



Оценка стоимости недвижимости предприятия на примере ОАО "Каменск-Стальконструкции"

Выполнила:

Научный руководитель:



ЦЕЛЬ, ЗАДАЧИ

Цель – проведение оценки стоимости недвижимости предприятия

Задачи:

- рассмотреть теоретические основы оценки стоимости недвижимости предприятия;
- провести анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия ОАО «Каменск-Стальконструкции»;
- осуществить оценку стоимости недвижимости предприятия ОАО «Каменск-Стальконструкции»

Основные составляющие системы управления на предприятии

Финансовое управление предприятием	-приобретение финансовых средств; -использование финансовых средств; -управление ликвидностью; -структурирование капитала и имущества; -управление платежными средствами и проведение платежного оборота;
Управление маркетинговой деятельности	-Формирование и реализация маркетинговой стратегии предприятия. -Разработка и реализация ценовой политики предприятия -Разработка и реализация ассортиментной политики предприятия -Продвижение компании на рынке
Управление безопасностью	-Управление информационной безопасностью компании -Управление физической безопасностью и сотрудников ОАО «Каменск-Стальконструкции»
Управление персоналом	-Формирование и реализация кадровой стратегии предприятия -Отбор и найм сотрудников -Реализация мотивационных программ -Формирование кадрового потенциала и кадрового резерва предприятия
Управление качеством	-Мониторинг качества предприятия -Разработка и реализация программы совершенствования качества товаров и услуг предприятия
Управление продажами	-своевременное составление заявок на продукцию; -рациональное распределение полномочий и обязанностей между торговым персоналом; -контроль за работой персонала;

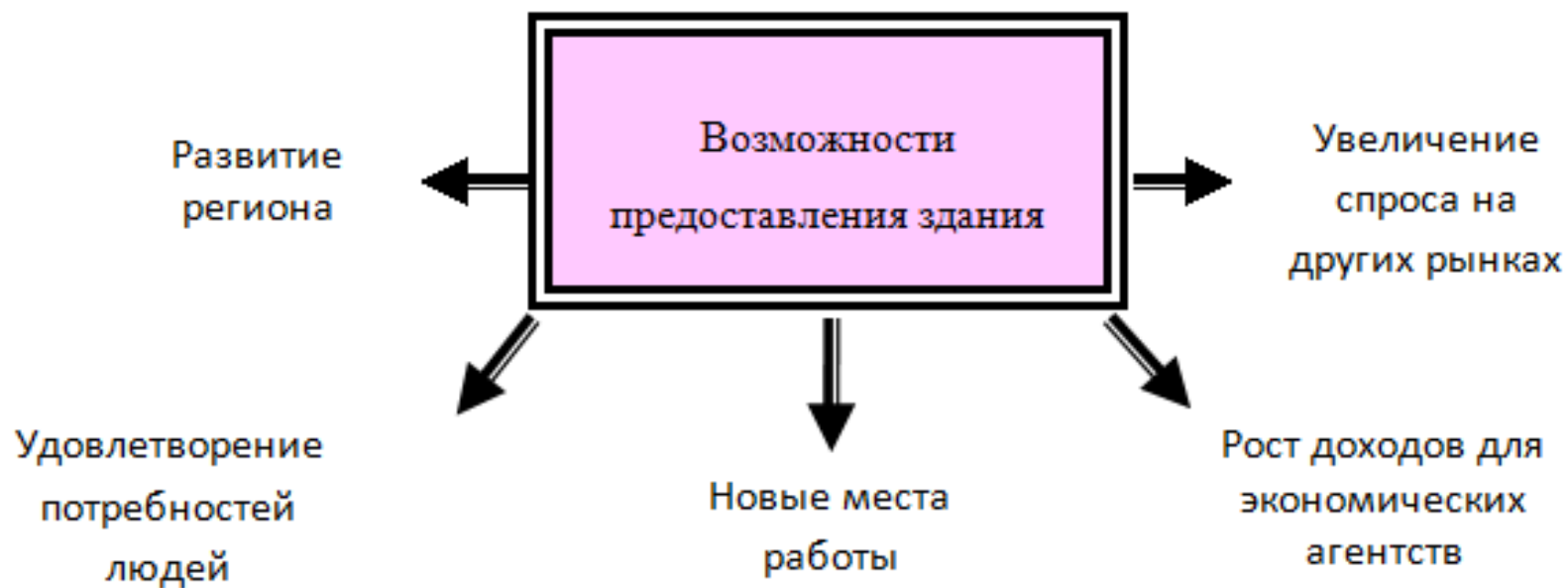
Краткое описание оцениваемого здания

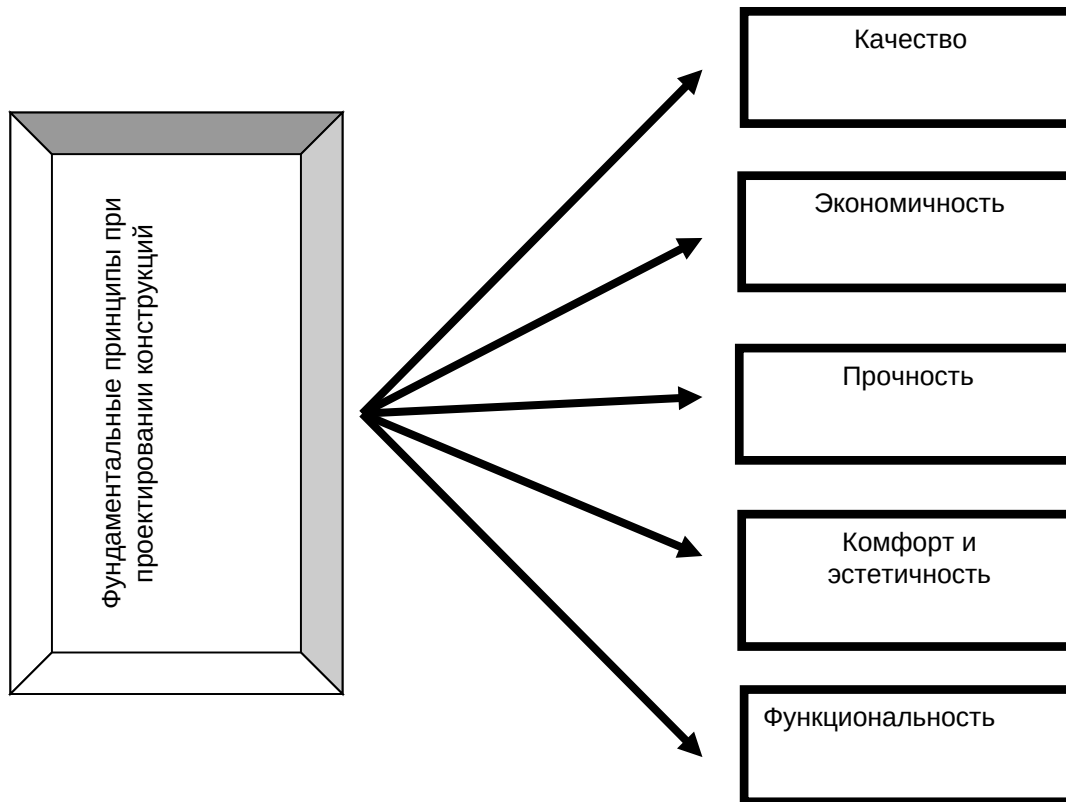


Тип здания	Капитальное
Материал стен	Кирпич
Этажность	5 этажей
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды	Есть
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Площадь, кв.м	1600
Площадь, кв.м	202

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации

Наименование показателя	Значение
Площадь здания, кв. м	1 600,0
Ставка аренды, руб./кв. м в год	12500
Потенциальный валовый доход, руб. в год	20 000 000
У ставка дохода на капитал	13,00%
Срок экономической жизни, лет	50
Ставка % фонда возмещения	11,00%
Потери на незанятость	3%
Потери при сборе	0%
Страховой сбор	0,5%
Налог на имущество	2,2%
Расходы на управление и рекламу	5%
Фонд накопления на ремонт	2,5%
Итого операционные расходы, руб. в год	4 507 200
Коэффициент операционных расходов	23,2%
Стоимость объекта, руб.	113 044 456
Потенциальный валовой доход, руб. в год	20 000 000
Потери на незанятость, руб. в год	600 000
Потери при сборе, руб. в год	0
Действительный валовой доход, руб. в год	19 400 000
Операционные расходы, руб. в год	4 507 200
Чистый операционный доход, руб. в год	14 892 800
У ставка дохода на капитал	13,00%
Фактор фонда возмещения SFF (ip, n)	0,0017
Коэффициент капитализации, %	13,17%
Стоимость объекта, руб.	113 044 456
Стоимость объекта, округленно, руб.	113 000 000
Стоимость объекта, руб. / кв. м	71 000

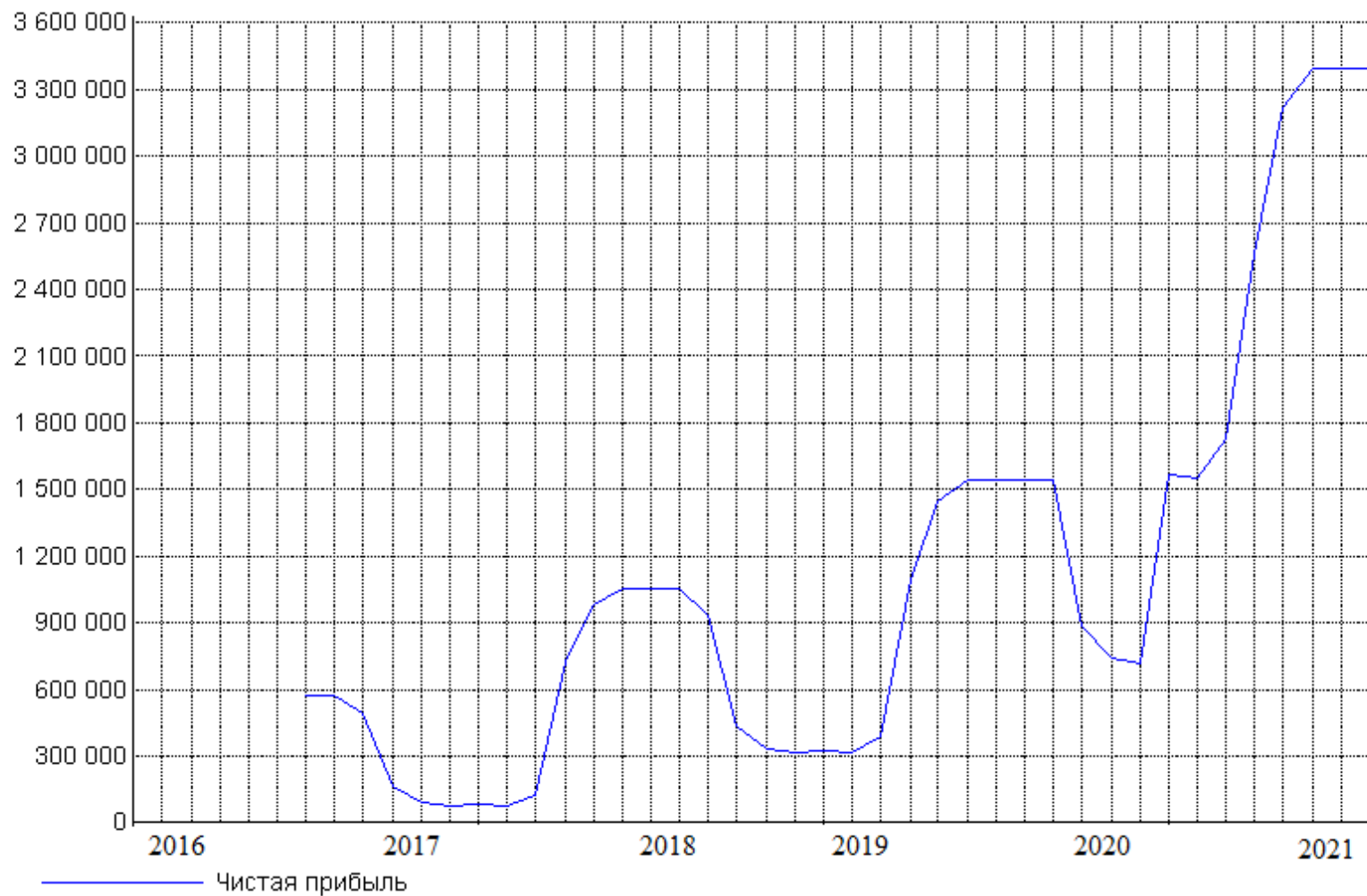




Основные требования при проектировании зданий

Анализ влияния факторов на изменение рентабельности капитала

Показатели	2015	2016	Изменение (+/-)
1. Прибыль, тыс. руб.	11,1	37,3	+26,2
2. Выручка от реализации, тыс. руб.	1739,4	2219,4	+480
3. Прибыль в % к выручке.	0,6	1,7	+1,1
4. Средний остаток оборотных средств, тыс. руб.	157,2	189,4	+32,2
5. Среднегодовая стоимость основных фондов, тыс. руб.	134,8	167,5	+32,7
7. Среднегодовая стоимость капитала, тыс. руб.	323,9	388,2	+64,3
8. Рентабельность капитала, %	3,4	5,6	+2,2
9. Коэффициент оборачиваемости оборотных средств, обороты.	11,1	11,7	+0,6
10. Фондоотдача основных фондов, руб.	12904	13250	+346
12. Влияние на изменение рентабельности капитала изменения:			
- прибыли в % к выручке	0.84	1.7	+0.86
- коэффициента оборачиваемости оборотных средств	0.01	0.33	+0.23
- фондоотдачи основных средств	1.1	1.9	+0.8
-фондоотдачи нематериальных активов	0.7	1.7	+1.0



Чистая прибыль с учетом предлагаемых мероприятий



Показатели эффективности инвестиций

Показатель	Рубли
Ставка дисконтирования, %	16,00
PВ, мес.	9
DPВ, мес.	9
ARR, %	301,85
NPV	26645018,00
PI	9,97

Точка безубыточности в денежном выражении

Показатели	Сумма, тыс. руб.
1. Выручка от реализации продукции.	2219,4
2. Полная себестоимость.	1849,3
3. Всего:	
в том числе:	
условно-постоянные затраты	23,9
переменные затраты	1925,4
4. Критическая точка объема реализации, обеспечивающая покрытие всех затрат (точка нулевой рентабельности).	1931,49
5. Среднемесячная реализация, ниже которой предприятие будет работать с убытком.	1850
6. Запас финансовой прочности.	12,98

Цели реконструкции:

- ✓ Надстройка одного этажа, и как следствие, устройство лифта и мусоропровода,
- ✓ Ремонт и приведение несущих конструкций к современным нормам,
- ✓ Улучшение тепловых и энергетических показателей здания,
- ✓ Изменение художественного облика здания.
- ✓ Предполагается взять кредит в банке на сумму 60000 тыс.рублей.
- ✓ Общая сума по кредиту по истечении срока кредитования поставит 72131122,17 тыс.рублей.
- ✓ Период окупаемости проекта составляет 9 месяцев.
- ✓ Средняя норма рентабельности составляет 301, 85 %
- ✓ Чистый приведенный доход положительный и равен 26645018 рублей



Оценка стоимости недвижимости предприятия на примере ОАО "Каменск-Стальконструкции"

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!