Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА «ДИРИЖАБЛЬ» В ГОРОДЕ ЕКАТЕРИНБУРГ

2021

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

РЕФЕРАТ

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА «ДИРИЖБЛЬ» В ГОРОДЕ ЕКАТЕРИНБУРГ

ВКР состоит из введения, 4 глав, заключения, библиографического списка из 63 наименований, 10 приложений. Работа включает 35 таблиц, 66 рисунков. Общий объем ВКР – 122 страницы.

Ключевые слова: редевелопмент, торгово-развлекательная недвижимость, индустрия развлечений, экономическая эффективность

Цель исследования – разработка финансово-экономического обоснования проектов редевелопмента торговой недвижимости в центры досуга, развлечений и культурного отдыха. Объектом исследования является сфера редевелопмента различных видов недвижимости.

Научная новизна:

1. Проведенные территориально-практические исследования процессов редевелопмента различных видов недвижимости.
2. Проведенный анализ конкурентоспособности ТЦ «Дирижабль», позволяет подтверждает необходимость редевелопмента объекта в культурно-развлекательный центр.
3. Выявленные в процессе исследования тенденции опережающего развития культурно-развлекательной недвижимости.
4. Разработанное финансово-экономическое обоснование редевелопмента ТЦ «Дирижабль» в культурно-развлекательный центр в г. Екатеринбурге позволяет разработать научно-прикладные рекомендации по реализации запланированного процесса редевелопмента.

Практическая значимость – возможность применения полученных результатов для обоснования проектов редевелопмента объектов недвижимости и территорий.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ……..3
1 Анализ российских и зарубежных проектов по редевелопменту объектов и территорий……..…..……8
1.1 Понятие и сущность редевелопмента……..…..……..8
1.2 Российский опыт реализации проектов редевелопмента……..……9
1.3 Зарубежный опыт реализации проектов редевелопмента……...13
2 Тенденции развития торгово-развлекательной недвижимости……..……..19
2.1 Обзор введенной торгово-развлекательной недвижимости в России……19
2.2 Анализ конкурентоспособности торгового центра «Дирижабль»…….23
2.3 SWOT-анализ торгового центра «Дирижабль»……...…….28
2.4 Влияние on-line продаж на спрос аренды торгово-развлекательной недвижимости……29
3 Анализ потребностей населения в индустрии развлечений……..……42
3.1 Современный потребитель – кто он? Поколения X, Y, Z……...……42
3.2 Демографическое состояние населения Свердловской области……44
3.3 Анализ уровня индустрии развлечений в города Екатеринбург……51
4 Финансово-экономическое обоснование проекта редевелопмента торгового центра «Дирижабль» города Екатеринбург……..……..56
4.1 Анализ возможности использования торгового центра «Дирижабль» в качестве культурно-развлекательного центра……56
4.2 Портрет потенциальных потребителей культурно-развлекательного центра……..59
4.3 Рекомендации по редевелопменту торгового центра «Дирижабль»…….64
4.4 Расчет экономической эффективности проекта……..67
ЗАКЛЮЧЕНИЕ……..94
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК……..95
ПРИЛОЖЕНИЕ А……...102

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

ПРИЛОЖЕНИЕ Б……103
ПРИЛОЖЕНИЕ В……..……..104
ПРИЛОЖЕНИЕ Г……106
ПРИЛОЖЕНИЕ Д……107
ПРИЛОЖЕНИЕ Е……110
ПРИЛОЖЕНИЕ Ж……...115
ПРИЛОЖЕНИЕ И……...116
ПРИЛОЖЕНИЕ К……119
ПРИЛОЖЕНИЕ Л……121

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы диссертации заключается в проблеме редевелопмента избыточной торговой недвижимости в г. Екатеринбурге, возникшей в продолжительный период коронавирусной инфекции covid-19, которая приобрела характер мировой пандемии.

Целью исследования является разработка финансово-экономического обоснования проектов редевелопмента торговой недвижимости в центры досуга, развлечений и культурного отдыха.

Для достижения поставленной цели, были поставлены следующие задачи:

- проанализировать российский и зарубежный опыт редевелопмента (переформирования, переназначения) нерационально используемых территорий;
- изучить тенденции развития торгово-развлекательной недвижимости в сложившихся условиях после периода пандемии и принятых карантинных мер;
- разработать финансово-экономическое обоснование проекта редевелопмента торговой недвижимости в культурно-развлекательную недвижимость на примере торгового центра (далее – ТЦ) «Дирижабль» в г. Екатеринбург.

Объектом исследования является сфера редевелопмента различных видов недвижимости.

Предметом исследования являются социально-экономические отношения, возникающие в процессе редевелопмента существующих объектов недвижимости и территорий.

Теоретическую и методическую основу диссертационного исследования составляют монографии, научные публикации, работы отечественных и зарубежных ученых.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Теоретическая значимость диссертационной работы состоит в анализе и систематизации теоретических положений по проблеме редевелопмента объектов недвижимости и территорий.

Практическая значимость исследований состоит в возможности применения полученных результатов для обоснования проектов редевелопмента объектов недвижимости и территорий.

Рабочая гипотеза исследования по финансово-экономическому обоснованию процессов редевелопмента объектов недвижимости и территорий заключается в том, что при использовании российского и зарубежного опыта редевелопмента и современных тенденций развития разных видов недвижимости, возможно нахождение эффективных решений различных проблем редевелопмента.

Научный результат:

1. Проработан российский и зарубежный научно-практический опыт редевелопмента различных объектов недвижимости и территорий.

2. Проведен анализ конкурентоспособности ТЦ «Дирижабль» на рынке торговой недвижимости г. Екатеринбург.

3. Выявлены сильные тенденции развития культурно-развлекательной недвижимости в современных условиях.

4. Разработано финансово-экономическое обоснование редевелопмента ТЦ «Дирижабль» в культурно-развлекательный центр.

Научная новизна:

5. Проведенные территориально-практические исследования процессов редевелопмента различных видов недвижимости, включающие в себя конкретные проекты, отличающиеся учетом социально-экономических потребностей населения городов и районов, позволяют сформулировать научно-прикладные подходы к конкретным задачам редевелопмента.

6. Проведенный анализ конкурентоспособности ТЦ «Дирижабль», включающий в себя анализ существующих и перспективных конкурентов, позволяет говорить о том, что исследуемый объект не занимает лидирующих

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

позиций и не обладает высокой конкурентоспособностью, что подтверждает необходимость редевелопмента ТЦ «Дирижабль» в культурно-развлекательный центр.

7. Выявленные в процессе исследования тенденции опережающего развития культурно-развлекательной недвижимости, включающие в себя вопросы ее аренды, отличающиеся учетом потребностей населения в данном виде недвижимости, что позволяет в развитии экономики региона, города, района опереться на индустрию развлечений.

8. Разработанное финансово-экономическое обоснование редевелопмента ТЦ «Дирижабль» в культурно-развлекательный центр в г. Екатеринбурге, включающее в себя SWOT-анализ культурно-развлекательного центра, отличающееся формированием портрета потенциальных потребителей культурно-развлекательных услуг, что позволяет разработать научно-прикладные рекомендации по реализации запланированного процесса редевелопмента.

Апробация результатов

В рамках XV Международной конференции «Российские регионы в фокусе перемен» (секция «Управление развитием территорий»), проходившей 14.11.2020 г. был представлен доклад на тему «Влияние коронавирусной инфекции COVID-19 на сферу торгово-развлекательной недвижимости». В докладе рассматривалась проблема современного потребителя и его предпочтений, а также влияния коронавирусной инфекции COVID-19 и мер, принятых для предотвращения распространения пандемии на цифровизацию торгово-развлекательной недвижимости. Были разработаны рекомендации по оптимизации различных аспектов деятельности объектов торгово-развлекательной недвижимости в современных реалиях.

В рамках Международной конференции студентов и молодых ученых «Весенние дни науки», проходившей 22-24 апреля 2021 г. был представлен доклад на тему «Влияние on-line продаж на спрос аренды торгово-развлекательной недвижимости». В ходе доклада был проведен анализ рынка

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

торгово-развлекательной недвижимости и интернет-торговли в России, а также взаимосвязи спроса на интернет-торговлю на спрос на традиционную торговлю. Были разработаны рекомендации, направленные на создание или изменение концепций объектов торгово-развлекательной недвижимости в соответствии с современными перспективами развития данной отрасли.

Публикации

Статья «Влияние коронавирусной инфекции COVID-19 на сферу торгово-развлекательной недвижимости» опубликована в сборнике Международной конференции «Российские регионы в фокусе перемен» (секция «Управление развитием территорий»). 14.11.2020 г.: ФГАОУ ВО «УрФУ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина». – Екатеринбург: Изд-во УМЦ УПИ

Статья «Влияние on-line продаж на спрос аренды торгово-развлекательной недвижимости» опубликована в сборнике Международной конференции студентов и молодых ученых «Весенние дни науки». 22-24 апреля 2021 г.; ФГАОУ ВО «УрФУ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина». – Екатеринбург: Изд-во УМЦ УПИ

Таким образом, в рамках магистерской диссертации предлагаются варианты решения проблемы редевелопмента избыточной торговой недвижимости в г. Екатеринбурге, возникшей в продолжительный период коронавирусной инфекции covid-19, которая приобрела характер мировой пандемии. На основе проведенного исследования, было разработано финансово-экономическое обоснование проекта редевелопмента ТЦ «Дирижабль» в центр досуга, развлечений и культурного отдыха.

Выпускная квалификационная работа (магистерская диссертация) состоит из введения, четырех глав, заключения, библиографического списка, включающего 63 наименования, 10 приложений. Работа включает 35 таблиц и 66 рисунков. Общий объем Выпускной квалификационной работы (магистерской диссертации) – 122 страницы.

Во введении обоснован выбор темы исследований, ее актуальность, сформулированы цель и задачи работы, определены объект и предмет

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

исследования, его теоретические и методологические основы, источники получения информации, сформулирована научная новизна.

В первой главе работы был проведен анализ российских и зарубежных проектов по редевелопменту объектов и территорий. По результатам первой главы был сделан вывод о том, что редевеломпент позволяет из невостребованных и нерационально используемых территорий создавать доходные проекты, обновить городскую ткань и повысить социальный уровень жизни горожан.

Во второй главе были рассмотрены тенденции развития торгово-развлекательной недвижимости и проведен анализ конкурентоспособности ТЦ «Дирижабль» в три этапа: анализ конкурентов в районе расположения объекта, анализ конкурентов по классификационному уровню и выявление перспективных конкурентов. Также был составлен SWOT-анализ, благодаря которому были выявлены сильные и слабые стороны, а также возможности и угрозы ТЦ «Дирижабль».

В третьей главе был проведен анализ потребностей населения в индустрии развлечений, результаты которого указывают на неудовлетворенность потребности населения в индустрии развлечений (концертных площадок, образовательно-досуговой и спортивной составляющей) г. Екатеринбург.

В четвертой главе был произведен расчет экономической эффективности проекта, описаны теоретические аспекты расчета эффективности. Обозначены основные этапы расчета финансирования, проведена оценка эффективности проекта.

В заключении сформулированы основные выводы и обобщены результаты исследования.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

5 Анализ российских и зарубежных проектов по редевелопменту объектов и территорий

5.1 Понятие и сущность редевелопмента

Человек – существо, которое постоянно меняется: у различных поколений меняются взгляды и ценности, привычки, устройство быта, а также окружающая его среда, в том числе города и здания, которые создаются этими же людьми. На сегодняшний день нет ни одного города, который выглядел бы точно также, как и при его создании. Многие здания были снесены, чтобы на их месте возвести новые постройки, но и многие зоны и здания были перестроены, модернизированы, улучшены, что позволило без лишних затрат изменить окружение под новые потребности человечества.

Понятие редевелопмент произошло от уже более привычного слова «девелопмент» – предпринимательская деятельность, связанная с созданием объекта недвижимости, реконструкцией или изменением существующего здания или земельного участка, приводящая к увеличению их стоимости [48]. У понятия редевелопмент существуют разные трактовки в различных источниках (таблица 1).

Таблица 1 – Определение понятия редевелопмент[1]

Определение	Источник
Предпринимательская деятельность, связанная с превращением объекта недвижимости в другой, новый объект, с иным функциональным назначением, в результате чего стоимость объекта возрастает	Учебное пособие «Экономика недвижимости», Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К.
Реконструкция отдельных объектов недвижимости, групп зданий, районов или населенных пунктов для повышения эффективности их использования	«Использование редевелопмента для повышения эффективности использования объектов коммерческой недвижимости: российский опыт», Джавадов Т.М.
Процесс перепрофилирования объекта недвижимости под новое направление	«Словарный запас: редевелопмент», свободный электронный портал институт «Стрелка»
Наиболее эффективный способ перепрофилирования невостребованных объектов недвижимости или же нерационально используемых территорий	Что такое редевелопмент, свободный электронный научный словарь-справочник от Автор24

[1] Составлено автором по: [11, 15, 50, 58].

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

На основе приведенных определений из различных источников, сформулируем общее понятие: редевелопмент – процесс преобразования объекта недвижимости с учетом потребностей и рационального использования территории, в результате которого возрастает эффективность использования объекта.

5.2 Российский опыт реализации проектов редевелопмента

Проект редевелопмента московской гидроэлектростанции-2 – музей истории Мосэнерго

Гидроэлектростанция-2 (далее – ГЭС-2) была построена в 1905—1907 гг. и первоначально носила название «Трамвайная», поскольку предназначалась для питания контактной сети городского трамвая. Электростанция занимала комплекс зданий по адресу Болотная набережная, 15 в районе Якиманка и работала в 1907—2014 гг. (рисунок 1). На сегодняшний день электростанция выведена из эксплуатации [48].

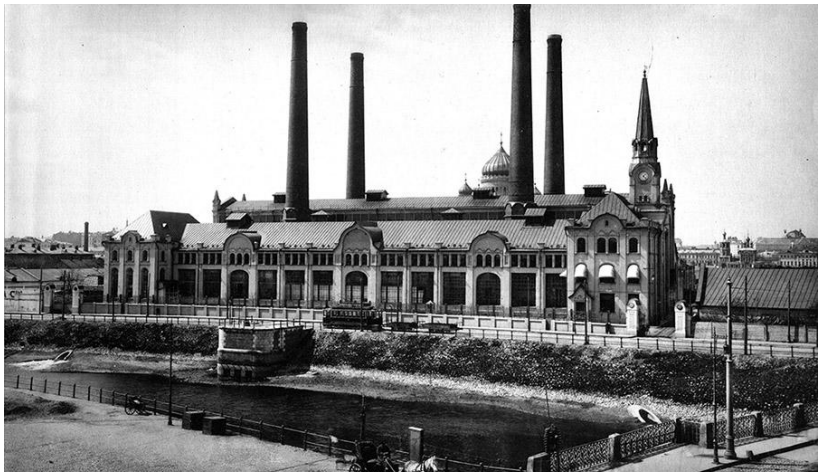


Рисунок 1 – Городская центральная электрическая станция, 1913 г., Москва [48]

В 2014 г. фонд V–A–C купил здание и прилегающую территорию и пригласил бюро Renzo Piano Building Workshop разработать проект их реконструкции. Из станции, некогда снабжавшей электроэнергией Кремль,

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

ГЭС-2 в скором времени превратится в новое городское культурное пространство (рисунок 2).

Рисунок 2 – Центр современной культуры фонда V-A-C в бывшей электростанции ГЭС-2 [56]

В будущем московском доме V–A–C посетители смогут вместе с художниками открывать новые формы самовыражения и способы познания, а также определять культурную программу.

Весь комплекс ГЭС-2, включая уличное пространство, занимает обширную территорию 20 тыс. кв. м. Основное здание будет преобразовано в сооружение со свободной планировкой 100 м в длину и 20 м в высоту и станет помимо прочего крытой пешеходной зоной (рисунок 3, 4).

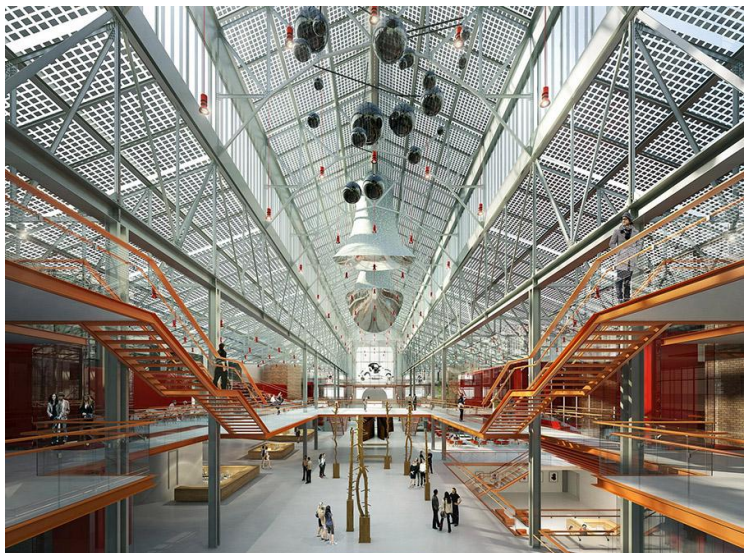


Рисунок 3 – Организация внутреннего пространства ГЭС-2 после редевелопмента [56]

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

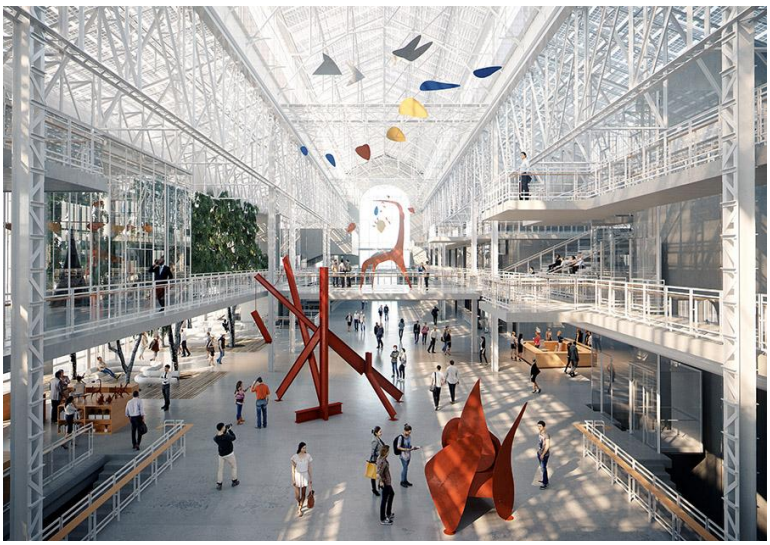


Рисунок 4 – Организация внутреннего пространства ГЭС-2 после редевелопмента [56]

Внутри разместятся галереи, учебный центр, библиотека, столовая, кафе, ресторан, корпус для художественных резиденций и актовый зал-трансформер на 420 посадочных мест со стеклянной стеной и видом на березовую рощу. ГЭС-2 будет ориентирована на рациональное потребление электроэнергии: так, например, на крыше здания установят солнечные панели площадью 5 тыс. кв. м.

В непосредственной близости от выставочных пространств — в соседнем с бывшей электростанцией здании, соединенном с ней подземным переходом, — появится новый центр художественного производства. Сводчатое кирпичное сооружение площадью 2 тыс. кв. м в XIX в. служило складом для водочной фабрики. После реконструкции в нем расположатся мастерские с современным оборудованием и помещения для совместной работы, которыми смогут пользоваться художники и представители творческих профессий [56].

Проект редевелопмента ткацкой фабрики на Обводном канале – креативное пространство «Ткачи»

Здание на Обводном канале, 60 в г. Санкт-Петербург, было построено в 1851 г. Располагалась там бумагопрядильная мануфактура. В советское время ткацкая фабрика получила новое имя – Петра Алексеева. С началом перестройки производство там остановилось, здание какое-то время стояло бесхозным, часть строений разрушилась. Сносить его было нельзя, потому что

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

в 2001 г. комплекс взяли под охрану и признали выявленным объектом культурного наследия.

Новая жизнь бывшей фабрики началась в 2010 г., когда инвесторы решили сделать из нее не просто очередной деловой или торгово-развлекательный центр, а креативное пространство. Внешне здание осталось прежним (рисунок 5), а внутри преобразилось до неузнаваемости. Современные лифты, наливные полы, оригинальная подсветка. И старинные стены из красного кирпича (рисунок 6, 7, 8, 9).

Рисунок 5 – Креативное пространство «Ткачи», г. Санкт-Петербург [45]

Рисунок 6 – Креативное пространство «Ткачи», г. Санкт-Петербург [45]

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Рисунок 7 – Креативное пространство «Ткачи», г. Санкт-Петербург [45]

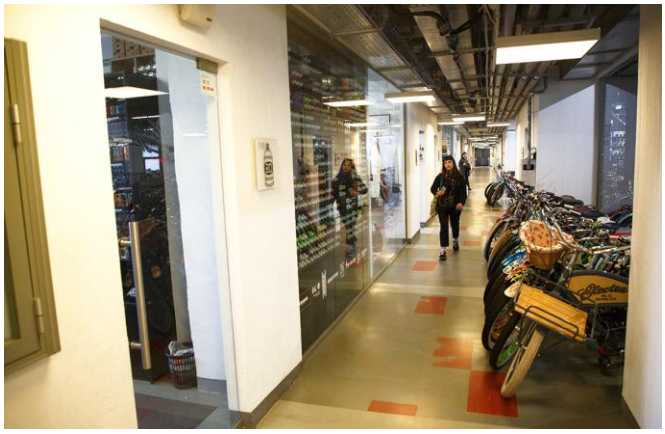


Рисунок 8 – Креативное пространство «Ткачи», г. Санкт-Петербург [45]

Рисунок 9 – Креативное пространство «Ткачи», г. Санкт-Петербург [45]

Сейчас в «Ткачах» работают магазины, шоу-румы, фотостудии, дизайн-агентства, рекламные бюро. Проводятся модные показы, концерты и музыкальные вечеринки, образовательные семинары и мастер-классы. О том, что здесь было еще лет десять назад, напоминают лишь фото на стенах [45].

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

5.3 Зарубежный опыт реализации проектов редевелопмента

Проект редевелопмента топливных баков – художественная галерея, аэропорт Лонхуа, Шанхай

Пять контейнеров с авиационным топливом в бывшем аэропорту Лонхуа в Шанхае преобразованы студией Open Architecture в парк искусства и культуры. Бюро спроектировало 60 тыс. кв. м пространства галереи на бывшей промзоне для китайского коллекционера Цяо Чжибина.

Контейнеры плавно соединяются друг с другом с помощью оригинального решения ландшафта – проектировщики «поиграли» разными уровнями и волнообразными зелеными насаждениями (рисунок 10, 11, 12).

Рисунок 10 – Здание художественной галереи, аэропорт Лонхуа, Шанхай [52]

Рисунок 11 – Здание художественной галереи, аэропорт Лонхуа, Шанхай [52]

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Рисунок 12 – Здание художественной галереи, аэропорт Лонхуа, Шанхай [52]

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Два резервуара стали художественными галереями – один выполнен в виде традиционного белого куба, а другой имеет оригинальное внутреннее решение, оставленное открытым для обозрения (рисунок 13). Остальные три бака – это многофункциональные выставочные и развлекательные пространства.

Рисунок 13 – Здание художественной галереи, аэропорт Лонхуа, Шанхай [52]

Являясь отдельными формами снаружи, под землей резервуары соединяются «артериями» в виде широких лестниц. Появившиеся в стенах резервуаров окна помогают привлечь в выставочные пространства естественный свет.

Две больших общественных площади urban plaza и event plaza, расположенные в ландшафтном парке, спроектированы как места, где можно проводить церемонии, вечеринки и выступления, при этом чувствуя себя за пределами города, в окружении природы.

Проект редевелопмента скотобойни – культурный центр, Порту, Португалия

В 2018 г. Kengo Kuma & Associates и португальская архитектурная фирма OODA объединились, чтобы превратить заброшенную скотобойню Matadouro площадью 20 500 кв. м в культурный центр. Они представили проект нового культурного центра, который займет место заброшенной скотобойни

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Matadouro. Этот проект должен активизировать, переосмыслить и задействовать местную историю и память города, а также, по признанию архитектурного дуэта, для восстановления значимости объекта в культурной, деловой и социальной сети города.

Старинное здание скотобойни, построенное более века назад, в свое время было градообразующим предприятием и считалась одним из важнейших экономических и двигательных движений в районе Кампанхэ, по сути – центром жизни всего района. В конце 1990-х гг. она была закрыта и с тех пор практически не занята. После закрытия вся территория постепенно оказалась отрезана от города, рядом возвели скоростной хай-вей, а на противоположенной стороне – новый футбольный стадион, который привлекает основное внимание.

Основная идея проекта, предложенного консорциумом, заключается в том, чтобы вновь вплести территорию бывшей скотобойни в ткань города. В первую очередь для этого создается пешеходный, увитый растениями мост, который свяжет комплекс со стадионом и оживленным кварталом на другой стороне шоссе. Новая постройка и отреставрированные старинные корпуса с характерными черепичными кровлями накроет единая крыша. Весь комплекс будет увенчан широкой крышей из терракотовых керамических плиток, перекликающихся с палитрой местных домов (рисунок 14, 15).

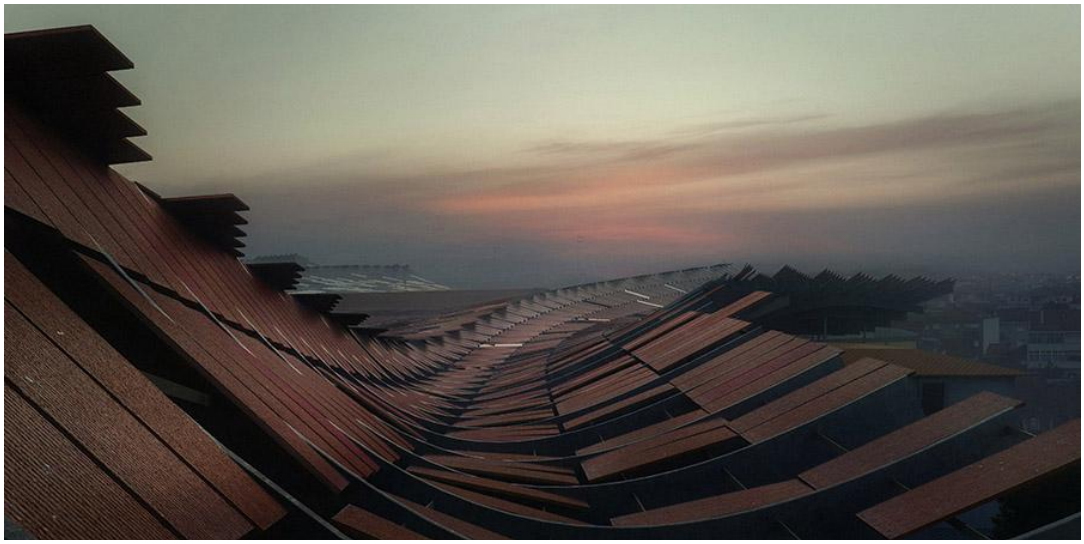


Рисунок 14 – Проект редевелопмента скотобойни в культурный центр, Порту, Португалия [32]

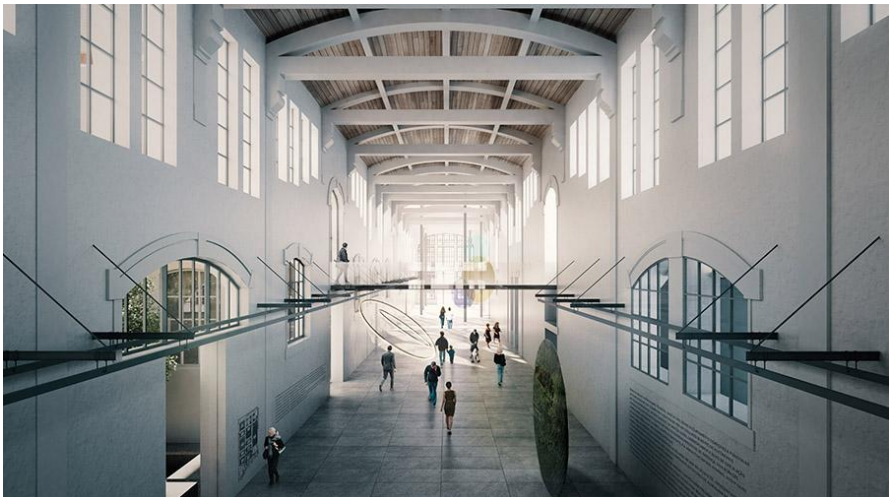
Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Рисунок 15 – Проект редевелопмента скотобойни в культурный центр, Порту, Португалия [32]

Крыша также будет оформлена многочисленными стеклянными панелями, позволяющими дневному свету проникать в здание и одновременно освещать пространство ночью. Новая крыша должна стать узнаваемой видной издалека точкой притяжения. В этом решении видится узнаваемый, характерный для Кенго Кума прием: он всегда сознательно уходит от всякой монолитности, любит «рассыпающиеся на точки».

На площади в 20 500 кв. м разместятся несколько новых мест для отдыха, художественная галерея, музей, кафе и обширная библиотека с оригинальными книжными стеллажами от пола до потолка (рисунок 16,17,18).



Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Рисунок 16 – Проект редевелопмента скотобойни в культурный центр, Порту, Португалия [32]

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

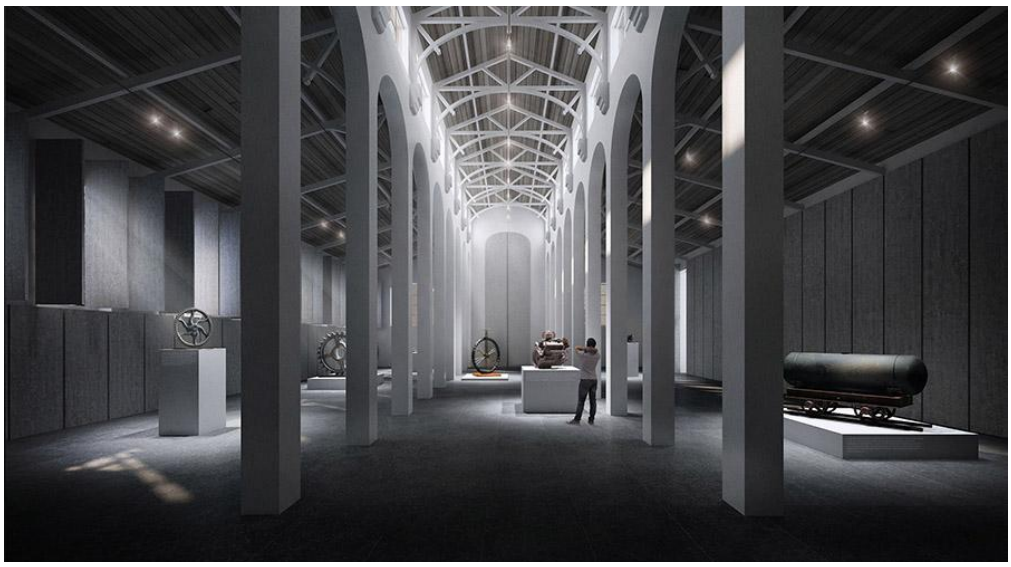


Рисунок 17 – Проект редевелопмента скотобойни в культурный центр, Порту, Португалия [32]

Рисунок 18 – Проект редевелопмента скотобойни в культурный центр, Порту, Португалия [32]

В ближайшее время число объектов редевелопмента по всем направлениям коммерческой недвижимости будет только расти. Это не столько модный тренд, сколько вынужденная необходимость, адекватный ответ на коммерческие задачи, стоящие перед девелоперами и верное направление для экономически эффективного развития строительных проектов. Редевеломпент позволяет из невостребованных и нерационально используемых территорий создавать доходные проекты, обновить городскую ткань и повысить социальный уровень жизни горожан.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

6 Тенденции развития торгово-развлекательной недвижимости

6.1 Обзор введенной торгово-развлекательной недвижимости в России

За январь-июнь 2020 г. в регионах России было открыто всего 3 ТЦ совокупной площадью 33 800 кв. м. Объем ввода до конца 2020 г. составил 509 тыс. кв. м, что на 18 % превышает показатель прошлого года. По сравнению с прогнозом на начало текущего года объем ввода ТЦ сократился в 2 раза. О возвращении к докризисным объемам нового строительства говорить пока еще рано (рисунок 19) [28].

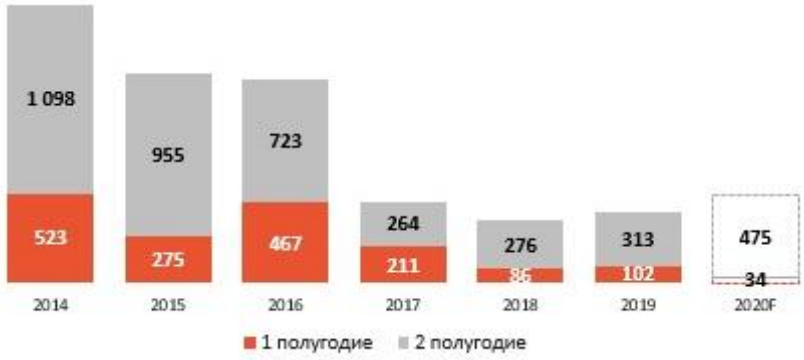


Рисунок 19 – Ввод новых ТЦ в регионах по полугодиям, тыс. кв. м [28]

Описание ТЦ в регионах РФ, открытых во 2 полугодии 2020 г. представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Описание ТЦ в регионах РФ, открытых во 2 полугодии 2020 г. [28]

Город	Квартал	Название ТЦ	Общая площадь, кв. м.
1	2	3	4
Казань	3	Казань Молл	53 000
Нижний Новгород	3	Океанис	30 000
Нефтеюганск	3	Energy Mall	27 600
Санкт-Петербург	3	Искра	18 700
Петропавловск-Камчатский	3	Глобус, 2 очередь	15 000
Нальчик	3	Горный, 2 очередь	14 750
Нефтеюганск	3	ТРЦ на Энтузиастов	14 000
Тамбов	3	РИО, 2 очередь	12 900
Магадан	3	Мегамаг	12 000
Щелково, МО	3	Этажи	9 000
Пермь	3	СпешиLove, 2 очередь	9 000

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Окончание таблицы 2

1	2	3	4
Нижневартовск	4	Green Park	50 670
Киров	4	Макси	45 000
Калининград	4	Молл Балтии	40 500
Санкт-Петербург	4	Лондон Парк	32 000
Кисловодск	4	Кислород	16 000
Кингисепп	4	Вернисаж	14 000
Хабаровск	4	Счастье	13 400
Раменское, МО	4	Мой Молл	12 500
Одинцово, МО	4	Орбион	11 500
Владимир	4	Факел	10 000
Владивосток	4	Бурный	8 000
Сочи	4	Мармелад	5 030

Специалисты считают, что главными трудностями развития торговых центров на сегодняшний день являются:

- снижающийся уровень платежеспособности населения, влекущий за собой снижение спроса на товары;
- растущую конкуренцию на рынке товаров и услуг;
- прирост совершения покупок населением через интернет-магазины;
- низкая культура потребления.

При этом приведенные факторы не являются значимым препятствием для развития данной отрасли. По итогам 2019 г. общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 6,56 млн кв. м, а за 11 месяцев 2020 г. было введено в эксплуатацию 214 тыс. кв. м. Стоит отметить, что 37 % нового предложения обеспечило открытие одного торгового центра суперрегионального формата – Торгово-Развлекательного центра «Саларис» (105 тыс. кв. м) [14].

Самые значительные открытые в 2020 г. торговые центры и их показатели представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Наиболее крупные объекты торгово-развлекательной недвижимости в Москве и Московской области, введенной в 2020 г. [28]

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
Саларьево-Саларис	Киевское ш., дер. Саларьево	300 000	105 000
Галеон	Ленинский пр-т/Островитянова ул.	28 800	14 000
Орджоникидзе 11	ул. Орджоникидзе, 11 с1А	14 000	10 000
Novaya Riga Outlet Village	Покровское, ул. Центральная д. 68	38 000	25 280
The Outlet Moscow	Новая Рига, 5 км от МКАД	27 000	14 500
Гравитация	ул. Чертановская	30 000	18 500
Ангара	Чонгарский бул., 7	12 479	6 785

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

В начале 2020 г. открылся крытый тематический парк развлечений «Остров Мечты», включающий в себя не только развлекательную составляющую, но и торговые галереи.

При этом часть открытий ТЦ перенесена на 2021 г. К ним относятся объекты ADG Group, а также торговая составляющая проекта МФК «Квартал WEST». Таким образом, реальный объем нового предложения в IV квартале составил 138,9 тыс. кв. м, что по итогам уходящего года дает суммарный объем 287,9 тыс. кв. м – в 2 раза больше показателя ввода за 2019 г. [28].

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей представлена на рисунке 20.

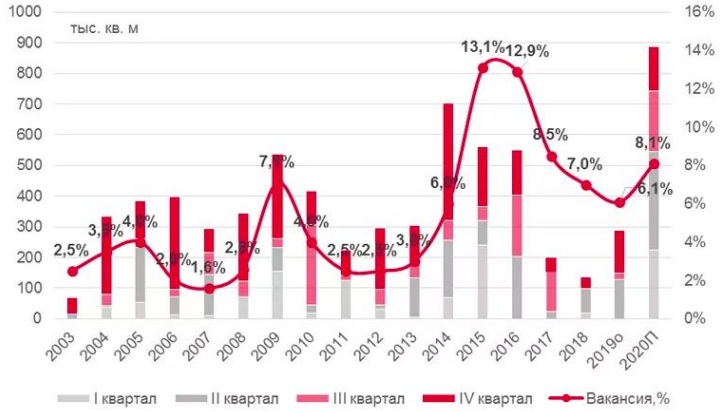


Рисунок 20 – Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей, 2003-2020гг. [37]

Впервые с 2014 г. объем нового предложения продемонстрировал положительную динамику (+213 %). Для сравнения в 2014 г. показатель в годовой динамике упал на 20 %, в 2015 г. – на 2 %, в 2016 г. – на 63 %, в 2017 г. – на 20 %, а в 2018 г. – на 32 %. В основном данная ситуация обуславливается последствиями кризиса 2014 г., когда значительная часть проектов была заморожена или подлежала пересмотру объемов строительства [37].

Также в 2019 г. в России на рынке торгово-развлекательной недвижимости происходят структурные изменения. Девелоперы активно стали развивать проекты торгово-развлекательной направленности в городах с населением менее 300 тыс. чел. Это связано с тем, что концентрация торгово-развлекательных площадей в городах-миллионниках постепенно достигает

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

своего пика и возможен этап перенасыщения, в то время как в городах с населением менее 300 тыс. чел., данная ниша практически пустует, уровень конкуренции низок, а население нуждается в качественных торговых площадях. География распределения нового предложения торгово-развлекательной недвижимости за 2018 и 2019 гг. представлена на рисунках 21 и 22.

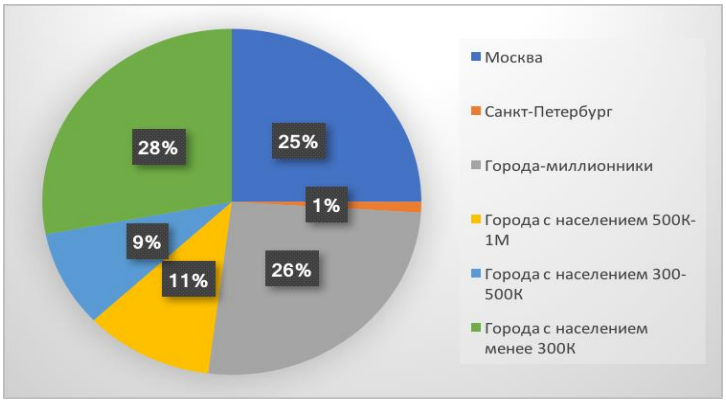


Рисунок 21 – Распределение нового предложения площадей торгово-развлекательной недвижимости по городам в 2018 г. [28]

Рисунок 22 – Распределение нового предложения площадей торгово-развлекательной недвижимости по городам в 2019 г. [28]

Ситуация с вирусом незначительно сказалась на планируемых открытиях объектов, находящихся в высокой степени готовности – девелоперы пока заявляют о сохранении сроков их открытия.

Переносы почти половины заявленных сроков открытий ТЦ в основном связаны с тем, что арендаторы приостановили переговоры по тем объектам, в отношении которых еще не было принято окончательное решение, так как ритейлеры сейчас меняют свою стратегию развития.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

6.2 Анализ конкурентоспособности торгового центра «Дирижабль» в городе Екатеринбург

Для получения наиболее полной картины имеет смысл разделить анализ конкурентоспособности объекта на несколько этапов: анализ конкурентов в районе расположения объекта, анализ конкурентов по классификационному уровню и выявление перспективных конкурентов.

Анализ конкурентов в районе расположения объекта

На рисунке 23 отражены наиболее близко расположенные к объекту торговые центры – «Мегаполис», «Марс», «Глобус» и «Ботаника Молл».

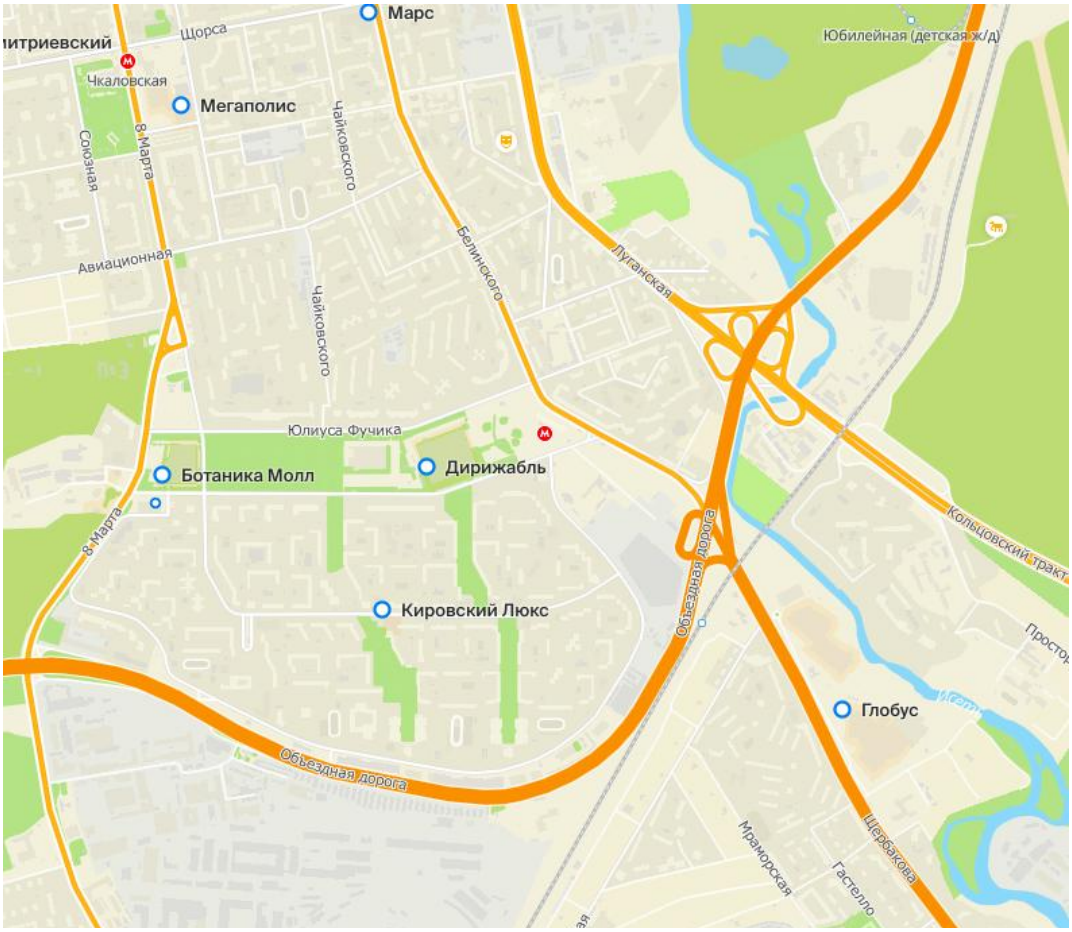


Рисунок 23 – Расположение торговых центров в районе расположения объекта [61]

Более подробное описание торговых центров, которые расположены в непосредственной близости к объекту и их сравнение с исследуемым объектом, представлено в таблице 4.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Таблица 4 – Характеристика торговых центров в районе расположения объекта и их сравнение с исследуемым объектом[2]

Характеристика		Дирижабль	Ботаника Молл	Мегаполис	Марс	Глобус
Адрес		Екатеринбург, Чкаловский район, ул. Академика Шварца, 17	Екатеринбург, Чкаловский район, ул. Академика Шварца, 1	Екатеринбург, Чкаловский район, ул. 8 Марта, 149	Екатеринбург, Чкаловский район, ул. Щорса, 29	Екатеринбург, Чкаловский район, ул. Щербакова, 4
Расстояние от исследуемого объекта, км		-	0,85	1,4	1,4	1,5
Площадь, кв. м	Общая	32 481	22 137	35 000	11 000	70 256
	Торговая	20 100	16 500	15 040	5 000	42 951
Тип		Окружной	Окружной	Окружной	Окружной	Региональный
Год открытия		2001	2012	2008	2013	2000
Вакантные площади, кв. м		940	930	990	100	4 500
Паркинг		Наземный	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный
Кол-во машиномест		1 250	400	860	80	2 270
Якорные арендаторы		Монетка, Эльдорадо	Мегамарт, Норд	Перекресток, М.Видео, развлекательная зона	Пятерочка, Верный, Fix price	Перекресток, Rich Family, RBT

По результатам данного анализа можно заметить, что при соотношении общей и торговой площадей, в ТЦ «Дирижабль» более половины общей площади, а именно 61,88 % составляет торговая площадь, в то время как у большинства сравниваем конкурентов аналогичный показатель значительно ниже – 42,97 % (ТЦ «Мегаполис») и 45,45 % (ТЦ «Марс»). Это означает, что в ТЦ «Дирижабль» по сравнению с конкурентами можно сказать, отсутствуют досуговые зоны. Также стоит отметить вместительную парковку исследуемого объекта.

Анализ конкурентов по классификационному уровню

Существующие типы торговых центров и их характеристики описаны в приложении А. Исследуемый ТЦ «Дирижабль» относится к окружному типу, необходимо сравнить его характеристики с характеристиками конкурентов, которые также относятся к типу окружные и находятся в г. Екатеринбург. На данный момент в Екатеринбурге 16 введенных в эксплуатацию окружных ТЦ. Сравнение характеристик исследуемого объекта и конкурентов представлено в приложении Б.

[2] Составлено автором по: [22, 25, 26].

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

В таблице 5 приведено сравнение характеристик исследуемого объекта и средних значений по г. Екатеринбургу среди окружных ТЦ.

Таблица 5 – отклонение характеристик ТЦ «Дирижабль» от средних показателей[3]

Характеристика	Средний показатель	Показатель объекта
Общая площадь, кв. м	36 940	32 481
Торговая площадь, кв. м	18 167	20 100
Год открытия	2009	2001
Вакантные площади, кв. м	1 428	940
Паркинг	Наземный	Наземный
Кол-во машиномест	604	1 250

Грамотный редевелопмент объекта позволит привлечь большее количество посетителей и арендаторов, что существенно сократит количество вакантных площадей и, соответственно, увеличит доход.

Выявление перспективных конкурентов

Ожидается, что к 2023 г. в г. Екатеринбурге в районе улиц Крестинского-Академика Шварца-Белинского-Объездная дорога будет построен региональный транспортно-пересадочный узел. Он включит в себя интегрированный автовокзал, станцию метро и ТЦ «Золотой». Параметры будущего объекта, инвестором которого является компания «Общество Малышева 73», уже известны и представлены в таблице 6.

Таблица 6 – Параметры ТЦ «Золотой»[4]

Характеристика	Показатель
Общая площадь, кв. м	308 000
Торговая площадь, кв. м	147 000
Паркинг	Два наземных
Кол-во машиномест	5 600
Общий объем инвестиций, млн долл. США	400

Проект будущего ТЦ «Золотой» представлен на рисунках 24 и 25.

[3] Составлено автором по: [8, 49, 61].
[4] Составлено автором по: [23].

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Рисунок 24 – Проект ТЦ «Золотой» [23]

Рисунок 25 – Проект ТЦ «Золотой» [23]

Новый автовокзал (будет возведен вместо ныне действующего Южного автовокзала) и транспортно-пересадочный узел с ТЦ «Золотой» соединят со станцией метро «Ботаническая». Такую же концепцию «Общество Малышева 73» реализовало при постройке крупнейшего ТРЦ «Гринвич», соединив его со станцией метро «Геологическая».

Двухэтажную вокзальную инфраструктуру транспортно-пересадочного узла передадут в муниципальное управление. Также проектом предусмотрены остановка городской электрички, следующей из аэропорта Кольцово, «Экспо-центра»; соединение комплекса с южными автомагистралями, связывающими Екатеринбург с челябинским, тюменским и курганским направлениями.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Также проект «Общество Малышева 73» предполагает масштабную новацию дорожной инфраструктуры вокруг автовокзала с постройкой широких съездов и выездов с ЕКАД, и направления аэропорта Кольцово.

Планируется, что пассажиры будущего автовокзала будут находиться в зале ожидания ТЦ «Золотой». При этом в целях безопасности на перроне никого не будет. Здесь же разместятся зона ремонта автобусной техники, зоны отдыха и питания водителей, а объекты соединят с существующим подземным переходом [23].

Торговый центр будет среднего сегмента и может стать сильным конкурентом для уже существующих ТЦ в г. Екатеринбург, в том числе и ТЦ «Дирижабль». К сожалению, на данном этапе нет возможности оценить наполненность, достоинства и недостатки будущего ТЦ «Золотой», но исключать его из списка конкурентов было бы некорректно. Также по этой причине крайне важно учесть все современные тенденции при редевелопменте ТЦ «Дирижабль».

Таким образом, общая картина говорит о том, что ТЦ «Дирижабль» на данный момент не является лидером среди существующих и перспективных торговых центров г. Екатеринбург, многие показатели исследуемого объекта уступают соответствующим показателям рассмотренных конкурентов. Насыщенность торговыми площадями в данном районе обеспечивает очень высокий уровень конкуренции, что, в свою очередь, не дает возможности исследуемому объекту стать лидером при сохранении существующей концепции.

Норма обеспеченности торговыми площадями – 420-700 кв. м на 1 тыс. чел. В Екатеринбурге рассматриваемый показатель по уже введенным торговым площадям находится на уровне 636 кв. м на 1 тыс. чел., то есть приближается к перенасыщению [24].

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

6.3 SWOT-анализ торгового центра «Дирижабль»

Для полного анализа существующего ТЦ Дирижабль также необходимо провести SWOT-анализ, который позволит подробно изучить внешние и внутренние стороны объекта, а также возможности и угрозы (таблица 7).

Таблица 7 – SWOT-анализ ТЦ Дирижабль[5]

Сильные стороны: - благоприятные показатели транспортной доступности (как на личном автомобиле, так и на общественном транспорте); - благоприятный показатель охвата населения как потенциальных потребителей; - разнообразие арендаторов и, соответственно, ассортимента; - большая площадь	Слабые стороны: - малая обеспеченность района объектами социального значения (школы, парки, места культурного отдыха); - отсутствие гармоничного архитектурного решения, логичной организации пространства – необходимость перепланировки; - отсутствие досуговых зон; - некачественный состав арендаторов
Возможности: - при грамотной перепланировки площадей и общего редевелопмента, изменении концепции объекта в культурно-развлекательный центр, ТЦ «Дирижабль» станет местом время препровождения большинства жителей района Чкаловский; - при увеличении популярности исследуемого объекта за счет создания новой для жителей г. Екатеринбурга концепции, соответственно будет увеличен поток посетителей, что приведет к увеличению арендных ставок и генерации большего денежного потока от проекта; - благодаря популярности исследуемого объекта привлечение новых потребителей из других районов города	Угрозы: - при отказе от редевелопмента, поток покупателей будет продолжать уменьшаться, что в скором времени может привести к банкротству ТЦ; - в случае, если арендный состав ТЦ не будет изменен, а также не будут организованы досуговые зоны, существование данного ТЦ будет под угрозой; - угроза появления в районе объекта ТЦ конкурента с лидирующими функциями или развитие существующих ТЦ вблизи объекта

По проведенному SWOT-анализу можно сделать вывод о том, что в первую очередь, необходимо уделить внимание качественной составляющей ТЦ «Дирижабль», а именно – перепланировка площадей в соответствии с логическим обустройством, создание единого современного архитектурного решения, изменение общей концепции исследуемого объекта и его переформирование в культурно-развлекательный центр. Именно эти шаги станут решающими для привлечения новых посетителей и увеличения популярности и доходности исследуемого объекта.

Стоит отметить, что выявленные сильные стороны исследуемого объекта являются благоприятным фактором для его редевелопмента и создания на его

[5] Составлено автором.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

основе культурно-развлекательного центра. Благоприятные показатели транспортной доступности и охвата населения после реализации проекта редевелопмента будут способствовать большому потоку потребителей, а большая площадь объекта позволяет учесть все необходимые факторы при планировке площадей, такие как инклюзивность среды, хорошая вместимость для проведения мероприятий, безопасная организация спортивного инвентаря и мероприятий.

6.4 Влияние on-line продаж на спрос аренды торгово-развлекательной недвижимости

Интернет-торговля – это форма осуществления торговли товарами или услугами с использованием технических и программных возможностей глобальной компьютерной сети интернет. Это подразумевает, что все данные о продукте потребитель способен получить исключительно благодаря различным интернет-ресурсам (сайт, социальные сети и т. д.), а также произвести куплю-продажу, обмен и возврат товара.

У интернет-торговли можно отметить следующие преимущества:

- возможность использования без привязки к конкретному месту. И покупатель, и продавец имеют возможность вести деятельность полностью дистанционно;
- использование различных виртуальных платежных систем;
- товар может быть доставлен с помощью курьерской доставки или почтовой службу в любую точку мира. Это делает для покупателей возможным совершать те покупки, которые не представлены в его регионе или представлены с недостаточно хорошими критериями, а для продавца это возможность расширения клиентской базы и, соответственно, увеличения прибыли;

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

- мобильность общения между продавцом и покупателем. Потребитель в любой момент может ознакомиться с различными акциями и новинками, представленными на сайте или в социальных сетях продавца.

При этом, необходимо отметить такой недостаток интернет-торговли, как невозможность тактильной оценки товара перед покупкой. Многие боятся заказывать тот или иной товар, не увидев его цвет и не оценив лично качество материала. Но и к этому уже многие торговые агенты адаптировались, введя услуги примерки во время доставки перед покупкой.

Потенциальных клиентов интернет-торговли также может остановить фактор неуверенности в надежности продавца.

Офис PricewaterhouseCoopers Россия в рамках серии исследований развития российского сектора розничной торговли и потребительских товаров в октябре 2019 г. проводил исследование, одним из этапов которого было проведение онлайн-опроса более двух тысяч российских интернет-пользователей в городах с населением свыше одного миллиона человек (Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Казань, Нижний Новгород, Новосибирск, Омск, Ростов-на-Дону, Самара, Уфа, Челябинск). Почти 40 % респондентов – это люди в возрасте от 26 до 35 лет. Доля опрошенных с ежемесячным уровнем дохода свыше 25 тыс. руб. составила 30 % [25].

В ходе исследования были получены следующие результаты:

- 80 % респондентов когда-либо совершали покупку в интернет-магазине;

- неуверенность в надежности продавца и качестве услуг по доставке товара – основные факторы, удерживающие потенциальных клиентов интернет-магазинов от покупок в сети [59].

Также для понимания развития ситуации с интернет-торговлей в России можно рассмотреть исследования, проведенные Институтом экономической политики имени Е.Т. Гайдара. На рисунке 26 показана динамика продаж через интернет и его доля в объеме розничной торговли в России.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Рисунок 26 – Динамика объема денежных средств в интернет-торговле в России [3]

За 2019 г. Объем российского рынка онлайн-торговли вырос на 59 % по сравнению с показателем предыдущего года и достиг 1,66 трлн. Руб. Темпы роста рынка самые высокие за наблюдаемые последние 10 лет.

Российский рынок электронной торговли, по прогнозам аналитиков к 2024 г. Составит 2,78 трлн руб. Таким образом, электронная торговля к этому моменту может занять 8,5 % от оборота всего российского ритейла [47].

Для проведения анализа взаимосвязи спроса на интернет-торговлю на спрос на офлайн-торговлю был проведен онлайн-опрос, в котором приняли участие 101 респондент [62]. Анкета, составленная автором и использованная при проведении опроса для проведения анализа представлена в приложении В. Все ниже представленные рисунки 25-37 составлены автором по [62].

Более половины, а именно 55,4 % респондентов, принявших участие в опросе, женского пола и, соответственно, 44,6 % - мужского (рисунок 27).

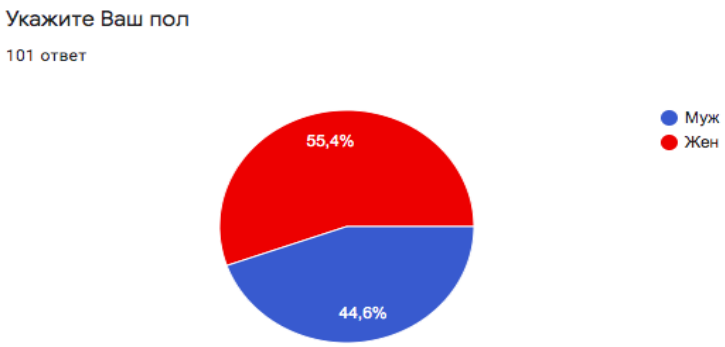


Рисунок 27 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по половому признаку, %

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Деление респондентов на возрастные группы представлено на рисунке 28.

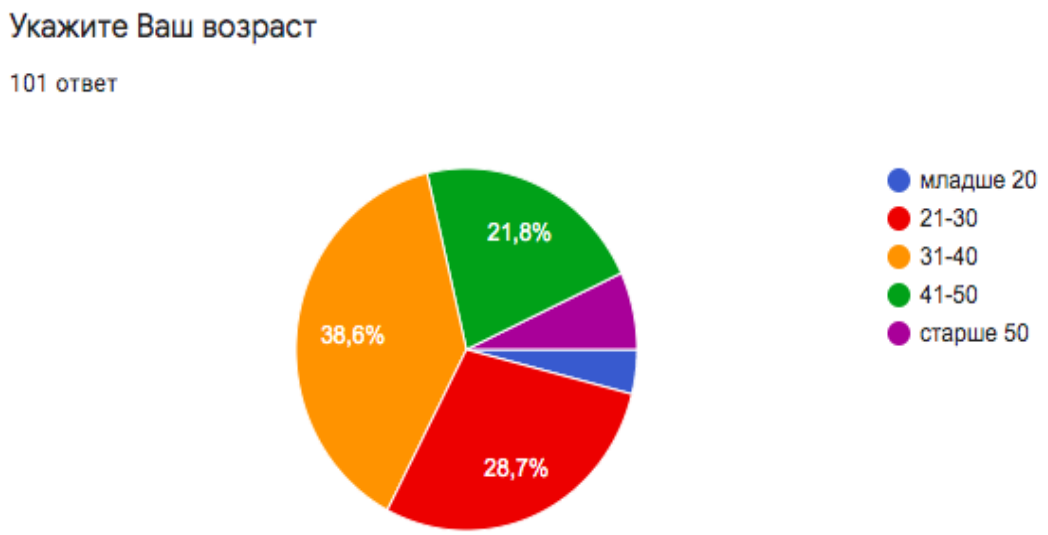


Рисунок 28 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по возрастным группам, %

Предпочтения респондентов о формате покупок разделилось практически поровну: 49,5 % предпочитают совершать on-line покупки и 50,5 % предпочитают совершать off-line покупки (рисунок 29).

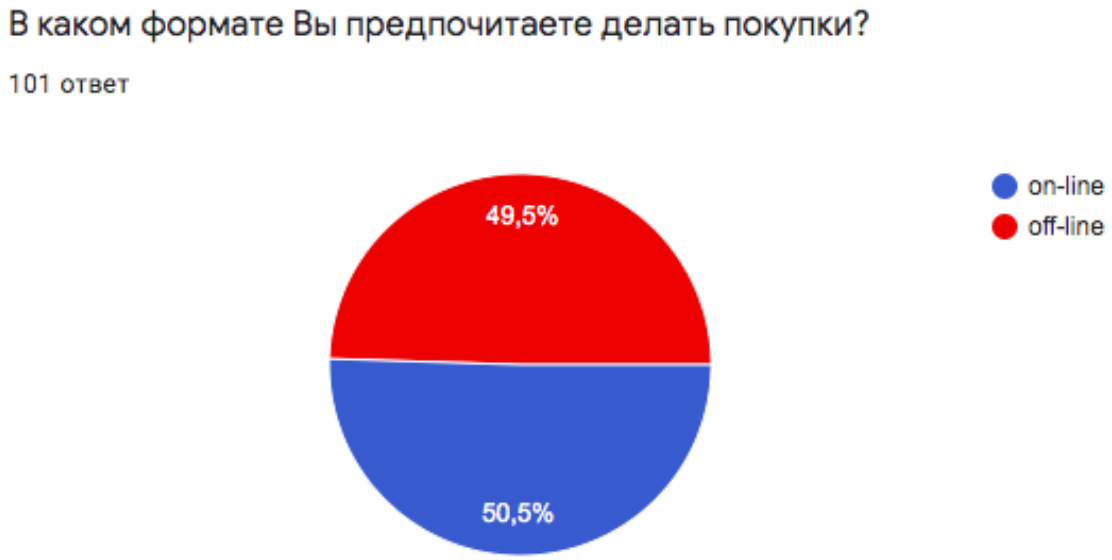


Рисунок 29 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по предпочитаемому формату покупок, %

Практически все опрашиваемые респонденты (95 %) совершают on-line покупки с разной частотой: 19,8 % респондентов совершают on-line покупки каждый день, 41,6 % – раз в неделю, 22,8 % – раз в месяц, 10,9 % – только если товары невозможно приобрести лично. И только 5 % опрашиваемых не совершают on-line покупки (рисунок 30).

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

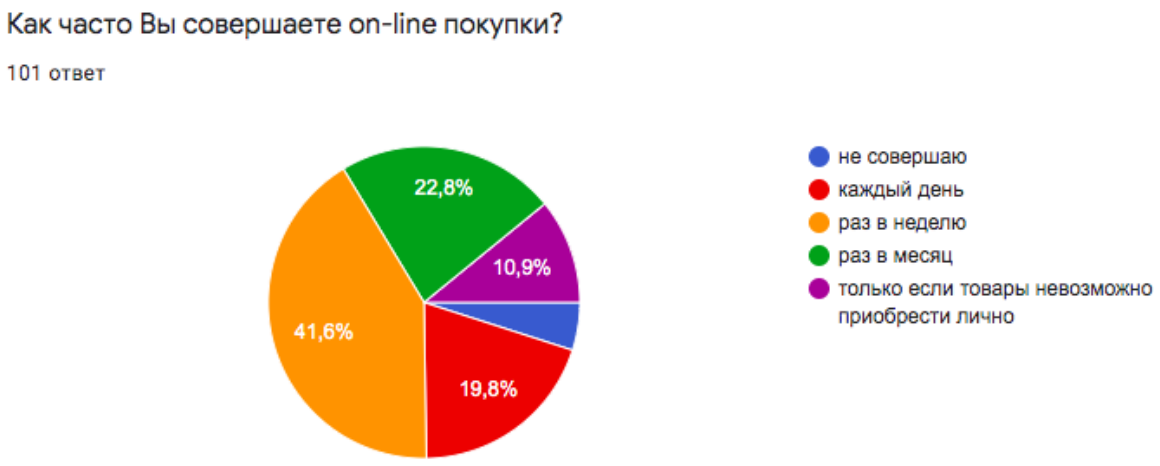


Рисунок 30 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по частоте совершения on-line покупок, %

Практически все опрашиваемые респонденты (99 %) совершают off-line покупки с разной частотой: 40,6 % респондентов совершают off-line покупки каждый день, 44,6 % – раз в неделю, 12,9 % – раз в месяц, 1 % – только если товары невозможно приобрести on-line. И только 1 % опрашиваемых не совершают off-line покупки (рисунок 31).

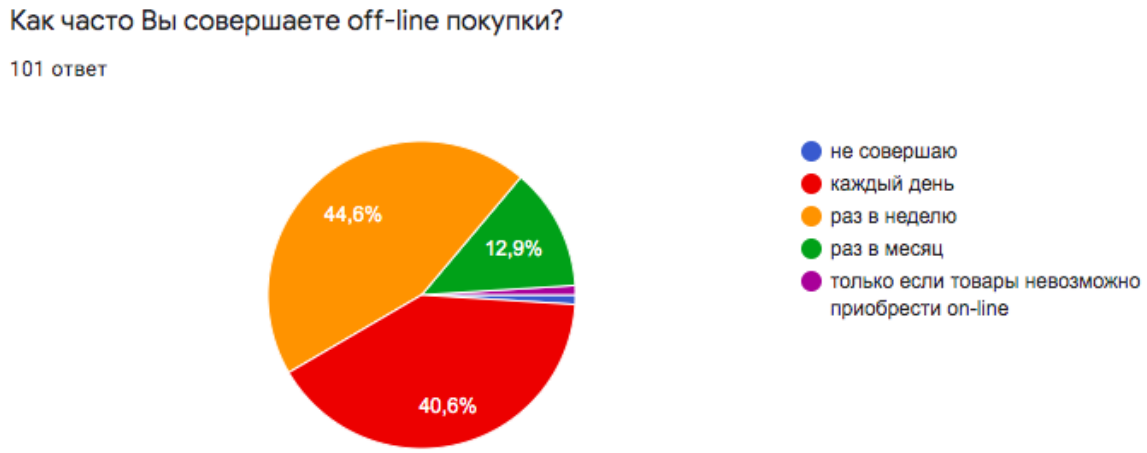


Рисунок 31 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по частоте совершения off-line покупок, %

У респондентов, принявших участие в опросе, различные причины совершения on-line покупок (рисунок 32). К ним относятся:

а) покупки можно совершать из любой точки мира (38,6 %);

б) отсутствие личных контактов с продавцами (64,4 %);

в) легко узнать о различных акциях магазина через его сайт (52,5 %);

г) другое, а именно:

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

1) затрачиваю меньше времени (1 %);

2) не покупаю (1 %);

3) не нужно ездить по магазинам, искать то, что нужно и нравится, можно просто все заказать, не выходя из дома (1 %);

4) экономия времени, возможность быстрого выбора и сортировки нужных вещей (1 %).

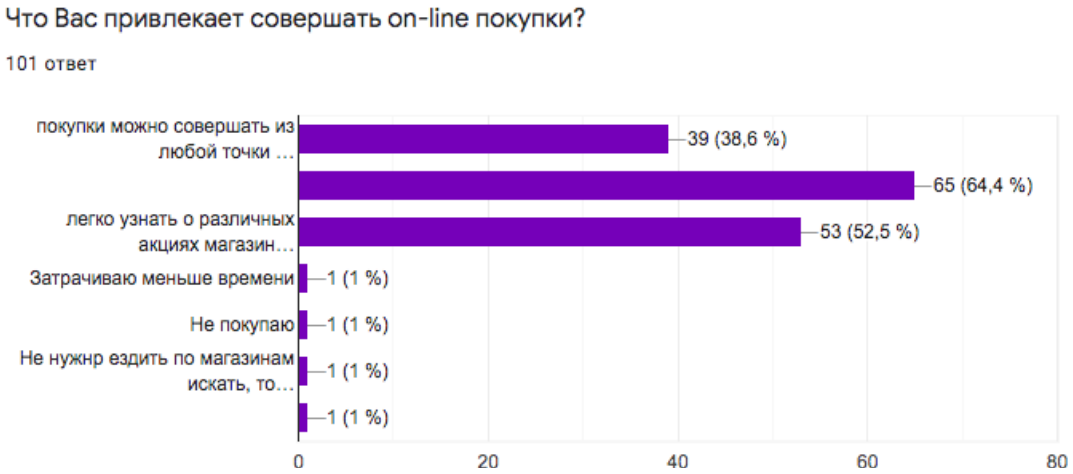


Рисунок 32 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по причинам совершения on-line покупок

Причины, которые останавливают респондентов от on-line покупок, тоже различны (рисунок 33).

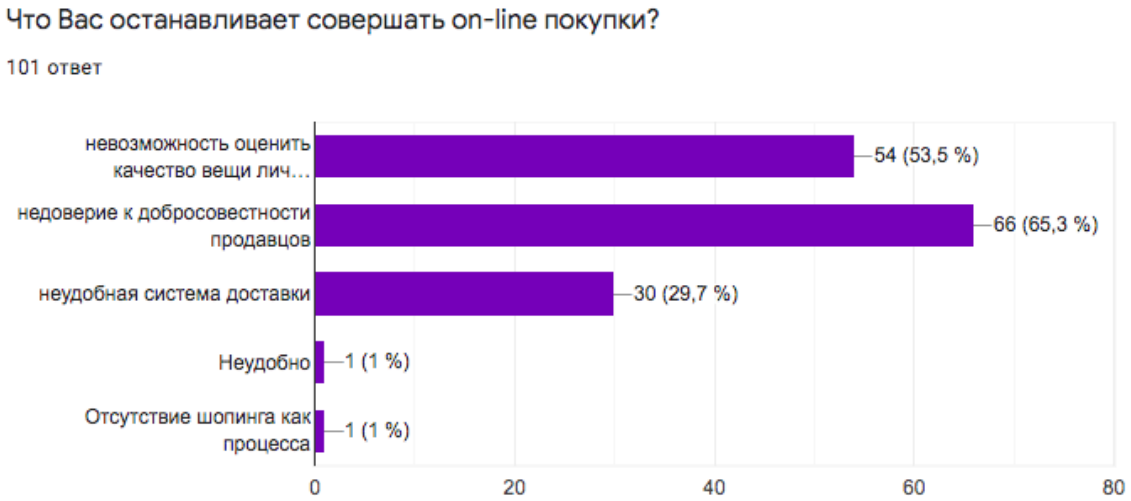


Рисунок 33 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по причинам, которые останавливает совершать on-line покупки

По ответам респондентов стало понятно, что чаще всего в режиме on-line приобретают одежду, обувь, аксессуары, этот вариант ответа выбрали 56,7 % респондентов. Вариант ответа «мебель и товары для дома» выбрали 40 %

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

респондентов, «продукты питания» – 31,1 %, «бытовая техника и электроника» – 30 % (рисунок 34).

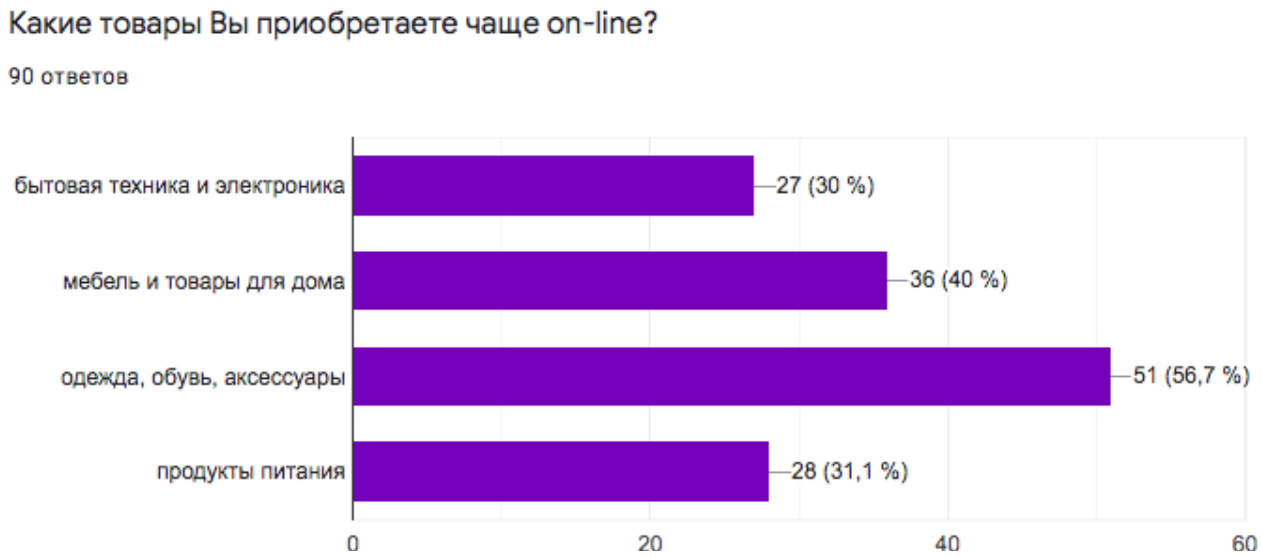


Рисунок 34 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по категории приобретаемых товаров в режиме on-line

У респондентов, принявших участие в опросе, различные причины совершения покупок лично. Они представлены на рисунке 35.

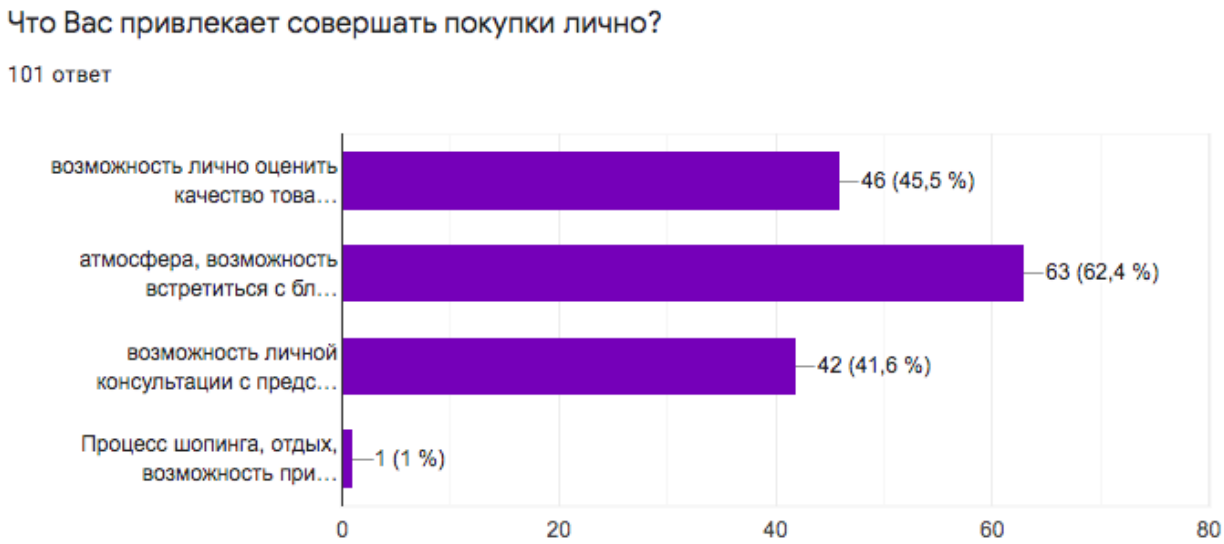


Рисунок 35 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по причинам совершения покупок лично

Причины, которые останавливают респондентов от покупок лично, тоже различны (рисунок 36).

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

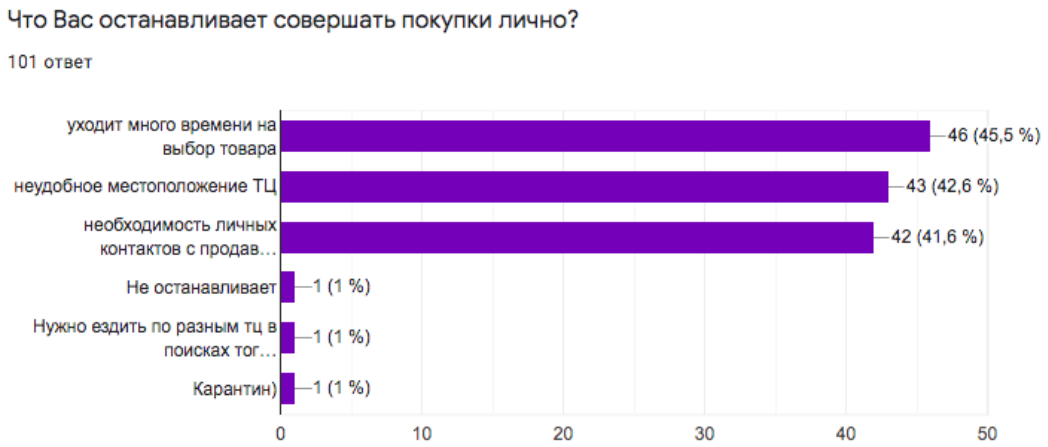


Рисунок 36 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по причинам, которые останавливает совершать покупки лично

По ответам респондентов стало понятно, что чаще всего в режиме off-line приобретают одежду, обувь, аксессуары, этот вариант ответа выбрали 61,8 % респондентов. Вариант ответа «мебель и товары для дома» выбрали 49,4 % респондентов, «продукты питания» – 44,9 %, «бытовая техника и электроника» – 16,9 % (рисунок 37).

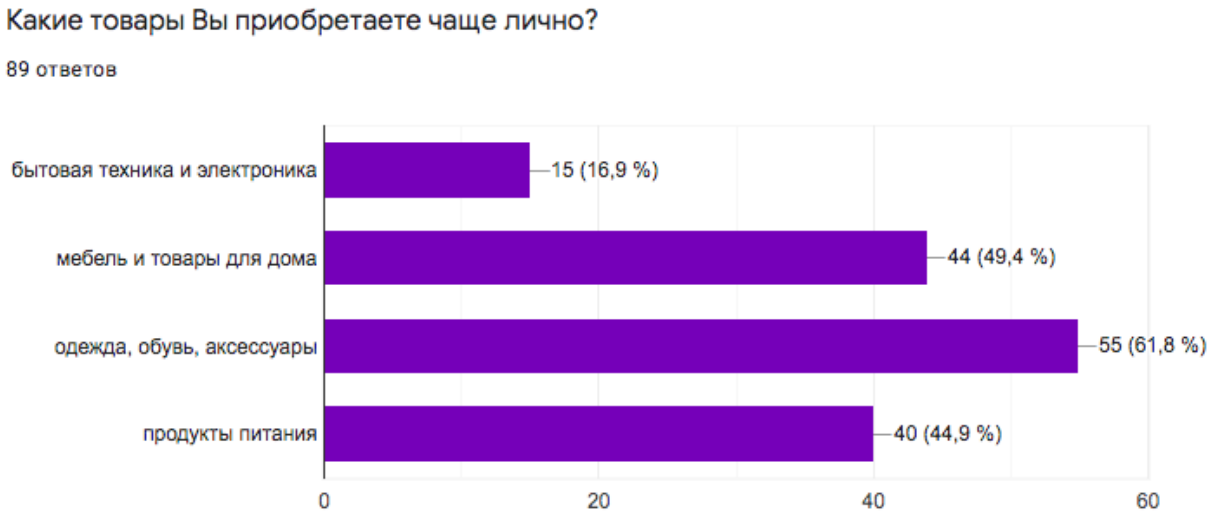


Рисунок 37 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по категории приобретаемых товаров в режиме off-line

Предварительно знакомятся с ассортиментом магазина в режиме on-line перед личной покупкой 83,2 % опрошенных респондентов и 16,8% – нет (рисунок 38).

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Рисунок 38 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по ответу на вопрос «Просматриваете ли Вы ассортимент магазина предварительно в on-line режиме перед личной покупкой?», %

На выбор товаров влияет грамотное ведение коммерческого аккаунта магазина в социальных сетях – такое мнение у 89,1 % опрашиваемых респондентов, для 10,9 % респондентов этот фактор не важен (рисунок 39).

Рисунок 39 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по влиянию на их выбор товара грамотного ведения коммерческого аккаунта магазинов в социальной сети, %

По результатам проведенного онлайн-опроса, можно сделать следующие выводы:

- спрос в равной степени есть как в on-line, так и в off-line секторе продаж;

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

- главные причины совершения on-line покупок: отсутствие необходимости личных контактов с продавцами, доступность информации об акциях и товарах, возможность совершать покупки из любой точки мира, экономия времени, отстутствие затрат на транспорт до места продажи;

- главные причины, которые останавливают людей от совершения on-line покупок: недоверие к добросовестности продавцов, невозможность оценить качество вещи лично, неудобная система доставки, отсутствие шопинга как процесса;

- главные причины совершения покупок лично: атмосфера ТЦ, возможность встретиться с близкими, разнообразить досуг, возможность лично оценить качество товара, возможность личной консультации с представителями;

- главные причины, которые останавливают людей от совершения покупок лично: уходит много времени на выбор, неудобное местоположение ТЦ, необходимость личных контактов с продавцом, затраты на транспорт до места продажи;

- популярными категориями товаров и среди on-line, и среди off-line продаж, являются практически в равной степени одинаковые категории. Так что спрос на конкретный формат продаж не зависит от категории предоставляемых товаров;

- большинство людей пользуются и on-line и off-line форматом одного и того же магазина – сначала просматривают on-line каталоги, делают выбор, затем приезжают в ТЦ, лично оценивают качество товара и совершают покупку;

- для большинства людей важно грамотное ведение коммерческого аккаунта магазинов в социальных сетях.

После детального изучения вопроса, глубокой аналитики проведенного исследования поведения потребителей в онлайн и офлайн становится ясно, что тренд сменился. Безусловно, рост продаж через интернет повлияет на трансформацию и изменение структуры спроса аренды торгово-

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

развлекательной недвижимости. Будет уменьшаться доля торговых галерей (спрос на потребительские товары из сегмента офлайн-продаж активно переместится в сегмент интернет-торговли), при этом увеличится доля развлекательной составляющей.

При грамотной организации и распределении ресурсов компании, спрос на интернет-торговлю не только не отразится на спросе на аренду торгово-развлекательных площадей, но и может повлечь за собой новый поток потенциальных покупателей.

Резюмируя все вышесказанное, нельзя связывать падение спроса на аренду торгово-развлекательной недвижимости в России исключительно с ростом спроса на интернет-торговлю, но владельцам торгово-развлекательной недвижимости необходимо помнить, что помимо организации различных мероприятий и досуга потребителей, создания особого места для встреч и общения, не стоит забывать, что грамотное ведение социальных аккаунтов способно привлечь потенциальных клиентов и тем самым увеличить привлекательность для арендаторов в современных перспективах развития данной отрасли.

Анализ арендных ставок

В ходе конференции ИД «Коммерсантъ» «Коммерческая недвижимость: 2020 перезагрузка», которая проходила 18 августа 2020 г. в г. Москва обсуждалось современное положение коммерческой недвижимости и, в частности, показатели арендных ставок. Эксперты отметили, что несмотря на то, что рынок недвижимости постепенно привыкает к новым реалиям, кризис, вызванный пандемией COVID-19, еще не преодолен. Наиболее уверенно сегодня чувствует себя тот, кто научился адаптироваться под меняющиеся условия и запросы аудитории и создал для себя хорошие возможности для работы онлайн и на удаленном режиме. Адаптивность действительно стала одним из главных преимуществ рынка коммерческой недвижимости. К сожалению, воспользоваться этой способностью удалось лишь некоторым сегментам данной отрасли российской экономики.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Если рынок офисной недвижимости отличает некая стабильность, то рынок ритейла испытывает серьезные проблемы. Вакансия помещений торговой недвижимости выросла, а базовая арендная ставка снизилась больше чем на 20 %. Новые проекты, конечно, продолжают появляться, но происходит это все реже. К тому же каждый такой проект становится для девелопера настоящим вызовом: предпочтения покупателей всегда менялись достаточно быстро, а во время пандемии и вовсе кардинально развернулись. Соскучившись по живому общению, люди стали рассматривать торговые центры больше как места для встреч и получения хорошей порции положительных эмоций, чем возможность пройтись по магазинам [18].

Однако по данным Уральской палаты недвижимости можно проследить следующую динамику средних арендных ставок по действующим объектам торговой недвижимости (рисунок 40).

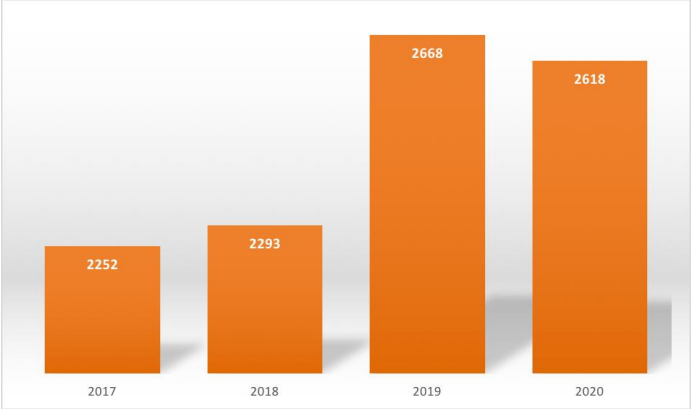


Рисунок 40 – Динамика арендных ставок действующих объектов торговой недвижимости, руб./кв. м[6]

Интерфакс недвижимость говорит о том, что рынок коммерческой недвижимости РФ «выздоравливает» после пандемии.

К сожалению, в третьем квартале в сегменте торговой недвижимости продолжает наблюдаться негативный тренд – вакансия растет. Но обнадеживает то, что этот рост не критичный.

По итогам III квартала 2020 г. уровень вакансии в торговых центрах Москвы, введенных в эксплуатацию более двух лет назад, увеличился на 1,8 %

[6] Составлено автором по: [4-7].

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

(относительно 2019 г.) и составил 5,3 %. Но по сравнению со II кварталом 2020 г. изменений не зафиксировано. Более того, в новых объектах уровень вакансии снизился на 3 % по сравнению с предыдущим периодом и составил 11 %. Общий уровень вакансии достиг 9,5 %, что на 2,9 п. п. больше показателя за III квартал 2019 г. Однако в сравнении с I полугодием 2020 г. общий уровень вакансии снизился на 0,5 п. п. На фоне текущей эпидемиологической и экономической ситуации прогнозируется рост вакансии до 11 % по итогам года при условии, что снятие ограничений на работу объектов торговой недвижимости было окончательным и повторные меры применяться не будут.

В целом можно сказать, что сегмент торговой недвижимости очень сильно пострадал именно в период ограничений и после их снятия посещаемость торговых центров не вернулась на докризисный уровень, восстановившись на 80-90 % в зависимости от региона. Например, по итогам третьего квартала 2020 г. доля свободных помещений на Тверской составила 15,5 % увеличившись на 6,6 п. п. по сравнению с предыдущим кварталом и на 9,2 п. п. за последний год.

Эксперты отмечают, что основными причинами закрытия физических точек ритейлеров и, как следствие, повышения вакантности являются снижение покупательского трафика, падение платежеспособности населения и в каких-то случаях невозможность договориться с арендодателями о достаточных послаблениях на кризисный период. Так, к сожалению, будет и в ближайшем будущем.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

7 Анализ потребностей населения в индустрии развлечений

7.1 Современный потребитель – кто он? Поколения X, Y, Z

Нельзя отрицать того, что в одном и том же возрасте у представителей различных поколений будут различные ценности, приоритеты и потребности, так как они будут подвержены влиянию различных внешних факторов, таких как телевидение, СМИ и других каналов передачи информации, технологическая развитость региона/страны, внедрение инноваций, уровень цифровизации, политическая обстановка в регионе/стране, демографические показатели, мода и т. д.

Существует теория поколений X, Y, Z, которую создали историк, писатель Уильям Штраус и экономист, демограф Нил Хоув. Поколение – это группа людей, которые родились в один и тот же период и выросли в похожих условиях. Люди в этой группе демонстрируют схожие характеристики, предпочтения и ценности [24]. Характеристики поколений X, Y, Z представлены в таблице 8.

Таблица 8 – Характеристики поколений X, Y, Z[7]

Поколение	Характеристики
1	2
Поколение X 1965 – 1979 годы рождения.	- полностью интегрированы в рынок труда; - особенно важен баланс между работой и личной жизнью, поскольку они считают время более ценным, чем деньги; - стремятся к дальнейшим возможностям развития не только на работе, но и в личной жизни; - были первыми, кто стал свидетелем внедрения интернета, мобильных телефонов и компьютеров; - более устойчивы к современным тенденциям, однако, они поддерживают альтруистические ценности компаний
Поколение Y 1980 – 1995 годы рождения.	- сформированы технологиями и выросли в быстро меняющемся и высококонкурентном мире; - многие уже работают, однако, некоторые все еще учатся и присоединятся к рабочей силе в ближайшем будущем; - с оптимизмом смотрят на свою карьеру; - онлайн 24 часа; - очень обеспокоены своим здоровьем и принимают меры для его улучшения;

[7] Составлено автором по: [24].

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

	- показали себя трудолюбивыми, амбициозными и готовыми нестандартно мыслить, чтобы использовать все профессиональные возможности; - проявляют большой интерес к изменению климата

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Окончание таблицы 8

1	2
Поколение Z 1996 и позже годы рождения.	- верят в равенство и отсутствие дискриминации не только в обществе, но и в массмедиа; довольно оптимистичны и очень озабочены своими личными амбициями; - самоактуализация имеет для них первостепенное значение, вместе с полноценной работой и положительной рабочей атмосферой; - выросли в разных семейных структурах с более разнообразным сочетанием этнических групп и размытыми гендерными ролями; - всегда на связи, используют мессенджеры и соцсети для связи с друзьями и близкими; для них нет ничего невозможного, очень амбициозны.

Структура потребителей по поколениям в 2018 и 2028 гг. представлена на рисунке 41.

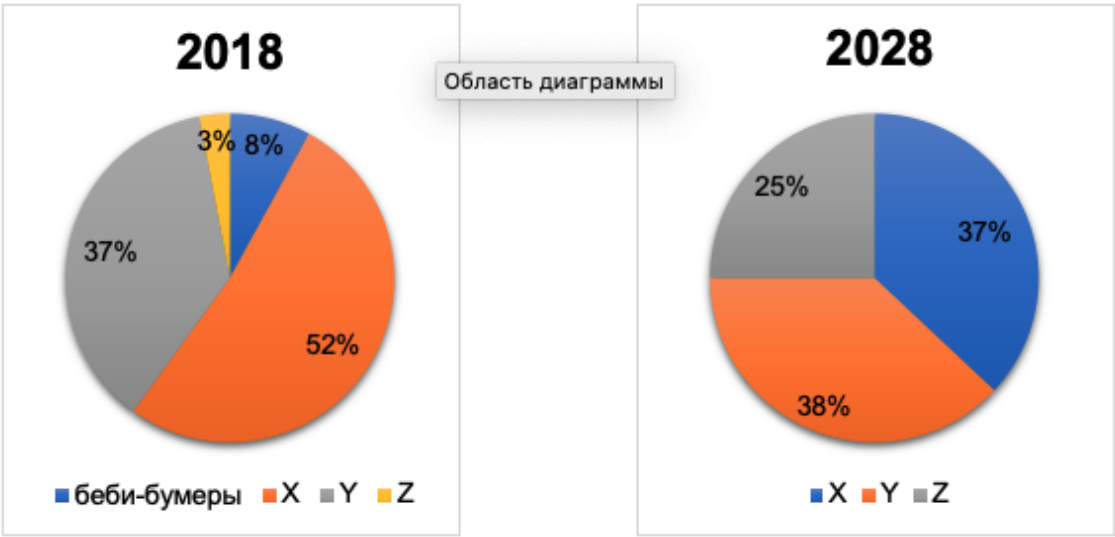


Рисунок 41 – Структура потребителей по поколениям в 2018 и 2028 гг., %[8]

Уже сейчас для эффективной деятельности необходимо строить бизнес ориентируясь в большей степени на поколение Y. Стоит отметить, что у этого поколения также выражена изменчивость привычек.–Процесс цифровизации для данного поколения должен пройти спокойно и довольно быстро.

Эксперты отмечают, что такие потребности современных миллениалов (поколение Y) и хоумлендеров (поколение Z) как доступ к wi-fi и уровень заряда батареи настолько важны им, что их можно отнести к базовым, наряду с потребностями пирамиды А. Маслоу. Для развития торгово-развлекательной недвижимости эксперты видят два пути: переоборудования ее в склады магазинов и пункты выдачи онлайн покупок или торговые центры формата

[8] Составлено автором по: [25].

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

лайфстаил, которые могут предложить человеку провести там целый день, а то и несколько. такие торговые центры могут совмещать в себе разные виды досуга на целый день: от стрижки и маникюра до прогулок в парке с собакой. Уже сейчас можно заметить, как многие торговые центры меняются под новое поколение: предлагают площадки для развлекательных мероприятий, а также дают возможности для общения по интересам [60].

3.2. Демографическое состояние населения Свердловской области

Согласно официальной статистике в Российской Федерации на 1 января 2020 г. проживают 146 745 098 чел. На 1 января 2019 г. численность населения составляла 146 млн. 780,7 тыс. чел. Соответственно, численность сократилась на 35,6 тыс. чел. В ней 75 % составляет городское население, 25 % – сельское, 46 % населения являются мужчинами, 54 % – женщинами. Из общей численности население в возрасте моложе трудоспособного составляет 27 442 тыс. чел., старше трудоспособного – 36 629 тыс. чел., трудоспособное – 82 678 тыс. чел. На протяжении десяти лет (с 2008 по 2018 гг.) наблюдался стабильный рост численности населения, в 2019 и 2020 гг. численность стала сокращаться (рисунок 40).

Рисунки 42-50 составлены автором по [53].

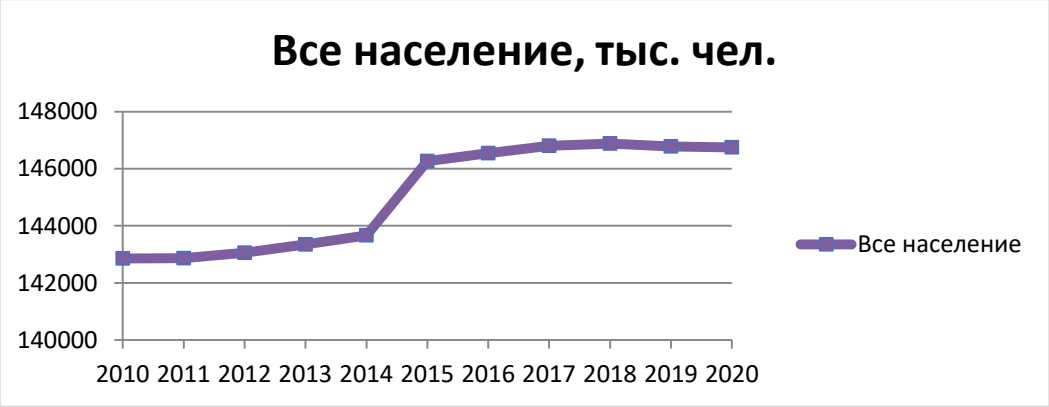


Рисунок 42 – Динамика численности населения России, тыс. чел.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Население России в 2019 г. уменьшилось второй год подряд — после сокращения на 99,7 тыс. чел. в 2018 г. В 2009–2017 гг. население непрерывно увеличивалось. Росстат прогнозирует, что до 2026 г. количество жителей России будет убывать по нарастающей.

С 2018 г. естественная убыль населения (превышение смертности над рождаемостью) не компенсируется миграционным притоком, из-за чего общая численность населения страны сокращается: в 2018 г. она снизилась на 99,7 тыс. чел., в 2019 г. — на 32,1 тыс. чел. В 2020 г., по оценке правительства, численность населения России уменьшится в пять раз быстрее — на 158 тыс. чел.

(рисунок 43).

Рисунок 43 – Общий прирост численности населения России, тыс. чел.

Общая численность населения России на фоне пандемии по итогам 2020 г., по предварительной оценке, сократится на 158 тыс. чел. — это максимум за 14 лет, следует из проекта единого плана правительства по достижению национальных целей развития России на период до 2024 г. и на плановый период до 2030 г. Согласно документу, выход на положительные темпы общего прироста населения возможен только с 2022 г. (рисунок 41). Более масштабное сокращение наблюдалось в России по итогам 2006 г., когда население страны уменьшилось на 373,9 тыс. чел. (таблица 9, 10).

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Таблица 9 – Динамика изменения численности населения России по годам

Год	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Население	146 890 128	142 856 536	146 267 288	146 544 710	146 804 372	146 880 432	146 780 720	146 748 590
Прирост	- 774 953	-4 033 592	+3 410 752	+ 277 422	+ 259 662	+ 76 060	- 99 712	- 32 130
%	-0,52	-2,75	+2,39	+0,19	+ 0,18	+ 0,5	- 0,07	- 0,02

Таблица 10 – Оперативные итоги по естественному движению населения за 2019 г.

	Тысяч человек			На 1000 чел. населения		
	январь-декабрь		+ / -	январь-декабрь		2019 % к 2018
	2019 г.	2018 г.		2019 г.	2018 г.	
Родившихся	1 484,5	1 604,6	-120,1	10,1	10,9	92,7
Умерших	1 800,7	1 827,8	-27,1	12,3	12,5	98,4
Ест. прирост	-316,2	-223,2		-2,2	-1,6	
Браков	917,0	894,2	22,8	6,3	6,1	103,3
Разводов	527,8	590,6	-62,8	3,6	4,0	90,0

На 2020 г. в Свердловской области проживает 4 310 681 чел., из них 1 979 942 мужчин и 2 330 739 женщин. Из общей численности население трудоспособного возраста составляет 2 375 450 чел., моложе трудоспособного – 850 470 чел., старше трудоспособного возраста – 1 084 761 чел. Численность населения уменьшилась в 2020 году в сравнении с 2019 на 5 018 чел.

В январе – сентябре 2020 г. наблюдается увеличение численности населения Екатеринбурга только за счет миграционного прироста. По оперативным данным органов статистики, в январе – сентябре 2020 г. в Екатеринбурге количество родившихся составило 12760 чел. или 93,9 % к аналогичному периоду прошлого года. Снижение числа родившихся связано с сокращением численности женщин раннего и среднего репродуктивного возраста (20 – 34 года), а также со сложившейся тенденцией откладывания рождения первого ребенка на более поздний период.

Количество умерших за девять месяцев 2020 г. увеличилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составило 13 664 чел. (111,4 % к аналогичному периоду прошлого года).

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

На рисунке 44 приведена динамика численности населения Свердловской области.

Рисунок 44 – Динамика численности Свердловской области, чел.

На рисунке 45 показано изменение структуры населения Свердловской области – динамика численности несовершеннолетнего населения.

Рисунок 45 – Динамика несовершеннолетнего населения Свердловской области, чел.

По рисункам видно, что численность населения Свердловской области постепенно снижается на протяжении последних 5 лет, но при этом заметно меняется ее структура – увеличивается численность несовершеннолетнего населения, что также важно учесть при разработке инвестиционного проекта.

На сегодняшний день возрастная структура населения Свердловской области выглядит следующим образом (рисунок 46).

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

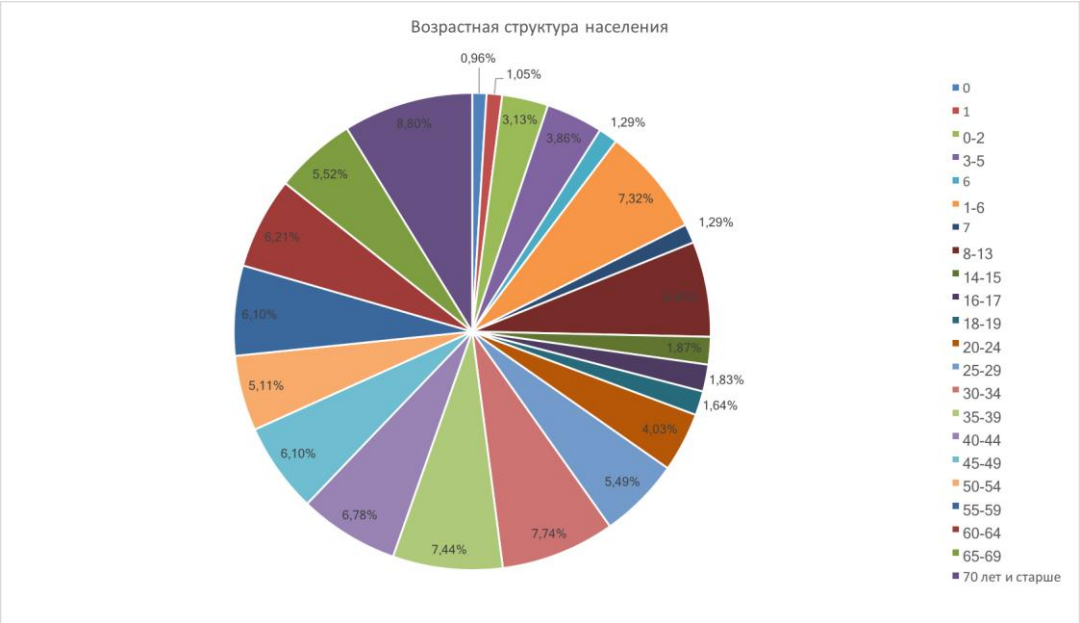


Рисунок 46 – Возрастная структура населения Свердловской области на 2020 г., %

При этом процент несовершеннолетнего населения составляет 29,05 %.

На рисунке 47 отображена структура населения Свердловской области по трудоспособности.

Рисунок 47 – Структура населения Свердловской области по трудоспособности на 2020 г., %

Безработица – одна из главных социально-экономических проблем. По рисункам 48 и 49 можно проследить динамику численности рабочей силы и безработных за последние 5 лет.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Рисунок 48 – Динамика численности рабочей силы населения Свердловской области, тыс. чел.

Рисунок 49 – Динамика безработного трудоспособного населения Свердловской области, тыс. чел.

Можно заметить, что число безработного трудоспособного населения постепенно снижалось с 2016 по 2019 гг., но в 2020 г. оно резко увеличилось. В первую очередь это связано с распространением коронавирусной инфекции covid-19, которая приобрела характер мировой пандемии. Этот фактор также необходимо учитывать при разработке инвестиционного проекта.

Согласно официальной статистике, уровень заработной платы населения России существенно увеличился и имеет постоянную тенденцию роста (рисунок 50).

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Рисунок 50 – Динамика среднемесячной заработной платы в Свердловской области, руб.

Минув кризисные 2014-2015 гг., зарплаты в регионе начали стабильно расти – до 3 тыс. руб. ежегодно к среднему показателю. В 2020 г. Свердловская область следовала общероссийским тенденциям, достигнув отметки в 42 185 руб.

При разработке проекта редевелопмента важно учитывать существующее демографическое состояние населения Свердловской области. Почти треть населения – несовершеннолетние, что указывает на необходимость организации зон и мероприятий с учетом их интересов. Реализация предложенного проекта редевелопмента будет способствовать снижению уровня безработного населения, которое резко увеличилось в 2020 г. на 35 % по сравнению с предыдущим годом.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

3.3 Анализ уровня индустрии развлечений в городе Екатеринбург

Для проведения полноценного анализа уровня индустрии развлечений в г. Екатеринбург, будет рационально провести его в несколько этапов: анализ концертных площадок города, анализ образовательно-досуговой (без учета вузов и школ) составляющей города и анализ спортивных возможностей города.

Анализ концертных площадок города Екатеринбург

В Екатеринбурге достаточно много как крупных, так и совсем небольших концертных площадок, ведь иногда музыкальные и иные мероприятия организуются даже в небольших барах, которые рассчитаны на очень малое количество гостей.

По мнению комитета музыкальной индустрии, самыми популярными площадками в г. Екатеринбург являются [27]:

1. Tele-club.
2. Дом печати.
3. Свобода.
4. ККТ Космос.
5. Екатеринбург – ЭКСПО.
6. Арена «Уралец».
7. Center Club.
8. Ever Jazz.
9. Оперный театр.
10. Дворец молодежи.

В таблице 11 приведен сравнительный анализ самых популярных площадок для проведения музыкальных мероприятий в г. Екатеринбург.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Таблица 11 – Характеристики самых популярных концертных площадок г. Екатеринбург[9]

Название	Год открытия	Адрес	Транспортная доступность	Наличие парковки	Площадь, кв. м	Вместимость, чел.	Мероприятия
Tele-club	2007	Карьерная ул., 16	удовлетворительная	да	15 000	1 500	живые концерты российских и зарубежных исполнителей, музыкальные фестивали и другие специальные проекты
Дом печати	2012	Ленина ул., 49	хорошая	нет	8 000	600	выступление локальных кавер-групп, лекции об искусстве, кинопоказы, выставки и другие культурные события
Свобода	2004	Черкасская ул., 12	хорошая	нет	4 000	1 500	концерты российских и зарубежных исполнителей
ККТ Космос	1967	Дзержинского ул., 2	удовлетворительная	да	15 500	2 380	международные форумы, региональные съезды, творческие вечера
Екатеринбург – ЭКСПО	2011	Экспо Бульвар, 2	неудовлетворительная	да	50 000	20 000	выставки, конференции, концерты российских и зарубежных исполнителей, творческие вечера, спортивные мероприятия
Арена «Уралец»	1970	Большакова ул., 90	хорошая	да	20 000	5 500	спортивные и развлекательные мероприятия
Center Club	2015	Бориса Ельцина ул., 3	хорошая	да	700	1 000	концерты российских и зарубежных исполнителей
Ever Jazz	2009	Тургенева ул., 22	хорошая	нет	290	150	концерты российских и зарубежных исполнителей, музыкальные фестивали
Оперный театр	1912	Ленина проспект, 46а	хорошая	нет	8 000	900	театральные представления
Дворец молодежи	1975	Ленина проспект, 1	хорошая	нет		1 400	спортивные мероприятия, концерты, тематические вечера, конференции, выставки

[9] Составлено автором по: [26, 29, 31, 33, 35-36, 38, 40-41, 46, 51, 57].

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

На основе приведенной выше таблицы, можно говорить о том, что концертных площадей в г. Екатеринбург достаточно много, но при этом есть некоторые трудности, которые не позволяют в полной мере удовлетворить потребности жителей г. Екатеринбург в индустрии развлечений:

- недостаточное количество малых площадок вместимостью 100-300 чел.;

- логистические трудности – крупные концертные площадки, такие как Tele-club и Екатеринбург-ЭКСПО, находятся вдали от центра города;

- ограничения проведения мероприятий, связанные с распространением коронавирусной инфекции;

- устаревание концертных площадок, многие из них построены более 20 лет назад и требуют реконструкции.

Анализ образовательно-досуговой составляющей города Екатеринбург

Проведение различных конференций, лекций, семинаров может быть организовано во многих местах, часто это кафе или антикафе, рестораны, учебные заведения, музеи и галереи. Однако в г. Екатеринбург есть несколько наиболее популярных лекториев: Ельцин-центр, Екатеринбург-ЭКСПО, Цивилизация, Синара-центр. Характеристика перечисленных конкурентов представлена в таблице 12.

Таблица 12 – Характеристика лекториев г. Екатеринбург[10]

Название	Местоположение	Расстояние до исследуемого объекта, км
Ельцин-центр	Бориса Ельцина ул., 3а	7
Екатеринбург-ЭКСПО	Экспо Бульвар, 2	18
Цивилизация	Малышева ул., 29	6
Синара-центр	Верх-Исетский бульвар, 15/4	7

Образовательно-досуговая составляющая г. Екатеринбург на данный момент находится на низком уровне.

Анализ спортивно-досуговой составляющей города Екатеринбург

В редевелоперском проекте предусмотрена организация площадки для спортивных занятий и проведения спортивных мероприятий, в связи с этим

[10] Составлено автором по: [30, 33, 43, 61].

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

необходимо провести анализ спортивно-досуговой составляющей г. Екатеринбург (за исключением специализированных государственных спортивных учреждений).

На рисунке 51 отображены спортивные залы, которые находятся в непосредственной близости к исследуемому объекту в радиусе 1км: «ДРАЙВ ФИТНЕС», «Powerhouse Gym» и «Golden Gym».

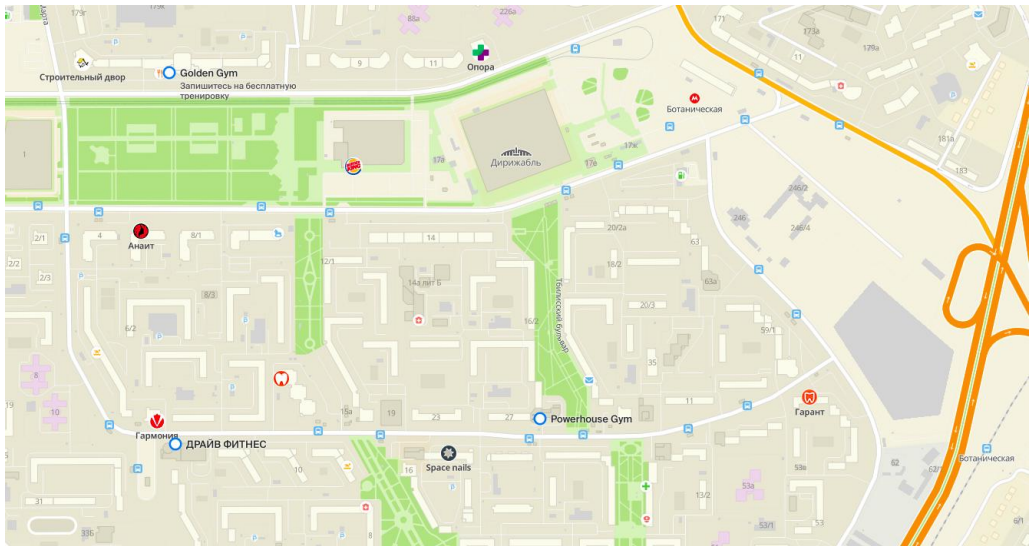


Рисунок 51 – Спортивные залы в зоне близости к исследуемому объекту [61]

В таблице 13 представлено сравнение характеристик данных спортивных залов.

Таблица 13 – Характеристики спортивных залов в зоне близости к исследуемому объекту[11]

Название	Местоположение	Расстояние до исследуемого объекта, км	Площадь, кв. м	Предоставляемые услуга
ДРАЙВ ФИТНЕС	Родонитовая ул., 4	1	1 770	Тренажерный зал, зона функционального тренинга, залы групповых программ, детские тренировки, зона боевых искусств
Powerhouse Gym	Родонитовая ул., 29	0,7	3 000	Тренажерный зал, залы групповых программ, комната для персональных занятий, бассейн с джакузи, зона SPA, солярий, детский клуб, студия бокса
Golden Gym	Юлиуса Фучика ул., 3	0,8	800	Детский фитнес, единоборства, йога, тренажерный зал, зал групповых программ, солярий, сауна

Насыщенность спортивными залами в зоне близости объекта умеренная, уровень конкуренции низкий. Главное отличие исследуемого объекта от рассмотренных конкурентов в возможности организации игровых

[11] Составлено автором по: [51, 54-55, 61].

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

видов спорта. Такой спортивный досуг не требует больших затрат и много места для тренажеров и также является конкурентным преимуществом исследуемого объекта, так как насыщенность конкурентов высокая как раз среди спортивных клубов преимущественно с тренажерными залами. Однако следует рассмотреть всех возможных конкурентов в г. Екатеринбург, которые также подходят для проведения тренировок игровых видов спорта и спортивных мероприятий, в г. Екатеринбург таких площадок только две – Дворец игровых видов спорта и Екатеринбург-ЭКСПО. В таблице 14 представлено сравнение характеристик данных конкурентов.

Таблица 14 – Характеристики спортивных площадок игровых видов спорта в г. Екатеринбург[12]

Название	Местоположение	Расстояние до исследуемого объекта, км	Транспортная доступность	Площадь, кв. м
Дворец игровых видов спорта	Еремина ул., 3	7	хорошая	1 500
Екатеринбург-ЭКСПО	Экспо Бульвар, 2	18	неудовлетворительная	10 000

На основе рассмотренных данных можно говорить о том, что прямых конкурентов у исследуемого объекта после реализации проекта редевелопмента нет. Спортивные и фитнес залы не предусмотрены для игровых видов спорта, а площадки, где возможен данный досуг, удалены от исследуемого объекта и их концентрация очень мала.

[12] Составлено автором по: [33, 39, 61].

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

4 Финансово-экономическое обоснование проекта редевелопмента торгового центра «Дирижабль» города Екатеринбург

4.1 Анализ возможности использования торгового центра «Дирижабль» в качестве культурно-развлекательного центра

Анализ местоположения торгового центра «Дирижабль»

Торговый центр «Дирижабль» расположен по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, Чкаловский район, ул. Академика Шварца 17. Данные местоположения представлены на рисунках 52 и 53.

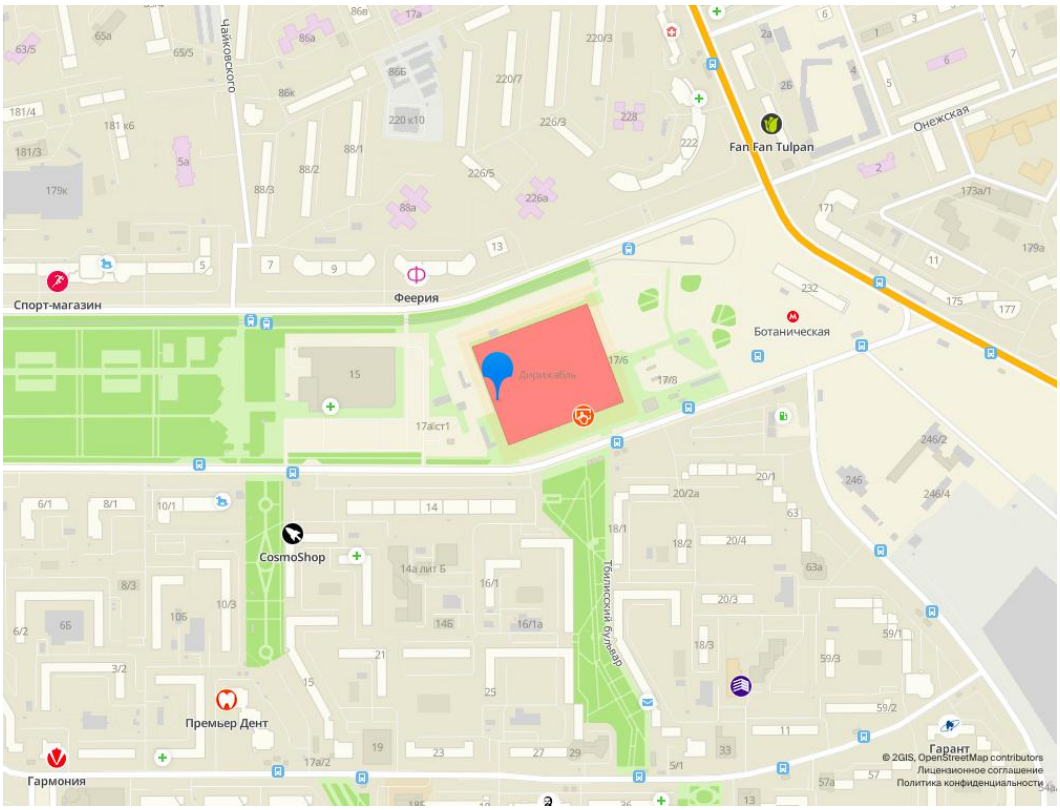


Рисунок 52 – Местоположение объекта [61]

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

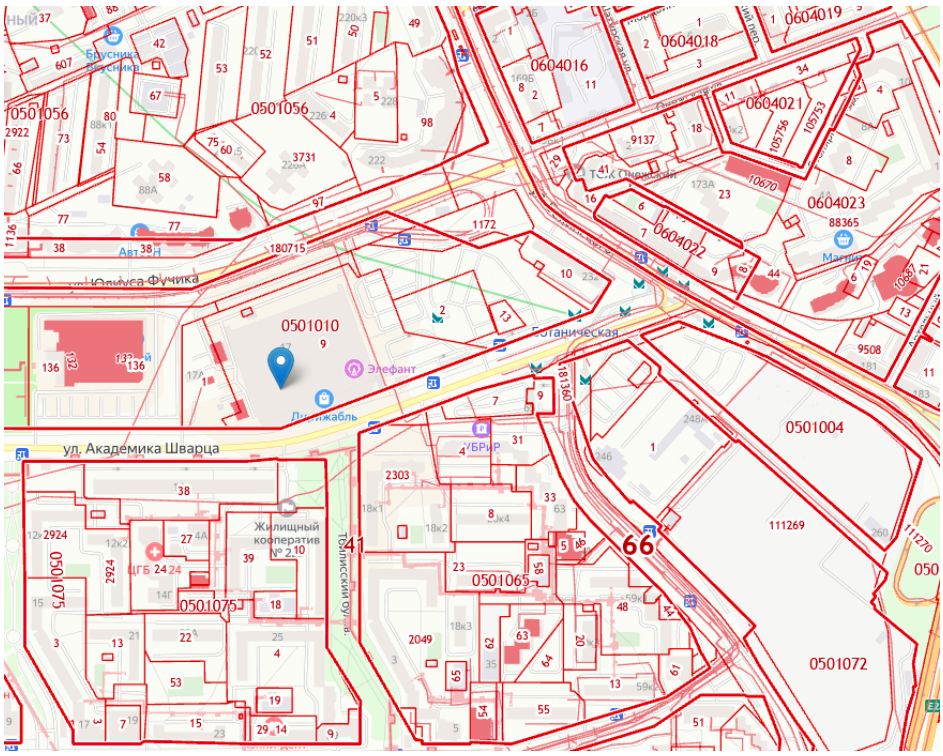


Рисунок 53 – Местоположение объекта [46]

Описание объекта, а также четкое формирование целей и задач в рамках работы отражено в таблице 15.

Таблица 15 – Описание участка[13]

Показатель	Характеристика
Адрес	Свердловская обл., г. Екатеринбург, Чкаловский район, ул. Академика Шварца 17
Кадастровый номер участка	66:41:0501010:9
Кадастровый квартал	66:41:0501010
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование	Объекты торговли (общей площадью свыше 30 000 кв. м, но не более 50 000 кв. м)
Кадастровая стоимость	151 100 000 руб.
Площадь участка	37 870 кв. м
Площадь объекта	32 481 кв. м
Основная цель	Предложить наиболее эффективную концепцию редевелопмента объекта коммерческой недвижимости

Анализ пешеходной и транспортной доступности торгового центра «Дирижабль»

Общая численность населения Екатеринбурга составляет 1 493 749 чел. В районе нахождения объекта проживают более 286 482 чел. [1].

В зоне 20-ти минутной транспортной доступности расположена большая часть г. Екатеринбург.

[13] Составлено автором по: [46, 61].

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Участок располагается на улице с умеренным автомобильным трафиком. Улица Академика Шварца – магистральная улица в жилых районах «Ботанический» (четная сторона) и «Южный» (нечетная сторона) Чкаловского административного района Екатеринбурга. Общая протяженность улицы – около 1 550 м, ширина проезжей части – около 15 м (по две полосы в каждую сторону движения) [48].

Добраться до объекта можно с помощью личного автотранспорта, на такси, автобусах и трамваях. Остановки общественного транспорта, расположенные наиболее близко к объекту, отражены на рисунке 52.

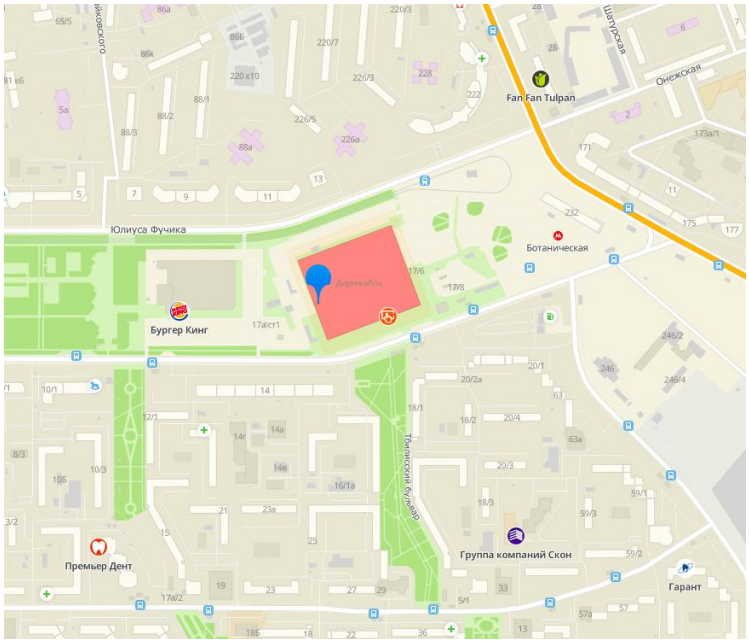


Рисунок 54 – Местоположение остановок общественного транспорта вблизи исследуемого объекта [61]

В непосредственной близости к объекту находится станция метро Ботаническая в 260 м пешей доступности от объекта и следующие автобусные остановки: ТЦ Дирижабль – 92 м, Метро Ботаническая – 270 м, Улица Шварца – 420 м, Тбилисский бульвар – 480 м, Бульвар Малахова – 560 м пешей доступности от объекта [42].

Различные виды маршрутов общественного транспорта делают возможным сообщение исследуемого объекта со всеми районами г. Екатеринбурга. Транспорт имеет удовлетворительную частоту следования, что является благоприятным фактором.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Торговый центр «Дирижабль» оснащен собственной парковкой на 1 250 машиномест [49], а также вблизи объекта расположены и другие бесплатные парковки. Расположение автомобильных парковок показано на рисунке 55.

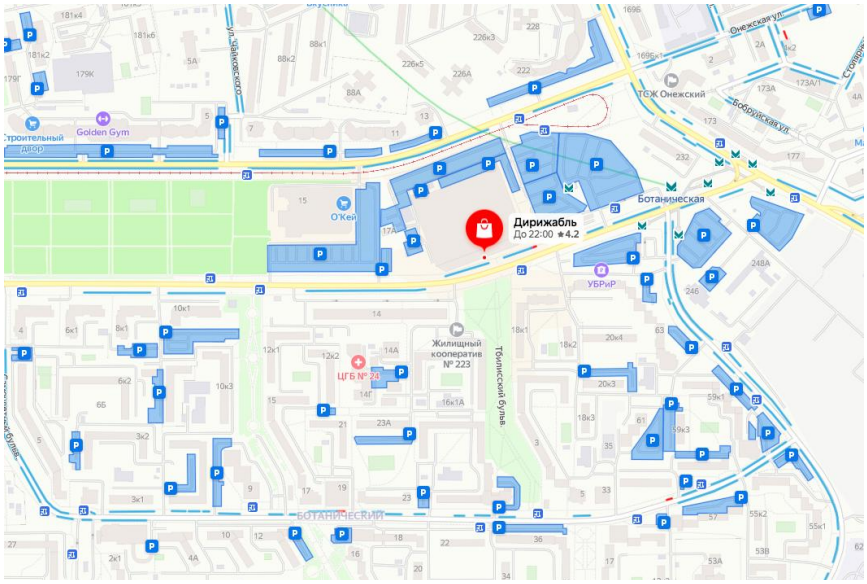


Рисунок 55 – Анализ автопарковочных возможностей [42]

Таким образом, участок имеет хороший показатель доступности как на личном автомобиле, так и на общественном транспорте.

4.2 Портрет потенциальных потребителей культурно-развлекательного центра

Для осуществления проекта необходимо составить портрет потенциальных потребителей услуг. Для данного анализа автором был проведен онлайн опрос, в котором приняли участие 148 респондентов. Респонденты – жители г. Екатеринбург, которые посещали или потенциально могут посещать исследуемый объект. Цель данного исследования – составить портрет потенциальных потребителей, определить их потребности, в соответствии с которыми будет более точно составлен проект и доказана или опровергнута необходимость редевелопмента исследуемого ТЦ

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

«Дирижабль» в центр досуга, развлечений и культурного отдыха, а также выявить предпочтения потенциальных потребителей для организации пространства объекта и распределения досуговых зон. Вопросы, ответы на которые были получены в результате анкетирования представлены в приложении Г. Рисунки 56-62 составлены автором по [63].

В опросе приняли участие 117 женщин и 31 мужчина, что составляет 79,1 % и 20,94 % соответственно (рисунок 56).

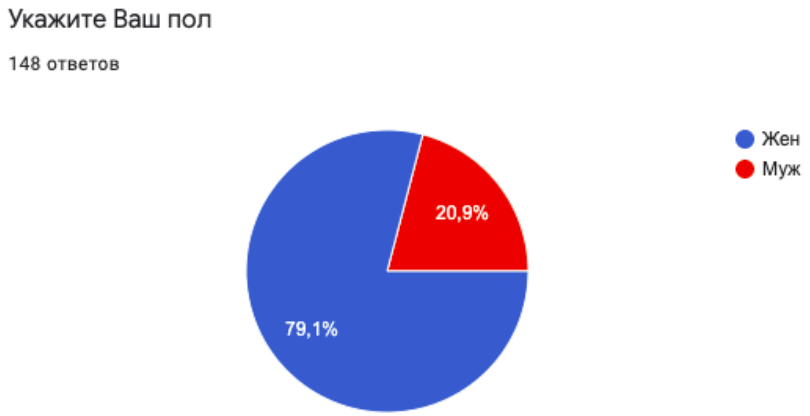


Рисунок 56 - Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по половому признаку

Деление респондентов на возрастные группы представлено на рисунке 57. Основная возрастая группа – люди в возрасте 21-30 лет, которые составляют 50,7 % опрошенных, то есть 75 чел.

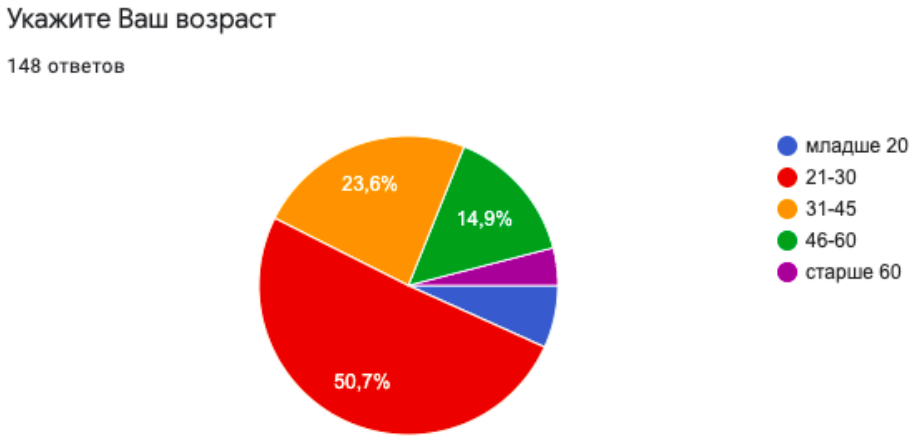


Рисунок 57 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по возрастным группам

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Распределение респондентов, принявших участие в опросе, по уровню дохода (среднему уровню заработной платы в месяц) представлено на рисунке 58.

Рисунок 58 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по уровню дохода

Более, чем у половины опрошенных есть личный автомобиль (рисунок 59).

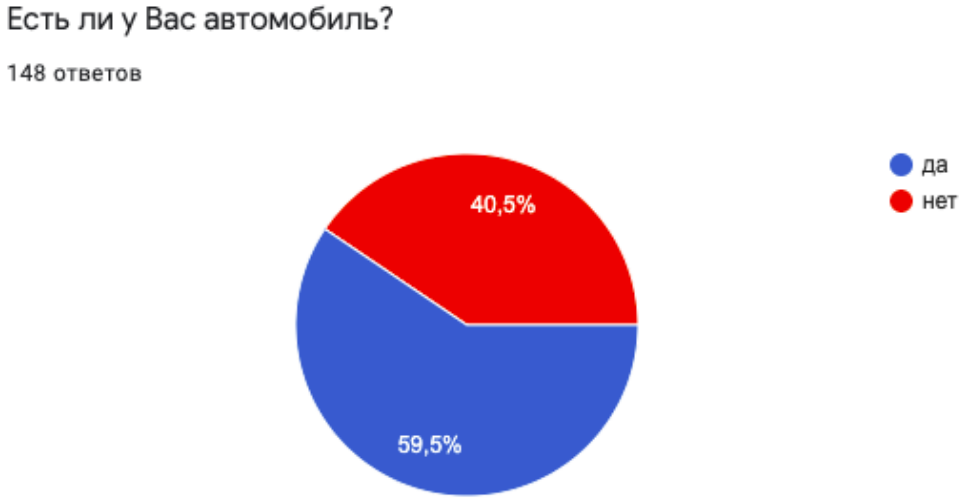


Рисунок 59 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по наличию личного автомобиля

У 47 чел. из опрошенных есть несовершеннолетние дети, что составило 31,8 % от общего числа респондентов, принявших участие в опросе (рисунок 60).

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

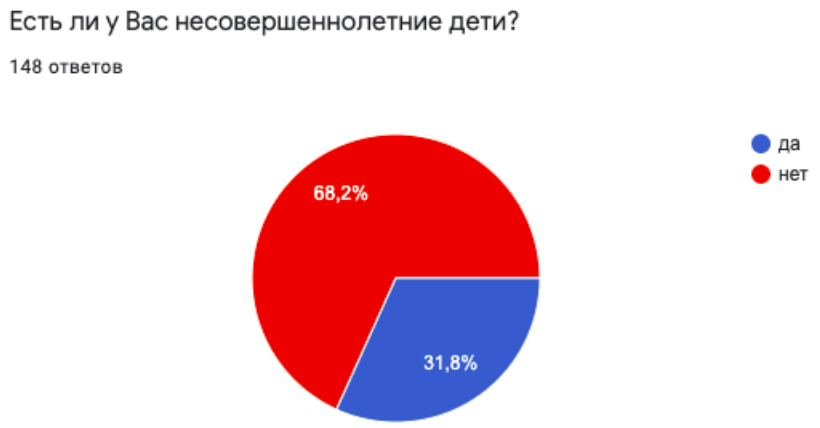


Рисунок 60 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по наличию несовершеннолетних детей

Последний вопрос опроса был открытым, с возможностью выбора нескольких вариантов ответа и призывал участников опроса высказаться о своих предпочтениях проведения досуга в черте города. Распределение ответов респондентов отображено на рисунке 61.

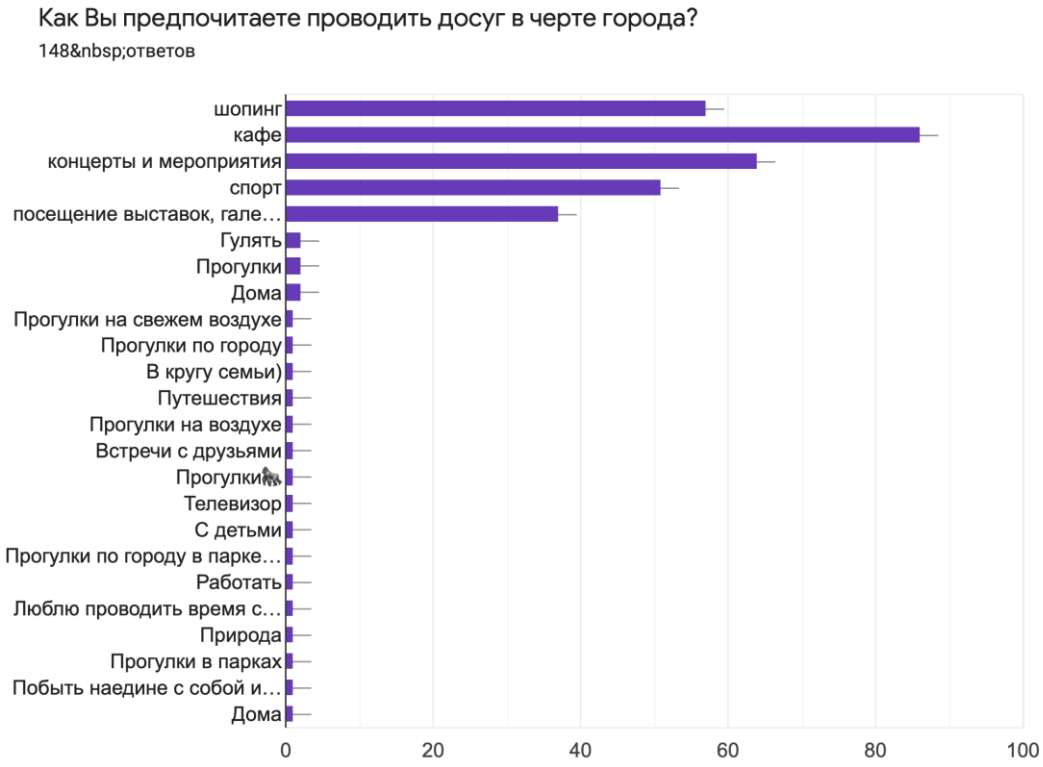


Рисунок 61 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по предпочтениям проведения досуга в черте города

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Обобщив ответы респондентов на последний вопрос, получим следующее распределение (рисунок 62).

Рисунок 62 – Распределение респондентов, принявших участие в онлайн-опросе, по предпочтениям проведения досуга в черте города

По результатам проведенного опроса, можно составить портрет потенциальных потребителей, а также установить некоторые рекомендации по редевелопменту исследуемого объекта.

Потенциальным потребителем центра досуга, развлечений и культурного отдыха на базе ТЦ «Дирижабль» является девушка в возрасте 21-30 лет, значит, имеет смысл расположить в исследуемом объекте направленные на данную целевую аудиторию зоны, например фотостудии или площадки для проведения профильных лекций и конференций.

Большая часть потенциальных потребителей имеет средний доход 30-100 тыс. руб., из чего следует нецелесообразность размещения досуговых зон люксового сегмента с завышенным для аудитории ценником.

Больше, чем у половины опрошенных есть личный автомобиль, но остальные потенциальные потребители пользуются общественным транспортом. Из этого следует, что транспортная доступность важна для обоих способов передвижения. Важно и наличие вместительной парковки. Этим критериям исследуемый объект соответствует.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

У части опрошенных есть несовершеннолетние дети, что говорит нам о необходимости организации детских досуговых зон. Большую часть площади займет веревочный парк, небольшие площади могут быть использованы для размещения квестов.

Исходя из предпочтений респондентов проведения досуга в черте города, большинство горожан любят вкусную еду и посещать кафе, следовательно, необходима организация качественного фудкорта. Также большая часть потенциальных потребителей любят посещать концерты и мероприятия, а также занятия спортом, площадь исследуемого объекта позволяет разместить вместительную площадку для организации данного вида досуга. Такая площадка может быть многопрофильной – днем зона для занятия спортом и проведения спортивных мероприятий, вечером – концертная площадка. Подтверждается ранее предложенная организация детского досуга, так как большая часть опрошенных предпочитают проводить время с детьми и семьей. Имеет смысл небольшую долю площадей организовать в качестве галерей и выставок.

4.3 Рекомендации по редевелопменту торгового центра «Дирижабль»

Резюмирую все вышесказанное, опираясь на проведенные анализы, можно сделать вывод о том, что объект обладает хорошей транспортной доступностью, до него можно добраться как на личном автомобиле, так и на общественном транспорте, также объект оснащен вместительной парковкой, что является благоприятным фактором в условиях современного мегаполиса, загруженности дорог и частой нехватки парковочных мест. Объект находится в непосредственной близости к центру и имеет достаточно высокую проходимость.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

В условиях распространения коронавирусной инфекции covid-19 и принятых карантинных мер, в том числе ограничение работы ТЦ, потребителям не хватает живого общения, развлекательных, досуговых и культурных зон, Большая часть ограничений, связанных с посещением общественных мест и организацией мероприятий, уже сняты, но при этом торговые площади уже утратили свою популярность, большая часть покупателей предпочитают online-шопинг, чему также послужили различные ограничения для предотвращения распространения коронавирусной инфекции covid-19. В г. Екатеринбург высокая концентрация торговых площадей и рынок практически достиг перенасыщения.

Изучив российские и зарубежные проекты редевелопмента в досуговые зоны, можно заметить, что большинство из них успешно реализованы.

Исследуемый объект обладает рядом недостатков, среди которых:

- малая обеспеченность района объектами социального значения (школы, парки, места культурного отдыха);
- отсутствие гармоничного архитектурного решения, логичной организации пространства – необходимость перепланировки;
- отсутствие досуговых зон;
- некачественный состав арендаторов.

Все вышесказанное указывает на необходимость редевелопмента исследуемого ТЦ «Дирижабль» в центр развлечений, досуга и культурного отдыха.

Проведенный анализ развлекательной составляющей г. Екатеринбург и составленный портрет потенциальных потребителей говорят о том, что потребности горожан в досуговой и развлекательной индустрии не удовлетворены. На основе портрета потребителей и имеющейся арендуемой площади 6 932 кв. м, ее необходимо распределить следующим образом (таблица 16).

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Таблица 16 – Распределение арендуемой площади по досуговым зонам[14]

Досуговая зона	Площадь, %	Площадь, кв. м
Фудкорт	25	1 733
Концертно-спортивная площадка	25	1 733
Веревочный парк	20	1 386,4
Фотостудии	10	693,2
Галереи, выставки	10	693,2
Квесты	10	693,2

Данное распределение площадей позволит удовлетворить потребности потенциальных потребителей, а также обеспечит гармоничное архитектурное решение, логичную организацию пространства, доступность и безопасность.

Фудкорт будет организован в соответствии с набирающим популярность форматом депо – совмещение большого количества различных заведений питания в одном месте с едиными посадочными местами. Такой формат позволяет встречаться большими компаниями при этом каждый может выбрать питание на свое усмотрение. Данный формат уже оценили жители таких городов как Москва и Санкт-Петербург.

Концертно-спортивная площадка – уникальный объект, который днем может использоваться как площадка для занятий спортом и проведения спортивных мероприятий, а вечером, в будние дни, как площадка для проведения лекций, конференций, тематических вечеров, в выходные – концертная площадка для выступления российских и зарубежных исполнителей. Вместимость такой площадки составит около 1 000 чел. (в зависимости от посадки).

Планировка объекта, а именно частичный второй этаж, идеально подходит для размещения масштабного веревочного парка с соблюдением всех требований безопасности. Веревочные парки последние года становятся все популярнее, но в г. Екатеринбург они расположены исключительно в открытых пространствах. Размещение веревочного парка в помещении даст возможность взрослым и детям выбирать данный вид досуга и в плохую погоду.

[14] Составлено автором.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Фотостудии, галереи, выставки, квесты не требуют большого пространства, также имеет смысл ввести не только ежемесячную аренду помещений, но и почасовую, это увеличит доход.

Уникальность проекта редевелопмента заключается в объединении различных самых популярных на сегодняшний день вариантов досуга в едином месте.

4.4 Расчет экономической эффективности проекта

Теоретические аспекты расчета экономической эффективности проекта

Любой инвестиционный проект оценивается с точки зрения целесообразности. Экономическая целесообразность инвестиционного проекта может заключаться в его экономической эффективности, финансовой реализуемости и приемлемом уровне риска [13].

Определение эффективности заключается в корректном сопоставлении осуществленных затрат с экономическим эффектом, получаемым в результате вложения затрат. При этом под экономическим эффектом понимается категория, характеризующая превышение результатов проекта над затратами за определенный период. В общем случае под результатами проекта понимаются последствия его реализации. На различных этапах расчета экономического эффекта виды результатов могут изменяться и выражаться в различных показателях. Экономической эффект можно рассматривать как превышение притоков средств над оттоками средств за весь период реализации проекта.

В инвестиционном проекте в зависимости от срока возмещения затрат выделяют:

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

- текущие затраты, которые осуществляются и возмещаются в текущем периоде;

- капитальные затраты, которые осуществляются в текущем периоде, а их возмещение происходит в последующих периодах [12].

В зависимости от объекта оценки различают эффективность:

- экономическую – соответствие затрат и эффекта проекта целям и интересам участников в денежной форме;

- социальную – соответствие затрат и социальных результатов проекта;

- экологическую – соответствие затрат и экологических результатов.

Для определения экономической эффективности предлагается оценивать следующие виды эффективности:

- эффективность проекта в целом, которая оценивается в целях определения потенциальной привлекательности проекта для возможных участников и поиска источников финансирования;

- эффективность участия в проекте, то есть эффективность для различных участников проекта.

Процесс оценки эффективности проекта может осуществляться в два этапа. На первом этапе рассчитываются показатели эффективности проекта в целом. Целью этого этапа является комплексная экономическая оценка проектных решений и создание необходимых условий для поиска инвесторов. Второй этап оценки осуществляется после выработки схемы финансирования. На этом этапе уточняется состав участников и определяются финансовая реализуемость и эффективность участия в проекте каждого из них [4]. В процессе определения экономической целесообразности проекта его эффективность оценивается определенными количественными характеристиками – показателями эффективности, отражающими соотношение затрат и эффекта, а также соответствие результатов интересам участников в том или ином аспекте. Расчет показателей эффективности основан на авторитетных международных методах оценки эффективности инвестиций [19].

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Для признания инвестиционного проекта эффективным, необходимо выполнение какого-нибудь из следующих условий:

- инвестиционный проект является эффективным, если показатель абсолютной эффективности инвестиций больше нуля;
- если ИЭЭ положителен, то проект является эффективным, и может быть принят к реализации;
- значение ВНД, при котором проект можно считать эффективным, должно превышать проектное значение ставки приведения или, по крайне мере, быть равным этому значению;
- проект является эффективным, если срок окупаемости меньше расчетного периода.

Для определения коммерческой эффективности инвестиционного проекта рассчитываются показатели, приведенные в таблице 17.

Таблица 17 – Показатели эффективности инвестиционного проекта

Показатель	Формула
1	2
Абсолютная эффективность инвестиций	Э=(ΣЭфj∗vj)/(ΣOj∗vj)=(Σ(Пj−Oj)∗vj)/(ΣOj∗vj), где Эфj – это экономический эффект, получаемый на j-м шаге расчетного периода как разность между притоком и оттоком средств, руб.; Пj – приток средств j-м шаге расчетного периода, руб.; Оj – отток j-м шаге расчетного периода, руб.; vj – коэффициент дисконтирования
Интегральный экономический эффект (ЧДД) определяется как сумма экономических эффектов за расчётный период, дисконтированных к началу первого шага	ИЭЭ=Σ(Пj−Оj)∗vj=ΣЭфj∗vjТj=1Тj=1, где Т – горизонт расчета, как правило равен номер шага, на котором происходит закрытие проекта
Внутренняя норма доходности (ВНД) представляет собой такую ставку дисконтирования, при которой интегральный экономический эффект равен нулю	ИЭЭ(i)=0
Срок окупаемости проекта – это период времени, по истечении которого интегральный экономический эффект становится и в дальнейшем остается неотрицательным	ИЭЭ(i)=0
Индексы доходности характеризуют относительную «отдачу проекта» на вложенные средства. При оценке эффективности часто используют: - индекс доходности затрат (ИДз) – отношение суммы притоков средств к сумме оттково средств; - индекс доходности дисконтированных затрат (Иддз) – отношение суммы дисконтированных притоков средств к сумме дисконтированных оттоков средств; - индекс доходности инвестиций (Иди), это увеличенное на единицу отношение	Идз=(ΣПj)/(ΣOj), Иддз=(ΣПj∗vj)/(ΣOj∗vj), Иди=1+ЭЭ/(ΣКВjТj)=1, где КВj – капительное вложение на j-м шаге расчетного периода, руб.; ИДид=1+ИЭЭ/(ΣКВj∗vjТj)=1

Окончание таблицы 17

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

экономического эффекта к накопленному объему инвестиций; - индекс доходности дисконтированных инвестиций (Идди) – равен увеличенному на еденицу отношению ИЭЭ к накопленному дисконтированному объему инвестиций	

Инвестиционный проект является эффективным, если: индекс доходности дисконтированных затрат больше единицы; индекс доходности дисконтированных инвестиций больше единицы [12].

При этом если выполнено условие 3, остальные условия также будут выполняться. Если же выполнено любое из условий 1, 2, 4, 5, то будут выполняться и другие условия. Достижение экономической эффективности имеет смысл в том случае, если проект финансово реализуем. Финансовая реализуемость проекта означает наличие достаточного количества денежных средств на всех шагах его реализации для погашения обязательств [13]. На мой взгляд, следует подчеркнуть, что при оценке инвестиционных проектов необходимо учитывать следующие факторы: инвестиционный проект является частью деятельности предприятия, следовательно, должен гармонично вписываться в стратегический план данного предприятия и должен способствовать достижению поставленных целей; принятие инвестиционного решения, основой которого является анализ и оценка инвестиционного проекта, должно осуществляться на альтернативной основе, т. е. из двух или нескольких инвестиционных проектов необходимо выбрать наиболее эффективный. Анализ и оценка нескольких инвестиционных проектов должны осуществляться с помощью одинаковых методов и критериев эффективности.

Этапы проекта, поэтапный расчет потребности финансирования

Этап 1. Оформление земельного участка в собственность.

В Свердловской области орган полномочный на распоряжение и соответственно на проведение торгов является Министерство по управлению государственной имуществом Свердловской области.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Данный земельный участок уже находится в частной собственности и не требует затрат по оформлению земельного участка в собственность.

Этап 2. Получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ).

Продолжительность этого этапа – 1 месяц. Для того чтобы получить градостроительный план земельного участка необходимо предоставить пакет документов в Департамент архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений г. Екатеринбург.

Пакет предоставляемых документов включает в себя:

- заявление на предоставление муниципальной услуги «Подготовка и утверждение градостроительного плана земельного участка»;
- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц о юридическом лице, являющемся заявителем (органы Федеральной налоговой службы по Свердловской области);
- уведомление о зарегистрированных правах на здание (строение, сооружение), находящееся на земельном участке, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление Росреестра по Свердловской области) либо уведомление об отсутствии сведений о зарегистрированных правах на здание (строение, сооружение) в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление Росреестра по Свердловской области);
- уведомление о зарегистрированных правах на испрашиваемый земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление Росреестра по Свердловской области) либо уведомление об отсутствии сведений о зарегистрированных правах на испрашиваемый земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление Росреестра по Свердловской области);
- удостоверяющий личность представителя юридического лица (оригинал).

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Услуга получения градостроительного плана земельного участка предоставляется бесплатно.

Этап 3. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации.

Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации занимает 1,5 месяца. Стоимость изысканий для данного объекта составляет – 340,82 тыс. руб.

Этап 4. Разработка эскизного проекта.

Продолжительность разработки эскизного проекта длится 1 месяц. Стоимость разработки эскизного проекта за 1 кв. м – 277,81 руб. Общая площадь объекта строительства 9 496 кв. м. Из расчета на площадь следует, что стоимость реализации данного этапа составит 2 638 150 руб.

Этап 5. Получение технических условий на подключение объекта к инженерным сетям.

Срок получения технических условий на подключение объекта к инженерным сетям не превышает 1 месяц.

Для данного объекта при расчете размера платы за подключение к инженерным сетям были учтены нагрузки из проекта и выданные технические условия АО «Екатеринбургская электросетевая компания», МУП «Водоканал» (таблица 18).

Плата за подключение к источникам питания не требуется, так как участок раннее был подключен.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Таблица 18 – Расчет стоимости подключения к инженерным сетям

Подключение (технологическое присоединение) к воде			
Норматив, л/сут. на 20 кв. м	Торговая площадь / 20		Общий расход воды, куб. м/сут.
250	346,6		86,65
Стоимость подключения, к водоснабжению	Тариф: По ставке за мощность, руб./куб. м./сут		6 503,08 тыс. руб.
Подключение (технологическое присоединение) к теплоснабжению			
Наименование	Норматив, Вт/кв. м	Площадь здания (исходные данные)	Итого, МВт
отопление	100	9 496	0,95
вентиляция	12	9 496	0,11
Наименование	Норматив, Вт/чел	Человек (исходные данные)	Итого, МВт
горячее водоснабжение	976,8	173	0,17
Стоимость подключения, к теплоснабжению		Тариф: Плата за подключение к системе теплоснабжения, руб./ /Гкал/ч	7 707,5 тыс. руб.
Подключение (технологическое присоединение) к электроснабжению			
Норматив, кВт/место	Торговая площадь / м2	Итого, кВт	
0,16	6 932	1 330,94	
Стоимость подключения, к электроснабжению	Тариф: Плата за подключение руб./ кВТ	171 691,78 руб.	
Стоимость строительства источников питания	Ставка за единицу мощности, руб/кВт	37 958 522,88 руб.	
Итого подключение к электроснабжению		38 130,21 руб.	
ИТОГО СТОИМОСТЬ ПОДКЛЮЧЕНИЯ К СЕТЯМ		0,00	

Этап 6. Подготовка проектной документации.

Срок подготовки проектной документации принят за 7 месяцев.

В соответствии со ст. 48 Градостроительного Кодекса Российской Федерации [1]. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Для подготовки проектной документации необходимы в качестве исходных данных следующие документы:

- градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

- результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором подряда на подготовку проектной документации должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

- технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора подряда на подготовку проектной документации), результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Проектная документация на объект должна быть выполнена в полном объеме и содержать следующие разделы:

1) пояснительная записка, должна содержать исходные данные для архитектурно-строительного проектирования и строительства;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполняется в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) раздел инженерного обеспечения, как правило состоит из нескольких подразделов (книг) и отражает сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства (выполняется при наличии объектов, подлежащих сносу или демонтажу);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов;

10.1) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;

11) смета;

11.1) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

11.2) сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту объекта;

12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Стоимость подготовки проектной документации согласно рыночным данным – 1 015 руб. за кв. м. Из расчета на 6 932 кв. м торговой площади следует, что стоимость реализации данного этапа составит 7 035 080 руб.

Этап 7. Государственная экспертиза проектной документации, результатов инженерных изысканий.

Продолжительность проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий составляет не более 3-х месяцев.

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии с настоящей статьей в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Срок проведения государственной экспертизы определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать шестьдесят дней. Указанный срок может быть продлен по заявлению застройщика или технического заказчика не более чем на тридцать дней.

Результатом экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на экспертизу одновременно с проектной документацией). В случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

экспертизу до направления проектной документации на экспертизу, результатом экспертизы является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Размер платы за проведение государственной экспертизы результатов инженерных изысканий определяется по формуле:

$$РПиж = (Спд + Сиж) * П * Ki, \quad (1)$$

где K*i* – коэффициент, отражающий инфляционные процессы по сравнению с 1 января 2001 г., который определяется как произведение публикуемых Федеральной службой государственной статистики индексов потребительских цен для каждого года, следующего за 2000 г., до года, предшествующего тому, в котором определяется размер платы за проведение государственной экспертизы (включительно). В текущий момент равен 3,75.

Спд – стоимость изготовления проектной документации, представленной на государственную экспертизу, рассчитанная в ценах 2001 г. на основании документов в области сметного нормирования и ценообразования, рекомендованных Министерством регионального развития Российской Федерации (в руб.);

Сиж – стоимость изготовления материалов инженерных изысканий, представленных на государственную экспертизу, рассчитанная в ценах 2001 г. на основании документов в области сметного нормирования и ценообразования, рекомендованных Министерством регионального развития Российской Федерации (в руб.);

П – процент суммарной стоимости проектных и (или) изыскательских работ, представленных на государственную экспертизу, согласно приложению.

Проведем расчеты:

$$РПиж = (1\,637{,}89 + 78{,}06) *11{,}88* 3{,}75 = 764{,}21 \text{ тыс. руб.}$$

Этап 8. Разработка рабочей документации.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Продолжительность разработки рабочей документации составляет порядка 8 месяцев.

Рабочая документация – совокупность текстовых и графических документов, обеспечивающих реализацию принятых в утвержденной проектной документации технических решений объекта капитального строительства, необходимых для производства строительных и монтажных работ, обеспечения строительства оборудованием, изделиями и материалами и/или изготовление строительных изделий.

(Примечание: в состав рабочей документации входят основные комплекты рабочих чертежей, спецификации оборудования, изделий и материалов, сметы, другие прилагаемые документы, разработанные в дополнение к рабочим чертежам основного комплекта) [10].

Состав, оформление и содержание рабочей документации определяется требованиями комплексом документов ГОСТ, СПДС и может уточняться в задании на проектирование техническим заказчиком.

Стоимость этапа для здания с торговой площадью 6 932 кв. м составляет – 10 552,62 тыс. руб.

Этап 9. Получение разрешения на строительство.

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ [1]. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории.

Разрешение на строительство выдается на срок реализации проекта.

Разрешение на строительство выдается на основании заявления застройщика, направленного непосредственно или через МФЦ в орган уполномоченный на выдачу разрешения на строительство. В г. Екатеринбург таким органом является Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области исполняющим эти функции в соответствии со 111 областным законом от 2015 г. [2].

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

в) архитектурные решения;

г) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

д) проект организации строительства объекта капитального строительства;

е) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (предоставляется при наличии таких объектов);

ж) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов;

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства;

5) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

Срок выдачи разрешения на строительство 7 рабочих дней. Услуга по выдаче разрешения на строительство предоставляется бесплатно.

Этап 10. Определение сметной стоимости объекта строительства (таблица 19).

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Стоимость строительно-монтажных работ и оборудования определена согласно расчету стоимости строительства по аналоговому проекту [44].

Таблица 19 – Расчет стоимости строительства

№ п/п	Затраты	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость 1ед. руб.	Итог тыс. руб.
1	Стоимость строительства здания в соответствии с классом качества	М3	42732	13192	563712
2	Стоимость разбивки газонов	М2	0	439	0
3	Стоимость устройства клумб	М2	0	7361	0
4	Устройство дорожек, проездов, площадок	М2	0	3014	0
ИТОГО:					563712
НДС					101468
Всего с НДС					665181
5	Стоимость аренды ЗУ за период строительства	руб/га в год	0,7926	1584128	0
Стоимость 1 М2 общей площади, тыс. руб.					70

Этап 11. Осуществление строительства, строительный контроль и государственный строительный надзор.

Общая продолжительность строительства равна 26,4 мес.

Этап 12. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства.

В соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства [12].

Разрешение на ввод выдается на основании заявления застройщика, направленного непосредственно или через МФЦ в орган, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство. В г. Екатеринбург таким органом является Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области исполняющим эти функции в соответствии со 111 областным законом от 2015 г. [34].

Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию к заявлению необходимо приложить следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

- градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство;
- разрешение на строительство;
- акт приемки объекта капитального строительства;
- документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- договора технического присоединения;
- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство;
- заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации;
- страховой полис подтверждающий, что застрахована гражданская ответственность владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте (лифты, эскалаторы);
- акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия (при выполнении работ на объектах культурного наследия);
- технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [22];
- диск с электронной формой текстового и графического описания местоположения границ охранных зон и технических планов объекта.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Срок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 7 рабочих дней. Услуга по выдаче разрешения на строительство предоставляется бесплатно.

Этап 13. Оформление объекта и земельного участка в собственность.

Для правомерного пользования земельным участком и построенным объектом недвижимости на нем необходимо оформить данные объекты в собственность. После постановки объектов недвижимости на кадастровый учёт и получения кадастровых паспортов для регистрации права на них необходимо заявиться в регистрационную палату для регистрации права собственности. Затраты на оформление прав изложены в таблице 20.

Таблица 20 – Расчет стоимости оформления прав на объект недвижимости

№	Этапы	Сроки	Цена, руб./кв. м	Стоимость, тыс. руб./ кв. м	Длит-ть, мес.
1	Присвоение почтового адреса объекту недвижимости	15 раб. дней (18 календарных дней Екатеринбург)	0	0	1
2	Получение кадастрового паспорта (БТИ)	15 раб. дней	75	0,075	1
3	Постановка объекта капитального строительства на государственный кадастровый учет	18 календарных дней	0	0	1
4	Регистрация права собственности на объекты недвижимости	18 календарных дней	15 000	15	
Итого (общая площадь 9 496 кв. м)				727,20	3

Стоимость оформления прав на объект недвижимости составит 727,20 тыс. руб. Продолжительность этапа – 3 месяца.

Бюджетирование проекта, оценка экономической эффективности проекта

Выручка по основной деятельности на момент выхода на проектную мощность в ценах начала строительства (таблица 21-22).

Таблица 21 – Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход		
Наименование	Кол-во	Ед. изм.
Арендная ставка	2800	руб.
Полезная площадь	6932	кв. м
Загрузка	100	%
Выручка в мес.	19409,6	тыс. руб. /мес.
Выручка в год	232915,2	тыс. руб. / год
Удельная выручка	2716	руб. / кв. м / мес.

Таблица 22 – Расчет действительного валового дохода

Действительный валовый доход

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Наименование	Кол-во	Ед. Изм.
Доля площадей, занятых "якорями"	20	%
Площадь, занятая "якорями"	1386,4	кв. м
Скидка для "якорей"	0	%
Арендная ставка "якорей"	2800	руб.
Остальная площадь	5545,6	кв. м
Арендная ставка	2800	руб.
Плановая загрузка	100	%
Поправка на смену арендаторов	3	%
Выручка в мес.	18827,312	тыс. руб. / мес.
Выручка в год	225927,744	тыс. руб. / год
Удельная выручка	2716	руб. / кв. м / мес.

Коммунальные расходы по объекту (таблица 23).

Для расчета затрат на коммунальные расходы для управляющей компании были приняты нормативные нагрузки из проекта.

Тарифы на предоставления ресурсов приняты из технических условий.

Таблица 23 – Расчет коммунальных расходов по объекту

Тарифы	Объемы	Тарифы, руб.	Платежи тыс. руб./ год	Усредн. Платежи, тыс. руб./ мес.
Отопление, Гкал/год	13742,23	596,92	8203,01	683,58
Горячее Водоснабжение, куб. м/год	198861,75	4,71	936,64	78,05
Холодное водоснабжение, куб. м/год	331436,25	17,63	5843,22	486,94
Водоотведение, м3/год	530298,00	9,12	4836,32	403,03
Электроэнергия	4887,23	2420,00	11827,09	985,59
ИТОГО:		3048,38	31646,28	2637,19

Затраты на управление и содержание недвижимости в таблицах 24-25.

Для управления и содержания недвижимости принимаем собственную управляющую компанию.

Таблица 24 – Расчет затрат на заработную плату сотрудников управляющей компании.

Должность	Заработная плата, руб. /мес.	Кол-во чел.	Зарплата всех работников, руб./мес.	Зарплата всех работников, руб./г.
1	2	3	4	5
Директор	50 000	1	50 000	600 000
Секретарь-делопроизводитель	10 000	1	10 000	120 000
Главный инженер	30 000	1	30 000	360 000
Электрик	8 000	2	16 000	192 000
Сантехник	8 000	1	8 000	96 000
Уборщик внутренних помещений	5 000	20	100 000	1 200 000
Менеджер отдела аренды/продажи	15 000	1	15 000	180 000
Юрист	10 000	1	10 000	120 000
Бухгалтер	20 000	1	20 000	240 000
Маркетолог	8 000	1	8 000	96 000

Окончание таблицы 24

1	2	3	4	5

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Начальник охраны	15 000	1	15 000	180 000
Охранник	10 000	12	120 000	1 440 000
Системный администратор	25 000	2	50 000	600 000
Итого, руб.:		45	452 000	5 424 000
Итого, тыс. руб.:		45	452	5 424
Отчисления в соц. фонды:		30,2 %	136:6	1 638,05
Итого с учетом страховых взносов, тыс. руб.:			588,5	7 062,05

Таблица 25 – Расчет затрат на управление и содержание недвижимости

Наименование	Затраты	Ед. изм.
Затраты на управление и содержание недвижимости при создании собственной управляющей компании	7 062,05	тыс.руб./год
в том числе отчисления в соц. взносы	1 638,05	тыс.руб./год
из них условно постоянные	3 249,79	тыс.руб./год
из них условно переменные	3 812,26	тыс.руб./год
Удельная величина затрат на управление на 1 кв. м полезной площади в мес.	84,90	руб./мес./кв. м

Эксплуатационные расходы на оплату услуг внешних специализированных организаций по договору (таблица 26).

Эксплуатационные расходы на оплату услуг внешних специализированных организаций составляют 2 056,73 тыс. руб./год, в том числе условно-постоянные – 336,48 тыс. руб./год, условно-переменные – 1 720,25 тыс. руб./год.

Таблица 26 – Расчет эксплуатационных расходов на оплату услуг внешних специализированных организаций по договору

Наименование	Затраты	Ед. изм.
Эксплуатационные расходы на оплату услуг внешних спец. организаций по договору	2056,73	тыс.руб./год
в том числе условно-постоянные	336,48	тыс.руб./год
Дератизация, дезынсекция	50,52	тыс.руб./год
Обслуживание лифтов	93,96	тыс.руб./год
Интернет	120,00	тыс.руб./год
Телефон	72,00	тыс.руб./год
в том числе условно-переменные	1720,25	тыс.руб./год
Вывоз ТБО	1622,09	тыс.руб./год
Расходные материалы	98,16	тыс.руб./год
Удельная величина эксплуатационных затрат на 1 м2 полезной площади в мес.	24,73	руб./мес./кв. м

Основные средства и амортизационные отчисления (таблица 27).

Для расчета затрат на амортизационные отчисления за основные показатели приняты амортизационная группа для монолитных зданий – 10, срок полезного использования 100 лет.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Расчет затрат на амортизационные отчисления на прямую связан со сметной стоимостью строительства объекта.

Таблица 27 – Расчет затрат на амортизационные отчисления

Наименование	Аморт группа	Срок полез-го исп-я, лет	Норма аморт. %/ год	Первоначальная ст-ть, руб.	Кол-во, шт.	Всего, руб.	Величина аморт. отчислений / год
Здание	10	100	1,00	563 712 390,81	1	563 712 390,81	5 637 123,91
Кресло работника	4	7	14,29	5 000,00	10	50 000,00	7 142,86
Стол для работника	4	7	14,29	6 000,00	10	60 000,00	8 571,43
Шкаф	4	7	14,29	10 000,00	2	20 000,00	2 857,14
Тумбочка	4	7	14,29	2 500,00	10	25 000,00	3 571,43
Компьютер	2	3	33,33	50 000,00	10	500 000,00	166 666,67
Принтер	2	3	33,33	15 000,00	2	30 000,00	10 000,00
Факс	2	3	33,33	5 000,00	2	10 000,00	3 333,33
Сканер	2	3	33,33	5 000,00	1	5 000,00	1 666,67
Итого в тыс.руб.:						564 419,39	5 840,93

Удельная величина амортизационных отчислений на 1 кв. м полезной площади в мес. – 70,22 руб./мес./кв. м.

Расчет налогов представлен в таблице 28. Ежегодная сумма налоговых отчислений, без учёта отчислений в фонды составляет 39 639,35 тыс. руб. /год.

Таблица 28 – Расчет налоговых отчислений

Наименование	Затраты	Ед. изм.
Налоги	39639,35	тыс.руб./год
Налог на имущество	12401,67	тыс.руб./год
Налог на землю	0,00	тыс.руб./год
НДС к уплате	0,00	тыс.руб./год
Налог на прибыль	27237,68	тыс.руб./год
Удельная сумма налоговой нагрузки на 1 кв. м полезной площади в мес.	476,53	руб/кв. м/мес.

Чистая прибыль от операционной деятельности является результатом вычета из общей выручки суммы затрат и налога на прибыль, отражена на рисунке 63.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

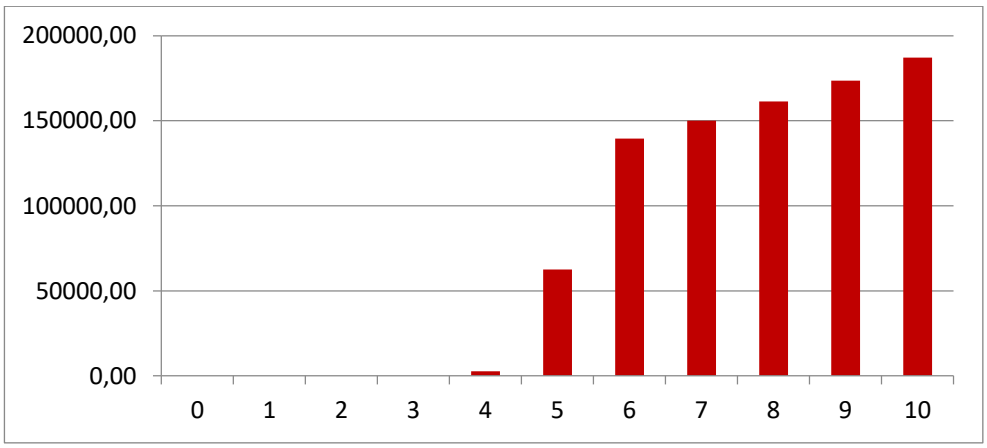


Рисунок 63 – Чистая прибыль от операционной деятельности на прогнозный период, тыс. руб.

Рентабельность основной деятельности.

Рентабельность – относительный показатель экономической эффективности. Рентабельность предприятия комплексно отражает степень эффективности использования материальных, трудовых и денежных и др. ресурсов. Коэффициент рентабельности рассчитывается как отношение прибыли к активам или потокам, её формирующим. Данные представлены в таблице 29.

Таблица 29 – Расчет рентабельности основной деятельности

Наименование	Кол-во	Ед. изм.
По годовым показателям		
Выручка	225 927,74	тыс. руб. /год
Операционные расходы, вкл налог на прибыль	87 603,56	тыс. руб. /год
Рентабельность	61,22	%
По удельным показателям		
Удельная выручка	2716,00	руб. /кв. м /мес.
Удельные расходы	1 053,13	руб. /кв. м /мес.
Рентабельность	61,22	%

Расчёт ставки дисконтирования для собственного капитала представлен таблице 30. Посчитана исходя из рисков, воздействующих на отрасль, установки весов и коэффициентов. Посчитана годовая и квартальная, поскольку строительство объекта является не долгосрочным.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Таблица 30 – Расчет ставки дисконтирования для собственного капитала

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный						1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный						1				
Опережающий темп роста цен на потребляемые ресурсы	динамичный			1							
Изменение платежей за землю	динамичный				1						
Несистематический риск											
Несвоевременный пуск объекта в эксплуатацию	динамичный					1					
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный					1					
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный				1						
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный				1						
Неэффективный менеджмент	динамичный				1						
Подбор персонала	динамичный				1						
Работа персонала	динамичный					1					
Работа оборудования	динамичный					1					
Количество наблюдений		1	1	3	5	4	2	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	2	9	20	20	12	0	0	0	0
Вес одного балла, %	1										
Сумма	64										
Количество факторов	16										
Средневзвешенное значение балла	4										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	4%										
Безрисковая процентная ставка по облигациям федеральная займа	7,3	%									
Срок окупаемости (примерный), кварталов	10	лет									
Поправка за низкую ликвидность недвиж	3,363	%									
Поправка за риск вложения в недвижимость	4	%									
Требуемая инвестором долевая скидка со стоимости, рассчитанная по безрисковой ставке	15	%									
Поправка на неэффективный инвестиционный менеджмент	1,29	%									
Ставка дисконтирования, %	15,951	Кумулятивный способ построения									
Ставка дисконтирования, %	16,583	По Фишеру: (1+безрасковая ставка)*(1+Сумма поправок)-1									
Ставка дисконтирования, очищенная от инфляции, %	11,492	%									

Экспресс-анализ эффективности проекта.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Для расчета анализа эффективности проекта нам понадобится ставка дисконтирования для собственного капитала, которая позволяет оценить доходность будущих инвестиций (таблица 31). Расчет ставки производился по методу Фишера, который связывает безрисковую процентную ставку по облигациям федерального займа, поправку за низкую ликвидность недвижимости и поправку за риск вложения в недвижимость. Таким образом ставка дисконтирования для собственного капитала равна 15,951 %, а очищенная от инфляции – 11,492 %.

Таблица 31 – Экспресс-анализ эффективности проекта

Наименование	Кол-во	Ед. изм.
Ставка дисконтирования, очищ. от инфляции	11,492	%
Суммарные инвестиции в проект	665907,82	тыс.руб.
Продолжительность строительства	3,83	лет
Дисконтный множитель инвест. периода	0,65903	
Чистая прибыль от реализации проекта в год	138 324,18	тыс.руб.
Прогнозный срок в годах	10	лет
Период выхода на проектную мощность	1	года
Дисконтный множитель периода выхода на проектную мощность	0,89693	
Текущая стоимость аннуитета доходов по проекту	907 854,403	тыс.руб.
Дисконтированная к началу проекта текущая стоимость аннуитета доходов по проекту	536 636,00532	тыс.руб.
Чистая прибыль первого года ввода в эксплуатацию	69162,09005	тыс.руб.
Коэффициент роста дохода по проекту в период выхода на проектную мощность	1	
Текущая стоимость аннуитета доходов по проекту в периоде выхода на проектную мощность	62033,47297	тыс.руб.
Дисконтированная текущая стоимость аннуитета доходов по проекту в периоде выхода на проектную мощность	55639,61075	тыс.руб.
Чистый дисконтированный денежный поток к концу прогнозного срока	-73632,21	тыс.руб.
Срок окупаемости	22,75831241	лет
Индекс доходности	0,889425829	

Срок окупаемости проекта находим по формуле:

$$Ток = LN\,(ДМип * ДМпм - ((Тинв - Тввод) /(ЧП/R))) /LN\,(1/ (1+ R)), \qquad (2)$$

где Ток – период окупаемости;

ДМип – дисконтный множитель инвестиционного периода (строительства);

ДМпм – дисконтный множитель периода выхода на проектную мощность;

Тинв – суммарные инвестиции в проект;

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Тввода – дисконтированная текущая стоимость аннуитета доходов по проекту в периоде выхода на проектную мощность;

ЧП – чистая прибыль от реализации проекта в год;

R – ставка дисконтирования, очищенная от инфляции.

Исходя из расчетов формулы получаем, что срок окупаемости проекта равен 22,76 лет.

Индекс доходности показывает стоимость доходов на единицу инвестиций:

$$ИД = (Дтсад + ДтсадН) / Тинв, \quad (3)$$

где ИД – Индекс доходности;

Дтсад - Дисконтированная текущая стоимость аннуитета доходов по проекту в периоде выхода на проектную мощность;

ДтсадН - Дисконтированная к началу проекта текущая стоимость аннуитета доходов по проекту;

Тинв - Суммарные инвестиции в проект.

Индекс доходности равен 0,89 %.

Проведенный экспресс-анализ проекта показывает, что на прогнозный срок в 10 лет, периодом выхода на проектную мощность, продолжительностью строительства 26,4 месяца проект не окупается.

Динамика капиталовложений.

Общий срок строительства объекта составляет 26,4 месяца.

График финансирования проекта (распределения инвестиций) по месяцам представлен на рисунке 64.

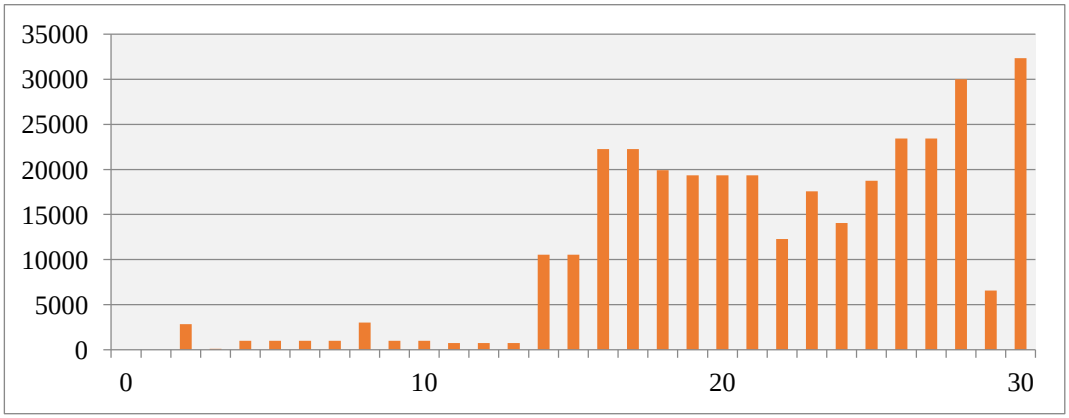


Рисунок 64 – Затраты на строительство по месяцам, тыс. руб.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Далее попробуем рассчитать внутреннюю норму доходности (IRR) - процентная ставка, при которой чистая приведённая стоимость (чистый дисконтированный доход — NPV) равна 0.

Рассчитаем два варианта IRR:

- 100 % собственный капитал (таблица 32);

- с учетом заимствования денежных средств (таблица 33).

Расчет интегральных показателей эффективности инвестиционно-строительного проекта при 100% собственном капитале.

Расчет исходит из того, что весь инвестиционный период финансирование проекта ведется за счет собственных средств. Прогнозный срок окупаемости 8,89 лет (рисунок 65).

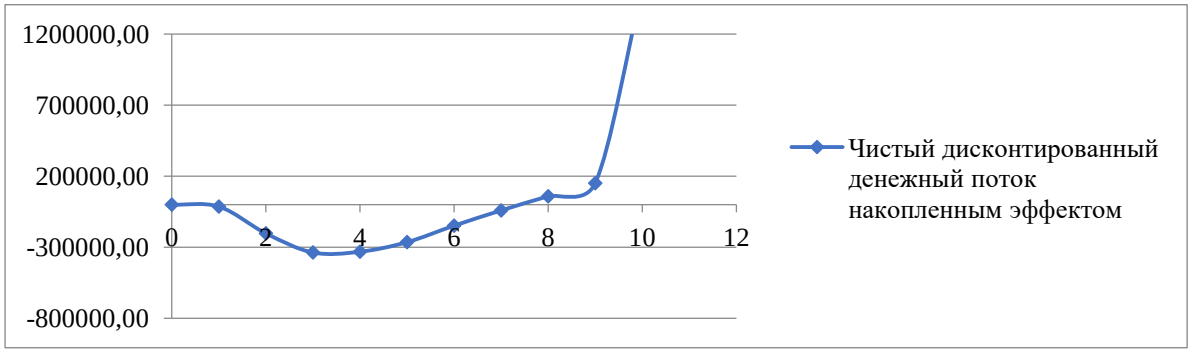


Рисунок 65 – ЧДДП накопленным эффектом при 100% собственном капитале

IRR находится путем определения двух приближенных ставок дисконтирования, где при первой ставке ЧДДПнэ положителен, но максимально приближен к нулю, а при второй ставке ЧДДПнэ отрицателен, но также максимально приближен к нулю. При нашей текущей ставке дисконтирования за год 15,951 ЧДДПнэ равен 1 520 286,89 тыс. руб. Для того, чтобы изменить ЧДДПнэ, увеличим ставку дисконтирования *i*1 до 23,1 %, при котором ЧДДПнэ1 равен 1 738 тыс.руб. и *i*2 до 23,2 %, при котором ЧДДПнэ2 становится отрицательным и равен -5 955 тыс. руб. Дальше ВНД находится по формуле:

$$IRR = (i1*I\text{ЧДДПнэ}2I+i2*\text{ЧДДПнэ}1)/\ (\text{ЧДДПнэ}1+I\text{ЧДДПнэ}2I), \qquad (4)$$

где ЧДДПнэ1 – это сумма чистого дисконтированного денежного потока при ставке *i*1;

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

ЧДДПнэ2 – это сумма чистого дисконтированного денежного потока при ставке *i*2;

*i*1 – это ставка, при которой ЧДДПнэ1 положителен, максимально приближен к нулю;

*i*2 – это ставка, при которой ЧДДПнэ2 отрицателен, максимально приближен к нулю.

Исходя из формулы получаем, что *IRR* = 23,12 %, достаточно высокий годовой показатель, характеризующий высокую прибыльность проекта. Индекс доходности равен 5,12. Срок окупаемости проекта 8,89 лет.

Таблица 32 – Показатели эффективности при 100 % собственном капитале

Наименование	Кол-во	Ед. изм.
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	1520286,89	тыс. руб.
Срок окупаемости	8,89	лет
Индекс доходности	5,12	
Внутренняя норма доходности	23,12	%

Расчет интегральных показателей эффективности инвестиционно-строительного проекта при смешанном финансировании.

В рамках расчета экономической эффективности проекта был рассчитан вариант привлечения кредитах денежных средств в размере 50 %. Сумма кредита составила 332 590,31 тыс. руб. срок кредита 10 лет. В расчете применена ставка по кредиту 8 %.

IRR находим по тому же принципу, как и для варианта со 100 % собственными средствами.

Получаем годовой *IRR* = 22,09 %.

Индекс доходности равен 4,29.

Срок окупаемости проекта 8,96 лет.

Таблица 33– Ключевые интегральные показатели при 50 % заемном капитале

Наименование	Кол-во	Ед. изм.
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	1369141,11	тыс. руб.
Срок окупаемости	8,96	лет
Индекс доходности	4,29	
Внутренняя норма доходности	22,09	%

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Проведем анализ показателей эффективности проекта по двум вариантам инвестирования (таблица 34).

Таблица 34 – Анализ показателей эффективности проекта по двум вариантам инвестирования

Показатель	*NPV*, тыс. руб.	*IRR*, %	ИД	Срок окупаемости, год
100 % СК	1 520 286,89	23,12	5,22	8,89
50 % ЗС	1 369 141,11	22,09	4,29	8,96

На рисунке 66 показан суммарный денежный поток накопленным эффектом по двум вариантам финансирования.

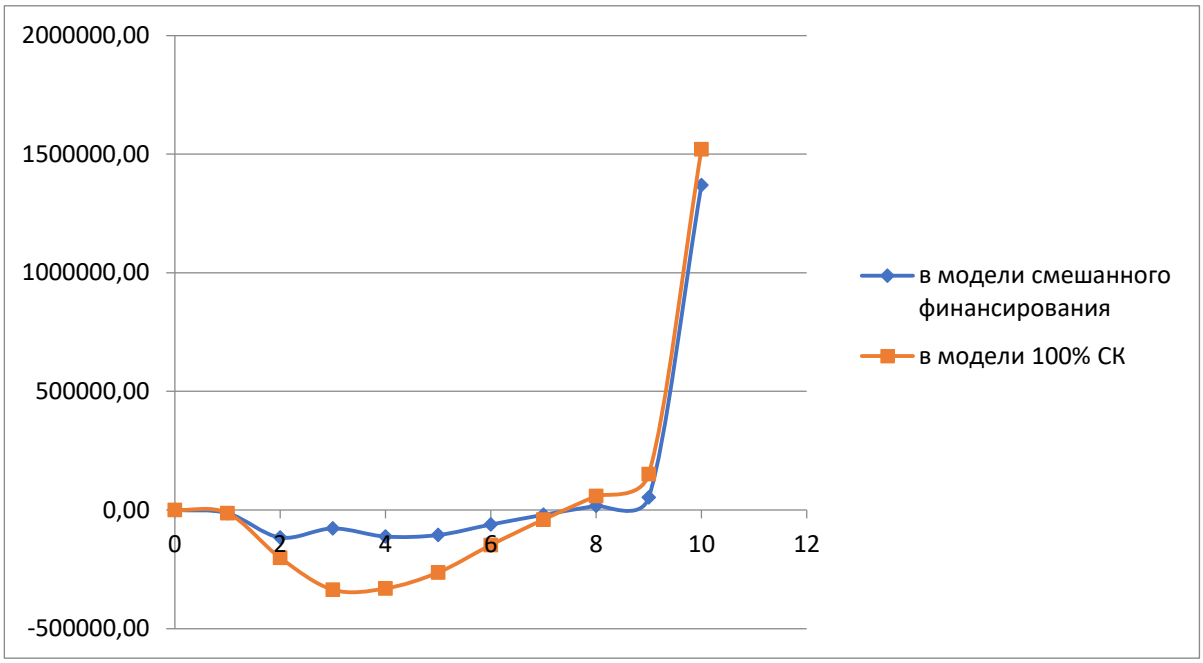


Рисунок 66 – Суммарный денежный поток накопленным эффектом по двум вариантам финансирования

Опираясь на данные в таблице 33 и рисунок 64, можно сделать вывод, что при расчете варианта инвестирования проекта со 100 % собственным капиталом показатели эффективности незначительно выше, чем для варианта с заимствованными средствами. Сравнивая показатели ЧДДП можно сказать, что показатель при 100 % собственном капитале незначительно выше и составляет – 1 520 286,89 тыс. руб., что на 151 145,78 тыс. руб. больше, чем при заимствованных средствах.

Основные экономические показатели проекта отражены в таблице 35.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Таблица 35 – Основные экономические показатели проекта[15]

Наименование	Варианты		Ед. изм.
	100 % СК	50 % ЗС	
Площадь общая, кв. м	9 496		м 2
Площадь полезная, кв. м	6 932		м 2
Стоимость проекта (затраты на редевелопмент)	665 181		Тыс. руб.
Стоимость проекта (удельные затраты) на 1 кв. м	70		Тыс. руб./ кв. м
Выручка	225 927,74		Тыс. руб./ год
Затраты на эксплуатацию	2 056,73		Тыс. руб./год
Операционные расходы, вкл. налог на прибыль	87 603.56		Тыс. руб./год
Удельные затраты на эксплуатацию	24,73		Тыс. руб/кв. м
Удельные операционные расходы, вкл налог на прибыль	1 053,13		Руб/кв. м/ мес.
Рентабельность	61,22		%
Финансирование проекта			
Собственный капитал инвестора	665 181	332 590,5	Руб.
Собственный капитал инвестора	100	50	%
Кредит банка	0	332 590,5	Руб.
Кредит банка	0	50	%
Банковский процент	0	8	% / год
Сумма выплаченных процентов всего	0	163 067,3	Руб.
Продолжительность выплаты банковского кредита	0	10	Лет
Налоги (в год)			
Налог на имущество	12 401,67		Руб.
Налог на прибыль	27 237,68		Руб.
Показатели эффективности проекта			
Расчетный срок проекта	10		Лет
Чистый денежный поток (недисконтированный)	7 025 897,09	6 363 599,66	Руб.
Ставка дисконтирования	15,95	15,95	%
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	1 520 286,89	1 369 141,11	Руб.
IRR	23,12	22,09	%
Простой срок окупаемости проекта	8,83	8,91	Год
Дисконтированный срок окупаемости проекта	8,89	8,96	Год
Индекс доходности	5,12	4,29	

[15] Составлено автором.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги, можно сделать вывод о том, что достигнута цель магистерской диссертации – разработано финансово-экономического обоснования проекта редевелопмента торговой недвижимости в центр досуга, развлечений и культурного отдыха.

В соответствии с целью, в данной работе выполнены следующие поставленные задачи:

- проанализирован российский и зарубежный опыт редевелопмента (переформирования, переназначения) нерационально используемых территорий;
- изучены тенденции развития торгово-развлекательной недвижимости в сложившихся условиях после периода пандемии и принятых карантинных мер;
- разработано финансово-экономическое обоснование проекта редевелопмента торговой недвижимости в культурно-развлекательную недвижимость на примере ТЦ «Дирижабль» в г. Екатеринбург.

Рабочая гипотеза исследования по финансово-экономическому обоснованию процессов редевелопмента объектов недвижимости и территорий, которая заключается в том, что при использовании российского и зарубежного опыта редевелопмента и современных тенденций развития разных видов недвижимости, возможно нахождение эффективных решений различных проблем редевелопмента, доказана.

Уникальность проекта редевелопмента заключается в объединении различных самых популярных на сегодняшний день вариантов досуга в едином месте.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 28.03.2017 г.). – Текст: электронный // СПС «КонсультантПлюс»: Законодательство: Версия Проф. – URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения 25.04.2021).

2. «Система проектной документации для строительства. Общие положения. ГОСТ Р 21.1001-2009» (утвержден. Приказом Ростехрегулирования от 31.07.2009 N 273-ст). – Текст: непосредственный // ГОСТ Р 21.1001-2009.

3. Расчеты Института экономической политики имени Е.Т. Гайдара (на основе данных Data Insight, Ассоциации компаний интернет-торговли, ЦБ РФ, Hermes Group, Национальной ассоциации дистанционной торговли, Euromonitor Int.

4. Уральская палата недвижимости / Рынок торговой недвижимости. – Екатеринбург, 2017.

5. Уральская палата недвижимости / Рынок торговой недвижимости. – Екатеринбург, 2018.

6. Уральская палата недвижимости / Рынок торговой недвижимости. – Екатеринбург, 2019.

7. Уральская палата недвижимости / Рынок торговой недвижимости. – Екатеринбург, 2020.

8. Объекты торговой недвижимости в Екатеринбурге на 3 квартал 2020. – Екатеринбург, 2020.

9. Девелопмент недвижимости: учебное пособие / Н. М. Караваева, А. В. Федоров, И. И. Юрасова, Ю. М. Дэви. – Екатеринбург : Издательство ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина», 2020. – 156 с. – ISBN 978-5-7996-3099-7.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

10. Управление инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов: учебное пособие / В. А. Ларионова, А. М. Платонов, Н. М. Караваева. – Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2017 – 200 с. – ISBN 978-5-7996-1989-3.

11. Экономика недвижимости: учебное пособие / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с. – ISBN 978-5-91460-018-8.

12. Экономическая оценка инвестиций: учебное пособие / О. В. Васюхин, Е. А. Павлова – Санкт-Петербург : СПб НИУ ИТМО, 2014. – 98 с.

13. Экономическая оценка инвестиций: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. – Юрайт, 2016 – 239 с. – ISBN 978-5-9916-3089-4.

14. Артемов И. Маркетинг ТЦ: мировые тренды, позволяющие привлечь и удержать покупателя. – Текст: электронный – URL: https://newretail.ru/business/marketing_tts_mirovye_trendy_pozvolyayushchie_privlech_i_uderzhat_pokupatelya3225/?sphrase_id=324723 (дата обращения 23.03.2021).

15. Джавадов Т. М. Использование редевелопмента для повышения эффективности использования объектов коммерческой недвижимости: российский опыт. Текст – непосредственный // Российское предпринимательство. – 2018. – Том 19. – № 10.

16. Инвестиционная привлекательность региона / И. С. Зиновьева, Ю. В. Дуракова. – Текст: непосредственный // Международный студенческий научный вестник. – 2015. – № 4-2.

17. Инвестиционно-строительная экспансия строительных организаций страны / В. А. Ларионова, А. М. Платонов. – Текст: непосредственный // Вестник факультета управления СПбГЭУ. – 2017. – № 1-2. – С. 225-228.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

18. Коммерческая недвижимость: 2020 перезагрузка. – Текст: непосредственный / Конференция ИД «Коммерсантъ». 18.08.2020. – Москва. – 2020.

19. Основные принципы реализации инвестиционного проекта / Е. Е. Досужева, Ю. В. Кириллов. – Текст: непосредственный // Интернет-журнал Науковедение.– 2014. – № 1 (20) – С. 1-24.

20. Проблемы формирования управленческих инноваций в организации инвестиционно-строительной сферы / А. М. Платонов, С. В. Двоянов. – Текст: непосредственный // Вестник факультета управления Санкт- Петербургского государственного экономического университета. – 2018 г., – № 3. – С. 28-32.

21. Формирование цены контракта на строительство с учетом безопасности объекта недвижимости / А. М. Платонов, Л. В. Брезгина. – Текст: непосредственный // Вестник УрФУ. Серия: Экономика и управление. – 2016. – Т. 15 – № 5. – С. 654-659.

22. Шиндина Т. А. Экономические механизмы регулирования инновационной деятельности / Т. А. Шиндина // Вестник ГУУ. – 2010. – № 8. – С. 25-31.

23. Информативно-аналитическое агентство «УралБизнесКонсалтинг»: [сайт]. – URL: http://urbc.ru/ (дата обращения 11.01.2021). – Текст: электронный.

24. Исследовательский центр Пью (Pew Research Center): [сайт]. – URL: https://www.pewresearch.org/topics/generations-and-age/ (дата обращения 12.02.2021). – Текст: электронный.

25. Как изменится лицо рынка торговой недвижимости в 2020-х гг. – Текст: электронный // Международная аудиторская компания PricewaterhouseCoopers – группа стратегического консультирования в сфере недвижимости: [сайт]. – URL: https://www.pwc.ru/ru/publications/etre/etre-2020.pdf (дата обращения 22.03.2021).

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

26. Киноконцертный театра «Космос»: [сайт]. – URL: https://kosmos-e.ru/about (дата обращения 15.04.2021). – Текст: электронный.

27. Комитет музыкальной индустрии: [сайт]. – URL: https://uralmusicnight.ru/ (дата обращения 15.04.2021). – Текст: электронный.

28. Консалтинговая компания «Магазин Магазинов ООО»: [сайт]. – URL: https://www.magazinmagazinov.ru/ (дата обращения 23.03.2021). – Текста: электронный.

29. Концерт холл «Свобода»: [сайт]. – URL: https://svoboda-ekb.ru/ (дата обращения 15.04.2021). – Текста: электронный.

30. Культурно-выставочный комплекс Синара-центр: [сайт]. – URL: https://sinara-center.com (дата обращения 25.04. 2021). – Текст: электронный.

31. Культурно-развлекательный комплекса «Уралец»: [сайт]. – URL: http://krk-uralec.ru/article/istoriya (дата обращения 15.04.2021). – Текст: электронный.

32. Культурный центр в бывшей скотобойне Matadouro, Порту, Португалия. – Текст: электронный // Свободный интернет-портал, посвященный РЕ-объектам и РЕ-площадкам RE DEVELOPER: [сайт]. – URL: https://www.redeveloper.ru/ (дата обращения 22.03.2021).

33. Международный выставочный центр г. Екатеринбург – ЭКСПО: [сайт]. – URL: https://www.ekaterinburgexpo.ru/about/expo (дата обращения 15.04.2021). – Текст: электронный.

34. Министерство экономического развития Российской Федерации: [сайт]. – URL: https://www.economy.gov.ru/ (дата обращения 15.04.2021). – Текст: электронный.

35. Музыкальный клуб «Ever Jazz»: [сайт]. – URL: http://www.everjazz.ru/about/ (дата обращения 15.04.2021). – Текст: электронный.

36. Музыкальный клуб «Tele-club»: [сыйт]. – URL: https://tele-club.ru/teleclub (дата обращения 15.04.2021). – Текст: электронный.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

37. Новостной портал для ритейлеров «New Retail»: [сайт]. – URL: https://new-retail.ru/ (дата обращения 15.04.2021). – Текст: электронный.

38. Оперный театр г. Екатеринбург: [сайт]. – URL: https://uralopera.ru/ (дата обращения 15.04.2021). – Текст: электронный.

39. Площадка «Дворец игровых видов спорта»: [сайт]. – URL: https://divsport.ru (дата обращения 25.04.2021). – Текст: электронный.

40. Площадка «Дом печати»: [сайт]. – URL: https://tele-club.ru/dompechati (дата обращения 15.04.2021). – Текст: электронный.

41. Площадка «Center Club»: [сайт]. – URL: https://www.centerclub.info/ (дата обращения 15.04.2021). – Текст: электронный.

42. Поиско-информационная картографическая служба Яндекс : [сайт]. – URL: https://yandex.ru/maps/54/yekaterinburg/?ll=60.597465%2C56.838011&z=12 (дата обращения 11.01.2021). – Текст: электронный.

43. Президентский центр Б. Н. Ельцина: [сайт]. – URL: https://yeltsin.ru (дата обращения 25.04.2021). – Текст: электронный.

44. Проекты повторного применения: [сайт]. – URL: http://saitinpro.ru/proekty-povtornogo-primeneniya-reestr-minstroya-rf/proekty-povtornogo-primeneniya-sportivnye-zdaniya-i-sooruzheniya-reestr-minstroya-rf/proekty-povtornogo-primeneniya-sportivnye-zdaniya-i-sooruzheniya-5-2-13/ (дата обращения 15.03.2021). – Текст: электронный.

45. Проекты редевелопмента в Санкт-Петербурге: выйти из «серого пояса». – Текст: электронный // Свободный новостной портал «Комсомольская правда»: [сайт] – URL: https://www.ural.kp.ru/ (дата обращения 22.03.2021).

46. Публичная кадастровая карта России: [сайт]. – URL: https://egrp365.ru/map/?kadnum=66:41:0402008:3 (дата обращения 11.01.2021). – Текст: электронный.

47. РосБизнесКонсалтинг (РБК): [сайт]. – URL: https://ekb.rbc.ru/ (дата обращения 11.03.2021). – Текст: электронный.

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

48. Свободная электронная энциклопедия Википедия: [сайт]. – URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/ (дата обращения 24.03.2021). – Текст: электронный.

49. Свободный интернет портал о торговых комплексах, торговых центрах, розничных сетях: [сайт]. – URL: https://www.malls.ru/ (дата обращения 11.01.2021). – Текст: электронный.

50. Словарный запас: редевелопмент. – Текст: электронный // Свободный электронный портал институт «Стрелка»: [сайт] – URL: https://strelkamag.com/ru (дата обращения 22.03.2021).

51. Спортивный зал «Drive Fitness»: [сайт]. – URL: https://drivefitness.ru/ (дата обращения 25.04.2021). – Текст: электронный.

52. ТОП-10 впечатляющих примеров редевелопмента зданий. – Текст: электронный // Свободный интернет-портал для архитекторов, дизайнеров, студентов профильных ВУЗов «Архитайм»: [сайт]. – URL: https://www.architime.ru/ (дата обращения 22.03.2021). – Текст: электронный.

53. Управление Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и Курганской области: [сайт]. – URL: http://sverdl.gks.ru/ (дата обращения 29.03.2021). – Текст: электронный.

54. Фитнес клуб «Powerhouse Gym»: [сайт]. – URL: https://powerhousegym.ru (дата обращения 25.04.2021). – Текст: электронный.

55. Фитнес центр «Golden Gym»: [сайт]. – URL: https://www.golden-gym.ru (дата обращения 25.04.2021). – Текст: электронный.

56. Фонд современного искусства V-A-C: [сайт]. – URL: https://v-a-c.org/ru/ (дата обращения 22.03.2021). – Текст: электронный.

57. Центр дополнительного образования «Дворец Молодежи»: [сайт]. – URL: https://dm-centre.ru/ (дата обращения 15.04.2021). – Текст: электронный.

58. Что такое редевелопмент. – Текст: электронный // Свободный электронный научный словарь-справочник от Автор24: [сайт] – URL: https://spravochnick.ru/ (дата обращения 22.03.2021).

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

59. Энциклопедия маркетолога: [сайт]. – URL: https://www.marketing.spb.ru/mr/it/e_trade.htm (дата обращения 22.03.2021). – Текст: электронный.

60. Электронное издание о недвижимости «Есть вариант!»: [сайт]. – URL http://www.xn----8sbagnv0bvv.xn--p1ai/983-xyz (дата обращения 12.02.2021). – Текст: электронный.

61. Электронная карта г. Екатеринбурга «2ГИС»: [сайт]. – URL: https://2gis.ru/ekaterinburg (дата обращения 11.01.2021). – Текст: электронный.

62. Онлайн-опрос, составленный автором и представленный на платформе Google Формы. – Текст: электронный – URL: https://docs.google.com/forms/d/1e7OAets6JShzcjS5PWOgZKBYpVoWwaWrkrafWIJTmgg/edit (дата обращения 23.04.2021).

63. Онлайн-опрос, составленный автором и представленный на платформе Google Формы – Текст: электронный – URL: https://forms.gle/3rQmENRm1Zu7GVLy9 (дата обращения 29.05.2021).

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Действующая классификация Международного совета торговых центров [12]

Тип ТЦ	Концепция	Площадь, тыс. кв. м	Типичные якорные арендаторы		Доля якорных арендаторов в торговой площади ТЦ, %	Основная торговая зона, км
			Кол-во	Тип		
Региональный центр	Смешанный ассортимент, модные товары	37-75	2 и более	Универмаг с полным ассортиментом товаров; магазин товаров широкого потребления; универмаг товаров по сниженным ценам; отдел модных товаров	50-70	8-24
Супер-региональный центр	Аналогичен региональному центру, отличается большим ассортиментным разнообразием	Более 75	3 и более	Универмаг с полным ассортиментом товаров; магазин товаров широкого потребления; магазин модных товаров и украшений	50-70	8-40
Микро-районный центр	Товары повседневного спроса	3-14	1 и более	Супермаркет	30-50	Около 5
Окружной центр	Товары смешанного ассортимента; товары повседневного спроса	10-33	2 и более	Универмаг товаров по сниженным ценам; супермаркет; аптека; хозяйственный магазин; большой специализированный магазин модной одежды и украшений (в т.ч. по сниженным ценам)	40-60	5-10
Лайфстайл центр	Специализированные магазины торговых сетей национального масштаба, предприятия общественного питания и развлекательные заведения на открытом воздухе	Как правило, 1-47, с колебаниями в большую или меньшую сторону	0-2	Якорных арендаторов обычно нет, но могут включать в себя книжный магазин, торговые точки других крупных специализированных предприятий розничной торговли, кинотеатры повышенной категории, небольшой универмаг	0-50	13-19
Пауэр центр	Якорные арендаторы из числа популярных в данной категории марок; несколько мелких арендаторов	24-56	3 и более	Основной магазин категории; хозяйственный магазин; универмаг товаров по сниженным ценам; клубный магазин-склад; торговля со скидками	75-90	8-16
Тематический/ фестивальный центр	Центр развлечений и отдыха, ориентированный на туристов; розничные продажи и бытовые услуги	8-24	-	Рестораны; развлекательные развлечения	-	-
Фирменный торговый центр	Точки розничной продажи от производителя	4-5	-	Точки розничной продажи от производителя	-	40-120

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Характеристика конкурентов исследуемого объекта по классификационному уровню

Торговый центр	Место положение	Расстояние от исследуемого объекта, км	Общая площадь, $м^2$	Якорные арендаторы
Гринвич	8 Марта 46, Ленинский район	1,74	265 000	Продовольственный гипермаркет "Гипербола", кинотеатр "Титаник Синема",супермаркет электроники “М.Видео”, универмаг "Стокманн", магазины "Детский мир", «Zara», «H&M», «Marks&Spencer», «Gap»
Пассаж	Вайнера 9, Ленинский район	2,55	60 000	Продуктовый супермаркет формата гурме, кинотеатр
Алатырь	Малышева 5, Верх-Исетский район	2,19	80 000	Магазин спортивных товаров «СпортМастер», Супермаркет техники и электроники «Медиа Маркт», гипермаркет «Карусель», кинотеатр «Синема Парк», Батутный Парк "Разгон", фитнес клуб «Extreme Fitness Athletics»
Радуга Парк	Репина 94, Верх-Исетский район	3,49	113 000	Продуктовый гипермаркет "О'Кей", гипермаркет мебели и товаров для дома "Hoff", гипермаркет бытовой техники и электроники "Media Markt/Saturn", 10-зальный кинотеатр "Каро Фильм" и семейный развлекательный центр
Мегаполис	8 Марта 149, Чкаловский район	1,35	31 000	Гипермаркет электроники и бытовой техники «М.Видео», супермаркет продуктов питания «Райт», многозальный кинотеатр «Киномакс 3D»

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Онлайн-опрос (анкета, составленная автором и использованная при проведении опроса для проведения анализа взаимосвязи спроса на интернет-торговлю на спрос на офлайн-торговлю [62])

№	Вопрос	Варианты ответа
1	2	3
1	Укажите Ваш пол	Муж
		Жен
2	Укажите Ваш возраст	младше 20
		21-30
		31-40
		41-50
		старше 50
3	В каком формате Вы предпочитаете делать покупки?	on-line
		off-line
4	Как часто Вы совершаете on-line покупки?	не совершаю
		каждый день
		раз в неделю
		раз в месяц
		только если товары невозможно приобрести лично
5	Как часто Вы совершаете off-line покупки?	не совершаю
		каждый день
		раз в неделю
		раз в месяц
		только если товары невозможно приобрести on-line
6	Что Вас привлекает совершать on-line покупки?	покупки можно совершать из любой точки мира
		отсутствие личных контактов с продавцами
		легко узнать о различных акциях магазина через его сайт
		другое
7	Что Вас останавливает совершать on-line покупки?	невозможность оценить качество вещи лично
		недоверие к добросовестности продавцов
		неудобная система доставки
		другое
8	Какие товары Вы приобретаете чаще on-line?	бытовая техника и электроника
		мебель и товары для дома
		одежда, обувь, аксессуары
		продукты питания
		другое
9	Что Вас привлекает совершать покупки лично?	возможность лично оценить качество товара
		атмосфера, возможность встретиться с близкими и отдохнуть в ТЦ
		возможность личной консультации с представителями
		другое
10	Что Вас останавливает совершать покупки лично?	уходит много времени на выбор товара
		неудобное местоположение ТЦ
		необходимость личных контактов с продавцами
		другое
11	Какие товары Вы приобретаете чаще лично?	Бытовая техника и электроника
		мебель и товары для дома
		одежда, обувь, аксессуары
		продукты питания
		другое

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Окончание приложения В

1	2	3
12	Просматриваете ли Вы ассортимент магазина предварительно в on-line режиме перед личной покупкой?	да
		нет
13	Важно ли для Вас грамотное ведение коммерческого аккаунта магазинов в социальных сетях, влияет ли это при выборе товара?	да
		нет

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Онлайн-опрос (анкета, составленная автором и использованная при проведении опроса для проведения составления портрета потенциальных потребителей услуг [63])

№	Вопрос	Варианты ответа
1	Укажите Ваш пол	Жен
		Муж
2	Укажите Ваш возраст	младше 20
		21-30
		31-45
		46-60
		старше 60
3	Укажите Ваш доход (средний уровень заработной платы в месяц)	до 20 000 рублей
		20 000-30 000 рублей
		30 000-50 000 рублей
		50 000-100 000 рублей
		Больше 100 000 рублей
4	Есть ли у Вас автомобиль?	да
		нет
5	Есть ли у Вас несовершеннолетние дети?	да
		нет
6	Как Вы предпочитаете проводить досуг в черте города?	шопинг
		кафе
		концерты и мероприятия
		спорт
		посещение выставок, галерей
		другое

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

График возврата кредита

Таблица Д.1 – График возврата кредита № 1

Год выдачи кредита	2							
Ставка по кредиту	8	%						
Срок погашения кредита	10	лет						
Сумма кредита	100000	тыс. руб.						
Коэффициент приведения	6,710081399							
График погашения кредита	0	1	2	3	4	5	6	7
Кредит	0	0	100000	0	0	0	0	0
Остаток задолженности	0	0	100000	93097,05113	85641,86635	77590,26679	68894,53926	59503,15353
Проценты по кредиту	0	0	0	8000	7447,76409	6851,349308	6207,221343	5511,563141
Возврат основной части долга	0	0	0	6902,94887	7455,184779	8051,599562	8695,727527	9391,385729
Ден. поток по финансовой деятельности	0	0	100000	-14902,94887	-14902,94887	-14902,94887	-14902,94887	-14902,94887
Коэффициент дисконтирования	1	0,925925926	0,85733882	0,793832241	0,735029853	0,680583197	0,630169627	0,583490395
Дисконтированный ден. поток по фин. деят-ти	0	0	85733,88203	-11830,4413	-10954,11231	-10142,69659	-9391,385729	-8695,727527
Накопленный эффект по ДП фин. деят-ти	0	0	85733,88203	73903,44073	62949,32842	52806,63183	43415,2461	34719,51857

Окончание таблицы Д.1

График погашения кредита	8	9	10	11	12
Кредит	0	0	0	0	0
Остаток задолженности	49360,45695	38406,34463	26575,90333	13799,02673	1,27329E-10
Проценты по кредиту	4760,252283	3948,836556	3072,507571	2126,072267	1103,922138
Возврат основной части долга	10142,69659	10954,11231	11830,4413	12776,8766	13799,02673
Ден. поток по финансовой деятельности	-14902,94887	-14902,94887	-14902,94887	-14902,94887	-14902,94887
Коэффициент дисконтирования	0,540268885	0,500248967	0,463193488	0,428882859	0,397113759
Дисконтированный ден. поток по фин. деят-ти	-8051,599562	-7455,184779	-6902,94887	-6391,619324	-5918,166041
Накопленный эффект по ДП фин. деят-ти	26667,91901	19212,73423	12309,78536	5918,166041	7,54881E-11

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Таблица Д.2 – График возврата кредита № 2

Год выдачи кредита	3							
Ставка по кредиту	8	%						
Срок погашения кредита	10	лет						
Сумма кредита	232 590,31	тыс. руб.						
Коэффициент приведения	6,710081399							
График погашения кредита	0	1	2	3	4	5	6	7
Кредит	0	0	0	232590,3106	0	0	0	0
Остаток задолженности	0	0	0	232590,3106	216534,7204	199194,6829	180467,4425	160242,0228
Проценты по кредиту	0	0	0	0	18607,22485	17322,77763	15935,57463	14437,3954
Возврат основной части долга	0	0	0	0	16055,59021	17340,03743	18727,24043	20225,41966
Ден. поток по финансовой деятельности	0	0	0	232590,3106	-34662,81506	-34662,81506	-34662,81506	-34662,81506
Коэффициент дисконтирования	1	0,925925926	0,85733882	0,793832241	0,735029853	0,680583197	0,630169627	0,583490395
Дисконтированный ден. поток по фин. деят-ти	0	0	0	184637,6875	-25478,20385	-23590,92949	-21843,45323	-20225,41966
Накопленный эффект по ДП фин. деят-ти	0	0	0	184637,6875	159159,4836	135568,5541	113725,1009	93499,68125

Окончание таблицы Д.2

График погашения кредита	8	9	10	11	12	13
Кредит	0	0	0	0	0	0
Остаток задолженности	138398,5696	114807,6401	89329,43626	61812,9761	32095,19913	2,21917E-10
Проценты по кредиту	12819,36183	11071,88557	9184,611209	7146,354901	4945,038088	2567,61593
Возврат основной части долга	21843,45323	23590,92949	25478,20385	27516,46016	29717,77697	32095,19913
Ден. поток по финансовой деятельности	-34662,81506	-34662,81506	-34662,81506	-34662,81506	-34662,81506	-34662,81506
Коэффициент дисконтирования	0,540268885	0,500248967	0,463193488	0,428882859	0,397113759	0,367697925
Дисконтированный ден. поток по фин. деят-ти	-18727,24043	-17340,03743	-16055,59021	-14866,28724	-13765,08077	-12745,44516
Накопленный эффект по ДП фин. деят-ти	74772,44082	57432,40339	41376,81317	26510,52594	12745,44516	1,05501E-10

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Таблица Д.3 – Суммарный график возврата кредитов

Год	0	1	2	3	4	5	6	7
Кредиты, взятые	0	0	100000	232590,3106	0	0	0	0
Суммарные процентные деньги, начисленные в номинальных ценах	0	0	0	8000	26054,98894	24174,12694	22142,79598	19948,95854
Суммарные выплаты в счет погашения основной части долга в номинальных ценах	0	0	0	6902,94887	23510,77499	25391,63699	27422,96795	29616,80539
Суммарные выплаты по кредитам в номинальных ценах	0	0	0	14902,94887	49565,76393	49565,76393	49565,76393	49565,76393
Суммарный дисконтированный ден. поток по финансовой деятельности по периодам	0	0	85733,88203	172807,2462	-36432,31617	-33733,62608	-31234,83896	-28921,14719
Суммарный дисконтированный ден. поток по финансовой деятельности накопленным итогом	0	0	85733,88203	258541,1282	222108,812	188375,186	157140,347	128219,1998

Окончание таблицы Д.3

Год	8	9	10	11	12	13
Кредиты, взятые	0	0	0	0	0	0
Суммарные процентные деньги, начисленные в номинальных ценах	17579,61411	15020,72212	12257,11878	9272,427168	6048,960227	2567,61593
Суммарные выплаты в счет погашения основной части долга в номинальных ценах	31986,14982	34545,04181	37308,64515	40293,33676	43516,8037	32095,19913
Суммарные выплаты по кредитам в номинальных ценах	49565,76393	49565,76393	49565,76393	49565,76393	49565,76393	34662,81506
Суммарный дисконтированный ден. поток по финансовой деятельности по периодам	-26778,83999	-24795,22221	-22958,53908	-21257,90656	-19683,24681	-12745,44516
Суммарный дисконтированный ден. поток по финансовой деятельности накопленным итогом	101440,3598	76645,13762	53686,59854	32428,69198	12745,44516	1,05501E-10

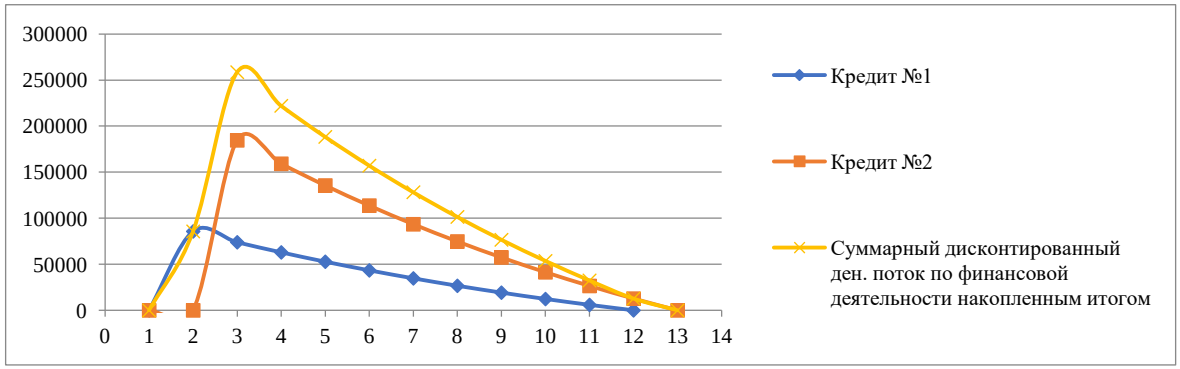


Рисунок Д – Суммарный график возврата кредитов

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

ПРИЛОЖЕНИЕ Е

Динамика капиталовложений

Таблица Е.1 – Динамика капиталовложений по месяцам

Тыс.руб. /мес.	0	1	2	3	4	5	6	7
Подготовительный период	Сроки в мес.							
Участие в торгах на право заключения договора аренды ЗУ под строительство	0							
Оформление земельного участка в собственность или арен	0							
Получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)	1	0						
Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации	1		227,2158785	113,6079392				
Разработка эскизного проекта	1		2 638,15					
Получение технических условий (ТУ) на инженерные сети	0							
Подготовка проектной документации	7				1005,011429	1005,011429	1005,011429	1005,011429
Государственная экспертиза проектной документации, результатов инженерных изысканий	3							
Разработка рабочей документации (по этапам)	8							
Получение разрешения на строительство (реконструкцию)	0,5							
Строительство								
Осуществление строительства, строительный контроль и государственный строительный надзор	26,4							
Ввод в эксплуатацию								
Получение разрешения на ввод в эксплуатацию построенного (реконструируемого) объекта недвижимости	0,5							
Присвоение почтового адреса объекту недвижимости; Получение кадастрового паспорта (БТИ); Постановка объекта капитального строительства на государственный кадастровый учет и Регистрация права собственности на объекты недвижимости	3							
Оформление земельного участка в собственность или аренду	0							
Итоговые капиталовложения по месяцам, тыс. руб. в ценах начала проекта		0	2865,37	113,61	1005,01	1005,01	1005,01	1005,01
Капиталовложения накопленным эффектом		0	2865,37	2978,97	3983,99	4989,00	5994,01	6999,02

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Продолжение таблицы Е.1

Тыс. руб. /мес.	8	9	10	11	12	13	14	15
Подготовительный период								
Участие в торгах на право заключения договора аренды ЗУ под строительство								
Оформление земельного участка в собственность или арен								
Получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)								
Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации								
Разработка эскизного проекта								
Получение технических условий (ТУ) на инженерные сети								
Подготовка проектной документации	3015,034286	1005,011429	1005,011429					
Государственная экспертиза проектной документации, результатов инженерных изысканий				764,21	764,21	764,21		
Разработка рабочей документации (по этапам)							10552,62	10552,62
Получение разрешения на строительство (реконструкцию)							0	
Строительство								
Осуществление строительства, строительный контроль и государственный строительный надзор								
Ввод в эксплуатацию								
Получение разрешения на ввод в эксплуатацию построенного (реконструируемого) объекта недвижимости								
Присвоение почтового адреса объекту недвижимости; Получение кадастрового паспорта (БТИ); Постановка объекта капитального строительства на государственный кадастровый учет и Регистрация права собственности на объекты недвижимости								
Оформление земельного участка в собственность или аренду								
Итоговые капиталовложения по месяцам, тыс. руб. в ценах начала проекта	3015,03	1005,01	1005,01	764,21	764,21	764,21	10552,62	10552,62
Капиталовложения накопленным эффектом	10014,05	11019,07	12024,08	12788,29	13552,50	14316,71	24869,33	35421,95

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Продолжение таблицы Е.1

Тыс. руб. /мес.	16	17	18	19	20	21	22
Подготовительный период							
Участие в торгах на право заключения договора аренды ЗУ под строительство							
Оформление земельного участка в собственность или арен							
Получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)							
Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации							
Разработка эскизного проекта							
Получение технических условий (ТУ) на инженерные сети							
Подготовка проектной документации							
Государственная экспертиза проектной документации, результатов инженерных изысканий							
Разработка рабочей документации (по этапам)	10552,62	10552,62	10552,62	10552,62	10552,62	10552,62	
Получение разрешения на строительство (реконструкцию)							
Строительство							
Осуществление строительства, строительный контроль и государственный строительный надзор	11706,35875	11706,35875	9365,086999	8779,769061	8779,769061	8779,769061	12291,67669
Ввод в эксплуатацию							
Получение разрешения на ввод в эксплуатацию построенного (реконструируемого) объекта недвижимости							
Присвоение почтового адреса объекту недвижимости; Получение кадастрового паспорта (БТИ); Постановка объекта капитального строительства на государственный кадастровый учет и Регистрация права собственности на объекты недвижимости							
Оформление земельного участка в собственность или аренду							
Итоговые капиталовложения по месяцам, тыс. руб. в ценах начала проекта	22258,98	22258,98	19917,71	19332,39	19332,39	19332,39	12291,68
Капиталовложения накопленным эффектом	57680,93	79939,90	99857,61	119190,00	138522,39	157854,78	170146,46

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Окончание таблицы Е.1

Тыс. руб. /мес.	23	24	25	26	27	28	29	30
Подготовительный период								
Участие в торгах на право заключения договора аренды ЗУ под строительство								
Оформление земельного участка в собственность или арен								
Получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)								
Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации								
Разработка эскизного проекта								
Получение технических условий (ТУ) на инженерные сети								
Подготовка проектной документации								
Государственная экспертиза проектной документации, результатов инженерных изысканий								
Разработка рабочей документации (по этапам)								
Получение разрешения на строительство (реконструкцию)								
Строительство								
Осуществление строительства, строительный контроль и государственный строительный надзор	17559,53812	14047,6305	18730,174	23412,7175	23412,7175	29265,8969	5853,17937	31607,1686
Ввод в эксплуатацию								
Получение разрешения на ввод в эксплуатацию построенного (реконструируемого) объекта недвижимости								
Присвоение почтового адреса объекту недвижимости; Получение кадастрового паспорта (БТИ); Постановка объекта капитального строительства на государственный кадастровый учет и Регистрация права собственности на объекты недвижимости						727,2	727,2	727,2
Оформление земельного участка в собственность или аренду								
Итоговые капиталовложения по месяцам, тыс. руб. в ценах начала проекта	17559,54	14047,63	18730,17	23412,72	23412,72	29993,10	6580,38	32334,37
Капиталовложения накопленным эффектом	187705,99	201753,62	220483,80	243896,52	267309,23	297302,33	303882,71	336217,08

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Таблица Е.2 – Динамика капиталовложений по годам

Годы	0	1	2	3
Итоговые капиталовложения по годам, тыс. руб. в ценах начала проекта	0,00	13552,50	188201,13	134463,45
Темпы строительной инфляции годовые с прогнозными значениями согласно выбранному сценарию		7,22	7,35	7,48
Индексы строительной инфляции годовые		1,07220	1,07345	1,07480
Индекс роста цен на строительную продукцию по отношению к началу строительства	1,00	1,07220	1,15095	1,23704
Капиталовложения по годам, тыс. руб. в номинальных ценах	0,00	14530,99	216610,67	166337,26
Суммарные капиталовложения в номинальных ценах	0,00	14530,99	231141,66	397478,92

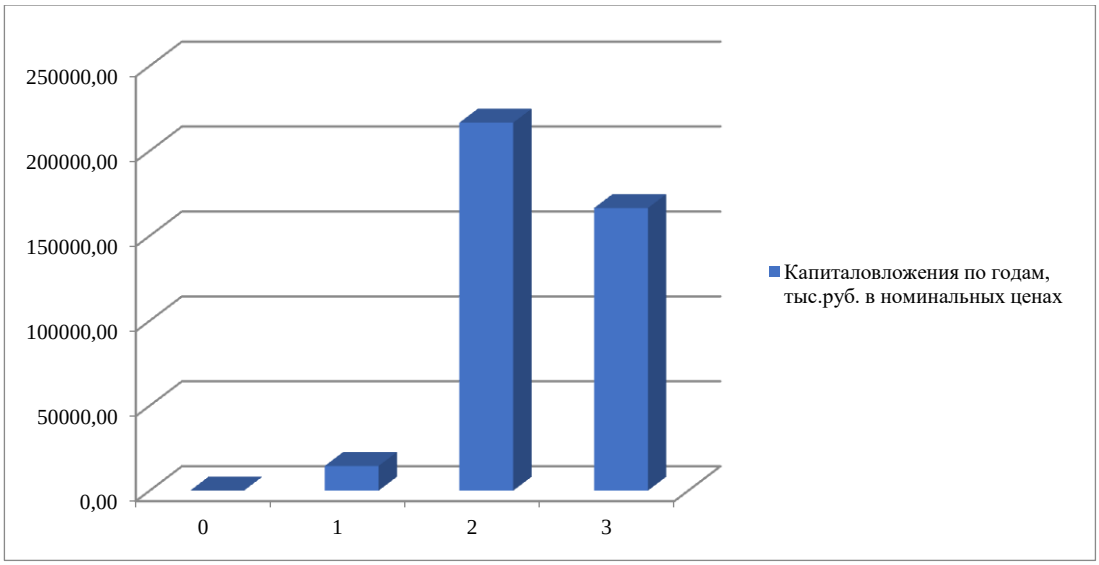


Рисунок Е.1 – Капиталовложения по годам, тыс. руб. в номинальных ценах

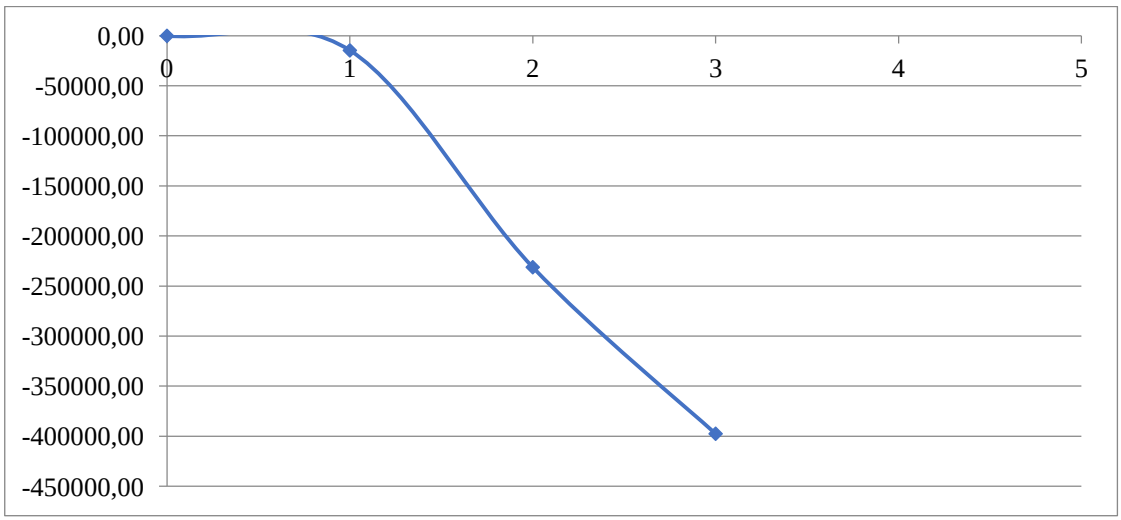


Рисунок Е.2 – Суммарные капиталовложения в номинальных ценах

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

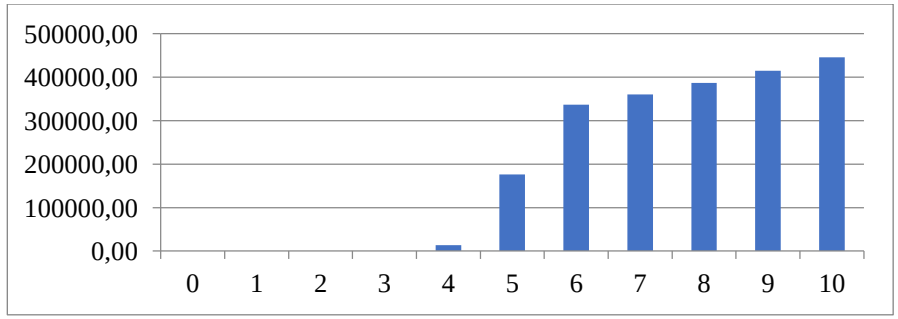
ПРИЛОЖЕНИЕ Ж

Динамика выручки

Продолжительность инвестиционного периода	3,83	лет				
Продолжительность прогнозного периода	10	лет				
Продолжительность периода выхода объекта на проектную мощность	1	год				
Шаг планирования в годах	0	1	2	3	4	5
Выручка в ценах начала строительства при максимальной заполняемости без инфляции	0	0	0	0	37 654,62	225 927,74
Прогнозные темпы инфляции		6,6480	6,7220	6,8000	6,8820	6,9680
Индексы роста цен годовые		1,06648	1,06722	1,068	1,06882	1,06968
Индексы роста цен по отношению к уровню цен, сложившихся на начало строительства	1	1,06648	1,138168786	1,215564263	1,299219396	1,389749003
Прогноз загрузки	0	0	0	0	0,280615512	0,561231024
Выручка в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки	0	0	0	0	13728,16	176216,92
НДС от доходов	0	0	0	0	2094,13	26880,55

Окончание приложения Ж

Шаг планирования в годах	6	7	8	9	10
Выручка в ценах начала строительства при максимальной заполняемости без инфляции	225 927,74	225 927,74	225 927,74	225 927,74	225 927,74
Прогнозные темпы инфляции	7,0580	7,1520	7,2500	7,3520	7,4580
Индексы роста цен годовые	1,07058	1,07152	1,0725	1,07352	1,07458
Индексы роста цен по отношению к уровню цен, сложившихся на начало строительства	1,487837488	1,594247625	1,709830578	1,835537322	1,972431695
Прогноз загрузки	1	1	1	1	1
Выручка в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки	336143,77	360184,77	386298,17	414698,81	445627,04
НДС от доходов	51276,17	54943,44	58926,84	63259,14	67977,01



Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Рисунок Ж – Выручка в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

ПРИЛОЖЕНИЕ И

Динамика расходов

Продолжительность инвестиционного периода	3,83	лет
Продолжительность прогнозного периода	10	лет
Продолжительность периода выхода объекта на проектную мощность	1	год

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Расходы без учета налога на прибыль и возврата НДС в ценах начала строительства при максимальной заполняемости без инфляции	0	0	0	0	10060,98104	60365,88625	60365,88625	60365,88625	60365,88625	60365,88625	60365,88625
в том числе условно постоянные расходы	0	0	0	0	5817,767763	34756,68929	34628,18875	34499,68822	34371,18768	34242,68715	34114,18661
Постоянные коммунальные платежи	0	0	0	0	1953,25003	11719,50018	11719,50018	11719,50018	11719,50018	11719,50018	11719,50018
Фонд оплаты труда админ-упр. Персонала	0	0	0	0	541,632	3249,792	3249,792	3249,792	3249,792	3249,792	3249,792
Оплата услуг внешней управл. Компании	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Постоянные эксплуатационные расходы	0	0	0	0	56,07978667	336,47872	336,47872	336,47872	336,47872	336,47872	336,47872
Взносы в фонды на ремонт и замену оборудования	0	0	0	0	964,9803504	5789,882102	5789,882102	5789,882102	5789,882102	5789,882102	5789,882102
Страхование	0	0	0	0	234,8801628	1409,280977	1409,280977	1409,280977	1409,280977	1409,280977	1409,280977
Налог на землю и имущество с учетом уменьшения остаточной стоимости имущества	0	0	0	0	2066,945433	12251,75531	12123,25477	11994,75424	11866,2537	11737,75316	11609,25263
в том числе условно переменные расходы	0	0	0	0	4243,213279	25459,27968	25459,27968	25459,27968	25459,27968	25459,27968	25459,27968
Коммунальные платежи, зависящие от загрузки	0	0	0	0	3321,129279	19926,77568	19926,77568	19926,77568	19926,77568	19926,77568	19926,77568
Фонд оплаты труда обслуж. персонала	0	0	0	0	635,376	3812,256	3812,256	3812,256	3812,256	3812,256	3812,256
Эксплуатационные расходы, зависящие от загрузки	0	0	0	0	286,708	1720,248	1720,248	1720,248	1720,248	1720,248	1720,248
Прогнозные темпы инфляции		6,65	6,72	6,80	6,88	6,97	7,06	7,15	7,25	7,35	7,46

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Продолжение приложения И

Индексы роста цен годовые		1,06648	1,06722	1,068	1,06882	1,06968	1,07058	1,07152	1,0725	1,07352	1,07458
Индексы роста цен по отношению к уровню цен, сложившихся на начало строительства	1	1,06648	1,138168786	1,215564263	1,299219396	1,389749003	1,487837488	1,594247625	1,709830578	1,835537322	1,972431695
Прогноз загрузки	0	0	0	0	0,280615512	0,561231024	1	1	1	1	1
Условно постоянные расходы в номинальных ценах с учетом инфляции, в том числе	0	0	0	0	6581,07	40722,10	42094,92	43595,11	45235,69	47031,23	48998,00
Постоянные коммунальные платежи	0	0	0	0	2537,70	16287,16	17436,71	18683,79	20038,36	21511,58	23115,91
Фонд оплаты труда админ-упр. персонала	0	0	0	0	703,70	4516,40	4835,16	5180,97	5556,59	5965,11	6409,99
Оплата услуг внешней управл. Компании	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Постоянные эксплуатационные расходы	0	0	0	0	72,86	467,62	500,63	536,43	575,32	617,62	663,68
Взносы в фонды на ремонт и замену оборудования	0	0	0	0	964,98	5789,88	5789,88	5789,88	5789,88	5789,88	5789,88
Страхование	0	0	0	0	234,88	1409,28	1409,28	1409,28	1409,28	1409,28	1409,28
Налог на землю и имущество	0	0	0	0	2066,95	12251,76	12123,25	11994,75	11866,25	11737,75	11609,25

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Окончание приложения И

Условно переменные расходы в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки	0	0	0	0	1547,00	19857,48	37879,27	40588,40	43531,05	46731,46	50216,69
Коммунальные платежи, зависящие от загрузки	0	0	0	0	1210,82	15542,29	29647,80	31768,21	34071,41	36576,34	39304,20
Фонд оплаты труда обслуж. персонала	0	0	0	0	231,65	2973,45	5672,02	6077,68	6518,31	6997,54	7519,41
Эксплуатационные расходы, зависящие от загрузки	0,00	0,00	0	0	104,53	1341,74	2559,45	2742,50	2941,33	3157,58	3393,07
База для расчета НДС по затратам	0,00	0,00	0	0	3327,04	28507,47	42495,42	45534,69	48835,95	52426,37	56336,33
НДС по затратам	0,00	0,00	0	0	598,87	5131,35	7649,17	8196,24	8790,47	9436,75	10140,54
НДС к уплате	0,00	0,00	0	0	1495,26	21749,20	43626,99	46747,20	50136,37	53822,39	57836,47
Суммарные расходы в номинальных ценах с учетом инфляции, загрузки и НДС	0,00	0,00	0	0	9623,32	82328,78	123601,18	130930,70	138903,11	147585,08	157051,16
Амортизация, рассчитанная линейным способом	0,00	0,00	0	0	973,49	5840,93	5840,93	5840,93	5840,93	5840,93	5840,93
Затраты, отн. на себестоимость с учетом НДС	0,00	0,00	0	0	9631,83	82379,83	123652,23	130981,75	138954,17	147636,13	157102,21
Налогооблагаемая база	0,00	0,00	0	0	0,00	47913,76	146721,75	162506,87	179628,02	198219,56	218431,25
Налог на прибыль	0,00	0,00	0	0	0,00	9582,75	29344,35	32501,37	35925,60	39643,91	43686,25
Суммарные расходы с учетом налога на прибыль в номинальных ценах	0,00	0,00	0	0	9623,32	91911,53	152945,53	163432,07	174828,72	187228,99	200737,41
Чистая прибыль от операционной деятельности в номинальных ценах	0,00	0,00	0	0	2609,59	62556,19	139571,24	150005,50	161333,08	173647,42	187053,17

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

ПРИЛОЖЕНИЕ К

Расчет интегральных показателей эффективности девелоперского проекта в модели 100% собственного капитала

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Собственные средства	0,00	14530,99	216610,67	166337,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Капитальные вложения по проекту в номинальных ценах	0,00	14530,99	216610,67	166337,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Текущая стоимость капитальных вложений	0,00	13552,50	188201,13	134463,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Выручка от реализации проекта	0,00	0,00	0,00	0,00	13728,16	176216,92	336143,77	360184,77	386298,17	414698,81	445627,04
Операционные расходы	0,00	0,00	0,00	0,00	4243,21	25459,28	25459,28	25459,28	25459,28	25459,28	25459,28
Налог на прибыль	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9582,75	29344,35	32501,37	35925,60	39643,91	43686,25
Денежный поток по операционной деятельности	0,00	0,00	0,00	0,00	9484,95	141174,89	281340,14	302224,12	324913,28	349595,61	376481,51
Коэффициент дисконтирования	1,000000	0,862432	0,743788	0,641466	0,553221	0,477115	0,411479	0,354873	0,306053	0,263950	0,227639
Текущая стоимость чистого операционного дохода	0,00	0,00	0,00	0,00	5247,27	67356,68	115765,61	107251,07	99440,81	92275,80	85701,84
Стоимость реверсии	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5638161,50
Текущая стоимость реверсии	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1283464,88
Чистый денежный поток по всем видам деятельности	0,00	-14530,99	-216610,67	-166337,26	9484,95	141174,89	281340,14	302224,12	324913,28	349595,61	6014643,01
Чистый денежный поток по всем видам деятельности накопленным эффектом	0,00	-14530,99	-231141,66	-397478,92	-387993,96	-246819,08	34521,06	336745,18	661658,46	1011254,08	7025897,09
Чистый дисконтированный денежный поток по всем видам деятельности	0,00	-13552,50	-188201,13	-134463,45	5247,27	67356,68	115765,61	107251,07	99440,81	92275,80	1369166,72

Окончание приложения К

Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом	0,00	-13552,50	-201753,62	-336217,08	-330969,80	-263613,12	-147847,51	-40596,43	58844,38	151120,17	1520286,89

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	1520286,89	тыс. руб.
Простой срок окупаемости	8,83	лет
Дисконтированный срок окупаемости	8,89	лет
Индекс доходности	5,12	
Внутренняя норма доходности	23,12	%
ВНД	0,23122594	23,123%
i	0,231	0,232
ЧДДП	1 738	-5 955
Ставка дисконт	15,9512279	

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

ПРИЛОЖЕНИЕ Л

Расчет интегральных показателей эффективности девелоперского проекта в модели смешанного финансирования

	0	1	2	3	4	5
Собственные средства	0	14530,98693	216610,6686	166337,2601		
Капитальные вложения по проекту в номинальных ценах	0	14530,99	216610,67	166337,26		
Дефлятор	1	0,93	0,87	0,81		
Текущая стоимость капитальных вложений	0	13552,50	188201,13	134463,45		
Выручка от реализации проекта	0	0,00	0,00	0,00	13728,16	176216,92
Операционные расходы	0	0,00	0,00	0,00	9623,32	82328,78
Налог на прибыль	0	0,00	0,00	0,00	0,00	9582,75
Денежный поток по операционной деятельности	0	0,00	0,00	0,00	4104,85	84305,39
Коэффициент диск-ия	1	0,862432	0,743788	0,641466	0,553221	0,477115
Текущая стоимость чистого операционного дохода	0	0	0	0	2270,886174	40223,38055
Кредиты взятые	0	0	100000	232590,3106	0	0
Расходы по кредитам	0	0	0	14902,94887	49565,76393	49565,76393
Коэфф-т диск-ия по фин. деят	1	0,925925926	0,85733882	0,793832241	0,735029853	0,680583197
Текущая стоимость денежного потока по финансовой деятельности	0	0	85733,88203	172807,2462	-36432,3162	-33733,6261
Стоимость реверсии	0	0	0	0	0	0
Текущая стоимость реверсии	0	0	0	0	0	0
Cash Flow = Денежный поток по всем видам деятельности	0	0,00	100000,00	217687,36	-45460,92	34739,62
Чистый денежный поток по всем видам деятельности	0	-14530,99	-116610,67	51350,10	-45460,92	34739,62
Чистый денежный поток по всем видам деятельности накопленным эффектом	0	-14530,99	-131141,66	-79791,55	-125252,47	-90512,85
Чистый диск. денежный поток по всем видам деятельности	0	-13552,50	-102467,24	38343,79	-34161,43	6489,75
Чистый диск. денежный поток накопленным эффектом	0	-13552,50	-116019,74	-77675,95	-111837,38	-105347,62

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml

Окончание приложения Л

	6	7	8	9	10
Собственные средства					
Капитальные вложения по проекту в номинальных ценах					
Дефлятор					
Текущая стоимость капитальных вложений					
Выручка от реализации проекта	336143,77	360184,77	386298,17	414698,81	445627,04
Операционные расходы	123601,18	130930,70	138903,11	147585,08	157051,16
Налог на прибыль	29344,35	32501,37	35925,60	39643,91	43686,25
Денежный поток по операционной деятельности	183198,24	196752,70	211469,45	227469,81	244889,63
Коэффициент дисконтирования	0,411479	0,354873	0,306053	0,263950	0,227639
Текущая стоимость чистого операционного дохода	75382,26379	69822,15212	64720,9394	60040,67983	55746,40666
Кредиты взятые	0	0	0	0	0
Расходы по кредитам	49565,76393	49565,76393	49565,76393	49565,76393	49565,76393
Коэфф-т дисконтирования по фин. деят	0,630169627	0,583490395	0,540268885	0,500248967	0,463193488
Текущая стоимость денежного потока по финансовой деятельности	-31234,839	-28921,1472	-26778,84	-24795,2222	-22958,5391
Стоимость реверсии	0	0	0	0	5638161,497
Текущая стоимость реверсии	0	0	0	0	1283464,878
Cash Flow = Денежный поток по всем видам деятельности	133632,47	147186,93	161903,68	177904,05	5833485,37
Чистый денежный поток по всем видам деятельности	133632,47	147186,93	161903,68	177904,05	5833485,37
Чистый денежный поток по всем видам деятельности накопленным эффектом	43119,62	190306,56	352210,24	530114,29	6363599,66
Чистый дисконтированный денежный поток по всем видам деятельности	44147,42	40901,00	37942,10	35245,46	1316252,75
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом	-61200,20	-20299,20	17642,90	52888,36	1369141,11
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	1369141,11	тыс. руб.			
Простой срок окупаемости	8,91	лет			
Дисконтированный срок окупаемости	8,96	лет			
Индекс доходности	4,29				
Внутренняя норма доходности	22,09	%			
ВНД	0,220867817	22,087%			
i	0,22	0,221			
ЧДДП	7 161	-1 091			
Ставка дисконт	15,95122795				

Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций
http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml