, представленный на плакатах 8,9, показал, что наиболее высокая стоимость торговой недвижимости в ноябре по март была зафиксирована в Октябрьском районе, а более высокая ставка арендной платы за эти месяцы – в Железнодорожном.

На третьем этапе проведен расчет основных показателей эффективности.

Согласно проведенным расчетам, затраты на строительство составят 17 847 853 руб., при этом условно принимаем равные по затратам условия при строительстве объекта в трех районах.

Далее рассмотрены ситуации реализации инвестиционных проектов развития недвижимости в различных районах.

1 ситуация: доход предусматривается от продажи торговых площадей магазина-кафе, Продажа торговых залов осуществляется после сдачи объекта в эксплуатацию.

2 ситуация: доход предусматривается от сдачи в аренду торговых площадей магазина-кафе.

На плакатах 10,11 представлены результаты расчета по каждой из ситуаций и для каждого варианта размещения объекта.

Для вариантов размещения в микрорайонах «Шуист» и «Олимпийская роща» принимаем цену продажи объекта 49 812 руб./кв.м и арендную ставку 597 руб./кв.м. как среднюю по Железнодорожному району, что предполагает

объединение двух вариантов местоположения как идентичных (спальные районы Железнодорожного района).

Для варианта размещения в микрорайоне «Арбековская застава» цена продажи объекта составила 61 865 руб./кв.м и арендную ставку 588 руб./кв.м. как средняя по Октябрьскому району.

Исходя из рассчитанных показателей эффективности реализации инвестиционного проекта (ЧДД, сроки окупаемости, индексы рентабельности, внутренняя норма доходности) наиболее привлекательным является вариант размещения объекта в микрорайоне «Арбековская застава» с реализацией проекта с продажей здания. Хотя и другие варианты реализации проекта являются достаточно привлекательными.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: Части первая, вторая, третья и четвертая. – М.: Издательство «Омега-Л», 2013. – 479 с. – (Кодексы Российской Федерации).
2. Земельный кодекс Российской Федерации. – М.: Проспект, 2012. – 96 с.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации. – М.: ГроссМедиа, 2008. – 96 с.
4. 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.
5. СП 42.13330.2011 "Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских населений".
6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"
7. Сборники Госстроя СССР. Укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов (в ценах 1969 г.). – М., 1972
8. Абрамов С.И. Управление инвестициями в основной капитал: – М.: Экзамен, 2009. – 212 с.
9. Баронин С.А.. Основы менеджмента, контроллинга и планирования в недвижимости: Учебное пособие. – М.: ИНФРА-М, 2012. – 119 с.
10. Баронин С.А., Меньшаков Д.И. Девелопмент проектов реконструкции и развития городских территорий // Известия Юго-западного государственного университета. – 2011. – №5-38.
11. Баронин С.А., Попова И.В. и др. Управление в развитии недвижимости. Учебное пособие. Гриф УМО. — Пенза, ПГУАС, 2012.

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

13. Баронин С.А., Янков А.Н. Проблемные аспекты развития перспективных направлений территориальных бизнес-систем на примере Пензенской области: Монография. – Пенза, ПГУАС, 2013.

14. Вдовина В.Я. Технология строительного производства: Учебное пособие / В.Я.Вдовина, В.А. Комаров, А.В.Пресняков, Г.Н. Рязанова – 2-е изд., стер. – Пенза: ПГУАС, 2011. – 252 с.

15. Волков П.В. Принципы земельного права России. – М.: Городец, 2011. – 336 с.

16. Воронцова Д.С., Попова И.В., Кутузова А.А. Исследование тенденций развития рынка торговых центров в России // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1; URL: www.science-education.ru/121-18627 (дата обращения: 22.04.2017)

17. Глухова, К.А., Учинина, Т.В. Инвестиционная привлекательность строительства крупных торгово-развлекательных центров в регионах (на примере г. Пензы) / К.А. Глухова, Т.В. Учинина // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 6. – С. 644.

18. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – М.: Омега-Л, 2008. – 336 с.

19. Дарков А.К. Управление проектом в сфере недвижимости: Учебное пособие – М: МИКХиС, 2011. – 173 с.

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

21. Евсюкова А.И., Учинина Т.В. ПГУАС, Пенза. Влияние фактора местоположения на перспективу развития гостиничного бизнеса (на примере города Пенза). Наука и образование в XXI веке: сб. науч. тр. по мат-лам Междунар. Науч.-практ. Конф. 30 сентября 2013 г.: Часть 22. Тамбов, 2013.http://www.ucom.ru/doc/conf/2013_09_30_22.pdf.

22. Игнатов К.В. Экономика недвижимости: Учебно-методическое пособие. – М.: Городец, 2011. – 168 с.

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

24. Кожухар В.М. Экспертиза и управление недвижимостью. Введение в специальность: Учебное пособие – 2-е изд. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2009. – 96 с.

25. 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: 02.03.2017).

26. Кузин Н.Я., Учинина Т.В., Колбасина А.Е., Бибилашвили А.Д. Мониторинг индикаторов, характеризующих ценовую ситуацию на рынке торговой недвижимости г. Пензы // Успехи современной науки и образования. - 2017. -Т. 2. № 1. -С. 200-202.

27. Кузин Н.Я. Экспертиза и управление недвижимостью. Введение в специальность: Учебное пособие / Н.Я. Кузин. – 2-е изд., перераб. и доп. – Пенза: ПГУАС, 2008. – 197 с.

28. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие/ – М.: .Феникс, 2010. – 352 с.

29. 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. – с.334.

30. Питулько В. М. Экологическая экспертиза: учебное пособие / В.М. Питулько, Донченко В.К., Растоскуев В.В. – 5-е изд., стер. – М.: Академия, 2012. – 480 с.

31. Плата за землю и оценка земли. Комментарии. Разъяснения. Вопросы и ответы. – 2-е изд., стер. – М.: АСТ, 2011 – 417 с. – серия «Консультация юриста».

32. Сборник бизнес-планов: с рекомендациями и комментариями: Учебно-методическое пособие /под ред. В.М Попова. , С.И. Ляпунова, А.А.Зверева и др. – 3-е изд. – М.: КНОРУС, 2012 – 332 с.

33. **Сетяев В.Н., Учинина Т.В., Селезнёва А.К. Особенности реализации федеральных и региональных программ, направленных на улучшение жилищных условий (на примере Пензенской области) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 6; URL: www.science-education.ru/120-16229 (дата обращения: 12.01.2017). Список ВАК**

34. Сделки с недвижимостью. Образцы документов, комментарии, практика, применения законодательства / под ред М.Ю. Тихомирова – М.: Издание Тихомирова М.Ю., 2010. – 280 с.

35. Симионова Н.Е, Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. – М.: МарТ, 2009. – 448 с.

36. Соколов В.А. Инвестиционно-строительная деятельность застройщиков и инвесторов. – М.: Библиотечка «АиИ», 2012. – 164 с.

37. 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: 12.01.2017)

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

39. Теселкина К.В., Учинина Т.В. Влияние фактора местоположения на уровень доходности в сфере гостиничной недвижимости (на примере г. Пензы). Современные проблемы экономики [Текст]//Наука молодых –интеллектуальный потенциал XXI века: сб. докладов Междунар. науч.–практич. конф. 10-11 апреля 2013 г. Пенза: ПГУАС, 2013.

40. Толпегина С.О., Учинина Т.В. ПГУАС, Пенза. Анализ влияния фактора местоположения на стоимость объектов недвижимости. Наука и образование в XXI веке: сб. науч. тр. по мат-лам Междунар. Науч.-практ. Конф. 30 сентября 2013 г.: Часть 22. Тамбов, 2013.http://www.ucom.ru/doc/conf/2013_09_30_22.pdf.

41. Толпегина С.О., Учинина Т.В. Анализ влияния местоположения на рыночную стоимость объекта недвижимости // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 1; URL: www.science-education.ru/115-12044 (дата обращения: 02.03.2017).

42. Толстова Т.В., Учинина Т.В., Ухабина Т.А. Исследование размещения гостиничной недвижимости в структуре городов России и мира с целью выбора наиболее эффективного варианта местоположения на территории г. Пензы//Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1-1. С. 574.

43. 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).

44. 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.

45. Учинина Т.В., Бибилашвили А.Д. Исследование тенденций развития торговой недвижимости в г.Пензе // Образование и наука в современном мире. Инновации. -2017. -№ 1. -С. 279-287.

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

47. Учинина Т.В., Сетяев В.Н. Выбор места размещения торгового объекта на стадии прединвестиционных исследований // Успехи современной науки и образования. -2017. Т. 3. -№ 3. -С. 34-36. (список ВАК)

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

49. Учинина Т.В., Толстых Ю.О., Люлькина Н.М., Евсюкова А.И. Влияние фактора местоположения на стоимость номерного фонда гостиниц (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6; URL: www.science-education.ru/113-11023 (дата обращения: 10.12.2016).

50. Учинина Т.В., Ухабина Т.А. Анализ структуры гостиничных услуг на территории города Пензы и формирование предложений по развитию

гостиничной недвижимости//Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1-1. С. 572.

51. Учирина Т.В. Формирование стратегии управления объектами торговой недвижимости в условиях снижения востребованности площадей (на примере г.Пензы) // Образование и наука в современном мире. Инновации. -2017.- № 1. -С. 287-296.

52. Якушин Е.В. Эксплуатация недвижимости. Часть 1. – М.: Бекар, 2011. – 168 с.

53. Яковлев Г.А. Экономика гостиничного хозяйства: Учебное пособие. – М.: РДЛ, 2012. – 332 с.

54. Официальный сайт «ЦУМ»: <http://tsumpenza.ru/> (дата обращения 15.05.2017)

55. Официальный сайт МТРК «Коллаж»: <http://mallcollage.ru/> (дата обращения 15.05.2017)

56. Официальный сайт розничной сети «Магнит»: <http://magnit-info.ru/> (дата обращения 16.05.2017)

57. Официальный сайт сети магазинов «SPAR»: <http://spar-nn.ru/> (дата обращения 16.05.2017)

58. Официальный сайт сети магазинов «Гроздь»: <http://grozd.ru/> (дата обращения 16.05.2017)

59. Официальный сайт сети магазинов «Караван»: <http://karavan58.ru/> (дата обращения 16.05.2017)

60. Официальный сайт сети магазинов «Пятёрочка»: <http://pyaterochka.ru/> (дата обращения 16.05.2017)

61. Официальный сайт сети супермаркетов «Перекресток»: <http://www.perekrestok.ru/> (дата обращения 16.05.2017)

62. Официальный сайт торгового союза «Магазин моего района»: <http://mmr58.ru/> (дата обращения 16.05.2017)

63. Официальный сайт ТРК «Высшая Лига»: <http://vsliga.ru/> (дата обращения 15.05.2017)

64. Официальный сайт ТРК «Суворовский»: <http://suvor.ru/> (дата обращения 15.05.2017)

65. Официальный сайт ТРЦ «Берлин»: <http://www.berlinpenza.ru/> (дата обращения 15.05.2017)

66. Официальный сайт ТРЦ «Ритэйл Парк»: <http://www.ritpark.ru/> (дата обращения 15.05.2016)

67. Официальный сайт ТЦ «Арбат»: <http://www.arbatpenza.ru/> (дата обращения 15.05.2017)

68. Официальный сайт ТЦ «Пассаж»: <http://www.passage-penza.ru/> (дата обращения 15.05.2017)

69. Официальный сайт ТЦ «САНИМАРТ»: <http://www.sunimart.ru/> (дата обращения 15.05.2017)

70. Официальный сайт ТЦ «Леруа Мерлен»: <http://leroymerlin.ru/> (дата обращения 15.05.2017)

