

Такие важные факторы, влияющие на стоимость оцениваемого объекта, как расположение его в части города, характеризующейся высокой деловой активностью, отличная транспортная доступности, окружение объекта оценки крупными торговыми и общественно-культурными центрами, развитая инфраструктура, наличие автомобильной стоянки вблизи здания. Описание участка земли представлено в таблице 1.



Рис. 2. Проектируемое здание – кузнечно-штамповочный цех АСЗ

Таблица 1

Описание участка земли

<i>Площадь участка, га</i>	4583,5 кв. м
<i>Местоположение</i>	Астрахань
<i>Находится в ведении</i>	Астраханская область
<i>Форма участка, рельеф</i>	Прямоугольный, ровный
<i>Степень застройки</i>	Средняя
<i>Наличие коммуникаций</i>	Электричество
<i>Наличие неперспективных и ветхих строений под снос</i>	Отсутствуют
<i>Коммерческая привлекательность</i>	Высокая

Схема планировки цеха отображает следующие функциональные составляющие: доставка материалов и литья, склад металла, заготовка деталей, штамповка, вырубка и вытяжка, вытяжка и формовка листа, токарная обработка деталей, термическая обработка, сборка-сварка, калибровка, сборка узлов деталей, сушка, пропитка, склад готовой продукции (станки), вывоз продукции. Производство с однотипными технологическими процессами мы блокируем в одном здании. Сблокированное здание представляет собой многопролетный корпус большой площади, имеющие сплошную планировку, а также допускают многовариантную расстановку технологического оборудования, позволяют уменьшить площадь заводской территории на 30–40 %, сокращать периметр наружных стен до 50 %, снизить

стоимость строительства на 15–20 %, улучшить условия индустриального строительства, сократить длину коммуникаций и транспортных путей, снизить расходы на эксплуатацию зданий и благоустройство, ликвидировать заводские дворы.

Результаты расчетов технико-экономических показателей сведены в таблицу 2.

Таблица 2

Технико-экономические показатели

<i>Показатель</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Величина показателя</i>
1	2	3
1. Годовой объем производства в стоимостном выражении	руб.	401041667
2. Удельные капитальные вложения на единицу производственной мощности	руб./м ³	919
3. Себестоимость единицы продукции	руб.	5691
4. Годовая прибыль от реализации продукции	руб.	88000137
5. Рентабельность продукции	%	28,1
6. Годовая выработка в натуральном выражении:		
6.1. Выработка одного рабочего	м ³ /чел	1432
7. Трудоемкость единицы продукции	$\frac{\text{чел} \cdot \text{ч}}{\text{м}^3}$	1,44
8. Средняя заработная плата:		
8.1. Одного рабочего	руб.	332941
9. Срок окупаемости капитальных вложений	год	1,86
10. Объем продукции с 1 м ² производственной площади основного цеха	м ³	21,2
11. Индекс прибыльности	–	4,54

На основании технико-экономических показателей преимуществом обладает наш объект строительства, который выбран для детальной разработки. Анализ выполненных расчетов показал, что все показатели эффективности инвестиционного проекта соответствуют нормативам, т. е. $NPV > 0$, $PI > 0$ и $T_{ок} < 1/q$.

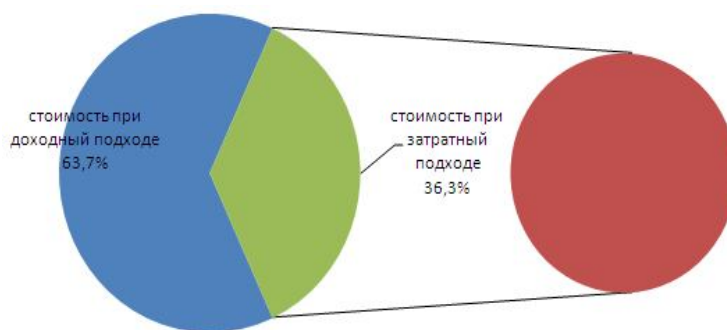


Рис. 3. Результаты расчета по оценке рыночной стоимости проектируемого объекта недвижимости

В данном проекте была проведена оценка рыночной стоимости строительства кузнечно-штамповочного цеха и склада Астраханского станкостроительного завода, расположенного по адресу г. Астрахань, ул. Латышева, 16а, определенная доходным методом по состоянию на 01.12.2012 г., составляет 122 599 019 руб.

Оценка рыночной стоимости производилась с использованием затратного, доходного и сравнительного подходов, с последующим согласованием результатов. Проведен анализ экономической ситуации в г. Астрахань, макро- и микроэкономических параметров, анализ рынка недвижимости, анализ местоположения объектов оценки, их конструктивных особенностей, коммуникаций. Сделан вывод о привлекательности объектов оценки для потенциальных инвесторов.

Рыночная стоимость кузнечно-штамповочного цеха и склада Астраханского станкостроительного завода, расположенных по адресу г. Астрахань, ул. Латышева, 16а, по состоянию на 01.12.2012 г., составляет:

- затратным методом – 128 223 017 руб.;
- доходным методом – 122 599 019 руб. (рис. 3).

Согласованная рыночная стоимость кузнечно-штамповочного цеха и склада Астраханского станкостроительного завода, расположенных по адресу г. Астрахань, ул. Латышева, 16а, определенная с учетом удельных весов каждого из подходов по состоянию на 01.12.2012 г., составляет 125 767 248 руб.