**Содержание**

[**1.Введение** 3](#_Toc501540422)

[**2. Описание и характеристика объекта недвижимого имущества** 11](#_Toc501540423)

[**3. Цель программы** 14](#_Toc501540424)

[**4. Описание стратегии управления объектом** 16](#_Toc501540425)

[**5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта** 17](#_Toc501540426)

[**6. Перечень основных мероприятий, необходимых для управления объектом** 18](#_Toc501540427)

[**7. Бюджет программы по управлению объектом недвижимости** 19](#_Toc501540428)

[**8. Анализ эффективности программы по управлению** 21](#_Toc501540438)

[**9. Заключение** 24](#_Toc501540439)

[**Литература** 25](#_Toc501540440)

# **1.Введение**

Объекты недвижимости создаются или приобретаются в собственность для предпринимательской деятельности или для удовлетворения личных или общественных (социальных) потребностей.

Управление недвижимостью - осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание их сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.) в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника.

Управление недвижимостью охватывает следующие направления:

* экономическое - управление доходами и затратами, распределение финансовых потоков, позиционирование объекта на рынке
* техническое - содержание и развитие объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением и установленными требованиями
* правовое - комплексное юридическое сопровождение управления недвижимостью.

Объектом управления выступает отдельно стоящее двухэтажное здание школы.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик | |
| Организационно-правовая форма | Открытое акционерное общество |
| Полное наименование | Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Арсагера - жилищное строительство» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1047855067633 |
| Дата присвоения ОГРН | 23 августа 2004 года |
| Адрес местонахождения | 194021, Санкт-Петербург, ул. Шателена, дом 26А, помещение 1-Н |
| Оценщик | |
| ФИО | Толмачев Александр Викторович |
| Сведения о трудовом договоре | Трудовой договор с Исполнителем № 2 от 01 января 2005 года |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»; зарегистрирован за № 00323 17.01.2008 г. |
| Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом 1111 № 595725; срок обучения: сентябрь 2003 - июль 2004 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» |
| Информация о страховании гражданской ответственности | Ответственность Толмачева Александра Викторовича застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00118/5 дата выдачи 28 сентября 2015 года, Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 11 лет |
| Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор | |
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1037821050222 |
| Дата присвоения ОГРН | 10 февраля 2003 года |
| Информация о страховании гражданской ответственности | Ответственность ООО «Эккона-Оценка» застрахована в ОАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00116/5 дата выдачи 28 сентября 2015 года, Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. |
| Адрес местонахождения | 195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 208/1 |

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.
2. Отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
3. Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных техническим заданием на оценку, либо введенных нижеподписавшимися оценщиками.
4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщиков и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков и/или Исполнителя.
5. От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Оценщики не несут ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.
7. Оценщики не проводили юридической экспертизы полученных документов и исходили из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Они не несут ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылаются на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.
8. Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиками в процессе выполнения работ.
9. Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщикам наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
10. Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.
11. Итоговый результат в Отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания «наращения» ошибки итогового результата.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:
2. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:
3. Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 297, № 299, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации:
5. Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), определяющим общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
6. Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), раскрывающим цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной (справедливой) стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной;
7. Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), устанавливающим требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчётам;
8. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», развивающим, дополняющим и конкретизирующим требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3.
9. Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н,
10. Стандартом СТО СДС СРО НКСО №1.1-2007, Утвержденным Советом (Правлением) Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов- оценщиков» .
11. Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщики являются членами Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ:

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки и на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Исходя из этого определения, предполагаются следующие условия:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки выставлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ:

Содержание права собственности:

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Права, возникающие на объекты недвижимости во вновь создаваемых объектах до момента возникновения и оформления на них права собственности, регламентируются законом Российской Федерации №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:

* Осмотр объекта оценки: на данном этапе Оценщик осматривает объект оценки.
* Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

1. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами по земельным участкам.
2. Применение подходов к оценке объекта, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводится обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта..
3. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщики взвешивают достоинства и недостатки каждого, и устанавливает окончательную стоимость объектов на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.
4. Подготовка Отчета о рассчитанной стоимости. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде Отчета.

# **2. Описание и характеристика объекта недвижимого имущества**

Объектом управления является отдельно стоящее двухэтажное нежилое здание – общей площадью 2000 м2, В здании будет располагаться общеобразовательная школа на 11 классов, а в вечернее время будут функционировать спортивные секции: баскетбол, футбол, волейбол, станция юного техника, а также помещение для проведения фитнес занятий. На территории имеется кольцо для бега протяженностью 1,2 км.

Объект управления расположен в северной части города, рядом с жилыми домами, а также поблизости имеется поликлиника и детские сады. К школе имеются заасфальтированные подъездные пути, собственная автомобильная стоянка. В радиусе 200 метров имеются несколько автобусных остановок.

В таблице 1 приведена поэтажная экспликация помещений:

Табл.1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Площадь, м2 |
| **1 этаж** | | |
| 1 | Спальня - игровая | 35,1 |
| 2 | Класс | 37,26 |
| 3 | Класс | 37,95 |
| 4 | Комната мастера | 9,89 |
| 5 | Кладовая сырья | 5,52 |
| 6 | Мастерская по обработке металла и дерева | 57,87 |
| 7 | Обеденный зал на 42 места | 30,13 |
| 8 | Кухня | 22,07 |
| 9 | Моечная | 7,45 |
| 10 | Кладовая | 5,29 |
| 11 | Кладовая сухих продуктов | 7,35 |
| 12 | Помещение персонала | 6,69 |
| 13 | Умывальная, уборная для персонала | 2,35 |
| 14 | Рекреация | 80,67 |
| 15 | Коридоры | 57,19 |
| 16 | Вестибюль | 111,48 |
| 17 | Мастерская для младших классов | 37,05 |
| 18 | Умывальные, уборные | 11,86 |
| 19 | Помещение технического персонала | 9,01 |
| 20 | Фотолаборатория | 9,04 |
| 21 | Мастерская обслуживающих видов труда | 66,83 |
| 22 | Гардероб | 10,38 |
| 23 | Кабинет врача | 13,3 |
| 24 | Учительская | 21,7 |
| 25 | Радиоузел | 5,98 |
| 26 | Инвентарная | 5,7 |
| 27 | Умывальные, уборные | 5,26 |
| 28 | Раздевальные | 21,16 |
| 29 | Спортзал, эстрада | 204,23 |
| 30 | Гардероб | 6,8 |
| 31 | Кабинет инструктора | 7,94 |
| 32 | Снарядная | 16,72 |
| 33 | Тамбуры | 18,27 |
| **2 этаж** | | |
| 34 | Лаборантская биологии | 18,82 |
| 35 | Лаборатория химии и биологии | 39,72 |
| 36 | Лаборантская химии | 17,48 |
| 37 | Кружок юных натуралистов | 16,47 |
| 38 | Комната общественных организаций | 18,27 |
| 39 | Лаборатория физики | 36,71 |
| 40 | Лаборатория физики | 15,66 |
| 41 | Кабинет математики | 31,35 |
| 42 | Кабинет литературы | 30,34 |
| 43 | Кабинет иностранного языка | 33,02 |
| 44 | Кабинет истории | 35,83 |
| 45 | Киноаппаратная | 22,37 |
| 46 | Рекреация | 72,3 |
| 47 | Коридоры | 160,41 |
| 48 | Кабинет по профориентации | 37,05 |
| 49 | Инвентарная | 9,02 |
| 50 | Умывальные, уборные | 8,68 |
| 51 | Военный кабинет | 32,76 |
| 52 | Комната для хранения оружия | 6,03 |
| 53 | Кабинет заместителя директора | 9,51 |
| 54 | Кабинет директора | 10,57 |
| 55 | Канцелярия | 13,75 |
| 56 | Библиотека | 22,12 |
| 57 | Кабинет информатики | 37,08 |
| 58 | Кабинет черчения | 35,49 |
| **Подвал** | | |
| 59 | Венткамера | 34,46 |
| 60 | Тепловой узел | 15,46 |
| 61 | Электрощитовая | 26,59 |

В таблице 2 приведены основные технические данные (согласно предоставленному техническому паспорту и осмотру оценщика).

Табл.2

|  |  |
| --- | --- |
| Фундаменты | Монолитные железобетонные стаканного типа |
| Год постройки | 2005 |
| Число этажей | 2 |
| Объем здания, м3 | 9004,96 |
| Стены наружные | Трехслойные панели самонесущие с гибкими связями |
| Стены наружные цокольные | Трехслойные панели с жесткими связями |
| Перегородки | Кирпичные и сборные железобетонные |
| Перекрытия | Железобетонные |
| Полы | Деревянные, паркетные, бетонные, линолеумные, керамические плитки |
| Наружная отделка | Кремнийорганические эмали |
| Внутренняя отделка | Побелка клеевая, улучшенная окраска водоэмульсионной краской, глазурованная плитка, масляная окраска |
| Кровля | Рулонная из 4-х слоев рубероида на битумной мастике с защитным слоем гравия |
| Лестницы | Сборные железобетонные |
| Крыша | Плоская совмещенная с внутренним водостоком |
| Электроснабжение | От наружной сети напряжения |
| Водопровод | Хозяйственно-питьевой от наружной сети |
| Канализация | Хозяйственно-бытовая и производственная в выгреб |
| Отопление | От наружных сетей |

# **3. Цель программы**

Управляющий недвижимостью привлекается на функционирующий объект. После подписания договора собственником и управляющим организуется процесс приема-передачи: устанавливается срок передачи, назначаются ответственные от сторон за сдачу и приемку объекта, формируются комиссии экспертов, уведомляются все участники и заинтересованные лица. До начала работ собственник передает управляющему техническую документацию по объекту:

* + технический паспорт на здание;
  + поэтажные планы, проектно-сметную документацию;
  + акты предыдущих технических экспертиз объекта, ведомости дефектов предыдущих ремонтных работ, акты приемки выполненных работ.

Кроме технической документации, при передаче-приеме объекта в управление передаются (или добываются управляющим самостоятельно) сведения:

* + о допустимых расходах электроэнергии и тепла;
  + об ограничениях по использованию холодной и горячей воды;
  + о состоянии канализации, мусоропроводов, газоснабжения.

При техническом освидетельствовании объекта обследуются как подземные (фундаменты, подвалы), так и надземные конструкции здания (несущие и ограждающие конструкции, защитные покрытия и кровли, рабочие покрытия конструктивных элементов, в том числе отделочные слои). В процессе обследования проводится инвентаризация помещений и оборудования, заполняются подготовленные заранее инвентаризационные и дефектные ведомости (с перечнем и характеристиками неисправностей) по элементам конструкций, сантехническому и электротехническому оборудованию.

Инвентаризационная ведомость кроме технических характеристик помещений (местоположение, площадь, состояние стен, пола, потолка, окон, дверей, электрических приборов, отопительного оборудования и пр.) может включать в себя информацию о фактическом использовании и о пользователях этих помещений.

Отдельно от ведомости по помещениям составляется инвентаризационная ведомость по прилегающему земельному участку, в которой указывается:

* + площадь этого участка (2000 кв. м.);
  + характеристика имеющихся улучшений;
  + состояние зеленых насаждений;
  + места сбора и хранения мусора.

# **4. Описание стратегии управления объектом**

Основу стратегии управления составит организация спортивных клубов при школе на коммерческой основе (о льготными условиями для учителей и учеников самой школы).

В задачи управляющего входит:

техническое обслуживание и эксплуатация недвижимости;

планирование и распределение доходов и расходов;

привлечение инвестиций;

маркетинг и реклама объекта;

анализ эксплуатационных расходов и их снижение;

отношения с коммунальными службами;

организация охраны объекта недвижимости.

К целям управления недвижимостью можно отнести следующие пункты:

поддержание хорошего состояния объекта недвижимости;

минимизация затрат на техническое обслуживание и эксплуатацию недвижимости;

повышение престижа собственника в результате обладания соответствующим объектом недвижимости.

получение периодического дохода и его максимизация;

увеличение стоимости недвижимости.

Проведение ремонтных работ позволяет снизить физический износ объекта, улучшить его внешний вид, тем самым, повысить его рыночную привлекательность. В целом по зданию не требуется модернизация или замена мощности какой-либо системы здания. После проведения ремонта все системы будут отвечать потребностям собственника.

# **5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта**

Школа построена в 2005 году и не имеет достаточно современного оборудования, состояния здания оценивается как хорошее.

Помимо данных учебных заведений, в районе имеется спортивная секция каратэ, ушу, фитнес-клуб.

По проведенному анализу предполагаемых конкурентов и их видов деятельности, можно сделать вывод, что в данном развивающемся районе необходима школа с дополнительными спортивными секциями. Необходимость реконструкции школы обусловлена тем, что в районе проживают различные семьи с неодинаковым уровнем дохода. Новая школа будет позиционироваться как школа доступная различным категориям граждан. Наличие же новых спортивных секций обусловлено их нехваткой в районе. Секции, которые имеются, не способны удовлетворить спрос населения на данный вид услуг.

В данном микрорайоне недостаточно секций футбола, баскетбола, волейбола, а также настольного тенниса. Услуги фитнес-клуба имеются, но этого недостаточно. Потому было принято решение организовать в школе дополнительные спортивные секции осуществляющие набор на занятия футболом, баскетболом, волейболом, а также выделить помещение под обустройство фитнес-клуба. Также в районе отсутствуют кружок по радиоделу, потому было также принято решение об открытии радиокружка «Юный связист». Данный кружок будет популярен, так как в век современных технологий, радиосвязи необходимы знания в радиоделе.

Секции по футболу, баскетболу и волейболу, рассчитаны в основном на детей в возрасте 8-18 лет. Набор будет осуществляться как среди учеников школы, так будет размещена реклама. Услуги по игре в настольный теннис будет доступна за плату любому желающему. Фитнес-клуб направлен в основном на девушек 18-45 лет, но так же при достаточном желании мужчин может быть организована и мужская группа.

# **6. Перечень основных мероприятий, необходимых для управления объектом**

Данное здание построено относительно недавно – в 2005 году, эксплуатировалось согласно проекту, поэтому функциональный износ на данный момент небольшой - всего 5%. Но отделка здания устарела и требует обновления, для повышения конкурентоспособности. Для уменьшения физического износа необходимо провести косметический ремонт здания.

Согласно этому, был составлен перечень строительных работ, которые планируется провести в рамках подготовки помещений к самостоятельному использованию в соответствии с планами и особенностями собственника. Необходимо провести ремонт внутренних и внешних поверхностей стен, полов.

Для проведения ремонтных работ было принято решение обратиться в специализированную компанию, так как данная компания давно работает на строительном рынке, а именно 15 лет, дает гарантию на все виды работ, а также предоставляет низкие цены, работы выполняют квалифицированные специалисты.

Цены указаны со стоимостью строительных материалов. Цены на ремонтные работы составлены в соответствии с прайс-листом услуг ремонтно-строительной организации.

Сумма для проведения небольшого косметического ремонта здания, которое в дальнейшем планируется для самостоятельного использования, составила 662 390 руб.

Также помимо проведения ремонтных работ, необходимо провести переоснащение некоторых помещений, а также перепланировку одного помещения для проведения занятий по фитнесу.

Для приобретения необходимых товаров для оборудования спортивных помещений обратимся в торговую сеть «Спортмастер». В таблице приведен перечень затрат на приобретения оборудования для спортивного зала и кабинета радиомоделирования.

# **7. Бюджет программы по управлению объектом недвижимости**

Затраты на проведение ремонта

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование работ | Стоимость единицы, руб. | Количество | Всего, руб. |
| Снятие старых обоев, м2 | 54 | 130 | 7 020 |
| Оклейка обоев флизилиновых, м2 | 72 | 130 | 9 360 |
| Снятие краски, м2 | 90 | 250 | 22 500 |
| Штукатурка кирпичной кладки до 3 см, м2 | 285 | 214 | 60 990 |
| Грунтовка стен после каждого цикла работ, м2 | 180 | 250 | 45 000 |
| Шпаклевка и шлифовка стен под подкраску, м2 | 240 | 250 | 60 000 |
| Покраска водоэмульсионной краской, м2 | 350 | 250 | 87 500 |
| Демонтаж ленолиума, м2 | 27 | 500 | 13 500 |
| Частичное выравнивание пола (заделка рустов, трещин,  отверстий), м2 | 145 | 200 | 29 000 |
| Устройство плинтуса, м | 345 | 200 | 69 000 |
| Укладка обычного  линолеума, м2 | 460 | 562 | 258 520 |
| Итого: | | | 662 390 |

Итого капитальных затрат – 66390 руб.

Затраты на приобретение оборудования

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Цена за ед., руб.** | **Кол-во** | **Сумма, руб.** |
| Баскетбольная стойка Spalding Junior series | 6 392 | 2 | 12 784 |
| Мяч баскетбольный Demix Basketball | 199 | 10 | 1 990 |
| [Мяч волейбольный Molten](http://www.sportmaster.ru/catalog/sm_aktivnyiy_otdyih/1937/157533/) | 590 | 4 | 2 360 |
| [Мяч волейбольный Demix VLPVC2020D](http://www.sportmaster.ru/catalog/sm_aktivnyiy_otdyih/1945/157564/) | 390 | 2 | 780 |
| [Мяч футбольный Molten VG-2500](http://www.sportmaster.ru/catalog/sm_aktivnyiy_otdyih/1937/206502/) | 1 390 | 1 | 1 390 |
| [Мяч Demix Russian Team\TEST](http://www.sportmaster.ru/catalog/sm_aktivnyiy_otdyih/1880/157210/) | 290 | 5 | 1 450 |
| [Скакалка скоростная Torneo](http://www.sportmaster.ru/catalog/sm_trenajeryi/1923/159176/) | 199 | 20 | 3 980 |
| Обруч гимнастический Torneo | 390 | 20 | 7 800 |
| Эспандер для груди Torneo | 490 | 3 | 1 470 |
| Ролик для пресса Torneo | 490 | 2 | 980 |
| Коврик для фитнеса Kettler 182х60см | 600 | 10 | 6 000 |
| Стол теннисный Torneo TT01 | 5 990 | 1 | 5 990 |
| Мячи для настольного тенниса Torneo Invite 6шт. | 75 | 2 | 150 |
| Ракетка для настольного тенниса коническая Torneo Invite Сompetition | 325 | 2 | 650 |
| Скамья многофункциональная Torneo Bravo | 2 490 | 2 | 4 980 |
| Мяч утяжеленный для Пилатеса Kettler 1кг | 290 | 4 | 1 160 |
| Паяльник электрический 40В | 64 | 10 | 640 |
| Припой паяльный 60/40 100г, 60582 | 130 | 5 | 650 |

Итого 54000 руб.

# **8. Анализ эффективности программы по управлению**

Для расчётов показателей эффективности проекта используем таблицу.5 по годам

Таблица 5 - Итоговые показатели поступлений и расходов в 2014-2017 гг. (данные в руб.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель/год | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| Поступления | 426000 | 870000 | 1492000 | 2103000 |
| Затраты (в том числе налоги и амортизационные отчисления) | 365500 | 65220 | 900000 | 1198000 |
| Результат | 60500 | 217800 | 592000 | 905000 |

Чистая текущая стоимость проекта (NPV) - представляет собой суммарный доход от проекта, дисконтированный с учетом временной стоимости денег.

Показатель NPV рассчитывался при ставке дисконтирования 11 % в год. Положительное значение NPV свидетельствует о превышении прибыльности проекта над нормой дисконта.

Метод чистой приведенной стоимости основан на сопоставлении величины исходной инвестиции (IC) с общей суммой дисконтированных чистых денежных поступлений, генерируемых ею в течение прогнозируемого срока. Поскольку приток денежных средств распределен во времени, он дисконтируется с помощью коэффициента r, устанавливаемого аналитиком (инвестором) самостоятельно исходя из ежегодного процента возврата, который он хочет или может иметь на инвестируемый им капитал.

Внутренняя норма доходности на полные инвестиционные затраты (IRR) - представляет собой годовую норму чистых наличных поступлений в процессе реализации проекта, то есть представляет собой ту ставку дисконтирования, при которой величина чистого дисконтированного дохода (NPV) равна нулю. Экономический смысл внутренней нормы доходности состоит в том, что это такая норма доходности инвестиций, при которой предприятию одинаково эффективно инвестировать свой капитал под IRR процентов в какие-либо финансовые инструменты.

Инвестиции (IC) будет генерировать в течение n лет, годовые доходы в размере P1, P2, ..., Рn. Чистый приведенный эффект (NPV) соответственно рассчитываются по формулам:

http://www.bupr.ru/img/nvp2.jpg

Если проект предполагает не разовую инвестицию, а последовательное инвестирование финансовых ресурсов в течение m лет, то формула для расчета NPV модифицируется следующим образом:

http://www.bupr.ru/img/nvp3.jpg

где i — прогнозируемый средний уровень инфляции.

Таблица 6 - Расчет коммерческой эффективности проекта

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Параметры | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| Поступления | 0 | 426000 | 870000 | 1492000 | 2103000 |
| Затраты | 0 | 365500 | 652200 | 900000 | 119800 |
| Инвестиции | 297000 | 201000 | 48000 | 48000 | 48000 |
| Итого поток | (297000) | (140500) | 169800 | 544000 | 857000 |
| Коэффициент дисконтирования | 1 | 1,11 | 1,2321 | 1,3676 | 1,5181 |
| Дисконт, поток | (297000) | (126580) | 137810 | 397780 | 564520 |
| Дисконт, поток нарастающим итогом **(NPV)** | (297000) | (423580) | (285770) | 112110 | 676630 |

Под **внутренней доходностью (нормой рентабельности инвестиции) (IRR)**понимают значение коэффициента дисконтирования, при котором **NPV** проекта равен нулю:

**IRR = r, при котором NPV = f(r) = 0.**

Подставляя значения потока:

-297000:(1+IRR)0126580:(1+IRR)1+137810:(1+IRR)2+397780:(1+IRR)3+564520:(1+IRR)4=0

Находим **IRR=0,3685** или **36,85 %**

Индекс рентабельности проекта при инвестировании 480000 руб.:

**IR =NPV/IC= 676630 руб.: 480000 руб.=1,41>1**

Значит, отдача инвестиций равна 1,41-1=0,41, а срок окупаемости:

**Т=1/0,41 = 2,44 года** (или 3,44 года после строительства)

Коммерческая эффективность проекта характеризуется следующими показателями:

Таблица 7 - Итоговые показатели проекта

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование показателей | Значение |
| Срок окупаемости с начала реализации проекта. | 3,44 |
| Срок окупаемости с начала работы, | 2,44 |
| Чистая текущая стоимость, руб. | 676630 |
| Внутренняя норма доходности, % | 36,85 % |

Таким образом, проект окупается через 3,44 года после начала функционирования.

# **9. Заключение**

Общие выводы:

* Объект управления после реконструкции - школа с дополнительными спортивными секциями. Необходимость реконструкции школы обусловлена тем, что в районе проживают различные семьи с неодинаковым уровнем дохода. Новая школа будет позиционироваться как школа доступная различным категориям граждан.
* Проведение ремонтных работ позволяет снизить физический износ объекта, улучшить его внешний вид, тем самым, повысить его рыночную привлекательность. В целом по зданию не требуется модернизация или замена мощности какой-либо системы здания. После проведения ремонта все системы будут отвечать потребностям собственника.
* Для проведения ремонтных работ было принято решение обратиться в специализированную компанию. Сумма для проведения небольшого косметического ремонта здания, которое в дальнейшем планируется для самостоятельного использования, составила 662 390 руб.
* Проект окупается через 3,44 года после начала функционирования.

Проект учитывает интересы не только непосредственных участников проекта, но также местных властей и общественности за счет следующих выгод:

1. выгоды для бюджета и социально-экономического развития: увеличение объема поступлений в бюджеты всех уровней и внебюджетные фонды.
2. выгоды населения: увеличения объема услуг и развитие инфраструктуры; создание дополнительных рабочих мест.

# **Литература**

1. Иваницкая И.П., Яковлев Е.А. Введение в экономику недвижимости. М.: КноРус, 2011. – 184 с.
2. Кожухар В.М. Экспертиза и управление недвижимостью. М. Дашков и Ко, 2012. – 96 с.
3. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости. М.: МКС, 2010. – 584 с.
4. Цогоев А. Как инвестировать в недвижимость. М.: Альпина бизнес букс, 2009. – 174 с.