

Слайд 1

Здравствуйте, уважаемые члены аттестационной комиссии!

Тема моей выпускной квалификационной работы – **«Оценка стоимости недвижимости предприятия на примере ОАО "Каменск-Стальконструкции"»**

Актуальность темы обусловлена тем, что в России с переходом экономики на рыночные отношения стал развиваться и рынок имущественных отношений как составная и существенная часть общего рынка.

Слайд 2

Цель работы - проведение оценки стоимости недвижимости предприятия.

Для достижения цели работы необходимо решить ряд задач, они представлены на слайде.

Слайд 3

В первой главе работы рассмотрены теоретические основы оценки стоимости недвижимости предприятия.

Во второй части работы проведен анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия ОАО «Каменск-Стальконструкции». Компания контролирует риски проектов, отвечая перед клиентами за конечный результат, отстаивая интересы клиента в любых ситуациях.

В организационной структуре ОАО «Каменск-Стальконструкции» выделены преимущества:

1. Четкость системы взаимодействия подразделений, единоначалие (руководитель берет в свои руки общее управление).
2. Разграничение ответственности (каждый знает, за что отвечает), возможность быстрой реакции исполнительных подразделений на указания, полученные свыше.

И недостатки:

1. Замедленная реакция на изменения рыночной конъюнктуры ввиду низкой развитости экономического блока и отсутствия состояния информации о состоянии рынка организации.
2. Низкая формализация бизнес процессов, высокая степень дублирования операций.
3. Узкая специализация каждого звена, что приводит к трудностям поддержания постоянных взаимосвязей между различными функциональными службами.

Слайд 4

В третьей главе проведена оценка стоимости недвижимости предприятия. Сделано краткое описание оцениваемого здания, описание его конструктивных элементов здания и определение износа согласно Техническому паспорту.

Слайд 5

В результате проведенных расчетов получены следующие результаты: рыночная стоимость офисного здания ОАО «Каменск-Стальконструкции», рассчитанная доходным подходом, составила 113 000 000 рублей.

Слайд 6

На рассматриваемом предприятии, после реорганизации в 2014 году остались неиспользуемые площади.

В рамках данного проекта предлагается реконструировать здание компании ОАО «Каменск-Стальконструкции» для сдачи площадей в аренду.

Данный проект представляет интерес для инвесторов, в связи с тем что прибылен для

вкладчиков и выгоден для предпринимателей, которые будут брать в аренду помещения, так как это позволит им сэкономить.

Теоретическое обоснование инвестиций в строительство включает в себя:

- намерения и цели инвестирования;
- задание на разработку технико-экономического расчёта;
- технико-экономический расчёт;
- показатели для утверждения технико-экономического расчёта.

Слайд 7

Рассмотрим влияние факторов на изменение рентабельности капитала на основе таких факторов как прибыль в процентах к выручке, коэффициент оборачиваемости оборотных средств, фондоотдачи основных средств, фондоотдача нематериальных активов. Итак, изменения в базисном году за счет влияния процента к выручке 0,84, а в отчетном 1,7, общее влияние составило 0,86. При этом самым незначительным будет влияние коэффициента оборачиваемости оборотных средств 0,01 и 0,33 в базисном и отчетном году соответственно.

Влияние фондоотдачи основных и оборотных средств за базисный и отчетный год: основных средств 1,1 и 1,9, общее изменения равно 0,8, фондоотдача нематериальных активов 0,7 и 1,7 за базисный и отчетный год, причем общее изменение равно 1.

В общем, тенденция положительно, поскольку общее изменение рентабельности равно в базисном году 3,4, а в отчетном 5,6, в общем абсолютное изменение составило 2,2.

Слайд 8

Чистый объем продаж увеличится в 2021 году по сравнению с 2018 с 24 593 460 руб. до 42 223 252 руб. соответственно. Административные затраты в течение анализируемого периода практически не изменятся, что связано с постоянными расходами на содержание персонала и производства. Чистая прибыль будет расти на протяжении всего анализируемого периода, что безусловно является положительной тенденцией и позволяет судить об экономической эффективности предложенного проекта.

Слайд 9

Период окупаемости проекта составляет 9 месяцев. Средняя норма рентабельности составляет 301, 85 % и показывает, насколько среднегодовые поступления от реализации превышают первоначальные инвестиции.

Чистый приведенный доход положительный и равен 26645018 рублей, что говорит о большой выгодности проекта.

Индекс прибыльности равен 9,97 рублей и показывает, что каждая денежная единица инвестиций приносит дохода 9,9 рублей.

Анализ показателей эффективности инвестиций позволяет нам сделать вывод, что открытие нового проекта ОАО «Каменск-Стальконструкции» очень выгодной деятельностью для организации нового проекта ОАО «Каменск-Стальконструкции».

Слайд 10

Точка безубыточности равна 1931,49, при этом среднемесячная реализация не должна уменьшаться ниже показателя 1850 тыс.рублей, а запас финансовой прочности равен 12,98%, этот показатель отвечает за то, как близко фирма подошла к финансовой нестабильности. У фирмы есть запас почти в 13%.

Таким образом, необходимо добавить, что в ходе выполнения проекта были решены следующие задачи:

- разработан проект реконструкции здания;
- осуществлена оценка эффективности разработанного проекта.

Слайд 11

Было предложено реконструировать здание для сдачи в аренду под офисные помещения.

Цели реконструкции:

1. Надстройка одного этажа, и как следствие, устройство лифта и мусоропровода,
2. Ремонт и приведение несущих конструкций к современным нормам,
3. Улучшение тепловых и энергетических показателей здания,
4. Изменение художественного облика здания.

Предполагается взять кредит в банке на сумму 60000 тыс.рублей. Общая сумма по кредиту по истечении срока кредитования поставит 72131122,17 тыс.рублей.

Период окупаемости проекта составляет 9 месяцев. Средняя норма рентабельности составляет 301, 85 % и показывает, насколько среднегодовые поступления от реализации превышают первоначальные инвестиции.

Чистый приведенный доход положительный и равен 26645018 рублей, что говорит о большой выгодности проекта.

Точка безубыточности равна 1931,49, при этом среднемесячная реализация не должна уменьшаться ниже показателя 1850 тыс.рублей, а запас финансовой прочности равен 12,98%, этот показатель отвечает за то, как близко фирма подошла к финансовой нестабильности. У фирмы есть запас почти в 13%.

Таким образом, цель работы - **проведение оценки стоимости недвижимости предприятия** - достигнута.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.