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 СОЗДАНИЯ САДОВОГО ЦЕНТРА В Г. НИЖНИЙ ТАГИЛ

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 диссертации
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 СОЗДАНИЯ САДОВОГО ЦЕНТРА В Г. НИЖНИЙ ТАГИЛ

Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы, включающего 77 наименований. Основная часть диссертационной работы изложена на 91 страницы, содержит 28 таблиц, 24 рисунка и 4 формулы.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, развитие территории, реконцепция объекта.

Целью исследования является разработка финансово-экономического обоснования инвестиционных вложений в реконцепцию объекта коммерческой недвижимости, строительство питомника растений с вертикальными фермами и мойки самообслуживания, с внедрением новых и актуальных технологий.

Научная новизна исследования состоит в разработке финансово-экономического обоснования проекта создания садового центра в г. Нижний Тагил.

Практическая значимость – в результате проведенных исследований будет продемонстрирована возможность реализации проекта по разработке реконцепции здания, строительства питомника растений с вертикальными салатными фермами и мойки самообслуживания.

Эффективность рекомендаций – предложенные автором рекомендации будут являться значимыми для инвесторов, частного бизнеса, жителей города, которые в свою очередь получат развитую территорию, приносящую экономическую выгоду и социальную пользу для жителей города, а также может рассматриваться для применения на практике в других районах города и даже других городах.

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 Теоретические основы девелоперской деятельности 9
1.1 Основные понятия девелопмента и коммерческой недвижимости 9
1.2 Классификация коммерческой недвижимости 12
2 Разработка новой концепции развития территории 17
2.1 Социально-экономическое развитие города Нижний Тагил 17
2.2 Характеристика исследуемого объекта и территории 24
2.3 Маркетинговый анализ проекта создания садового центра 31
3 Расчет экономической эффективности проекта 52
3.1 Методика расчета экономической эффективности проекта 52
3.2 Поэтапный расчет потребности финансирования 56
3.3 Оценка экономической эффективности проекта 67
ЗАКЛЮЧЕНИЕ 81
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК 83
ПРИЛОЖЕНИЕ А 91
ПРИЛОЖЕНИЕ Б 94
ПРИЛОЖЕНИЕ В 96
ПРИЛОЖЕНИЕ Г 99
ПРИЛОЖЕНИЕ Д 100
ПРИЛОЖЕНИЕ Ж 101

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

Тема магистерской диссертации – финансово-экономическое обоснование проекта создания садового центра в г. Нижний Тагил.

В настоящий момент на территории исследуемого объекта располагается 3х этажное здание площадью 1 620 кв. м. Общая территория земельного участка составляет 5 400 кв. м. В связи с активным развитием прилегающей территории соседних участков земли, а также дальнейшего развития рассматриваемого участка для повышения инвестиционной привлекательности и получения финансовой выгоды разработан проект создания садового центра, включающий в себя реконцепцию существующего здания, строительство питомника растений с вертикальными фермами и мойку самообслуживания.

Актуальность

В условиях современной экономики и урбанизации городов, одним из главных критериев развития недвижимого имущества является их способность к саморазвитию, переходу от одного вида использования к другому. Достижение устойчивого развития территории является одной из приоритетных задач в современном мире. Одним из основных критериев успешной реализации девелоперского проекта является создание эффективной системы финансирования.

Целью работы является разработка финансово-экономического обоснования инвестиционных вложений в реконцепцию объекта коммерческой недвижимости, строительство питомника растений с вертикальными фермами и мойки самообслуживания, с внедрением новых и актуальных технологий.

Для достижения цели исследования были сформулированы следующие задачи:

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) Выявить перспективы и планы социально – экономического развития города Нижний Тагил.

2) Провести анализ расположения объекта и земельного участка.

3) Проанализировать развитие и перспективы выбранного проекта реконцепции, строительства питомника растений с вертикальными фермами и мойки самообслуживания.

4) Рассчитать величину капиталовложений в проект реконцепции здания, строительство питомника растений с вертикальными фермами и мойки самообслуживания, определить статьи доходов и расходов по проекту, провести анализ полученных результатов.

Объектом исследования является сфера создания объектов коммерческой недвижимости.

Предметом исследования являются финансово-экономические отношения по созданию объектов коммерческой недвижимости.

Рабочая гипотеза

Развитие территории по своей сути направлено на благоприятные условия проживания граждан, обновления среды жизнедеятельности, улучшения качества жизни. Выбранный проект развития территории, является не только инвесттиционно привлекательным для будущих инвесторов, но и с развитием ближайшей территории будет вписывать в концепцию развития города.

Методика исследования заключается в составлении финансово-экономической модели реализации проекта реконцепции здания, строительства питомника растений с вертикальными фермами и мойки самообслуживания, и его функционирования на разных этапах эксплуатации, а также в анализе полученных данных.

Научный результат:

1) Выявлены перспективы и планы социально – экономического развития города Нижний Тагил.

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

2) Проведен анализ расположения земельного участка.

3) Проанализировано развитие и перспективы выбранного проекта реконцепции, строительства питомника растений с вертикальными фермами и мойки самообслуживания.

4) Рассчитана величина капиталовложений в проект реконцепции здания, строительства питомника растений с вертикальными фермами и мойки самообслуживания, определены статьи доходов и расходов по проекту, проведен анализ полученных результатов.

Научная новизна

1) Разработанный метод проведения выявления перспектив и планов социально-экономического развития города включает в себя сбор и анализ литературы, статистических данных, отчетов специализированных агентств, проработку административных указов и документов по развитию города, отличается комплексным сбором источников информации и актуальностью предложенных проблем, на решение которых следует сконцентрировать усилия органов местного самоуправления и инвесторов.

2) Сформированы результаты маркетинговых исследований по реализации девелоперского проекта разработки новой концепции здания, строительства питомника растений с вертикальными фермами и мойки самообслуживания, включающие в себя исходные данные по проекту «садового центра», а так же основные характеристики и его реализации, отличающиеся сравнительным анализом развития территории за последние годы, благодаря использованию спутниковых снимков, что позволяет наглядно убедиться в развитии и застройке территории выбранного объекта.

3) Предложено развитие территории, включающее в себя реконцепцию существующего объекта недвижимости, строительство питомника растений с вертикальными фермами и автомойки самообслуживания, отличающихся внедрением искусственного интеллекта в выращивании зелени благодаря

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

вертикальным салатным фермам, строительством автомойки самообслуживания, которая является одной из первых в городе.

4) Разработаны финансово-экономические обоснования проекта, предложенный сценарий развития территории, включают в себя этапы и сроки реализации проекта, финансовые показатели, расчеты по эффективности проекта, отличающихся вариативность энергосберегающих показателей в связи с применением новых технологий в выращивании зелени, а также с применением качественного и экономичного импортного оборудования для автомойки самообслуживания. Это позволяет распространить опыт реализации подобных девелоперских проектов в других районах города и даже городах.

Практическая значимость

В результате проведенных исследований будет продемонстрирована возможность реализации проекта по разработке реконцепции здания, строительства питомника растений с вертикальными салатными фермами и мойки самообслуживания, что будет являться значимым для инвесторов, частного бизнеса, жителей города, которые в свою очередь получат развитую территорию, приносящую экономическую выгоду и социальную пользу для жителей города, а так же может рассматриваться для применения на практике в других районах города и даже других городах.

Апробация результатов

В рамках Международной конференции студентов и молодых ученых «Весенние дни науки», проходившей 22-24 апреля 2021 года был представлен доклад на тему «Применение технологии искусственного интеллекта в агропромышленном комплексе страны». В докладе поднималась проблема влияния технологий искусственного интеллекта на развитие агропромышленного комплекса. Рассматриваются процессы внедрения современных технологий и цифровизации, благоприятно влияющих на решение продовольственной проблемы в стране. Проанализирован стартап

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

компании iFarm по вертикальным фермам, по выращиванию зелени. Обсуждаются вопросы о важности развития современных технологий искусственного интеллекта в производстве продуктов питания.

Также в Международной конференции студентов и молодых ученых «Весенние дни науки», проходившей 22-24 апреля 2021 года был представлен доклад на тему «Сравнительный анализ зарубежного опыта переработки твёрдых радиоактивных отходов». В докладе исследовалась трудность переработки твердых радиоактивных отходов. Проведён сравнительный анализ способов переработки радиоактивных отходов заграничными государствами. Выполнены расчёты издержек на обращение с низко активными твердыми радиоактивными отходами. Представлены технико-экономические показатели некоторых специализированных компаний, предоставляющих услуги по переработке твердых радиоактивных

Публикации

Статья «Применение технологии искусственного интеллекта в агропромышленном комплексе страны» 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.

Статья «Сравнительный анализ зарубежного опыта переработки твёрдых радиоактивных отходов» 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.

Выводы

Таким образом, в рамках магистерской диссертации предлагается разработка проекта реконцепции здания, строительство питомника растений с вертикальными салатными фермами и мойки самообслуживания на примере выбранного земельного участка. На основе проведенного анализа 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

коммерческой недвижимости, развития территорий и спроса на услуги в обществе, была разработана концепция развития и застройки территории, а также финансово-экономическая модель обоснования вложений инвестиций в данный проект.

Объем и структура диссертации: Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы из 77 источников.

Основная часть диссертационной работы изложена на 91 странице, содержит 28 таблиц, 24 рисунка и 4 формулы.

Во введении обоснован выбор темы исследований, ее актуальность, сформулированы цель и задачи работы, определены объект и предмет исследования, его теоретические и методологические основы, источники получения информации, сформулирована научная новизна.

В первой главе работы рассматриваются основные понятия и функции девелопмента, понятие и классификация коммерческой недвижимости.

Во второй главе был проведен анализ социально-экономического развития города, анализ расположения исследуемого объекта и его территории, маркетинговый анализ садового центра, питомника растений с вертикальными салатными фермами и мойки самообслуживания.

В третьей главе работы 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

1 Теоретическое основы девелоперской деятельности

1.1 Основные понятия девелопмента и коммерческой недвижимости

В условиях современной экономики главным критерием физического потенциала объектов недвижимого имущества является их способность к саморазвитию, переходу от одного вида использования к другому – это и есть одна из важнейших составляющих девелопмента. В русском языке термин «девелопмент» появился сравнительно недавно. Его происхождение напрямую связано с английским словом development, означающим в переводе «развитие, разработка, застройка, процесс» [12].

В российской строительной практике сформировалось несколько значений термина «девелопмент» [12]:

– во-первых, это предпринимательская деятельность, направленная на создание объект недвижимого имущества, реконструкцию или изменение существующего здания или земельного участка, приводящая к повышению их стоимости;

– во-вторых, это процесс развития объекта недвижимости, включающий проведение строительных, инженерных и иных работ с недвижимым имуществом, ведущих к качественным изменениям в земле, зданиях и сооружения.

Девелопер – это лицо, организующее либо реализацию проекта по новому строительству объектов недвижимости в наилучшем месте, либо редевелопмент объектов таким образом, чтобы вернуть инвестированные в

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

объект ресурсы, получить прибыль от реализации проекта, а также улучшить пространственное окружение в целом [13].

Девелоперы – это лидеры, новаторы, преобразующие существующий облик городов, создающие новые населенные пункты, включающие инфраструктуру, жилые, коммерческие, производственные, социальные и другие объекты недвижимости. Свою деятельность девелоперы осуществляют посредством принятия на себя огромных рисков и интересов всех участников рынка недвижимости [13].

В то же время содержание девелопмента зачастую идентифицируются с методами строительства, деятельностью риэлторов, управлением коммерческой недвижимостью.

Коммерческая недвижимость играет значимую роль в предпринимательской деятельности:

- при выборе предпринимательской идеи;
- при бизнес-планировании;
- при учреждении предпринимательской единицы;
- в потребности в недвижимости как объекте предпринимательской деятельности;
- в рисках предпринимательской деятельности;
- при использовании предпринимательских договоров, в инвестиционной деятельности компаний;
- при государственном регулировании рынка недвижимости;
- при налогообложении субъектов предпринимательской деятельности;
- в обеспечении эффективности предпринимательской деятельности;
- при формировании предпринимательской прибыли.

В отношении коммерческой недвижимости общепринятого понятия не существует. В целях выявления отличительных признаков коммерческой недвижимости, необходимо рассмотреть классификации объектов

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

недвижимости. В российской практике приняты в основном классификации в зависимости от функционального назначения.

Например, А.Н. Асаул выделяет два основных сектора недвижимости [14]:

1) Естественные объекты (земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр, которые также называют «недвижимостью по природе»);

2) Искусственные объекты (постройки):

- жилые объекты;
- коммерческие объекты;
- общественные здания и сооружения; - инженерные сооружения.

В других странах недвижимость разделяют в зависимости от целей использования. Так в США в основном выделяют пять основных типов недвижимости:

- жилая, т. е. предназначенная для личного использования;
- коммерческая;
- производственная;
- инвестиционная, т. е. предназначенная для вложения капитала;
- специального назначения.

Исходя из анализа классификаций недвижимости в большинстве исследований, становится очевидным тот факт, что коммерческую недвижимость выделяют в отдельную группу.

В различных источниках литературы можно встретить следующие определения:

- коммерческая недвижимость – недвижимость, предназначенная для ведения бизнеса [15];
- коммерческая недвижимость – это нежилая недвижимость для ведения бизнеса или приносящая рентный доход [16].

Наиболее полное определение, учитывающее основные характеристики коммерческой недвижимости, дает в своем исследовании А.Х. Абдужабаров:

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

«Под коммерческой недвижимостью следует понимать нежилые здания с относящимися к ним земельными участками, для которых существует возможность, ограниченная физической осуществимостью, законодательной правомерностью и экономической целесообразностью, коммерческого использования посредством организации бизнеса, а также позволяющая приносить доход в виде арендных поступлений и/или последующей продажи» [17].

Сделки с коммерческой недвижимостью формируют рынок коммерческой недвижимости, имеющий следующие особенности [18]:

- основными участниками рынка являются юридические лица, тогда как на рынке жилой недвижимости сделки проходят в основном между физическими лицами;

- по объему совершаемых сделок рынок коммерческой недвижимости значительно уступает рынку жилой недвижимости;

- в качестве объекта сделки могут выступать как отдельные помещения, так и комплексы зданий, что существенно увеличивает объем инвестиций;

- аренда является преобладающей формой сделок;

- от назначения объекта зависят уровень арендных ставок и механизм их формирования.

Основным участником рынка коммерческой недвижимости является девелоперская компания, одной из главных функций которой считается привлечение финансирования для реализации проекта. В основном девелопера определяют как предпринимателя, получающего прибыль от создания объектов недвижимости [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

1.2. Классификация объектов коммерческой недвижимости.

Концепция краткой классификации недвижимости, максимально компактной и удобной в применении, адаптированной для оценщиков. Факторы, влияющие на стоимость, расположены в классификации по мере убывания их влияния на стоимость объекта.

Для определения факторов, наиболее влияющих на стоимость объекта, применен экспертный метод, применение которого упоминается в новых Федеральных стандартах оценки, который включал:

- интервью с сотрудниками агентств недвижимости и оценочных компаний города Новосибирска;
- согласование результатов проведенного опроса;
- выявление основных ценообразующих факторов, наиболее влияющих на стоимость объекта.

В качестве экспертов выступали специалисты, имеющие многолетний опыт работы (более 10 лет) в агентствах недвижимости и оценочных компаниях города Новосибирска. В ходе интервью каждому эксперту были заданы соответствующие вопросы, и в результате обработки ответов экспертов были получены по пять основных факторов, наиболее влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости.

Учитывая задачу, получение краткой классификации, каждый тип недвижимости был разделен на 4 класса: А, В, С, Д. Каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта: класс А – 5 баллов, класс Д – 2 балла. При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта. Ниже

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

приводятся краткие классификации трех типов недвижимости: офисные, торговые и складские помещения (см. таблицу 1).

Как можно заметить, данная краткая классификация удобна в применении, отражает качество имеющейся недвижимости, и позволяет легко и быстро сориентироваться в отнесении недвижимости к тому или иному классу.

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 1 – Краткая классификация для офисной недвижимости

Офисные помещения									
№	Характеристика	Классы							
		A		B		C		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

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 2 – Краткая классификация торговой недвижимости

Торговые помещения									
№	Характеристика	Классы							
		A		B		C		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

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 3 – Краткая классификация складской недвижимости

Складские помещения									
№	Характеристика	Классы							
		A		B		C		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м.	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем ил удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы, система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы	4	устаревшие инженерные системы	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

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

Приведенной Краткой классификацией могут легко пользоваться покупатели и продавцы недвижимости, риэлторы, девелоперы, аналитики рынка, и конечно, же оценщики, для которых она и адаптирована, - при определении класса оцениваемого объекта для подбора объектов сравнения по продаже и аренде из соответствующего сектора недвижимости.

2. Разработка новой концепции развития территории

2.1. Социально-экономическое развитие Нижнего Тагила

Город Нижний Тагил расположен на западе Свердловской области, на восточном склоне Уральского хребта, в 20-25 км от условной границы Европы и Азии, в 130 км к северо-западу от Екатеринбурга, в долине реки Тагил. Нижний Тагил является центром Горнозаводского управленческого округа. Город разделен на три района: Дзержинский, Ленинский, Тагилстроевский. Город занимает площадь 4 356,155 кв. км [53].

Первое поселение на территории города возникло в октябре 1722 г. при строительстве Н.Д. Демидовым Выйского медеплавильного завода. 1722 год считается датой основания Нижнего Тагила [54].

Главная стратегическая цель развития города Нижний Тагил — устойчивый рост качества жизни населения. Поставленная цель тесно увязана с главной целью социально-экономической политики Свердловской области на 2016-2030 гг., зафиксированной в Стратегии социально-экономического развития Свердловской области на 2016-2030 гг. и определяемой как «повышение качества жизни населения, представляющее Свердловскую область как привлекательную для жизни и развития человека территорию, и

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

повышение конкурентоспособности Свердловской области в глобальной экономике» [55].

В соответствии с базовым сценарием социально-экономического развития города Нижний Тагил до 2030 года главная стратегическая цель подразделяется на пять подцелей. Достижение каждой подцели будет обеспечено реализацией системы основных стратегических направлений развития города.

В рамках каждого стратегического направления ставятся стратегические задачи социально-экономического развития, которые, в свою очередь, решаются путем реализации конкретных механизмов (см. рисунок 1) [56].

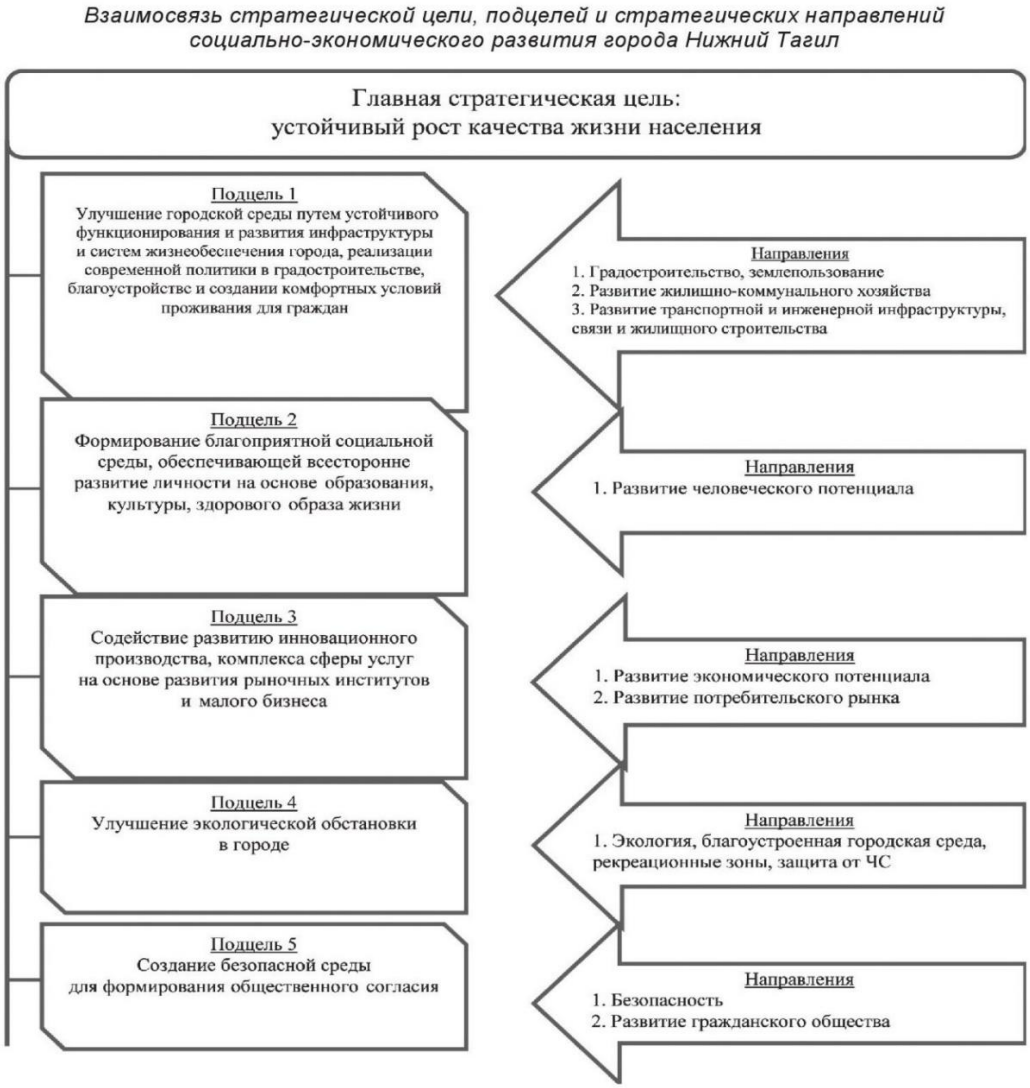


Рисунок 1 – Взаимосвязь стратегической цели [56]

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

Образ будущего развития города

Город Нижний Тагил – территория с качественной, стабильной, безопасной средой для жизни и деятельности будущих поколений жителей, составляющих главное богатство города.

Таблица 4 – SWOT матрица долгосрочного развития города Нижний Тагил [57].

Конкурентные преимущества (сильные стороны)	Внутренние сдерживающие факторы (слабые стороны)
- Географическое положение; - Мощный промышленный комплекс; - Инвестиционная привлекательность; - Наличие природных ресурсов; - Активный потребительский рынок; - Развитая сеть финансовых институтов; - Научно-инновационный потенциал; - Успешная практика реализации политики по достижению социального благополучия и благоустройству города; - Туристско-рекреационный потенциал; - Наличие активного диалога власти и предпринимателей.	- Моноэкономическая структура экономики; - Природно-климатические условия; - Высокая степень физического и морального износа основных фондов; - Низкий уровень доходов населения; - Естественная убыль населения; - Неблагоприятная экологическая ситуация; - Напряженная ситуация в сфере правопорядка; - Напряженная ситуация на рынке труда; - Недостаточный уровень и темпы развития транспортной, социальной, инженерной и коммунальной инфраструктуры.
Возможности внешней среды	Угрозы со стороны внешней среды
- Рост инновационного сектора в РФ и Свердловской области; - Рост инвестиционной привлекательности Свердловской области; - Межрегиональная кооперация и конкуренция; - Привлечение рабочей силы из близлежащих муниципальных образований; - Обеспечение развития российских моногородов при участии «Фонда развития моногородов»; - Реализация национальных проектов в области развития здравоохранения, образования, жилищного строительства; - Развитие агломерации Свердловской области; - Развитие кооперации с другими малыми и средними предприятиями; - Наличие условий для возникновения новых и развития имеющихся публичных пространств за счет создания пешеходно-туристской инфраструктуры; - Реализация Указа Президента РФ от 11.07.2017 № 318 «О праздновании 300-летия основания г. Нижний Тагил».	- Возможные отрицательные последствия решений, принимаемых на федеральном и региональном уровнях; Отток населения в более крупные города; - Обострение конкуренции между городскими округами; - Макроэкономическая нестабильность; - Низкодиверсифицированная структура экономики; - Экономическая зависимость от спектра интересов крупных инвесторов; - Снижение налогового потенциала и увеличение зависимости от бюджетов других уровней.

Анализ SWOT матрицы позволил выделить ряд ключевых проблем, на решение которых следует сконцентрировать основные усилия органов местного самоуправления и инвесторов:

Проблема 1. Монофункциональный город в условиях макроэкономической нестабильности

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

По существующим критериям город Нижний Тагил относится к монопрофильным муниципальным образованиям. Основной проблемой города является не только специализация на обрабатывающем производстве, но и низкая степень переработки продукции, обусловленная устаревшими технологиями. Ориентация на зарубежные рынки делает экономику города зависимой от волатильности мировых цен на сырье и курса национальной валюты и темпов роста капиталообразующих инвестиций для обеспечения своевременной модернизации производственного потенциала.

Проблема 2. Относительные недостатки среды обитания г. Нижний Тагил

Низкий уровень доходов населения, напряженная ситуация в сфере правопорядка. Напряженная ситуация на рынке труда. Неблагоприятная экологическая ситуация. Естественная убыль населения. (Отток населения в более крупные города; обострение конкуренции между городскими округами за материальные и интеллектуальные ресурсы).

Низкий уровень жизни и напряжённость на рынке труда приводят к оттоку населения в более комфортные для жизни города и не позволяют привлекать новые трудовые ресурсы извне.

Проблема 3. Необходимость модернизации и обновления изношенных объектов инфраструктуры

Высокая степень физического и морального износа основных фондов, недостаточный уровень и темпы развития инфраструктуры. Обострение конкуренции между городскими округами за материальные и трудовые ресурсы, снижение налогового потенциала и увеличение зависимости от бюджетов других уровней.

Высокая степень износа основных фондов во всех сферах экономики города ставит вопросы о необходимости привлечения инвестиций не только в промышленность города и объекты социальной сферы, но и о разработке инвестиционных проектов по модернизации инфраструктуры города. При

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

этом привлечение инвестиций будет осуществляться при обострении конкуренции между муниципалитетами за ресурсы.

Представленные проблемы города позволяют выделить следующие приоритеты развития:

- Уход от монозависимости экономики города.
- Территория опережающего социально-экономического развития (создание инновационного производства) и развитие малого бизнеса.
- Развитие инфраструктуры города.
- Улучшение городской среды, обеспечение условий для социального благополучия граждан.
- Повышение экологической безопасности.

На основании соотнесения сильных сторон города и его возможностей, можно выделить основные «точки роста», которые могут способствовать развитию города в рамках выбранных пяти приоритетов и позволят существенно улучшить социально-экономическое положение города в долгосрочной перспективе.

Точка роста 1. Развитие высокотехнологичных производств

Научно-инновационный потенциал. Рост инновационного сектора в РФ и Свердловской области

Точка роста 2. Создание территории опережающего социально-экономического развития

Мощный промышленный комплекс, инвестиционная привлекательность, научно-инновационный потенциал. Привлечение рабочей силы из близлежащих муниципальных образований, обеспечение развития российских моногородов при участии «Фонда развития моногородов».

Точка роста 3. Сбалансированное развитие территории города

Географическое положение, мощный промышленный комплекс. Рост инвестиционной привлекательности Свердловской области, реализация Указа Президента «О праздновании 300-летия основания города Нижний Тагил».

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

Точка роста 4. Формирование благоприятной социальной среды

Успешная практика реализации политики по достижению социального благополучия и благоустройству города. Реализация национальных проектов в области развития здравоохранения, образования, жилищного строительства.

Точка роста 5. Развитие малого и среднего предпринимательства.

Географическое положение, инвестиционная привлекательность, развитая сеть финансовых институтов. Развитие кооперации с другими малыми и средними предприятиями.

В ходе разработки стратегии города Нижний Тагил следует обратить особое внимание на выделенные сдерживающие факторы. При этом для развития экономики города крайне важно уделить внимание диверсификации структуры и повышению инновационного потенциала экономики, привлечению внешних инвестиций. Для повышения качества социального развития следует разработать программы и проекты по преодолению демографических проблем, улучшению экологической ситуации, повышению человеческого потенциала, совершенствованию социальной инфраструктуры. Преодоление данных ограничений позволит в полной мере реализовать внутренний потенциал города и использовать возможности внешней среды.

Одной из самых важных сейчас проблем, является естественная убыль населения города Нижний Тагил. Пик численности населения приходился на 1989 г. и составлял 439 521 человек, на 2021 г. население города составляет 344 656 человек. Одной из основных причин являются естественная убыль и миграционный отток населения [58].

В настоящее время население находится в стадии активного старения, которое проявляется в увеличении удельного веса пожилых людей и уменьшении доли детей в общей численности населения (см. рисунок 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

Численность населения									
1897[24]	**1926**[25]	**1931**[24]	**1939**[25]	**1956**[26]	**1959**[27]	**1970**[28]	**1973**[24]	**1975**[29]	**1976**[30]
30 000	↗39 000	↗54 500	↗160 000	↗297 000	↗338 501	↗378 410	↗386 000	↗392 000	→392 000
1979[31]	**1982**[32]	**1985**[33]	**1986**[30]	**1987**[34]	**1989**[35]	**1990**[36]	**1991**[30]	**1992**[30]	**1993**[30]
↗398 146	↗407 000	↗425 000	→425 000	↗427 000	↗439 521	↘424 000	↗439 000	↘437 000	↘434 000
1994[30]	**1995**[33]	**1996**[33]	**1997**[37]	**1998**[33]	**1999**[38]	**2000**[39]	**2001**[33]	**2002**[40]	**2003**[24]
↘429 000	↘409 000	↘407 000	↘404 000	↘399 000	↘395 800	↘390 900	↘386 900	↗390 498	↗390 500
2004[41]	**2005**[42]	**2006**[43]	**2007**[44]	**2008**[45]	**2009**[46]	**2010**[47]	**2011**[48]	**2012**[49]	**2013**[50]
↘386 500	↘383 100	↘379 700	↘377 500	↘375 800	↘374 482	↘361 811	↗361 900	↘358 917	↘358 378
2014[51]	**2015**[52]	**2016**[53]	**2017**[54]	**2018**[55]	**2019**[56]	**2020**[57]	**2021**[3]		
↘357 280	↘356 773	↘356 288	↘355 693	↘353 950	↘352 135	↘349 008	↘344 656		

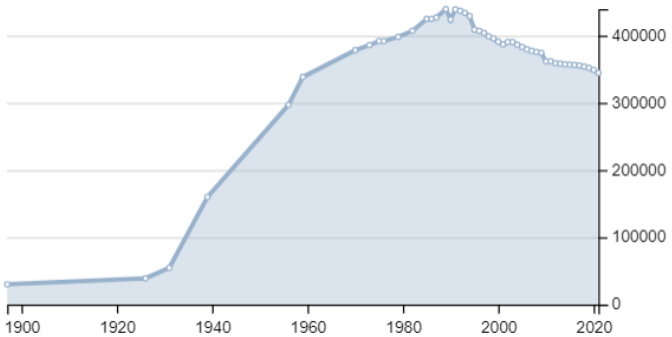


Рисунок 2 – Численность населения города Нижний Тагил [53].

В целях изменения сложившейся демографической ситуации в городе Нижний Тагил необходимо:

- увеличение рождаемости;
- увеличение средней продолжительности жизни к 2035 году до 75 лет;
- увеличение естественного прироста;
- активная политика в сфере предотвращения разводов;
- ведение воспитательно-просветительской деятельности во всех сферах образования и культуры;
- развитие института семьи, отцовства и материнства;
- снижение оттока молодых людей из 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

2.2 Характеристика исследуемой территории

Исследуемый объект находится в Свердловской области, город Нижний Тагил, Уральский проспект 71 (см. таблицу 4).

Таблица 4 – Краткая характеристика исследуемого объекта

Параметр	Ед. изм.	Значение
Общая площадь объекта	кв. м	1620
Арендопригодная площадь объекта	кв. м	1155
Площадь земельного участка	кв. м	5400
Этажность	3	

Рисунок 3 – Внешний вид 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

Рисунок 4 – Внешний вид объекта сбоку

Объект представляет собой отдельно стоящее здание, площадью 1620 кв. м и имеет 3 этажа. Также на этой же территории расположена автостоянка на 150 машино мест. Что является перспективной территорией для будущей застройки.

В данный момент здание занимается предоставлением помещений свободного назначения. Сейчас присутствуют такие арендаторы как: дейтейлинг центр автомобилей, транспортная компания, автомагазин, детские развивающие центры и студии, очень популярная сфера услуг красоты (парикмахеры, маникюристы, массажная студия и т.п.) и также офисы различных компаний.

Место расположения объекта, является достаточно перспективным. Благодаря снимкам со спутника мы за последние 15 лет мы можем отследить развитие территории. На рисунке 5, красным цветом выделена исследуемая территория, снимок со спутника сделан в 2005 г. Как видно на снимке, наша территория находится в поле и не застраивается [59].

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 5 – Снимок со спутника в 2005 году [59]

На приложенном ниже рисунке 6, снимок со путника, сделанный в 2010 г. Как видно территория начинает развиваться, застраивается жилой сектор.

Рисунок 6 – Снимок со спутника в 2010 году [59]

На рисунке 7 представлен снимок со спутника, сделанный в 2020 г. Территория перспективно развивается. За последние годы рядом с объектом

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

были построены такие значительные постройки как: Физкультурно-оздоровительный комплекс Президентский, Уральский клинический лечебно-реабилитационный центр, и также началось строительство важного для Нижнего Тагила моста через Тагильский пруд.

Рисунок 7 – Снимок со спутника в 2020 году [59]

Благодаря спутниковым снимкам, наглядно видно, что ближайшее окружение исследуемой территории активно застраивается и развивается.

Анализ района расположения объекта

На рисунке 8 показана выкопировка земельного участка из публичной кадастровой карты.

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 8 – Выкопировка земельного участка из публичной кадастровой карты [11]

Основные данный из публичной кадастровой карты.

Кадастровый номер: 66:56:0601006:16

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Для эксплуатации комплекса по хранению автотранспорта и сервисному обслуживанию

Земельный участок по адресу: обл. Свердловская, г. Нижний Тагил, проспект Уральский

Уточненная площадь: 5 400 кв.м.

Межевание: Проведено

Статус: Ранее учтенный

Координаты: 57.873986, 59.959141

Форма собственности: частная

Кадастровая стоимость: 5 977 800 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

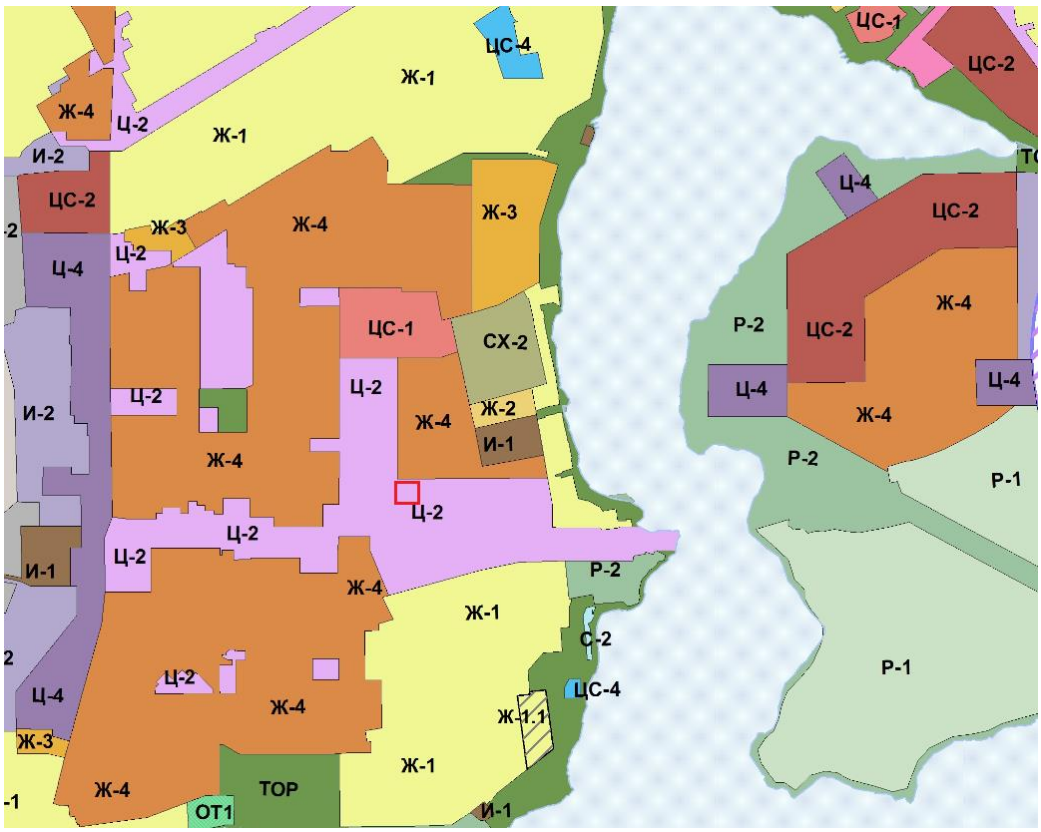


Рисунок 9 – Карта градостроительного зонирования города[53]

ОБОЗНАЧЕНИЯ УСЛОВНЫЕ ГРАФИЧЕСКИЕ	
ГРАНИЦЫ	
Существующая граница города	
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами городского населенного пункта (до 3 этажей)
Ж-1.1	Зона комплексного жилищного строительства (до 3 этажей)
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 3 этажей)
Ж-3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (4-6 этажей)
Ж-4	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (более 6 этажей)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
Ц-1	Зона общественных центров и деловой активности общегородского значения
Ц-2	Зона общественных центров и деловой активности районного значения
Ц-3	Зона производственно-деловых и обслуживающих центров при промышленности
Ц-4	Зона общественно-коммерческого назначения
ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
ЦС-1	Зона лечебно-оздоровительных комплексов общегородского и районного значения
ЦС-2	Зона научно-образовательных комплексов общегородского и районного значения
ЦС-3	Зона спортивных и спортивно-зрелищных комплексов общегородского и районного значения
ЦС-4	Зона культурно-зрелищных и культовых комплексов общегородского и районного значения

Рисунок 10 – Условные обозначения зонирования города [53]

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

Анализ транспортной доступности

Как видно на приложенном рисунке 11, территория обладает хорошей транспортной доступностью. В пешей доступности находятся несколько остановок общественного транспорта, такого как: автобусы и трамваи. Количество автобусных маршрутов: 6. Количество трамвайных маршрутов: 3.

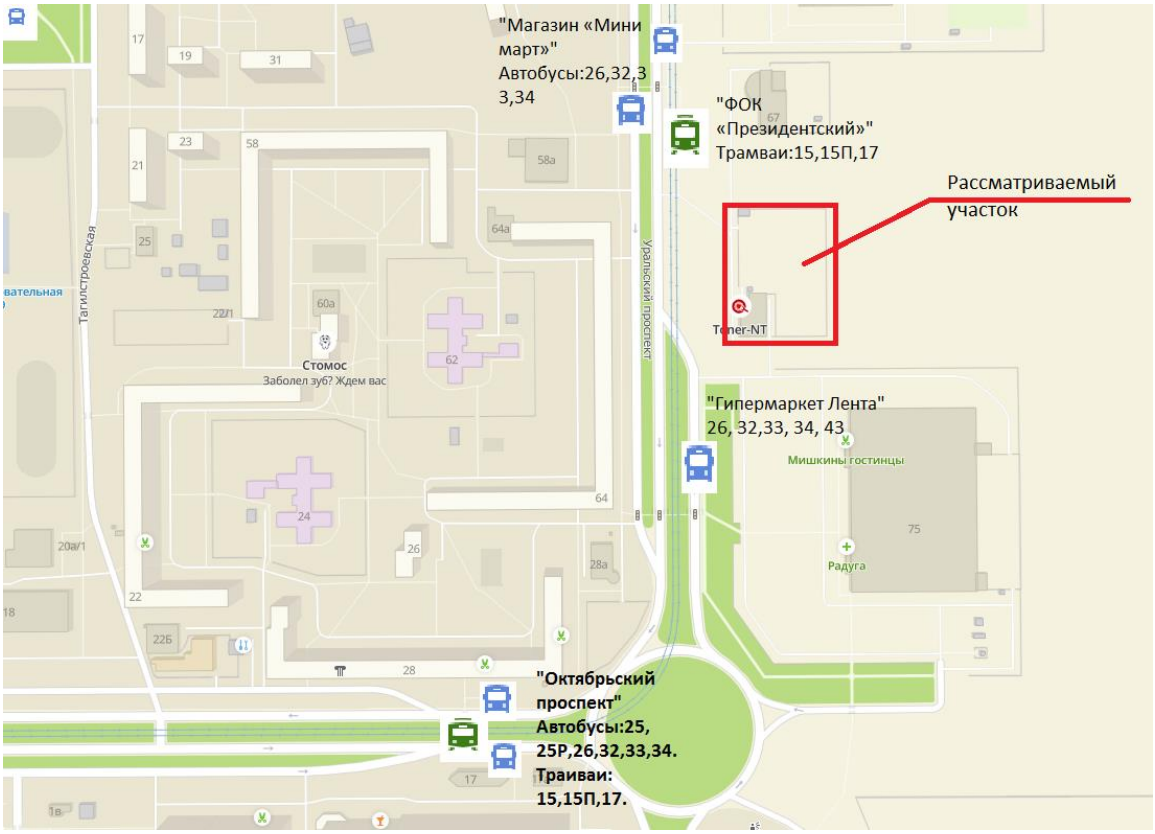


Рисунок 11 – Остановки общественного транспорта [59]

Так как город относительно не большой, на общественном транспорте можно добраться в любую точку города за короткий промежуток времени. Даже в часы пик, движение в городе не затруднено пробками. Благодаря строительству нового моста через Тагильский пруд, который планируют построить к 2022 г., существенно сократится время чтобы добраться на транспорте из одной точки города в другую. На приложенной ниже таблице наглядно показано расстояние и время ходьбы до остановок общественного транспорта (см. таблицу 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

Таблица 5 – Расстояние и время до ближайших остановок общественного транспорта

Название остановки	Вид транспорта	Расстояние, м.	Расстояние, мин.
Октябрьский проспект	Автобус, трамвай	500	6
Гипермаркет Лента	Автобус	150	1
ФОК «Президентский»	Трамвай	200	2
Магазин «Мини март»	Автобус	250	2

Транспортная доступность города активно развивается вместе с застраиваемой территорией города.

2.3 Маркетинговый анализ проекта создания садового центра

Как видно на спутниковом снимке, участок расположен на первой линии торговли. Это является важным фактором именно для расположения торговых точек. Также на участок выведены все необходимое инженерные коммуникации: газ, электричество, канализация, водоснабжение, интернет и т.д. Территория участка расположена в активно развивающем районе, что способствует хорошей торговле. И дает возможность новым арендаторам занять нишу не имеющую по соседству конкурентов.

Так как объект находится в относительно небольшом городе Нижний Тагил, то конкуренция здесь не такая и высокая. Если рассматривать подобный объект недвижимости, то на данный момент конкуренты с подобным объектом рядом отсутствуют. Но в 500 м от нашего объекта строится похожий объект коммерческой недвижимости, примерной площадью 1500-2000 кв. м, который в будущем может составить конкуренция нашему объекту.

Рыночная ниша 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

Территория выбранного микрорайона обладает уже почти всеми предприятиями торговли, предоставлением услуг и развлечений. Но человек по своей сути с одной стороны очень ленив, а с другой стороны экономит своё время. Исходя из этих двух параметров, если открывать торговую точку уже имея конкурентов в данном микрорайоне, то люди все равно будут ее посещать, потому что это ближе к их дому. Также можно занять нишу торговли которой нет поблизости. Не нужно забывать, что это небольшой город и более популярные и современные вещи доходят не так быстро. В пример можно привести магазин кальянной продукции, поблизости таких магазинов очень мало, и используя большой ассортимент и правильный подход к делу, можно стать своего рода монополистом в этой торговле.

Маркетинговый анализ офисной составляющей проекта

Пригодность участка для размещения офисной функции

Как уже не раз говорилось, что объект находится на перспективно развивающей территории. Обладающей хорошей транспортной доступностью. Что касается именно офисной функции, то объект отлично для это подходит, расположенный в активно развивающемся микрорайоне и территорией с большой автомобильной парковкой. Объект недвижимости находится в спальном районе, если мы говорим о офисной составляющей проекта, то чаще люди выбирают офисы предпочтительней в центре города. Но всегда остается ниша людей, которым именно и нужно расположения офиса в их районе, на этой нише и специализируется наш объект. А исходя из того, что рядом нет подобных конкурентов именно офисной составляющей, то спрос на помещения достаточно высок.

Анализ рынка офисной недвижимости

Что касается спроса на аренду офисных помещений в Нижнем Тагиле, то он упал в связи с пандемией коронавируса. Сейчас на сайте «Яндекс.Недвижимость» в поиске офисные помещения выдаёт 170 объявлений. Кончено на самом деле это число гораздо больше. Спрос 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

данные помещения упал, а предложения по аренде увеличились. Что касается пандемии коронавируса и как она повлияла на недвижимость, можно услышать мнение экспертов [61].

Мнение экспертов [62]

В целом цены по коммерческой недвижимости просели, в том числе дешевле стала и аренда. Это видно даже на улицах, кругом надписи «аренда» и «продажа». Это говорит о том, что предложение есть, но нет спроса. Спрос очень вялотекущий, растёт только предложение, отмечает директор агентства недвижимости «Бизнес клуб» Галина Рохлина.

В агентстве недвижимости «Этажи» в городе Нижний Тагил так же отмечают, что коммерческая недвижимость сегодня активно снижается в стоимости из-за пауз в работе многих предприятий малого бизнеса, чем активно пользуются инвесторы.

По словам Олега Рохлина (замдиректора «Бизнес клуб»), рынок недвижимости, как и остальной бизнес, после пандемии коронавируса уже не будет прежним. Многие компании сегодня ищут новые способы работы с клиентами, уходят в онлайн. Вполне возможно, что какие-то участники рынка откажутся от аренды офисов и будут работать удалённо. Арендодатели, в свою очередь, пойдут на снижение арендной платы.

Вместе с тем Олег Рохлин считает, что сейчас самое время задуматься о покупке коммерческой недвижимости. За время режима самоизоляции в городе освободилось довольно много площадок в самых лакомых местах. Также во время пандемии вырос спрос на дачи, садовые участки, коттеджи. Олег Рохлин говорит, что такой всплеск в этой нише он видит впервые за 15 лет работы с недвижимостью.

Анализ рынка моек самообслуживания. Тенденции развития

Несмотря на то, что бизнес автомоек самообслуживания находится на этапе становления и развития, в этой сфере уже наметились определенные тенденции:

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

- Предпочтения автовладельцев постепенно меняются в сторону самостоятельного мытья своих машин, это быстрее и дешевле. В условиях фактического кризиса автолюбители, предпочитающие ездить на чистых машинах, выбирают оптимальное сочетание цены и качества. Отсутствие желания стоять в очередях, безусловно, направляет их в сервис самообслуживания, где они фактически оплачивают подачу воды, шампуня и стоки.

- Стремительно растет конкуренция, что свидетельствует о популярности автомоек в качестве бизнес инвестиции.

- Число автомоек самообслуживания стремительно увеличивается, и они достаточно популярны в среднем и малом сегменте. Услуги эконом класса востребованы среди населения ввиду кризиса. Кроме того, в Европе автомоечный бизнес уже сформирован, и на его примере можно с высокой степенью достоверности делать прогнозы и для России с учетом национальных особенностей нашей страны.

- Ожидается увеличение деловой активности среди будущих и настоящих владельцев автомоек. Уже сейчас в Европе более 60% всех автомоек это комплексы самообслуживания. В России этот показатель составляет пока порядка 17%, но в ближайшие годы эксперты прогнозируют бурный рост, и уже через пять-семь лет цифра должна увеличиться в несколько раз.

Автомойки самообслуживания — это малый бизнес, в котором пока нет четкой статистики и аналитических данных. Стоит ожидать, что с появлением конкретных статистических данных в эту нишу зайдут крупные инвесторы, которые составят мощную конкуренцию существующим сетям и самостоятельным комплексам (см. рисунок 12) [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 12 – Автомойка самообслуживания компании Aquarama [63]

Анализ сезонности рынка

Бизнес мойки автомобилей подвержен ярко выраженной сезонности. Данный аспект подтверждают и эксперты. Далее будет рассмотрена оценка сезонности автомойки самообслуживания по месяцам (см. рисунок 13) [64].

Рисунок 13 – Анализ сезонности моек самообслуживания в % соотношении от максимальной нагрузки

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 графике показана оценка сезонности посещений автомоек по месяцам. Видно, что в зимние и летние месяцы клиенты посещают автомойки значительно реже.

В крупных городах в зимнее время во избежание гололеда дороги посыпаются реагентами, что ведет к появлению слякоти. Мыть машину в такую погоду смысла не имеет, ведь она загрязняется практически сразу, а значит, вскоре автомобиль снова будет требовать мойки и чистки. Поэтому в такую погоду на автомойках царит затишье. Другая крайность, которая нередко случается в зимние месяцы, это сильные морозы. В это время автомобилисты не рискуют ехать на автомойку, опасаясь, что после мытья двери, замки и щетки примерзнут, а лакокрасочное покрытие испортится в результате воздействия резких температурных перепадов. Следовательно, самая большая загруженность автомоек приходится на сухую погоду без осадков с небольшим морозом [65].

С наступлением весны ситуация немного меняется, хотя в условиях наших климатических особенностей, март нередко еще зимний месяц. Только к концу марта началу апреля, когда на улице теплеет и дороги начинают высыхать, загруженность автомоек резко повышается. Автомобилисты в этот период приводят свои авто в порядок и очищают их от зимней грязи и пыли.

Лето не самый благоприятный сезон для автомоек. Многие в это время уезжают в отпуск, количество машин уменьшается, стоит теплая и сухая погода, вследствие чего автомойки пустеют. Загруженность повышается только тогда, когда идут довольно сильные дожди, в засушливое же время посетителей на автомойке практически нет.

Самый грязный сезон с непредсказуемой погодой, это осень. Некоторые автомобилисты откладывают мойку своей машины до первых заморозков, но большинство водителей все же предпочитают содержать авто в чистоте. Для этого они регулярно заезжают на автомойку хотя бы для того, чтобы ополоснуть кузов водой и смыть грязь, пока она не присохла. По уровню

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

прибыли осень можно сравнить со слякотной весной. В последние годы наблюдается тенденция к затяжному ненастью и поздним заморозкам, которые могут наступить только в конце декабря. Поэтому не только вся осень, но и начало зимы становятся периодами пиковой нагрузки на автомойки самообслуживания.

Таким образом, можно сделать вывод, что бизнес автомоек самообслуживания имеет ярко выраженную сезонность, но периоды спада не длятся слишком долго, а постоянно сменяются высокой загруженностью предприятия.

С января по февраль спрос достаточно низкий, и в это время можно заняться ремонтом оборудования, организацией рекламной кампании и так далее. С марта по май нагрузка на автомойки самообслуживания становится высокой, в летнее время предприятие работает в штатном режиме. Осенью же снова начинается высокий сезон с большим спросом.

Состояние рынка

Главная особенность современного российского рынка в этой сфере, здесь пока нет серьезной конкуренции. Бизнес находится в стадии активного роста, и сейчас еще можно открыть мойку нового типа и оказаться первым в городе или микрорайоне.

Статистические данные сферы моек самообслуживания:

- На 2020 год доля автомоек самообслуживания в России составляет всего 17%. Все остальное – это традиционные мойки, где работает персонал.
- Услуги моек самообслуживания дешевле, чем в традиционных точках с сотрудниками. Именно поэтому автомобилисты выбирают их все чаще.
- Рост этой сферы и конкуренция в ней немного сдерживают экономические факторы, но это ненадолго. Сейчас на автомоечном рынке мало крупных инвесторов, а заемный капитал (например, кредиты для малого и среднего бизнеса) не так доступен.

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 14 – Структура автомобильных моек в России на 2020 год, в % соотношении

Прогноз развития автомоек самообслуживания

Все идет к тому, что состояние рынка моек самообслуживания в России через несколько лет приблизится к нынешнему европейскому уровню. Появится реальная конкуренция, изменится маржинальность и окупаемость такого бизнеса – эксперты ожидают, что ниша насытится уже к 2025 г.

Прогноз экспертов:

- Автомоек самообслуживания станет примерно в 4 раза больше. Они потеснят традиционные ручные мойки.

- Начнется полноценная конкурентная борьба между точками. Там, где сейчас одна мойка, со временем появятся еще 2-3. Вот тогда-то и станут важны «мелочи»: внешний вид автомойки, количество дополнительных услуг, благоустройство территории и т.д.

- Маржинальность бизнеса будет снижаться, но медленно и постепенно (по мере насыщения рынка). Сейчас в Европе за норму принимают чистый доход в 3000-4000 евро в месяц – российский показатель пока намного выше, но через 5-10 лет он сравняется с европейским.

Положительные стороны

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

Эта сфера так развита сейчас в Европе и набирает обороты у нас, потому что у бизнеса на автомойках самообслуживания немало плюсов:

- После запуска точка работает практически без участия персонала. Все программы на мойке автоматические, разобраться с техникой клиентам помогает администратор.

- Бизнес дает хороший доход. Себестоимость одной помывки варьируется от 10 до 30 руб., а цену услуги устанавливает сам собственник.

- Услуга будет востребована всегда, пока люди ездят на автомобилях. В российских условиях кузов машины на открытой стоянке покрывается слоем пыли за 1 неделю, а в непогоду и межсезонье мыть автомобиль приходится еще чаще.

Собственная автомойка самообслуживания, перспективное и прибыльное дело, но вряд ли оно может стать первым бизнес проектом. Это не бизнес для студентов или стартаперов, потому что он требует серьезных и, что важно, единовременных вложений.

Кому в первую очередь стоит рассмотреть такой бизнес

Опытным, состоявшимся бизнесменам. Тем, кто умеет действовать с прицелом на будущее, отстраиваться от конкурентов и разумно вкладываться. Цена «входного билета» в этой сфере достаточно высока, но и рентабельность тоже.

Владельцам автосервисов, заправок и другого автомобильного бизнеса. Это идеальный вариант, потому что автомойку можно поставить рядом с уже работающей и приносящей прибыль точкой, куда приезжают автомобилисты. В таком случае не придется нарабатывать клиентскую базу с нуля, ведь вам уже доверяют.

В бизнесе на автомойках самообслуживания возможно несколько типичных ошибок.

Каких подводных камней нужно остерегаться:

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

- Невозвратные вложения. Навес и оборудование автомойки можно демонтировать и перевезти в другое место, а вот земельные расходы не вернутся (согласование, асфальт, бетонное основание и многое другое). Поэтому важно выбрать правильное место с первого раза.

- Тип химии. Автомойка может работать с шампунями или порошками, для порошков подогревать воду придется даже летом.

- Персонал. Важно, чтобы на мойке работал хотя бы один администратор, который бы обучал клиентов. Иначе человек может не справиться с незнакомым оборудованием, обвинить «некачественную» автомойку и больше не вернуться на нее.

Анализ конкуренции автомоек самообслуживания в г. Нижний Тагил

Город Нижний Тагил на 2021 г. имеет население 344 656 человек. Уровень автомобилизации в Свердловской области составляет примерно 400 автомобилей на 1 тыс. населения. С каждым годом эта цифра растет, что, конечно, в свою очередь увеличивает спрос на техническое, как внутреннее, так и внешнее состояние автомобиля. Приблизительное количество автомоек в Нижнем Тагиле, различного класса и направленности составляет примерно 150 штук.

Выбранная территория для расположения автомойки самообслуживания, является очень перспективной. Активно развивающая и застраивающая территория, обеспечивает большой машинопоток, это является ключевым фактором в выборе места. Так же еще не мало важным фактором, является то, что вблизи нашего выбранного месторасположения, нет подобных конкурентов в нашем сегменте. Ближайшая автомойка самообслуживания «Lейка» и на данный момент единственная в городе, что делают нишу этого бизнеса совершенно открытой и в какой-то степени монополистической для данного микрорайона, располагается на краю города в промышленном районе, по адресу: ул. Индустриальная 90м.

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 приложенном ниже снимке карты, выделана мойка самообслуживания «Leйка» и выбранная нами территория для проектируемой автомойки (см. рисунок 15).

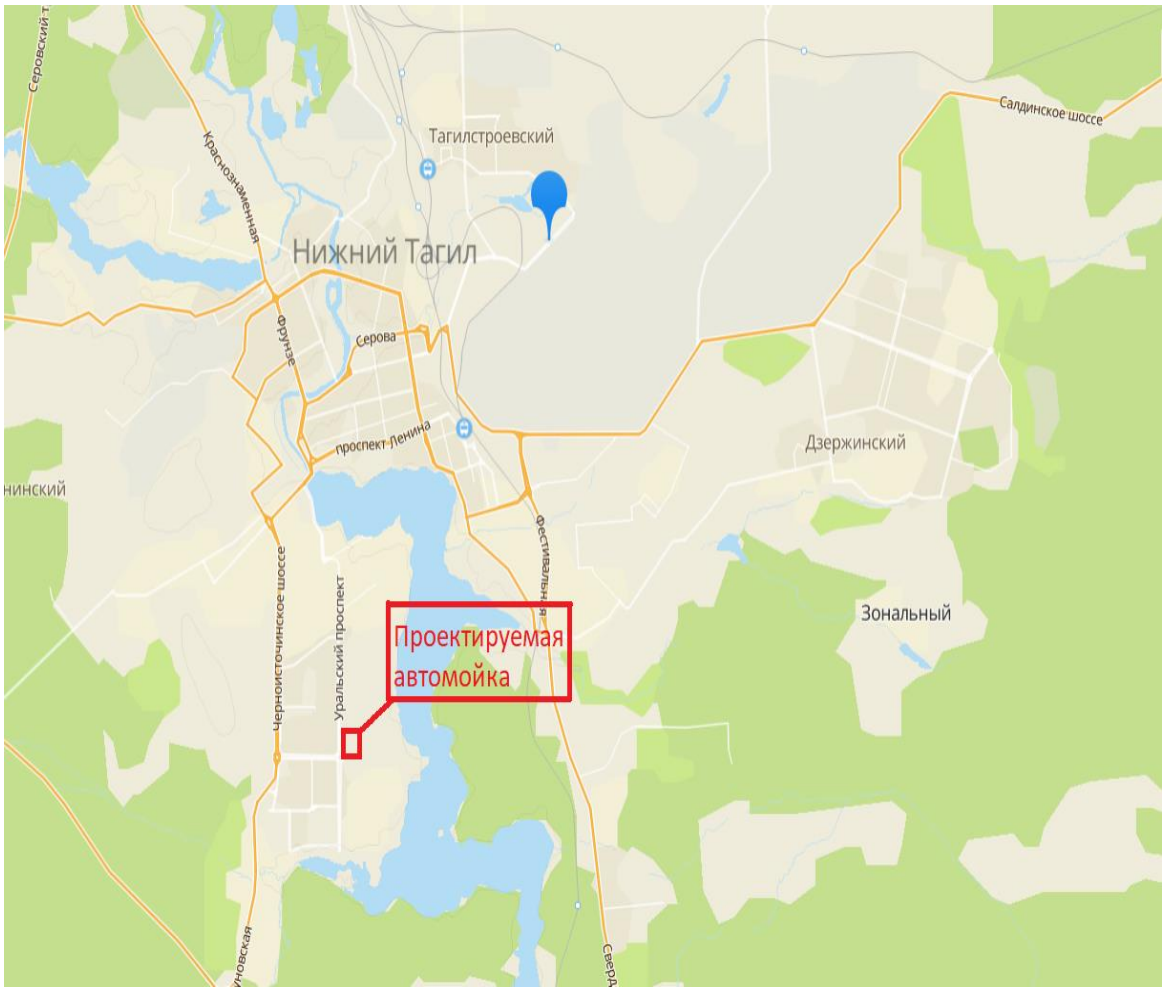


Рисунок 15 – Визуальное сравнение расстояния между двумя автомойками.

Как мы видим на снимке с карты, зона обслуживания клиентов нашей автомойки самообслуживания будет очень высока. Эти две мойки располагаются в разных концах города, что обеспечивает большой поток клиентов, как для одной, так и для другой автомойки.

Так же одним из больших плюсов является строительства моста через Тагильский пруд. Мост будет располагаться недалеко от нашей проектируемой автомойки, что позволит соединить между собой два района, тем самым увеличив поток автомобилей в нашу сторону, и привлечет новых клиентов.

Вертикальные фермы компании iFarm [66]

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

Развитие сельского хозяйства в России

Сельское хозяйство несомненно является одним из самых важных ресурсов каждого государства. В России сельское хозяйство, начиная с 2000-х годов активно развивается, не сбавляя темп. Оно является одним из самых быстро развивающихся сфер нашей экономики. В последние годы сделан большой уклон в экономике сраны на импортозамещение, что также придает большой импульс в развитии агропромышленного комплекса страны. Благодаря этому наша страна в 2020 г., впервые за последние 30 лет продала за границу больше продуктов, чем закупила.

«Уходящий год выдался очень непростым из-за пандемии Covid-19 и соответствующих карантинных мер, однако российский АПК продемонстрировал устойчивость и надежность своей работы», – сказал заместитель Министра сельского хозяйства России Сергей Левин.

Сельское хозяйство по своей сути являлось очень долгое время консервативной отраслью, не только в России, но и вообще во всем мире. Такова специфика этой отрасли.

В последние годы в отрасль сельского хозяйства началась внедряться цифровизация и искусственный интеллект. Ранее это ограничивалось компьютеризацией финансовой деятельности. Но сейчас с появлением цифровых технологий возникла возможность осуществления мониторинга роста сельскохозяйственных культур.

Различные элементы сельского хозяйственного производства сегодня полностью исключают человеческий фактор, широко используются беспилотные аппараты для отслеживания урожайности культур с воздуха.

Благодаря развитию и эволюционированию технологий, на отрасль сельского хозяйства обратили внимание технологические компании в сфере ИТ-технологий. Благодаря коллаборация предприятий агропромышленного комплекса искусственного интеллекта, внедрению интернет вещей, стало

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

возможным автоматизировать множество процессов в сельском хозяйстве, контролируя их на расстоянии и практически исключая участие человека.

«В ближайшие годы сельское хозяйство ждет глобальная цифровая трансформация. И искусственный интеллект сыграет в ней одну из ключевых ролей. Уже сегодня технологии искусственного интеллекта хорошо зарекомендовали себя в таких направлениях, как точное земледелие, умное животноводство и робототехника. Россельхозбанк через собственную цифровую экосистему готов стать проводником современных разработок ИТ-компаний к сельхозпроизводителям и помочь адаптировать их для АПК», –отмечает директор центра развития финансовых технологий РСХБ Елена Батурова.

Стартап вертикальных ферм компании iFarm по выращиванию зелени

Ярким примером внедрения современных технологий сельскохозяйственного производства является проект компании iFarm. Компания созданная в 2017 году в городе Новосибирске российскими предпринимателями. Компания создала уникальный проект с использованием искусственного интеллекта в выращивание зелени.

Суть идеи заключается в так называемых вертикальных фермах, благодаря которым можно на малых площадях выращивать зелень в искусственных условиях круглый год, практически без участия человека.

В некоторых случаях выращивание зелени может происходить без земли, а солнечный свет заменяют светодиодными лампами (см. рисунок 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

Рисунок 16 – Вертикальные фермы компании iFarm [66]

«Спелую и вкусную продукцию можно есть только там, где она производится. Надо было придумать, как выращивать овощи в городе, чтобы технология была изолирована от внешней среды, а климат и загрязнение воздуха не влияли на контролируемость процесса», – рассказывал Чижов в интервью Forbes.

С каждым годом их проект набирает всё большую популярность. Вертикальные фермы, представляющие собой металлические конструкции на которых выращивается зелень, можно расположить в любой точке планеты, будь то пустыня Сахара или Северный полюс. Т. е. данный метод выращивания зелени не привязан к каким-то благоприятным климатическим условиям.

В 2017 г. была построена первая вертикальная ферма по выращиванию зелени, она имела площадь 40 кв. м. В 2021 г. количество запущенных ферм, увеличилось не только в Новосибирске, но и распространилось по всей России и в некоторых странах Европы и Ближнего Востока. На данный момент в эксплуатацию запущено примерно 3 100 кв. м вертикальных ферм, 10 300 кв. м. находятся на стадии проектирования и строительства (см. рисунок 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

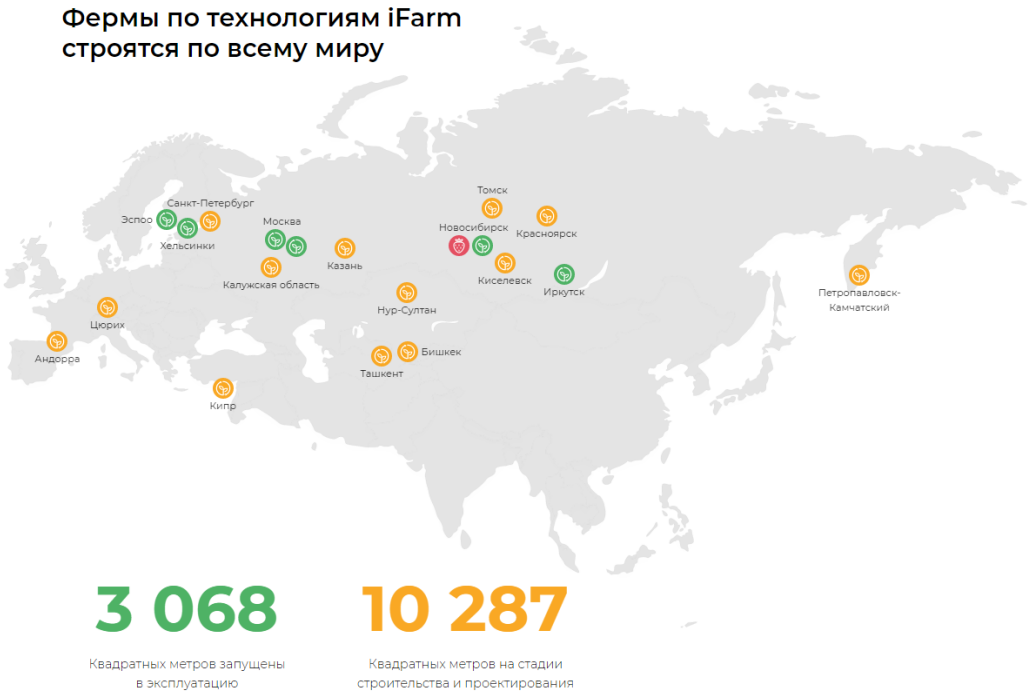


Рисунок 17 – Территориальное развитие компании [66]

Благодаря применению технологий искусственного интеллекту, удалось добиться минимальмального участия человеческого ресурса в данном проекте. Компания создала уникальную платформу iFarm Growtune, которая:

- автоматически и безошибочно планирует посадки зелени, максимально загружая производство;
- выдает четкие инструкции растениеводам по уходу за посадками и контролирует ход ежедневных агротехнических и технических работ;
- предоставляет инструменты online-мониторинга микроклимата и производства на фермах iFarm;
- позволяет получать прогнозируемый урожай в заданные сроки;
- существенно снижает нагрузку на персонал ферм.

За счет применения технологии искусственного интеллекта и оптимизации работы компании удалось добиться значительного снижения эксплуатационных расходов, по сравнению с другими методами производства продуктов питания. В частности, расход воды, сокращён на 90%, а количество вносимых удобрений – на 75%. Расход электроэнергии сокращается за счет

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

светодиодных ламп собственной разработки и оптимизации технологий, что позволяет созревать урожаю в два раза быстрей чем в полевых условиях.

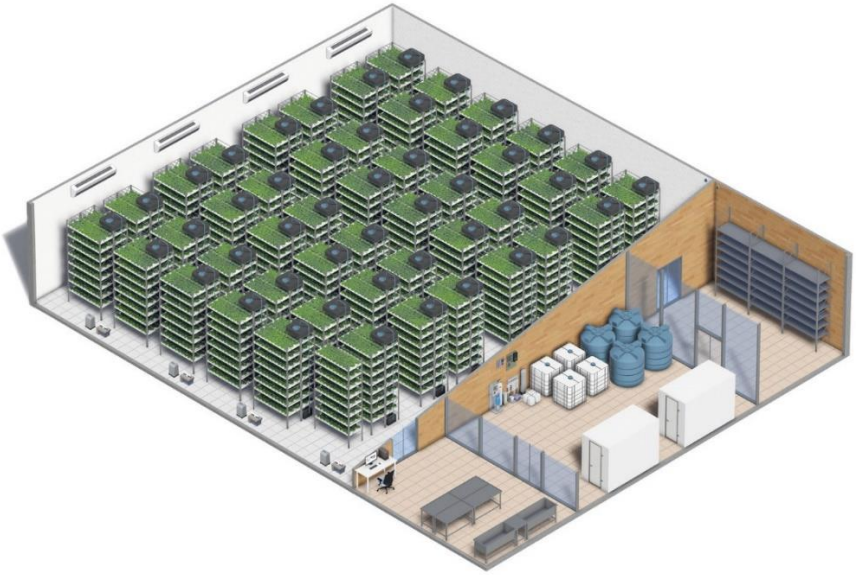


Рисунок 18 – Проект компании iFarm [66]

Компания не стоит на месте и активно, формируя такие ценности и развивая такие ценности как: устойчивое развитие, продовольственная безопасность, экологичность, новаторство. Развивая новые передовые методы выращивания с помощью технологии искусственного интеллекта, компания планирует выращивать не только зелень, но и землянику, овощи, съедобные цветы. В лабораториях iFarm непрерывно проводятся эксперименты с различными культурами.

Ассортимент выращивания культур зелени достаточно популярен: Базилик «Стелла», Дуболистный салат «Сатудай», Бейби Кейл, Фризе, Пак-Чой, Мини Рукола, Романо, Мангольд, Базилик «Маркиз», Щавель, Шпинат, Айсберг, Мизуна.

В процессе запуска на ферме iFarm находится технология применения вертикальных ферм для выращивания земляники. В лабораториях компании опробовано применение 4 способов ее выращивания: методом периодического

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

подтопления, на капельном поливе с использованием кокосового субстрата и кокосовых матов и на аэропонике.

В этом году компания планирует выйти на рынок США, открыть первый офис и приступить в ближайшее время к постройке вертикальных ферм, увеличивая при этом производство в России и странах Европы. Благодаря внедрению инновационных технологий которые способствуют выращиванию натуральной и экологической еды в городе и объединению сельского хозяйства и науки, создаются революционные решения, которые способствуют выращиванию натуральной, экологичной еды в городе, при этом максимально эргономично и экономично задействуя городское пространство.

Садовый центр и питомник растений

Комплексное развитие выбранной территории, предполагает реконцепцию существующего здания, строительства питомника растений и помещения для вертикальных салатных ферм, а также строительство мойки самообслуживания.

Садовый центр будет располагаться на 2 и 3 этаже нашего здания, что касается первого этажа, то там будут располагаться помещения свободного назначения для сдачи их в аренду, с получением прибыли. Так как здание находится на первой линии будет целесообразно сдать первый этаж, под торговую составляющую, транспортную компанию, пункт выдачи товаров, исходя из более выгодного предложения для нас, не теряя при этом концепцию нашего объекта.

Для открытия садового центра и питомника растений, нужно вначале определить сегмент покупателей и анализ местоположения нашего садового центра.

Кто использует садовую технику: особенности 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

Садовую технику используют люди, проживающие в частных домовладениях или имеющие дачные участки, так как без них нельзя поддерживать свой участок в нормальном состоянии.

Приблизительно 26% всех граждан России проживает в частных домовладениях. Это составляет порядка 38 млн человек. Еще около 30% граждан РФ имеют в собственности земельные участки или дачи, что составляет еще около 42 млн человек. Таким образом, количество людей в РФ, которые каким-либо образом ухаживают за своим садом или огородом составляет большую часть населения. Все это образует рынок садовой техники, который, растет с каждым годом.

Не мало важным фактором с увеличением интереса к загородной недвижимости стала пандемия коронавирусной инфекции. Спрос на покупку загородной недвижимости в России в июле – сентябре 2020 гг. оказался на 49% больше, чем годом ранее. Стимулирующими факторами стали пандемия и сельская ипотека, следует из отчета аналитиков сервиса «Авито Недвижимость». Увеличение спроса на фоне пандемии в целом по стране подтвердили и эксперты федерального портала «Мир квартир». По их подсчетам, в третьем квартале рост составил 18%.

Аналитики оценивали спрос по числу запрошенных контактов продавца на платформе «Авито», которые покупатели отправили за определенный период. Под термином «запрошенные контакты» они понимают переход по ссылке «показать номер» или «адрес электронной почты». Эксперты учитывали совокупный спрос на загородное жилье (дома, таунхаусы, дачи и коттеджи). В связи с этой пандемией и вырос спрос на садовый инвентарь. Что для нашего бизнеса является важным плюсом.

Оценивая удачность месторасположения нашего садового центра, можно обратиться к снимкам со спутника. На приложенных ниже снимках отчетливо видно, что даже вблизи нашего садового центра располагается множество частных домовладений. Что напрямую владельцы являются наши

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

потенциальным покупателями. Фиолетовым цветом выделены границы частных домовладений (см. рисунок 19).

Рисунок 19 – Снимок со спутника с выделенными территориями частных домовладений [64]

Благодаря интернет ресурсу «геопочта», который занимается напечатанной рассылкой. Мы можем определить приблизительное количество частных домовладений, расположенных вблизи нашего садового центра. На приложенном ниже снимке интернет ресурс определяет 2 367 домов, но это число занижено по скольку не все дома, имеют почтовый адрес и ресурс ограничен в их действии. Реальное число частных домовладений на приложенном выше снимке будет примерно равно 3 500 домов (см. рисунок 20).

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

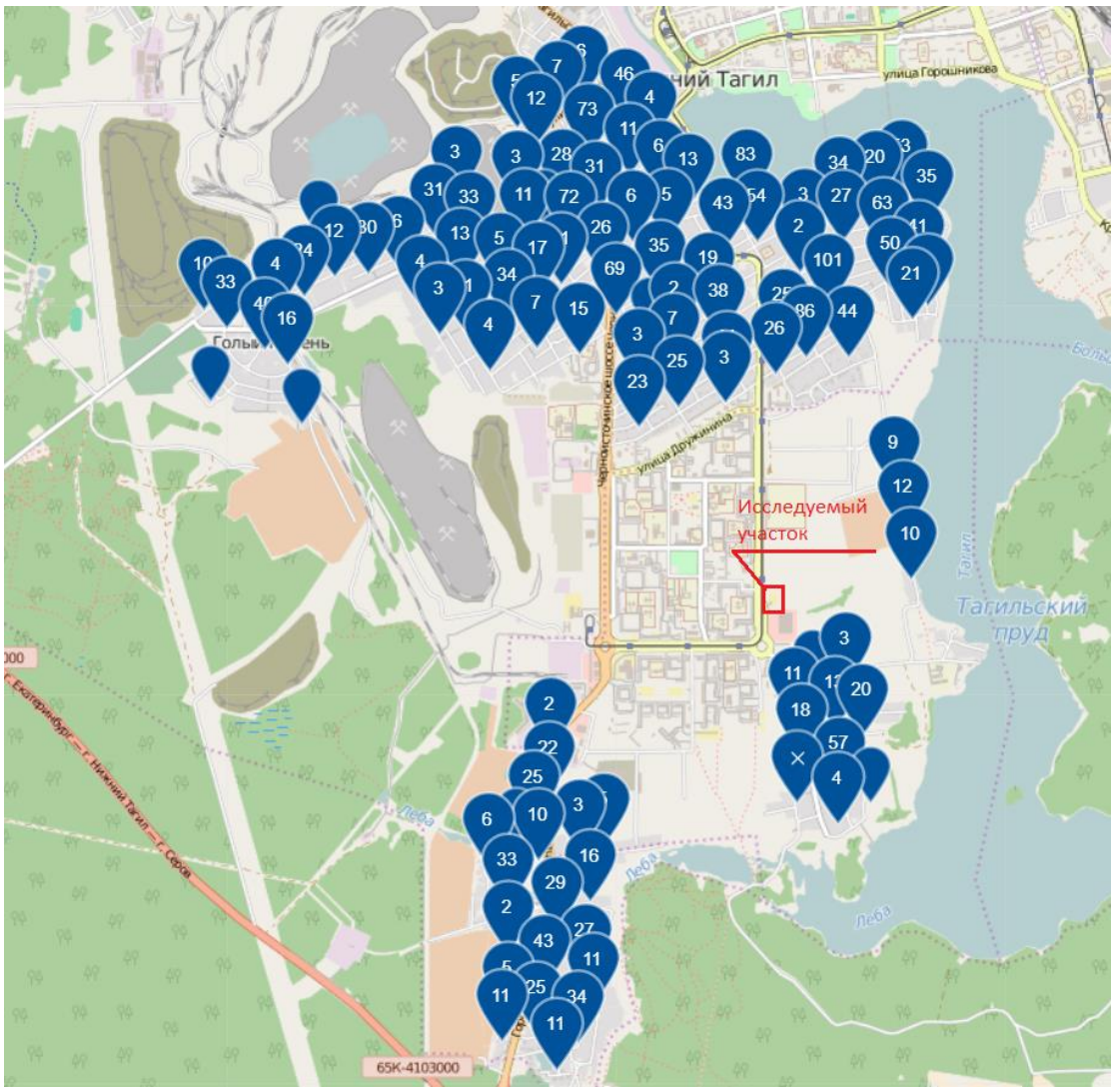


Рисунок 20 – Количество частных домовладений [67]

Исходя из проанализированных данных можно сделать выводы, что даже в нашем микрорайоне спрос на нашу продукцию будет высок.

Ассортимент садового центра

Сезонные товары. Они пользуются спросом только с апреля по октябрь, зимой просто не нужны. Основная задача – реализовать всю продукцию в течение сезона - чтобы не пришлось в спешном порядке распродавать остатки по сниженным ценам.

Популярные товары:

- семена огородных растений, зелени, однолетних цветов;
- луковицы и рассада многолетних цветов;
- подросшая рассада огородных культур;

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

- саженцы деревьев и кустарников.

Садовая техника и инвентарь. Повышенным спросом эта продукция тоже пользуется в сезон, но многие обновляют свои дачные активы именно осенью и зимой. Осень – хорошее время подвести итоги лета, подсчитать убытки – сломалась лопата, закончились удобрения и тому подобное, и докупить необходимое. Это не нежная рассада – технике и инвентарю ничего не будет, она может мирно храниться под крышей подсобного помещения.

Популярные товары:

- крупная садовая техника: газонокосилки, мини-тракторы, мотоблоки, культиваторы;

- мелкая техника: триммеры, садовые насосы, оросительные системы;

- садовый инвентарь: лопаты, грабли, секаторы, ведра, шланги, лейки;

- садовая мебель: столы, стулья, гамаки;

- декоративные ограждения, заборы, держатели и арки для цветов и кустарников;

- садовые фигуры;

- осветительные приборы: фонари, солнечные батареи;

- удобрения и ядохимикаты для борьбы с вредителями;

- побелка и известь для деревьев и кустарников.

Дачные товары. Садовые техника и инструменты

Популярные товары:

- газовые баллоны, шланги, газовые и электроплитки;

- питьевая вода в бутылках;

- бытовая техника: микроволновые печи, электрические плиты;

- отпугиватели мух, комаров и другие насекомых, антимоскитные спреи и кремы;

- мангалы, шампура, одноразовая посуда, мешки для мусора.

Сопутствующие товары. В эту категорию войдет все то, что может понадобиться дачнику или владельцу частного дома на природе. Поэтому эти

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

товары должны продаваться по минимальной цене: особого качества от них все равно не ждут.

Популярные товары:

- удочки и все товары для рыбалки;
- надувные матрасы, плавательные круги, нарукавники;
- купальники, плавки, панамы и шляпы от солнца;
- предметы для активного отдыха: мячи, волейбольные сетки, ракетки для бадминтона;
- детские игрушки для песочницы.

3. Расчет экономической эффективности проекта.

3.1 Методика 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 [22].

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

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

превышение притоков средств над оттоками средств за весь период реализации проекта.

В инвестиционном проекте в зависимости от срока возмещения затрат выделяют: текущие затраты, которые осуществляются и возмещаются в текущем периоде; капитальные затраты, которые осуществляются в текущем периоде, а их возмещение происходит в последующих периодах [16].

В зависимости от объекта оценки различают эффективность [16]:

- 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 [16]:

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 [17].

В процессе определения экономической целесообразности проекта его эффективность оценивается определенными количественными

характеристиками – показателями эффективности, отражающими соотношение затрат и эффекта, а также соответствие результатов интересам

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

участников в том или ином аспекте. Расчет показателей эффективности основан на авторитетных международных методах оценки эффективности инвестиций [13].

Для признания инвестиционного проекта эффективным, необходимо выполнение какого-нибудь из следующих условий [13]:

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 10.

Таблица 10 – Показатели эффективности инвестиционного проекта

Показатель	Формула
Абсолютная эффективность инвестиций	Э=(ΣЭф$j*vj$)/(Σ$Oj*vj$)=(Σ(П$j-Oj$)$*vj$)/(Σ$Oj*vj$) 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)$*vj$=ΣЭф$j*vj$Тj=1Тj=1 где Т – горизонт расчета, как правило равен номер шага, на котором происходит закрытие 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

Окончание таблицы 10

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(t)=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 экономического эффекта к накопленному объему инвестиций; индекс доходности дисконтированных инвестиций (ИДди) - равен увеличенному на еденицу отношению ИЭЭ к накопленному дисконтированному объему инвестиций;	ИДз=($\Sigma П j$)/(ΣOj) ИДдз=($\Sigma П j*vj$)/($\Sigma Oj*vj$) ИДи=1+ЭЭ/(ΣКВjТj)=1 где КВj – капительное вложение на j-м шаге расчетного периода, руб.; ИДид=1+ИЭЭ/(ΣКВ$j*vj$Тj)=1

Инвестиционный проект является эффективным, если: индекс доходности дисконтированных затрат больше единицы; индекс доходности дисконтированных инвестиций больше единицы [16].

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 [22]. На мой взгляд, следует подчеркнуть, что при оценке инвестиционных проектов необходимо учитывать следующие факторы: инвестиционный 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

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.

3.1 Поэтапный расчет потребности финансирования

Этап 1. Оформление земельного участка в собственность

Исходный земельный участок находится в нашей собственности.

Кадастровая стоимость земельного участка – 5 977,800 тыс. руб.

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 города Екатеринбурга.

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).

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

- 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).

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 месяц. Стоимость изысканий для данного объекта составляет – 232,20 тыс. руб.

Этап 4. Разработка эскизного проекта

Продолжительность разработки эскизного проекта длится 1 месяц. Стоимость разработки эскизного проекта за 1 кв. м – 345 руб. Общая площадь объекта строительства 3 395 кв. м. Из расчета на площадь следует, что стоимость реализации данного этапа составит 1 188 460 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

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 «Нижнетагильская энергосбытовая компания», МУП «Водоканал».

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

Этап 6. Подготовка проектной документации

Срок подготовки проектной документации принят за 1 месяц.

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:

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

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

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить

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

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;

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);

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

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 – 550 руб. за кв. м. Из расчета на 3 395 кв. м. следует, что стоимость реализации данного этапа составит 1 867 250 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.

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

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

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 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.

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

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

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

где Ki – 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 годом, 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 года 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 года 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.

Определим значение РПиж:

$$РПиж = (1881 + 53,18) * 11,88 * 3,75 = 861,40 \text{ тыс. руб.} \quad (2)$$

Этап 8. Разработка рабочей документации

Продолжительность разработки рабочей документации составляет порядка 5 месяцев.

Рабочая документация – совокупность текстовых и графических документов, обеспечивающих реализацию принятых в утвержденной

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

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 [9]).

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

Стоимость этапа для проекта с площадью 3 395 кв. м составляет – 6 056 ,2 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 Екатеринбурге таким органом является Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области исполняющим эти функции в соответствии со 111 областным законом от 2015 года [3].

К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) 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

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

Стоимость строительно-монтажных работ и оборудования определена согласно расчету стоимости строительства по аналоговом проектам и НЦС

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

2021 (укрупненный норматив цены строительства) [66]. Полный расчет стоимости строительства указан в Приложении А.

Этап 11 Осуществление строительства, строительный контроль и государственный строительный надзор

Общая продолжительность строительства равна 10,5 мес.

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

В соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса РФ. [2]

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.

Разрешение на ввод выдается на основании заявления застройщика, направленного непосредственно или через МФЦ в орган, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство.

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства;

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) договора технического присоединения;

7) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение

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

сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство;

8) заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации;

9) страховой полис подтверждающий, что застрахована гражданская ответственность владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте (лифты, эскалаторы);

10) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия (при выполнении работ на объектах культурного наследия);

11) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [11];

12) диск с электронной формой текстового и графического описания местоположения границ охранных зон и технических планов объекта

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 (см. таблицу 13).

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 13 – Расчет стоимости оформления прав на объект недвижимости, тыс. руб.

	ЭТАПЫ	Сроки	Цена, руб	Стоимость, тыс.руб	мес.
1	Присвоение почтового адреса объекту недвижимости	15 раб. дней (18 календарных дней Нижний Тагил)	бесплатно		1
2	Получение кадастрового паспорта (БТИ)	15 раб. дней	75 руб. кв. метр	0,075	
Общая площадь, кв. м			3 395		
Итого			254,63		
3	Постановка объекта капитального строительства на государственный кадастровый учет	18 кален. дн.	бесплатно		1
4	Регистрация права собственности на объекты недвижимости	18 кален. дн.	15 000	15	

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.

Стоимость оформления прав на объект недвижимости составит 269,63 тыс. руб.

3.3 Оценка экономической эффективности проекта

Выручка по основной деятельности на момент выхода на проектную мощность в ценах начала строительства составляет 127 507,440 тыс. руб. Подробный расчет в Приложение Б. Расчет выручки оранжереи исходя из: площади помещения 800 кв.м и площади для выращивания: 720 кв. м. Исходя из это делаем 24 ряда по 15 м длиной и 50 см шириной, проход между грядками 1м. Из примерного расчета бизнеса плана магазина "сад и огород". С учетом проецирования на нашу торговую площадь в 705 кв. м. И выходе 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

максимальную выручку.

Коммунальные расходы по объекту

Для расчета затрат на коммунальные расходы для управляющей компании были приняты существующие счета за коммунальные услуги, а также нормативные нагрузки из проекта.

Тарифы на предоставления ресурсов приняты из технических условий (см. таблицу 14).

Таблица 14 – Итоговый расчет коммунальных услуг, тыс. руб. в год

Показатель	Значение	Ед. изм.
Коммунальные расходы общие	4 867,66	тыс. руб. в год
Здание	919,499	тыс. руб. в год
Оранжерея и ферма	3 361,698	тыс. руб. в год
Мойка самообслуживания	586,461	тыс. руб. в год

Подробный расчет коммунальных расходов указан в Приложении В

По статистике на мойку одного автомобиля расходуется: вода – 0,15 куб. м (4,5 руб.), перелив в канализацию – 0,15 (3,7 руб.), электроэнергия – 0,2 кВт/ч (1,1 руб.).

Затраты на управление и содержание недвижимости

Для управления и содержания недвижимости принимаем собственную управляющую компанию.

Таблица 15 – Расчет затрат на управление и содержание недвижимости, тыс.руб./год

Затраты на управление и содержание недвижимости	Значение	Ед. изм.
При создании собственной управляющей компании	6 450,37	тыс.руб./год
в том числе отчисления в соц. взносы	1 496,17	тыс.руб./год
из них условно постоянные	3 324,01	тыс.руб./год
из них условно переменные	3 126,36	тыс.руб./год
Удельная величина затрат на управление на 1 кв. м полезной площади в мес.	44,32	руб./мес./кв. м

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

Эксплуатационные расходы на оплату услуг внешних специализированных организаций по договору

Эксплуатационные расходы на оплату услуг внешних специализированных организаций составляют 451,63 тыс. руб. в год, в том числе условно-постоянные – 183,16 тыс. руб. в год., условно-переменные – 268,78 тыс. руб. в г.

Таблица 16 – Расчет затрат на заработную плату сотрудников управляющей компании, в руб.

Должность	Заработная плата в мес., руб.	Премия в мес., руб.	Нормативное количество обсл. работн	Количество человек	Зарплата всех работников в мес., руб.	Зарплата всех работников в год., руб.
Директор	50 000,00	7 500,00		1	57 500,00	690 000,00
Секретарь-делопроизводитель	-	-		1	-	-
Главный инженер	-	-		1	-	-
Электрик	12 000,00	1 800,00	0,78	1,00	13 800,00	165 600,00
Сантехник	12 000,00	1 800,00	0,24	1,00	13 800,00	165 600,00
Рабочий по комплексному обслуживанию и ремонту здания	15 000,00	2 250,00		2	34 500,00	414 000,00
Уборщик внутренних помещений	7 000,00	1 050,00	5,13	6	48 300,00	579 600,00
Дворник	9 000,00	1 350,00	1,03	2	20 700,00	248 400,00
Старший администратор	20 000,00	3 000,00		1	23 000,00	276 000,00
Администратор ресепшн	-	-		2	-	-
Администратор паркинга	-	-		1	-	-
Начальник отдела аренды/продажи (старший менеджер)	-	-		1	-	-
Менеджер	15 000,00	2 250,00		1	17 250,00	207 000,00
Юрист	15 000,00	2 250,00		1	17 250,00	207 000,00
Бухгалтер	25 000,00	3 750,00		1	28 750,00	345 000,00
Маркетолог	15 000,00	2 250,00		1	17 250,00	207 000,00
Начальник охраны	20 000,00	3 000,00		1	23 000,00	276 000,00
Охранник	15 000,00	2 250,00	4,00	4	69 000,00	828 000,00
Системный администратор	25 000,00	3 750,00	-	1	28 750,00	345 000,00
Итого в руб.:				30	412 850,00	4 954 200,00
Итого в тыс.руб.:				30	412,85	4 954,20
Отчисления в соц.фонды				30,2%	124,68	1 496,17
Итого с учетом страховых взносов в тыс.руб.:					537,53	6 450,37
					на 1 кв. в мес на общую площадь	31,02

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

Таблица 17 – Расчет эксплуатационных расходов на оплату услуг внешних специализированных организаций по договору, тыс. руб

Эксплуатационные расходы на оплату услуг внешних спец. организаций по договору	451,63	тыс.руб. в год
в том числе условно-постоянные	183,16	тыс.руб. в год
Дератизация, дезынсекция	39,16	тыс.руб. в год
Обслуживание лифтов	0,00	тыс.руб. в год
Интернет	144,00	тыс.руб. в год
Телефон	0,00	тыс.руб. в год
в том числе условно-переменные	268,48	тыс.руб. в год
Вывоз ТБО	182,92	тыс.руб. в год
Расходные материалы	85,56	тыс.руб. в год
Удельная величина эксплуатационных затрат на 1 м2 полезной площади в мес.	3,10	руб./мес./кв. м

Основные средства и амортизационные отчисления

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

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

Таблица 18 – Расчет затрат на амортизационные отчисления, руб.

Наименование	Амортизационная группа	Срок полезного использования, лет	Норма амортизации в год, %	Первоначальная стоимость, руб.	Количество, шт.	Всего, руб.	Величина годовых амортизационных отчислений
Здание	10	100	1,00	47 982 056,00	1	47 982 056,00	479 820,56
Кресло работника	4	7	14,29	5 000,00	14	70 000,00	10 000,00
Стол для работника	4	7	14,29	6 000,00	14	84 000,00	12 000,00
Шкаф	4	7	14,29	10 000,00	5	50 000,00	7 142,86
Тумбочка	4	7	14,29	2 500,00	14	35 000,00	5 000,00
Компьютер	2	3	33,33	50 000,00	14	700 000,00	233 333,33
Принтер	2	3	33,33	15 000,00	4	60 000,00	20 000,00
Факс	2	3	33,33	5 000,00	2	10 000,00	3 333,33
Сканер	2	3	33,33	5 000,00	2	10 000,00	3 333,33
Микроволновая печь	3	5	20,00	4 000,00	2	8 000,00	1 600,00
Диван	4	7	14,29	15 000,00	2	30 000,00	4 285,71
Телевизор	3	5	20,00	25 000,00	4	100 000,00	20000
						49 139,06	799,85

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

Удельная величина амортизационных отчислений на 1 кв. м полезной площади в мес. – 19,63 руб/мес./кв. м.

Налоги

Ежегодная сумма налоговых отчислений, без учёта отчислений в фонды составляет 48 487,12 тыс. руб. в год. Данные представлены в Таблице 21.

Таблица 19 – Расчет налоговых отчислений, тыс. руб.

Налоги	48487,12	тыс.руб/год
Налог на имущество	854,46	тыс.руб/год
налог на землю	89,67	тыс.руб/год
НДС к уплате	24614,92	тыс.руб/год
Налог на прибыль (или ЕНВД, или налог при УСНО)	22928,07	тыс.руб/год
Удельная сумма налоговой нагрузки на 1 м2 полезной площади в мес.	333,13	руб/кв. м мес.

Таблица 20 – Удельная величина расходов в год, тыс. руб.

Расходы	%	Сумма, тыс. руб
Коммунальные расходы по объекту	7,76	4 867,66
Затраты на управление и содержание недвижимости	10,28	6 450,37
Эксплуатационные расходы на оплату услуг внешних спец. организаций по договору	0,72	451,63
Ежегодные взносы в фонды на капитальный и текущий ремонты и замену оборудования	2,32	1 455,11
Основные средства и амортизационные отчисления	1,27	799,85
Страхование недвижимости	0,38	239,91
Налоги	78	48 951,80
СУММА	100	62 751,65

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 21 – Удельная величина расходов, %

Соотношение суммарных расходов с учетом налога на прибыль и выручки и загрузки объекта показано на рисунке, где оранжевым цветом обозначена выручка, а голубым –расходы.

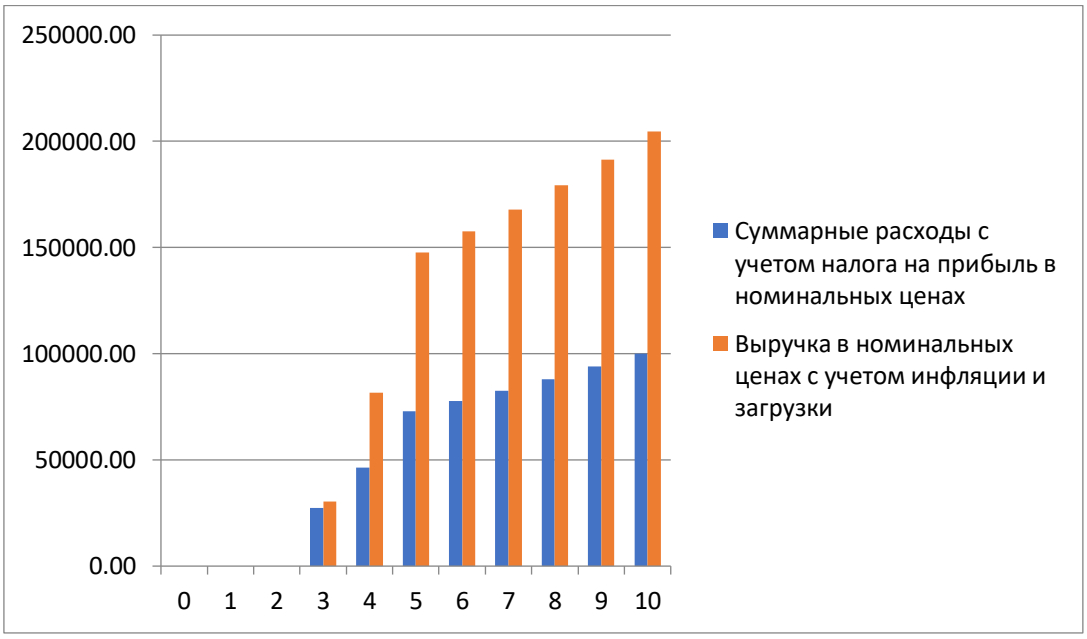


Рисунок 22 – Соотношение выручки и затрат по проекту в тыс. руб

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

Таблица 21 – Расчет рентабельности основной деятельности, тыс. руб.

По годовым показателям		
Выручка	120 126,0	тыс. руб./год
Операционные расходы, вкл налог на прибыль	23 233,48	тыс. руб./год
Рентабельность	80,66	%

Ставка дисконтирования для собственного капитала

Расчёт ставки дисконтирования представлен таблице 24. Посчитана исходя из рисков, воздействующих на отрасль, установки весов и коэффициентов. Посчитана годовая и квартальная, поскольку строительство объекта является не долгосрочным.

Таблица 22.1 – 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							

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 22.1

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	3	3	6	3	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	6	9	24	15	0	0	0	0	0
Вес одного балла, %	1										
Сумма	55										
Количество факторов	16										
Средневзвешенное значение балла	3,4375										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	3,44%										

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 24.2 – Расчет ставки дисконтирования для собственного капитала

Безрисковая процентная ставка по облигациям федеральная займа	6
Срок окупаемости (примерный), лет	10 лет
Поправка за низкую ликвидность недвиж	3,161 %
Поправка за риск вложения в недвижимость	3,4375 %
Требуемая инвестором долевая скидка со стоимости, рассчитанная по безрисковой ставке	15 %
Поправка на неэффективный инвестиционный менеджмент	1,06 %
Ставка дисконтирования,%	13,657 (Кумулятивный способ построения)
Ставка дисконтирования , %	14,116 (По Фишеру: (1+безрасковая ставка)*(1+Сумма поправок) -1)
Ставка дисконтирования, очищенная от инфляции, %	8,245

Экспресс-анализ эффективности проекта

Для расчета анализа эффективности проекта нам понадобится ставка дисконтирования для собственного капитала, которая позволяет оценить доходность будущих инвестиций (таблица 24). 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 13,66 %, а очищенная от инфляции – 8,25 %.

Таблица 25 – Экспресс-анализ эффективности проекта

Ставка дисконтирования, очищ. от инфляции	9,500	%
Суммарные инвестиции в проект	56806,18	тыс.руб.
Продолжительность строительства	2,00	лет
Дисконтный множитель инвест. периода	0,83401	
Чистая прибыль от реализации проекта в год	96 892,52	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

Окончание таблицы 25

Прогнозный срок в годах	10	лет
Период выхода на проектную мощность	2	года
Дисконтный множитель периода выхода на проектную мощность	0,83401	
Текущая стоимость аннуитета доходов по проекту	738210,2238	тыс.руб.
Дисконтированная к началу проекта текущая стоимость аннуитета доходов по проекту	513480,0549	тыс.руб.
Чистая прибыль первого года ввода в эксплуатацию	32297,50505	тыс.руб.
Коэффициент роста дохода по проекту в период выхода на проектную мощность	0,732050808	
Текущая стоимость аннуитета доходов по проекту в периоде выхода на проектную мощность	76150,77896	тыс.руб.
Дисконтированная текущая стоимость аннуитета доходов по проекту в периоде выхода на проектную мощность	63510,58481	тыс.руб.
Чистый дисконтированный денежный поток к концу прогнозного срока	520184,46	тыс.руб.
Срок окупаемости	3,896357358	лет
Индекс доходности	10,15718078	

Срок окупаемости проекта находим по формуле

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

где Ток – период окупаемости;

ДМип – дисконтный множитель инвестиционного периода (строительства);

ДМпм – дисконтный множитель периода выхода на проектную мощность;

Тинв – суммарные инвестиции в проект;

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

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

ЧП – чистая прибыль от реализации проекта в год;

R – ставка дисконтирования, очищенная от инфляции.

Исходя из расчетов формулы получаем, что срок окупаемости проекта равен 4,20 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 15,5 %.

Проведенный экспресс-анализ проекта показывает, что на прогнозный срок в 10 лет, периодом выхода на проектную мощность, продолжительностью строительства 17 месяцев проект окупается.

Динамика капиталовложений

Общий срок строительства объекта составляет 17 месяцев.

График финансирования проекта (распределения инвестиций) можно подробно рассмотреть в приложении.

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;
- с учетом заимствования денежных средств.

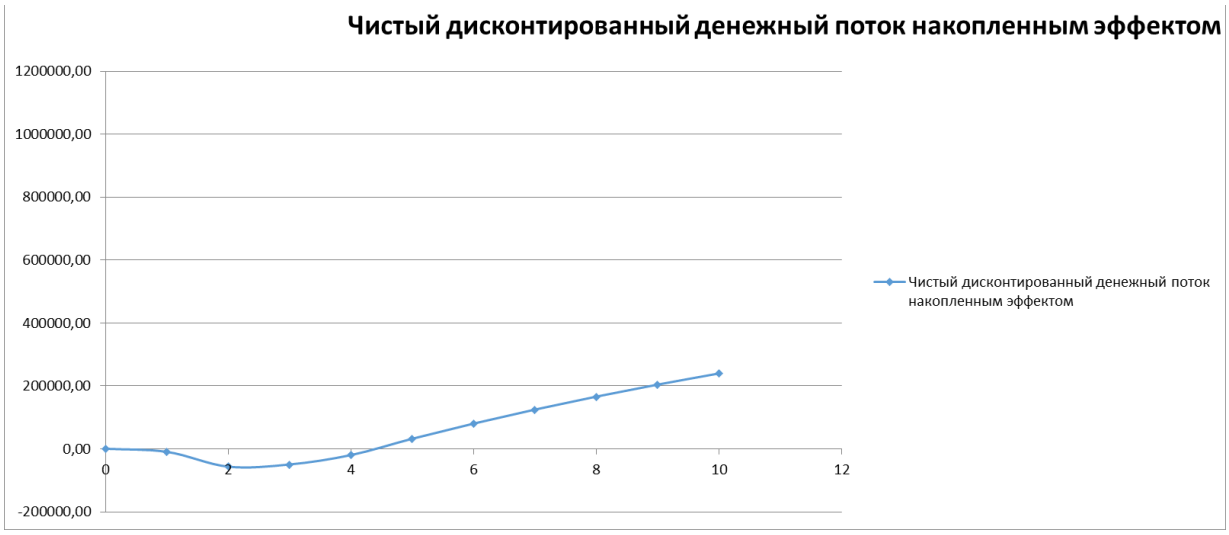
Расчет интегральных показателей эффективности инвестиционно-строительного проекта при 100% собственном капитале.

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 исходит из того, что весь инвестиционный период финансирование проекта ведется за счет собственных средств. Прогнозный срок окупаемости 4,20 лет.

Рисунок 23 – Чистый дисконтированный денежный поток, тыс. руб.



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 14,11 ЧДДПнэ равен 239 260,60 тыс. руб. Дальше ВНД находится по формуле:

$$IRR = (i1*|ЧДДПнэ2|+i2*ЧДДПнэ1)/ (ЧДДПнэ1+|ЧДДПнэ2|), \quad (4)$$

где ЧДДПнэ1 – это сумма чистого дисконтированного денежного потока при ставке i1;

ЧДДПнэ2 – это сумма чистого дисконтированного денежного потока при ставке i2;

i1 – это ставка, при которой ЧДДПнэ1 положителен, максимально приближен к нулю;

i2 – это ставка, при которой ЧДДПнэ2 отрицателен, максимально приближен к нулю.

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

Исходя из формулы получаем, что *IRR* = 42 %, достаточно высокий годовой показатель, характеризующий высокую прибыльность проекта. Индекс доходности равен 3,21. Срок окупаемости проекта 4,20 лет.

Таблица 26 – Показатели эффективности при 100 % собственном капитале

Показатель	Значение	Ед. изм.
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	239 260,60	тыс. руб.
Срок окупаемости	4,20	Лет
Индекс доходности	3,21	%
Внутренняя норма доходности	42	%

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 23 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* = 57 %.

Индекс доходности равен 5,63.

Срок окупаемости проекта 4,0 лет.

Таблица 27– Ключевые интегральные показатели при 50 % заемном капитале

Показатель	Значение	Ед. изм.
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	262 247,53	тыс. руб.
Срок окупаемости	4	лет
Индекс доходности	5,63	%
Внутренняя норма доходности	57	%

Таким образом, проведем анализ показателей эффективности проекта по двум вариантам инвестирования (таблица 28).

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

Опираясь на данные в таблице 28 и рисунке 24, можно сделать вывод, что при расчете варианта инвестирования проекта с заемными средствами окажется не значительно выгоднее.

Таблица 28 – Анализ показателей эффективности проекта по двум вариантам инвестирования

Показатель	*NPV*, тыс. руб.	*IRR*, %	ИД	Ток
100 % СК	239 260,60	42%	3,21	4,20
50 % ЗС	262 247,53	57%	5,63	4

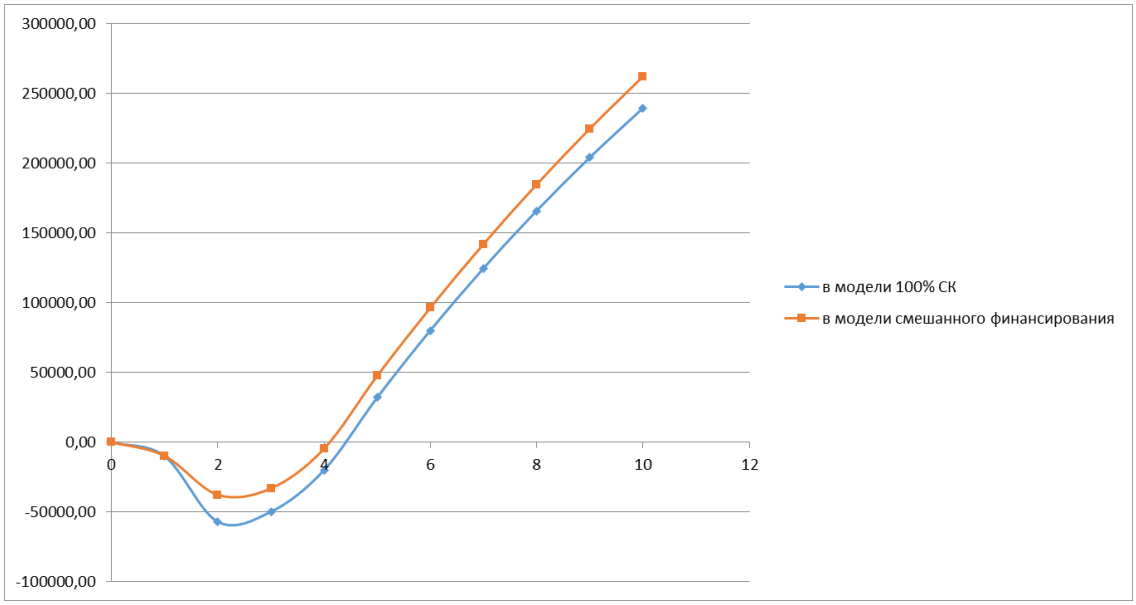


Рисунок 24 – Суммарный денежный поток накопленным эффектом по двум вариантам финансирования, тыс. руб.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги, можно сделать вывод о том, что цель магистерской диссертации достигнута.

Проведен подробный анализ развития исследуемой территории, разработан проект создания финансово-экономического обоснования инвестиционных вложений в реконцепцию объекта коммерческой недвижимости, строительства питомника растений с вертикальными фермами и мойки самообслуживания.

В соответствии с целью диссертации были выполнены следующие поставленные цели:

1) Выявлены перспективы и планы социально – экономического развития города Нижний Тагил.

2) Проведен анализ расположения объекта и земельного участка.

3) Проанализировано развитие и перспективы выбранного проекта реконцепции, строительства питомника растений с вертикальными фермами и мойки самообслуживания.

4) Рассчитана величина капиталовложений в проект реконцепции здания, строительство питомника растений с вертикальными фермами и мойки самообслуживания, определить статьи доходов и расходов по проекту, провести анализ полученных результатов.

Таким образом, в рамках магистерской диссертации был разработан проекта реконцепции здания, строительство питомника растений с вертикальными салатными фермами и мойки самообслуживания на примере выбранного земельного участка. На основе проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, развития территорий и спроса на услуги в обществе, была разработана концепция развития и застройки территории, а

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 финансово-экономическая модель обоснования вложений инвестиций в данный 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

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 28.03.2017 г.) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 28.03.2017 г.) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/.

3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 №146-ФЗ (ред. от 28.12.2016 г.) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/.

4. Министерство экономического развития Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.economy.gov.ru/.

5. О государственной регистрации прав на недвижимость, имущество и сделок с ним: [федер. закон от 21.07.1997 г. №122 (ред. от 21.07.2014 г.)] [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/.

6. О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий: [Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 г.] [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/.

7. Постановление Правительства Российской Федерации "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной 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

строительства, реконструкции объектов капитального строительства" от 19.01.2006 № 20 (действующая редакция).

8. Постановление Правительства Российской Федерации "Об одобрении прогноза социально-экономического развития Свердловской области на среднесрочный период 2021-2023 годов» от 29.10.2020 №770-пп (действующая редакция).

9. Постановление Правительства Российской Федерации "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий" от 05.03.2007 № 145 (действующая редакция).

10. Постановление Правительства Российской Федерации "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" от 16.02.2008 № 87 (действующая редакция).

11. Публичная кадастровая карта свердловской области [Электронный ресурс] // Режим доступа: https://rreestronline.ru/map/?cadNumber=66%3A36%3A3203001%3A643&lat=56.96248586033172&lng=60.657570951444164&zoom=18/.

12. Караваева Н. М., Федоров А. В., Юрасова И. И., Дэви Ю. М. Девелопмент недвижимости. Учебное пособие. Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Уральский федеральный университет. – Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2020. – 150 с.

13. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. /А.Н. Асаул. – М.: Интер, 2004. – 304 с.

14. Бесланов Р.Д. Финансовые аспекты управления арендой коммерческой недвижимости: Дис. … канд. экон. наук: 08.00.10 / Р. Д. Бесланов. – М., 2004. – 162 с.

15. Разу М.Л. Управление коммерческой недвижимостью / М.Л. Разу. – М: КноРус, 2007 – 248 с.

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

16. Абдужабаров, А. Х. Механизм развития инвестиционного потенциала объектов коммерческой недвижимости: Дис. … канд. экон. наук: 08.00.05 / А. Х. Абдужабаров. – М, 2010. – 171 с.

17. Романова Н. А. Формирование эффективной системы финансирования строительства объектов коммерческой недвижимости: Дис. … канд. экон. наук: 08.00.10 / Наталья Александровна Романова. М:, 2014 – 113 с.

18. Мазур И.И. Девелопмент / И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, Н. Г. Ольдерогге. – М: Экономика, 2004. – 521 с.

19. Асаул А.Н., Люлин П.Б. Управление объектами коммерческой недвижимости. Издательство: Институт проблем экономического возрождения, 107 с., 2008.

20. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул. – М.: Интер, 2004. – 304 с.

21. Кокурин Д.И., Назин К.Н. Формирование и реализация инфраструктурного потенциала экономики России. — М.: Транслит, 2011.

22. Ларионова В.А., Платонов А.М., Караваева Н.М. Управление инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов: учебное пособие / В.А. Ларионова, А.М. Платонов, Н.М. Караваева — 2017, Екатеринбург: Издательство Уральского университета. - 200 с.;

23. Мазур И.И. Девелопмент / И. И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдерогге. – М.: Экономика, 2004. – 521 с.

24. Максимов С.Н. Девелопмент (развитие недвижимости) / С.Н. Максимов. – СПб.: Питер, 2003. – 256 с.

25. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учебное пособие / А.Д. Мурзин. – Ростов н/Д: Феникс, 2013. – 382 с.

26. Поляков А.Н. «Опыт подмосковного девелопера, или введение в девелопмент домохозяек». М.: Издательство «Ласточка», 2009. – 180 с.

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

27. Пушкина, М. Коммерческая недвижимость как объект инвестирования / М. Пушкина. – М.: Альпина Паблишерз, 2009. – 244 с.

28. Разу, М.Л. Управление коммерческой недвижимостью / М.Л. Разу. – М.: КноРус, 2007. – 248 с. 150.

29. Тарасевич Е.И. «Экономика недвижимости». – М.: Издательство МКС, 2007. – 584 с..

30. Фридман, Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. / Д. Фридман, Ник. Ордуэй. – М.: Дело, 1997. – 480 с.

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

32. Цыганенко, В.С. Экономика рынка недвижимости / В.С. Цыганенко. – СПб: СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.

33. И.Р. Айтмухаметова, С.А. Гарина, Е.Б. Денисенко Экономика недвижимости: рынок, правовые основы, инвестиции. Учебное пособие: //, и др. Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет – Новосибирск: НГАСУ, 2003. – 96 с.

34. Платонов А.М., Караваева Н.М. Введение в девелопмент. Учебное пособие. ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина» - Екатеринбург, 2012.

35. Алехин М.Ю. Управление инвестиционными проектами: Учебное пособие. - Спб: Издательский центр Морского технического университета, 1997.

36. Максимов С.Н. Девелопмент (развитие недвижимости) - организация, управление, финансирование. / С. Максимов - СПб: Питер, 2002;

37. Абдужабаров, А.Х. Механизм развития инвестиционного потенциала объектов коммерческой недвижимости: Дис. … канд. экон. наук: 08.00.05 / Алишер Хамракулович Абдужабаров. – М., 2010. – 171 с.

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

38. Бакрунов, Ю.О. Методология развития девелоперской деятельности в инвестиционно-строительной сфере: Дис. … д-ра экон. наук: 08.00.05 / Юрий Октавьевич Бакрунов. – М., 2010. – 297 с.

39. Бесланов, Р.Д. Финансовые аспекты управления арендой коммерческой недвижимости: Дис. … канд. экон. наук: 08.00.10 / Руслан Даудович Бесланов. – М., 2004. – 162 с.

40. Вахрамеева, М.Д. Управление инвестиционным процессом в сфере создания объектов коммерческой недвижимости: Автореф. дис. … канд. экон. наук: 08.00.05 / Марина Дмитриевна Вахрамеева. – СПб., 2009. – 24 с.

41. Гауб, Т.В. Особенности финансирования девелоперских проектов недвижимости в России: Дис. … канд. экон. наук: 08.00.10 / Татьяна Вячеславовна Гауб. – М.,2010. 187 с.

42. Мамашева, Ф.Т. Экономическая эффективность развития объектов коммерческой недвижимости: Дис. … канд. экон. наук: 08.00.05 / Флюра Тахировна Мамашева. – М., 2011. – 147 с.

43. Околелова, Э.Ю. Методы оценки и прогнозирования инвестиционных процессов рынка коммерческой недвижимости: Дис. … д-ра экон. наук: 08.00.05, 08.00.13 / Э. Ю. Околелова. – Воронеж, 2008. – 402 с.

44. Стефанков, К.В. Организация инвестирования в объекты коммерческой недвижимости: Автореф. дис. … канд. экон. наук: 08.00.05 / Константин Викторович Стефанков. – СПб., 2007. – 24 с.

45. Якушенко, Ю.В. Стратегическое управление объектами торговой недвижимости в крупном городе: Дис. … канд. экон. наук: 08.00.05 / Юлия Васильевна Якушенко. – СПб., 2007. – 166 с.

46. Белобородов, Р.С. Девелопмент как эффективная система управления инвестиционно-строительным проектом / Р.С. Белобородов // Современные технологии управления. 2011. № 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

47. Кудрявцева, Е.В. Проблематика услуги управления коммерческой недвижимостью / Е.В. Кудрявцева // Известия Томского политехнического университета. 2010. Т. 317. № 6. С. 18 – 22.

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

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

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

51. Семкичев, О.В. Финансирование девелоперских проектов с помощью банковского кредитования / О.В. Семкичев // Управление финансовыми рисками. 2010. № 1. С. 10 – 17.

52. Официальный сайт Википедия. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Нижний_Тагил (дата обращения 15.04.2021)

53. Официальный сайт города Нижний Тагил. URL: https://ntagil.org (дата обращения 15.04.2021).

54. Официальный сайт инвестиционного портала города Нижний Тагил. URL: https://invest-tagil.ru/guide/grado/ (дата обращения 15.04.2021).

55. Официальный сайт газеты «Тагильский рабочий» URL: http://tagil-press.ru (дата обращения 15.04.2021).

56. Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. URL: https://docs.cntd.ru (дата обращения 15.04.2021).

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

57. Официальный сайт информационного агентства Нижнего Тагила URL: https://vsenovostint.ru/2020/12/08/umirayut-uezzhayut-uchitsya-i-rabotat-vlasti-obyasnili-pochemu-umenshaetsya-naselenie-nizhnego-tagila/#:~:text=Численность%20населения%20Нижнего%20Тагила%20снижается,Тагиле%20зарегистрировано%20351%20565%20человек (дата обращения 11.06.2021).

58. Официальный сайт приложения «GoogleEarth» URL: https://earth.google.com/web/ (дата обращения 25.05.2020).

59. Официальный сайт карт 2ГИС URL: https://2gis.ru/ntagil?m=59.966046%2C57.882227%2F13.19 (дата обращения 21.04.2021).

60. Официальный сайт «ЯндексНедвижимость» URL: https://realty.yandex.ru/nizhniy_tagil/ (дата обращения 21.04.2021).

61. Официальный сайт агентства недвижимости Этажи в г. Нижний Тагил URL: https://tagil.etagi.com (дата обращения 21.04.2021).

62. Официальный сайт DRIVE2 URL: https://www.drive2.ru (дата обращения 21.04.2021).

63. Официальный сайт компании Aquarama URL: https://aquarama-rus.ru дата обращения (21.04.2021).

64. Официальный сайт компании маркетингового агенства MegaResearch URL: https://www.megaresearch.ru/knowledge_library/tendencii-rynka-avtomoek-samoobsluzhivaniya-sezonnost-rynka-1057 (21.04.2021).

65. Официальный сайт компании iFarm URL: https://ifarmproject.ru (21.04.2021).

66. Официальный сайт рассылок Почты России URL: https://geo.pochta.ru (21.04.2021).

67. Официальные сайты городов РФ. URL: http://официальные-сайты городов.рф/. (дата обращения 15.03.2021 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

68. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Федеральная служба государственной статистики. URL: http://sverdl.gks.ru/. (дата обращения 17.03.2021 года).

69. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: http://www.gks.ru/. (дата обращения 15.03.2021 года).

70. Официальный сайт Уральской палаты недвижимости. URL: http://www.upn.ru/ (дата обращения: 12.04.2021).

71. Официальный сайт Информационного портала АвитоНедвижимость // URL: https://www.avito.ru/ekaterinburg/nedvizhimost?cd=1 (дата обращения 10.11.2020).

72. Официальный сайт Информационного портала ЦИАН // URL: https://ekb.cian.ru (дата обращения 10.11.2020).

73. Официальный сайт Недвижимости Restate, Цены на продажу загородной недвижимости // URL: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/ (дата обращения 05.01.2021).

74. (Дата обращения 20.03.2021).

75. Доклад об экономике России // URL: https://www.vsemirnyjbank.org/ru/country/russia/publication/rer (дата обращения 05.01.2021).

76. Итоги социально-экономического развития Свердловской области // URL: http://economy.midural.ru/content/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-oktyabre-2020-goda (дата обращения 05.01.2021).

77. Статистические данные // URL: www.khmstat.gks.ru (дата обращения: 11.04.2021).

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

Сметная стоимость строительства

Таблица А.1 – Сметная стоимость строительства питомника растений и салатной фермы, руб.

График выполнения работ объекта недвижимости																			
Наименование	1 мес.	2 мес.	3 мес.	4 мес.	5 мес.	6 мес.	7 мес.	8 мес.	9 мес.	10 мес.	11 мес.	12 мес.	13 мес.	14 мес.	15 мес.	16мес.	17 мес.	Сумма	
Разработка концепции объекта	150 000																	150 000	
Получение прав на з/у	1 375 000	1 375 000																2 750 000	
Итого работы застройщика	1 525 000	1 375 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 900 000	
Эскизный проект			1 188 460															1 188 460	
Стадия П				400 000	400 000													800 000	
Экспертиза						100 000												100000	
Дизайн проект													325 000					325000	
Получение разрешения на строительство																		0	
РД							599	599	599	599	599							2996,5	
Авторский надзор							50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	550000	
Итого расчеты с проектировщиками	0	0	1188460	400000	400000	100000	50599,3	50599,3	50599,3	50599,3	50599,3	50000	375000	50000	50000	50000	50000	2966456,5	
Подготовительный период								600 000										600000	
Земляные работы + фундамент									2 175 000									2175000	
Колонны 1 уровня										345 000	345 000							690000	
Монтаж металлических ферм											1 600 000							1600000	
Монтаж внешних стен и остекления												2 275 000						2275000	
Монтаж кровли												115 000						115000	
Внутренние стены и перегородки												110 000	110 000					220000	
Внутренние инженерные сети													650 000	650 000				1300000	
Внутренняя отделка черновая														535 000	535 000			1070000	
Внутренняя отделка чистовая															250 000	250 000		500000	
Внешние инженерные коммуникации									225 000	225 000								450000	
Благоустройство															433 000	433 000		866000	
Подъездные дороги														620 000	620 000			1240000	
Входные группы																	124 000	124000	
Ввод объекта																		0	
Итого расчеты с генподрядчика	0	0	0	0	0	0	0	600000	2400000	570000	1945000	2500000	760000	1805000	1838000	683000	124000	13225000	
Независимый стройнадзо							5059,93	5059,93	5059,93	5059,93	5059,93	5000	5000	5000	5000	5000	5000	55299,65	
Вознаграждение с технического заказчика				12000	12000	3000	1517,979	19517,979	73517,979	18618	59867,979	76500	34050	55650	56640	21990	5220	450089,895	
Итого расчеты с техническим заказчиком	0	0	0	12000	12000	3000	6577,909	24577,909	78577,909	23677,9	64927,909	81500	39050	60650	61640	26990	10220	505389,545	
Итого	1 525 000	1 375 000	1 188 460	412 000	412 000	103 000	57 177	675 177	2 529 177	644 277	2 060 527	2 631 500	1 174 050	1 915 650	1 949 640	759 990	184 220	19 596 846	19 596 846

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 А.2 – Сметная стоимость строительства и график освоения денежных средств мойки самообслуживания, руб.

Строительство мойки самообслуживания	Пример компании AQUARAMA							
	1 мес.	2 мес.	3 мес.	4 мес.	5 мес.	6 мес.	7 мес.	
Наименование								
Проект	250 000							
Подготовительный период		50 000						
Земляные работы(рытье котлована, траншей под коммуникации, установку колодцев, подготовку под фундамент)			3 172 241					
Инженерные коммуникации + монтаж			645 980					
Изоляционный слой+теплый пол				350 000				
Заливка фундаментной плиты				1 712 000				
Перегородки+навес					1 500 000			
Оборудование+монтаж						7 132 000		
Контейнер с оборудованием						500 000		
Водоотчистка							300 000	
Итого, руб.:	250000	50000	3818221	2062000	1500000	7632000	300 000	15612221

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 А.3 – Сметная стоимость и график освоения денежных средств реновации объекта, руб.

	График ренновации			
Наименование:	1 мес.	2 мес	3 мес	4 мес.
Косметический ремонт внутри:				
Демонтаж существующих перегородок	150 000			
Вывоз муосра	9 000			
Демонтаж напольной плитки		225 000		
Вывоз мусора		9 000		
Укладка керамогранита			1 500 000	
Покраска стен				285 000
Демонтаж профлиста с фасада	50 000			
Вывоз муосра	15 000			
Установка навесного фасада		10 000 000		
Итого, руб.				**12 243 000**

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

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Выручка по основной деятельности на момент выхода на проектную мощность

Таблица Б.1 – Действительный валовый доход мойки самообслуживания, в руб.

Наименование	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентября	октябрь	ноябрь	декабрь	всего
Число авто в час	3	3	5	7	9	9	9	9	9	9	7	5	84
Часов работы в день	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	
Число рабочих дней	31	28	31	30	31	31	30	31	30	31	30	31	
Обслуженных авто в ден	72	72	120	168	216	216	216	216	216	216	168	120	
Обсулженных авто в месяц	2232	2016	3720	5040	6696	6696	6480	6696	6480	6696	5040	3720	
Средний чек, руб.	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	
Выручка в мес., руб.	267840	241920	446400	604800	803520	803520	777600	803520	777600	803520	604800	446400	
Выручка в год, руб.	**7381440**												

Таблица Б.2 – Действительный валовый доход питомника растений и фермы зелени, в руб.

Ферма зелени	**Значение**	**Ед. изм.**
Площадь помещения	800	кв. м
Площадь выращивания	2000	кв. м
Урожай зелени в месяц	5235	кг
Урожай зелени в год	62820	кг
Выручка в месяц	4 449 750	руб.
Выручка в год., руб.	**5 339 7000**	**руб.**
Питомник растений		
Выручка в месяц с 360 кв. м выращивания	3 600 000	руб.
Выручка в год	43 200 000	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

Таблица Б.3 – Действительный валовый доход садового центра, в руб.

Садовый центр		
Аренда 1 этажа		
Арендная ставка	500	Руб.
Арендопригодная площадь	396,5	кв. м
Плановая загрузка	100	%
Выручка в месяц	198 250	руб.
Выручка в год	2 379 000	руб.
Садовый центр, 2 и 3 этаж		
Выручка в месяц	1 762 500	руб.
Выручка в год	21 150 000	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

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Коммунальные расходы

Таблица В.1 – Коммунальные расходы существующего здания, руб.

Наименование товара(описание выполненных работ,оказанных услуг), имущественного права	Единицы измерения		Количество (объем)	Цена (тариф) за ед. измерения, в руб.	Стоимость товаров (работ,услуг) имущественных прав без налога-всего, в руб.	В том числе сумма акцизы	Налоговая ставка	Сумма налога, предъявляемая покупателю, в руб.	Стоимость товаров (работ,услуг) имущественных прав с налогом-всего, в руб.
	код	условные обозначения (наименование)							
1	2	2а	3	4	5	6	7	8	9
Существующее здание									
Плата за негативное воздействие на работу централизованных систем водоотведения	113	м3	28,7	10,22	293,31	без акцизы	20%	58,66	351,97
Плата за сброс загрязненных веществ в составе сточных вод сверх установленных нормативов состава сточных вод	113	м3	114,8	10,22	1173,26	без акцизы	20%	234,65	1407,91
Полный комплекс услуг водоотведения	113	м3	55	10,22	562,1	без акцизы	20%	112,4	674,52
Холодное водоснабжение	113	м3	55	18,55	1020,25	без акцизы	20%	204,05	1224,3
Полный комплекс услуг водоотведения (ГВС)	113	м3	2,4	10,22	24,53	без акцизы	20%	4,91	29,44
Услуги по транспортировке по газораспределительным сетям по группам потребителей с объемом газа (млн.куб.м./год)	114	1000м3	3,825	488,27	1867,63	без акцизы	20%	373,53	2241,16
Газ, добытый организациями, не являющимися аффилированными лицами ПАО "Газпром"	114	1000м3	3,825	4091	15648,08	без акцизы	20%	3129,62	18777,7
Услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами	113	м3	9,75	600,13	5851,27	без акцизы	20%	1170,25	7021,52
Услуги связи (интернет)	362	мес.		6000	6000	без акцизы	без акцизы	Без НДС	6000
Электроэнергия	245	кВт ч.	4877	6,64624	32413,71	без акцизы	20%	6482,74	38896,45
Итого, руб.					64854,14			11770,81	**76624,97**

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 В.2 – Коммунальные расходы питомника растений и салатной фермы, руб.

Наименование товара(описание выполненных работ,оказанных услуг), имущественного права	Единицы измерения		Количество (объем)	Цена (тариф) за ед. измерения, в руб.	Стоимость товаров (работ,услуг) имущественных прав без налога-всего, в руб.	В том числе сумма акцизы	Налоговая ставка	Сумма налога, предъявляемая покупателю, в руб.	Стоимость товаров (работ,услуг) имущественных прав с налогом-всего, в руб.
	код	условные обозначения (наименование)							
1	2	2а	3	4	5	6	7	8	9
Питомник растений и ферма									
Холодное водоснабжение	113	м3	390	18,55	7234,5	без акцизы	20%	1446,9	8681,4
Электроэнергия	245	кВт ч.	24000	6,64624	159509,76	без акцизы	20%	31901,952	191411,712
Услуги связи (интернет)	362	мес.		6000	6000	без акцизы	без акцизы	Без НДС	6000
Услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами	113	м3	9,75	600,13	5851,27	без акцизы	20%	1170,25	7021,52
Полный комплекс услуг водоотведения	113	м3	1573,53	10,22	16081,4766	без акцизы	20%	5837,79	21919,2666
Холодное водоснабжение	113	м3	1573,53	18,55	29188,9815	без акцизы	20%	5837,79	35026,7715
Полный комплекс услуг водоотведения (ГВС)	113	м3	1,3	10,22	24,53	без акцизы	20%	0,26	24,79
Услуги по транспортировке по газораспределительным сетям по группам потребителей с объемом газа (млн.куб.м./год)	114	1000м3	1,83	488,27	893,5341	без акцизы	20%	178,7	1072,2341
Газ, добытый организациями, не являющимися аффилированными лицами ПАО "Газпром"	114	1000м3	1,83	4091	7486,53	без акцизы	20%	1497,306	8983,836
Итого, руб.									**280141,5302**

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 В.3 – Коммунальные расходы мойки самообслуживания, руб.

Наименование товара(описание выполненных работ,оказанных услуг), имущественного права	Единицы измерения	Количество (объем)	Цена (тариф) за ед. измерения, в руб.	Стоимость товаров за январь, руб.	Стоимость товаров за февраль, руб.	Стоимость товаров за март, руб.	Стоимость товаров за апрель, руб.	Стоимость товаров за май, руб.	Стоимость товаров за июнь, руб.	Стоимость товаров за июль, руб.	Стоимость товаров за август, руб.	Стоимость товаров за сентябрь, руб.	Стоимость товаров за октябрь, руб.	Стоимость товаров за ноябрь, руб.	Стоимость товаров за декабрь, руб.
	условные обозначения														
Водоснабжение	м3	0,15	4,5	10044	9072	16740	22680	30132	30132	29160	30132	29160	30132	22680	16740
Водоотведения	м3	0,15	3,7	8258,4	7459,2	13764	18648	24775,2	24775,2	23976	24775,2	23976	24775,2	18648	13764
Электроэнергия	кВт/ч	0,2	1,1	2455,2	2217,6	4092	5544	7365,6	7365,6	7128	7365,6	7128	7365,6	5544	4092
Услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами	м3	2	600	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
Всего				21957,6	19948,8	35796	48072	63472,8	63472,8	61464	63472,8	61464	63472,8	48072	35796
Итого, руб.															**586461,6**

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

График возврата кредита

Таблица Г.1 – График возврата кредита, тыс. руб.

Сметная стоимость строительства	47 982,06	тыс.руб.											
Максимальная сумма кредита	23 991,03	тыс.руб.											
Кредит №1													
Год выдачи кредита	2												
Ставка по кредиту	8%												
Срок погашения кредита	10												
Сумма кредита	23000	тыс.руб.											
Коэффициент приведения	6,710081399												
График погашения кредита	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Кредит	0	0	23000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Остаток задолженности	0	0	23000	21412,32176	19697,62926	17845,76136	15845,74403	13685,72531	11352,9051	8833,459266	6112,457767	3173,776148	2,63753E-11
Проценты по кредиту	0	0	0	1840	1712,985741	1575,810341	1427,660909	1267,659522	1094,858025	908,2324078	706,6767413	488,9966213	253,9020919
Возврат основной части долга	0	0	0	1587,67824	1714,692499	1851,867899	2000,017331	2160,018718	2332,820215	2519,445832	2721,001499	2938,681619	3173,776148
Ден.пототок по финансовой деятельности	0	0	23000	-3427,67824	-3427,67824	-3427,67824	-3427,67824	-3427,67824	-3427,67824	-3427,67824	-3427,67824	-3427,67824	-3427,67824
Коэффициент дисконтирования	1	0,925925926	0,85733882	0,793832241	0,735029853	0,680583197	0,630169627	0,583490395	0,540268885	0,500248967	0,463193488	0,428882859	0,397113759
Дисконтированный ден поток по фин.деят-ти	0	0	19718,79287	-2721,0015	-2519,44583	-2332,82022	-2160,01872	-2000,01733	-1851,8679	-1714,6925	-1587,67824	-1470,07244	-1361,178189
Накопленный эффект по ДП фин.деят-ти	0	0	19718,79287	16997,79137	14478,34554	12145,52532	9985,506603	7985,489272	6133,621373	4418,928874	2831,250634	1361,178189	1,68257E-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

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

Динамика выручки

Таблица Д.1 – Динамика выручки, тыс. руб.

Динамика выручки											
Продолжительность инвестиционного периода	2,00	лет									
Продолжительность прогнозного периода	10	лет									
Продолжительность периода выхода объекта на проектную мощность	2	года									
Шаг планирования в годах	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Выручка в ценах начала строительства при максимальной	0,00	0,00	0,00	127 507,44	127 507,44	127 507,44	127 507,44	127 507,44	127 507,44	127 507,44	127 507,44
Прогнозные темпы инфляции		6,288	6,338	6,392	6,45	6,512	6,578	6,648	6,722	6,8	6,882
Индексы роста цен годовые		1,06288	1,06338	1,06392	1,0645	1,06512	1,06578	1,06648	1,06722	1,068	1,06882
Индексы роста цен по отношению к уровню цен, сложившихся на начало	1	1,06288	1,130245	1,20249062	1,280051261	1,363408199	1,45309319	1,549694826	1,65386531	1,766328153	1,887886857
Прогноз загрузки	0	0	0	0,1975	0,5	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Выручка в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки	0,00	0,00	0,00	30281,98	81608,03	147767,99	157488,16	167957,98	179248,11	191436,98	204611,68
НДС от доходов	0,00	0,00	0,00	4619,29	12448,68	22540,88	24023,62	25620,71	27342,93	29202,25	31211,95

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

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж

Расчет показателей эффективности при вложениях

Таблица Ж.1 – Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом при 100% собственных средств, тыс. руб.

Чистый денежный поток по всем видам деятельности	0,00	-10693,57	-54756,56	11032,97	54146,84	109721,21	117886,16	126680,80	136164,51	146403,17	157469,91
Чистый дисконтированный денежный поток по всем видам деятельности	0,00	-9900,35	-46905,83	7046,69	29782,66	51973,08	48089,28	44503,46	41195,00	38144,21	35332,41
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом	0,00	-9900,35	-56806,18	-49759,49	-19976,84	31996,24	80085,52	124588,98	165783,98	203928,19	239260,60
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	239260,60	тыс.руб									
Срок окупаемости	4,20	лет									
Индекс доходности	3,21										
Внутренняя норма доходности	42%										

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 Ж.2 – Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом при 50% собственных и 50% заемных средств, тыс. руб.

Чистый денежный поток по всем видам деятельности	0,00	-10693,57	-31756,56	7605,29	50719,17	106293,53	114458,48	123253,12	132736,84	142975,49	154042,23	166018,40	178994,53
Чистый дисконтированный денежный поток по всем видам деятельности	0,00	-9945,02	-27919,41	4538,28	28467,20	52279,72	48874,61	45699,43	42741,14	39987,00	37424,59	35041,91	32827,48
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом	0,00	-9945,02	-37864,43	-33326,16	-4858,96	47420,76	96295,37	141994,80	184735,94	224722,95	262147,53	297189,45	330016,92
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	262147,53	тыс.руб											
Срок окупаемости	4,00	лет											
Индекс доходности	5,63												
Внутренняя норма доходности	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

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