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

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ РЕКОНЦЕПЦИИ НЕДОСТРОЕННОГО ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТОРГОВО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА «ЕВРОПЕЙСКИЙ»

2021

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

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

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

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

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

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

РЕФЕРАТ

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА РЕКОНЦЕПЦИИ НЕДОСТРОЕННОГО ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТОРГОВО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА «ЕВРОПЕЙСКИЙ»

Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемых источников, включающего 61 наименований и 5 приложений. Основная часть диссертационной работы изложена на 127 страницах, содержит 24 таблицы, 28 рисунков и 7 формул.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, объект незавершенного строительства, реконцепция, имитационное моделирование.

Целью работы является разработка финансово-экономического обоснования проекта реконцепции торгово-делового центра «Европейский» в многофункциональный комплекс и возможных сценариев его реализации. Объектом исследования выступает сфера создания коммерческой недвижимости города Екатеринбурга.

Научная новизна исследования состоит в разработке концепции объекта коммерческой недвижимости и построении финансово-экономической модели обосновании проекта завершения строительства торгово-делового центра «Европейский».

Практическая значимость заключается в разработке проекта реконцепции ТДЦ «Европейский» в многофункциональный комплекс, что является значимым для инвесторов, частного бизнеса, жителей города и администрации, которые в свою очередь получат функционирующее уникальное здание, приносящее экономическую и социальную пользу.

Эффективность рекомендаций – предложенные пути реализации проекта завершения строительства могут использоваться на практике для завершения других недостроенных объектов с возможностью адаптации построенной финансово-экономической модели для таких проектов.

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 4
1 Теоретические основы оценки и анализа девелоперских проектов 9
1.1 Проблематика объектов незавершенного строительства 9
1.2 Методика анализа и оценки проектов реконцепции объектов незавершенного строительства 15
1.3 Инструменты имитационного моделирования финансово-экономической системы девелоперского проекта 23
2 Разработка новой концепции девелоперского проекта реконцепции объекта «Европейский» 29
2.1 Макроэкономический анализ региона 29
2.2 Общая характеристика объекта 38
2.3 Анализ объектов незавершенного строительства 46
2.4 Маркетинговый анализ объекта как коммерческой недвижимости и выбор наиболее актуальной концепции проекта «Европейский» 49
3 Построение финансово-экономической модели обоснования проекта реконцепции объекта «Европейский» 65
3.1 Разработка сценариев реализации проекта 65
3.2 Этапы разработки девелоперского проекта, расчет объема инвестиций для завершения строительства объекта 68
3.3 Расчет потенциального дохода от реализации проекта 80
3.4 Расчет расходов по операционной деятельности 84
3.5 Построение модели прогнозных денежных потоков от реализации проекта 90
3.6 Анализ интегральных показателей экономической эффективности проекта 96
ЗАКЛЮЧЕНИЕ 102
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК 104
ПРИЛОЖЕНИЕ А 112

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 116
ПРИЛОЖЕНИЕ В 117
ПРИЛОЖЕНИЕ Г 119
ПРИЛОЖЕНИЕ Д 125

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 реконцепции недостроенного объекта коммерческой недвижимости Торгово-делового (далее – ТДЦ) центра «Европейский» в городе Екатеринбурге.

В настоящий момент немаловажным условием завершения строительства объекта является целесообразность инвестирования в проект, однако первоначальное назначение объекта утратило свою актуальность. В связи с чем появляется необходимость разработки новой концепции ТДЦ, как инструмента повышения инвестиционной привлекательности объекта для завершения его строительства, а также финансово-экономической модели реализации проекта.

Актуальность

Объекты незавершенного строительства – актуальная проблема развивающегося города. Территории с «замороженным» строительством фактически выключены из городской жизни. Государство и общество не могут рассчитывать на экономический и социальных эффект от данных объектов, они не оправдывают цели и средства, вложенные в них, а также создают проблемы с их восстановлением либо ликвидацией.

Целью работы является разработка финансово-экономического обоснования проекта реконцепции торгово-делового центра «Европейский» в многофункциональный комплекс и возможных сценариев его реализации.

Для достижения цели исследования были сформулированы следующие задачи:

1) Выявить причины возникновения объектов незавершенного строительства коммерческой недвижимости и пути завершения таких проектов.

2) Провести анализ рынка коммерческой недвижимости в городе Екатеринбурге и спрогнозировать тенденции его развития.

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

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

3) Предложить наиболее актуальную концепцию инвестиционно-строительного проекта «Европейский» как многофункциональный комплекс.

4) Разработать возможные сценарии завершения проекта строительства «Европейский» как многофункционального комплекса.

5) Построить прогнозную финансового-экономическую модель обоснования проекта реконцепции и провести анализ полученных результатов.

Объектом исследования является сфера создания коммерческой недвижимости крупного города.

Предметом исследования являются финансово-экономические методы обоснования реконцепции объектов коммерческой недвижимости.

Рабочая гипотеза

Одной из причин появления объектов незавершенного строительства является некачественная и неполная проработка концепции проекта, в связи с чем в работе выдвигается гипотеза о том, что одним из путей решения данной проблемы будет рефункционализация таких объектов, которая будет являться отправной точкой для процесса завершения их строительства, и следовательно фактором повышения его инвестиционной привлекательности, что позволяет рассматривать недострой как новый инвестиционно-строительный проект.

Методика исследования заключается в составлении финансово-экономических и математических моделей реализации проекта и его функционирования на разных этапах, а также в анализе полученных данных с учетом влияния всевозможных рисков и внешних факторов.

Научный результат:

1) Выявлены причины возникновения объектов незавершенного строительства коммерческой недвижимости и пути завершения таких проектов.

2) Проведен анализа рынка коммерческой недвижимости и спрогнозированы тенденции его развития.

3) Предложена наиболее актуальная концепция инвестиционно-строительного проекта «Европейский» в качестве многофункционального комплекса (далее – МФК).

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

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

4) Разработаны возможные сценарии завершения проекта.

5) Построена прогнозная финансово-экономическая модель обоснования проекта и проведен анализ полученных данных.

Научная новизна:

1) Выявление причин возникновения объектов незавершенного строительства в сфере коммерческой недвижимости и путей завершения таких проектов включает в себя интервью стейкхолдеров, обзор научный литературы, статистические методы, отличается учетом специфики объектов коммерческой недвижимости и внешнеэкономических и внутренних факторов строительных организаций, что позволяет отслеживать негативные аспекты развития коммерческой недвижимости.

2) Проведение анализа рынка коммерческой недвижимости и прогноз тенденции его развития включают в себя сбор и анализ литературы, статистических данных, анализ отчетов строительных организаций и специализированных агентств, решения по анализу местоположения и конкурентной среды, отличается учетом факторов спроса на коммерческую недвижимость, глобальные экономические тенденции, и влияния пандемии, что позволяет спрогнозировать необходимые меры по развитию рынка коммерческой недвижимости.

3) Предложенная реконцепция инвестиционно-строительного проекта «Европейский» включает в себя анализ изначального функционального назначения объекта, сбор информации, анализ и выявление наиболее актуальных концепций существующих объектов-аналогов на мировом рынке, детальную проработку функциональной составляющей проекта, учитывает перспективы развития коммерческой недвижимости и региона в целом, специфику и существующие технико-экономические показатели объекта незавершенного строительства, что позволяет внедрить оптимальные функциональные решения для завершения строительства ТДЦ «Европейский».

4) Разработанные сценарии проекта завершения строительства объекта коммерческой недвижимости включают в себя вариативность разрешения

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

финансово-юридических вопросов между кредиторами и застройщиком, сохранение изначальной и применение вновь разработанной концепции проекта, оптимистичный и пессимистичный сценарии завершения проекта «Европейский», анализ различных источников финансирования, отличаются учетом влияния внешних социально-экономических факторов и рисков, связанных с инвестиционно-строительным проектом завершения недостроенного объекта коммерческой недвижимости, что позволяет спрогнозировать необходимые меры для успешной реализации проекта.

5) Построенная финансово-экономическая модель обоснования проекта включают в себя решения по экспертизе инвестиционно-строительного проекта, бюджетированию строительства, управлению и эксплуатации объекта, оценку эффективности и инвестиционной привлекательности проекта, анализ интегральных показателей проекта, учитывают показатели внешней и внутренней социально-экономической среды, возможность изменения, корректировки входных параметров и формирования мультиэффекта в сфере коммерческой недвижимости, что позволяет адаптировать модель для финансово-экономического обоснования других инвестиционно-строительных проектов.

Практическая значимость

В результате проведенных исследований будет продемонстрирована возможность реализации проекта реконцепции ТДЦ «Европейский» в МФК, что будет являться значимым для инвесторов, частного бизнеса, жителей города и администрации, которые в свою очередь получат функционирующее уникальное здание, приносящее экономическую и социальную пользу, а также может использоваться на практике в качестве примера для завершения других недостроенных объектов нашего города и управления коммерческой недвижимостью.

Апробация результатов

В рамках XV международной конференции «Российские регионы в фокусе перемен», проходившей 10-14 ноября 2020 г. был представлен доклад

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 тему «Рефункционализация недостроенного торгово-делового центра «Европейский» как фактор повышения инвестиционной привлекательности объекта». В докладе поднималась проблема незавершенных объектов строительства с точки зрения инвесторов и городской среды в целом, а так же освещались результаты проведенных исследований. Так на основе анализа теоретических источников и существующих примеров недостроенных объектов недвижимости были выведены основные принципы завершения строительства таких объектов. Ссылаясь на одну из маркетинговых стратегий развития города, предложенных Д.В. Визгаловым, была предложена концепция рефункционализации недостроенного объекта торгово-делового центра «Европейский», учитывающая интересы инвесторов.

Публикации

Статья «Рефункционализация недостроенного торгово-делового центра «Европейский» как фактор повышения инвестиционной привлекательности объекта» опубликована в «Сборнике докладов молодых ученых XV Международной конференции «Российские регионы в фокусе перемен». 10 - 14 ноября 2020г.; ФГАОУ ВО «УрФУ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина». – Екатеринбург: Изд-во УМЦ УПИ, 2021.-200 с.», разделе «Управление развитием территории», на с. 130.

Выводы

Таким образом, в рамках магистерской диссертации предлагаются пути решения такой проблемы многих городов как объекты незавершенного строительства на примере торгово-делового центра «Европейский». На основе проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости была разработана новая концепция проекта как строительство многофункционального комплекса, предложены сценарии реализации проекта, учитывающие особенности финансово-юридических аспектов, а также построена финансово-экономическая модель обоснования вложений инвестиций в данный проект с учетом параметров внешнего окружения в сфере коммерческой недвижимости и проведен анализ полученных результатов.

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 Теоретические основы оценки и анализа девелоперских проектов

1.1 Проблематика объектов незавершенного строительства

Объект незавершенного строительства как явление стал проблемой общества достаточно давно. Еще со времен Советского Союза существовала проблема «долгостроев», которая еще больше усугубилась после его распада. Не смотря на то, что Россия стала жить и развиваться в новых условиях, при которых проведённая приватизация и рыночные отношения стали основными критериями в развитии новой экономики, все чаще можно было наблюдать то брошенные, то недостроенные здания или сооружения. На сегодняшний день почти 63 тыс. объектов незавершенного строительства зарегистрировано на территории России. Это становится актуальной проблемой многих развивающихся городов.

Территории с «замороженным» строительством фактически выключены из городской жизни. Государство и общество не могут рассчитывать на экономический и социальных эффект от данных объектов, они не оправдывают цели и средства, вложенные в них, а также создают проблемы с их восстановлением либо ликвидацией. Длительное строительство, а впоследствии заморозка объекта с течением времени приводят к потере первоначальных свойств использованных материалов и строительных конструкций. Все эти проблемы, несомненно, в той или иной степени приводят к удорожанию строительства.

Таким образом, анализируя объемы незавершенного строительства, можно сделать вывод что они весьма значительны и существенно влияют не только на строительную, но и на экономическую отрасли. А решение проблемы незавершенного строительства путем качественного учета, достройки и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства, а также посредством

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

выявления и ликвидации бесперспективного недвижимого имущества будет способствовать решению одной из главных задач девелопмента и государства в целом – создание благоприятной и безопасной материальной среды жизнедеятельности населения.

Понятие объекта незавершенного строительства

Для выявления причин и решения проблемы незавершенного строительства важным является четкое определение этого понятия. В Градостроительном кодексе объект незавершенного строительства рассматривается как самостоятельное понятие объекта капитального строительства, а также относится к недвижимому имуществу. Термин «долгострой» в законодательстве отсутствует. Его используют как условное обозначение брошенных строительных объектов, на которые застройщик получил разрешение или затянувшегося строительства более чем на 1,5 года.

В научных кругах постоянно ведется бурное обсуждение этого понятия. Мнения одних заключается в том, что объект незавершённого строительства представляет собой объект, строительство которого не ведётся, и, в значительной степени, связано это с отсутствием денежных средств и материально-технического обеспечения.

В отличие от зданий, строений или сооружений, объект незавершённого строительства является неполноценным строением и не может быть использован в соответствии со своим назначением до полного завершения строительства и ввода его в эксплуатацию. Т. е. незавершенное строительство носит временный характер.

Мнения других выражается в высказываниях о том, что объект незавершенного строительства является специфическим объектом недвижимого имущества, так как на данном этапе, строительство этого объекта не реализовано, то есть строительство не завершено и не введено в эксплуатацию. То есть, объект незавершенного строительства – это объект, который не соответствует своему первоначальному целевому назначению. Использоваться

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

он может только для достройки, так как, не в состоянии осуществлять функции полноценного объекта недвижимого имущества.

В юридической литературе и судебной практике объект незавершенного строительства – это вновь создаваемый (хотя бы частично возведенный) индивидуально-определенный объект недвижимости, незавершенный строительством (на котором приостановлены либо ведутся работы) и/или не поставленный на кадастровый или иной учет и не зарегистрированный в установленном порядке (работы прекращены либо объект законсервирован или фактически эксплуатируется) [36].

Экономический словарь трактует незавершенное строительство как стоимость принятых и оплаченных заказчиком конструктивных элементов зданий и сооружений, а также стоимость смонтированного и находящегося в монтаже технологического оборудования, монтажных работ, проектно-изыскательских работ по незаконченным и не сданным в эксплуатацию строительным объектам.

С точки зрения инвестиционного проекта объект незавершенного строительства представляется как неудачная реализация проекта, при которой инвесторы, склонные к повышенным рискам, не смогли достичь поставленной цели в условиях неблагоприятного инвестиционного климата.

Классификация объектов незавершенного строительства

Существует множество различных авторских классификаций долгостроев, из которых можно выделить ряд следующих признаков классификации:

- масштабность (отдельно стоящий объект незавершённого строительства, либо комплекс объектов незавершённого строительства);

- функциональное назначение (жилые, социальные, коммерческие, промышленные, линейные или другие);

- форма собственности (государственная, муниципальная, частная, иностранная или совместная);

- степень готовности (низкой - менее 50%, средняя 50-70% или высокая -

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

более 70%);

- стадия выполнения проектных циклов (проектирование и подготовка к строительству, подготовительные работы и строительно-монтажные работы с последующим завершением строительства);

- степень потребности в инвестициях (низкая - менее 30%, средняя 30-70% или высокой - более 70%);

- виды выполняемых работ (новое строительство, капитальный ремонт, реконструкция).

Основным классификационным признаком для оценки объектов незавершенного строительства является степень технической готовности, в соответствии с которыми можно разделить объекта на три группы:

- с готовностью до 35–50%. К этой группе относятся объекты, по которым строительные работы приостановлены или законсервированы. На эти объекты была разработана проектно-сметная документация, но возведен только фундамент, часть стен и перекрытия, т.е. работы по строительству зданий не завершены;

- с готовностью от 60–70% – выполнены все работы, кроме отделки, полов и внутреннего инженерного оборудования. К этой группе также относятся здания, подвергаемые реставрации, капитальному ремонту и реконструкции;

- с готовностью от 75% до 95%. Сюда относятся объекты, строительство которых практически завершено, или готовые к эксплуатации, но на которые не получены разрешительные документы на ввод в эксплуатацию [18].

Причины возникновения объектов незавершенного строительства

Причины появления объектов незавершенного строительства могут быть разные, но выделяют четыре основные группы.

Во-первых, это административные препятствия, такие как: проблемы с получением разрешительной документации, необходимых согласований и разрешения на ввод в эксплуатацию.

Во-вторых, задержки строительства происходят из-за невыполнения

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

обязательств по договорам участников строительного процесса, либо выполнение их в неполной мере, либо выполнение работ ненадлежащего качества, а также несвоевременной поставки материалов.

В-третьих, некачественная проработка проекта, выраженная в виде неудовлетворительного анализа рынка, неграмотного маркетингового продвижения объекта, непривлекательность для потребителей, сложности в приспособлении к кризисным условиям.

В-четвертых, немаловажной проблемой является недостаток финансирования, он может быть связан, например, с изменением кредитной политики банка, либо застройщик, не рассчитав силы, вкладывает деньги в новый объект, не закончив предыдущий [20].

Для регулирования проблемы объектов-недостроев существуют меры, стимулирующие застройщика не допускать их возникновение. Тем не менее, более рациональным является предупреждение причин появления объекта незавершенного строительства на ранних стадиях проработки проекта, в случае, если это невозможно, необходимо своевременно принять меры, способствующие благоприятному завершению строительства.

Таким образом требуется рациональное сочетание мер административно-государственного регулирования с экономическими, которые могут создать реальные условия для ликвидации негативных явлений и нормализации в незавершенном строительстве в будущем.

Пути решения проблемы объектов незавершенного строительства

Проблему объектов незавершенного строительства необходимо рассматривать с двух сторон:

1. Ликвидация или достройка уже существующих объектов незавершенного строительства.

2. Предотвращение появления новых объектов незавершенного строительства.

Одним из факторов, которые существенно тормозят решение этих проблем, является несовершенное регулирование в этой сфере. Оно не

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

обеспечивает необходимые условия и действенные инструменты для эффективного сокращения объема и количества объектов незавершенного строительства. Отсутствует ответственный федеральный орган исполнительной власти, который будет организовывать и координировать работу, направленную на снижение объема и количества объектов незавершенного строительства. Также нет эффективной системы учета и контроля за вовлечением объектов-недостроев в хозяйственный оборот. Это создает условия, при которых федеральные и региональные органы исполнительной власти принимают решения о строительстве новых объектов без оценки возможности завершения аналогичных недостроенных объектов [23].

Целесообразно разработать и утвердить единый порядок осуществления мер по завершению строительства, консервации и ликвидации незавершенных строительных объектов.

Важным элементом для правильного технико-экономического обоснования мероприятий по достройке объекта (оценки инвестиционных параметров), его ликвидации, а также для определения объема прав участников является проведение обследований конструкций, их технического состояния. И должно осуществляться при участии специализированных организаций, имеющих соответствующее разрешение на данный вид деятельности. Отчет по результатам обследования должен служить основой для проведения экономической оценки и последующего принятия решения.

Меры по реализации проектов объектов незавершенного строительства должны предполагать не только завершение строительства силами застройщика, но и продажу объекта, либо передачу на инвестиционном конкурсе с целью его завершения.

Таким образом, решение проблемы незавершенного строительства не ограничиваются рамками всей отрасли, а тем более одной подрядной организации. Поэтому принимаемые меры по решению проблемы объектов незавершенного строительства должны быть направлены на привлечение крупномасштабных инвестиций, источниками которых могут быть собственные

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

средства предприятий и внебюджетные средства.

Для этого следует проводить анализ и оценку объектов незавершенного строительства с точки зрения инвестиционной привлекательности. Учитывая специфику таких объектов, можно говорить о необходимости детальной проработки концепции проектов завершения их строительства. Стоит отметить, что многие объекты могут стоять недостроенными 5 и более лет, в связи с этим недостроенный объект может не только не соответствовать актуальным требованиям регламента по функциональному назначению или предельно допустимым параметрам и нормам строительства, но и рыночному спросу, утратив актуальность своего первоначального назначения. Следовательно реконцепция недостроенных объектов недвижимости является отправной точкой для процесса завершения их строительства, и следовательно фактором повышения инвестиционной привлекательности объекта, что позволяет рассматривать объект незавершенного строительства как инвестиционно-строительный проект.

1.2 Методика анализа и оценки проектов реконцепции объектов незавершенного строительства

Понятие и сущность реконцепции объекта недвижимости

В течении продолжительной физической жизни объекта недвижимости его внешнее рыночное окружение непрерывно и интенсивно меняется. В таких условиях для поддержания генерации денежного потока с эксплуатируемой площади объекта недвижимости на требуемом уровне, его эксплуатационные параметры - технические, коммерческие, организационные и прочие, должны периодически пересматриваться. Этот процесс адаптации объекта недвижимости к новым рыночным условиям называется реконцепция. Дословно реконцепция – это изменение идеи проекта, его позиционирования 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

соответственно, каких-то его характеристик [46].

Выбор стратегии реконцепции, или ее глубины, определяется результатами предварительного изучения объекта, его характеристик, и ситуации в локации рассматриваемого объекта. В общем случае, реконцепция может выполняться в одной или нескольких плоскостях, например:

- изменение имиджа (ребрендинг);
- перенаправление объекта на другую целевую аудиторию (репозиционирование);
- пересмотр системы управления (ременеджмент);
- изменение состава арендаторов (реброкеридж);
- замена инженерных сетей и коммуникаций (реинжиниринг);
- конструктивное и/или планировочное перепрофилирование (редевелопмент).

Профессиональный анализ и выбор стратегии реконцепции должен учитывать стандартные элементы анализа HBUA – лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, а именно:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обоснованность;
- максимальная продуктивность.

Итоговый выбор стратегии реконцепции определяется путем сопоставления нескольких сценариев, анализируемых с помощью экономико-математической модели требуемой степени детализации. В сценарном анализе на основе имитационного моделирования учитываются не только переменные, описывающие характер реконцепции, но и переменные, определяющие сценарный рыночный фон [47].

Этот подход позволяет выявить вариант стратегии реконцепции, обеспечивающий не только максимальные параметры эффективности инвестиций, но и взвешенный уровень рисков, связанных с реализацией выбранного варианта новой концепции 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

Концепция девелоперского проекта включает:

- краткое исследование существующего рынка недвижимости (физические характеристики, правовой статус объектов);
- анализ месторасположения объекта;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости;
- анализ функций, приемлемых для объекта (доходные и расходные характеристики, приоритетность и синергичность функций, формирование базовых вариантов);
- предварительный инвестиционный анализ вариантов развития объекта;
- формирование функциональной концепции застройки.

Основными критериями и векторами развития концепций являются анализ оценки месторасположения объекта, его потенциал, рыночные условия, также социально-экономическая составляющая, конкурентный анализ, анализ спроса. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости предполагает проведение подробного исследования рыночной ситуации, характеристик оцениваемого объекта, выявление востребованных рынком вариантов, схожих с критериями оцениваемого объекта. Результативное применение представляет собой вариант использования земельного участка, который юридически возможен, физически осуществим, обеспечивается финансовыми ресурсами и дает максимальную стоимость, основываясь на выделении рыночных факторов, значимых для оцениваемого объекта.

Оценка и анализ объектов незавершенного строительства

Объекты незавершенного строительства считаются довольно сложными для оценки и анализа с точки зрения инвестиционной привлекательности. Сложность оценки может увеличиваться и вследствие непростого юридического положения незавершенного объекта или отсутствия необходимой для оценки документации. Кроме того, объекты, строительство которых не закончено подвержены физическому износу в большей степени, чем функционирующая недвижимость [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

Оценка и анализ объектов незавершенного строительства состоит из следующих основных этапов:

1) Определение класса объектов. Их можно условно разделить на:

- объекты общественного назначения;
- жилые здания;
- производственные здания.

2) Анализ юридического статуса объекта.

3) Оценка технического состояния объекта. На данном этапе должны быть изучены:

- параметры объекта недвижимости и его элементов;
- степень завершенности каждого конструктивного элемента или работы;
- износ каждого элемента и возможность использования последнего при возобновлении строительства.

4) Расчет стоимости окончания строительства. Этап включает в себя:

- анализ сметной строительной документацию на предмет достоверности состава и объема работ;
- проверка правильности всех расчетов, накладных расходов и их соответствие проектной документации и условиям договоров;
- определение достоверности стоимости используемых оборудования и материалов;
- оценка достоверности фактических затрат по выполненным работам;
- сопоставление полученных фактических данных со сметой, выявление отклонения и их причины.

5) Выбор наиболее лучшего и эффективного использования объекта. На практике чаще всего рассматриваются следующие 3 варианта:

- завершение строительных работ в соответствии с первоначальным проектом;
- изменение назначения или конструктивных решений объекта в соответствии с новым проектом с сохранением уже построенной части здания;

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

- снос незавершенного объекта, возведение нового здания или использование земельного участка по другому назначению.

6) Анализ правоотношений между участниками строительства.

Для определения рыночной стоимости объектов незавершенного строительства необходимо применить и обосновать все основные подходы к оценке, однако возможности применения подходов напрямую ограничены. В таблице 1 приведены предлагаемые к использованию подходы оценки в зависимости от степени технической готовности объектов.

Таблица 1 – Подходы оценки объектов незавершенного строительства в зависимости от степени технической готовности [18]

Степень технической готовности объектов незавершенного строительства	Возможность применения подхода и его рекомендуемый удельный вес		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1. Готовность 35–50% (возведены фундаменты, частично – стены и перекрытия)	Да (100%)	Нет	Нет
2. Готовность 60–70% (выполнены все работы, кроме отделки, полов и внутреннего инженерного оборудования)	Да (70%)	Да (30%)	Нет
3. Готовность свыше 75%	Да	Да	Да

Из таблицы видно, что основным подходом оценки объектов недвижимости незавершенных строительством является затратный метод, дающий наиболее объективные результаты по сравнению с другими подходами при любой степени технической готовности объектов.

Также перед анализом объекта незавершенного строительства непосредственно как инвестиционно-строительного проекта необходим анализ следующих показателей:

- тенденции экономики, предопределяющие активность рынка объектов незавершенного строительства;
- цены на проданные или выставленные на продажу объекты незавершенного строительства;
- цены на завершенные объекты на вторичном и первичном рынке;

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 о потенциальном инвесторе проекта реализации объекта незавершенного строительства и его инвестиционной мотивации.

Анализ инвестиционной привлекательности проекта

Определение инвестиционной привлекательности как экономической категории исследователями трактуется по-разному. Экономико-математический словарь определяет инвестиционную привлекательность как обобщающую характеристику преимуществ и недостатков инвестирования отдельных направлений и объектов с позиции конкретного инвестора, анализирующего возможности и целесообразность вложения средств в эти объекты [14].

Рассматривая инвестиционную привлекательность с точки зрения вложений в строительство объекта недвижимости, мы солидарны с определением доктора экономических наук А.М. Платонова в учебном пособии, где инвестиционная привлекательность упоминается как интегральная характеристика совокупности объективных условий и факторов, влияющих на доходность инвестиций и уровень инвестиционного риска, обуславливающая целесообразность/нецелесообразность инвестирования в каждую стадию проекта с позиции предпочтений конкретного инвестора [12].

Выделяют целый ряд инвестиционных целей, которые перед собой ставит организация, вкладывающая средства. К каждой из целей прикладывается свой пакет методов и инструментов, которые помогут ее реализовать. К основным инвестиционным целям относят:

- безопасность вложений – каждый финансист хочет стабильного дохода. Безопасность чаще всего достигается нанося вред доходности и росту инвестиций, поскольку, обезопасив вложения, значительно снижается величина риска банкротства;

- доходность вложений – зачастую для максимизации дохода инвесторам приходится «жертвовать» безопасностью, так как наиболее прибыльными вложениями являются проекты с высокой долей риска;

- рост вложений – в области инвестиций, вложения, которые имеют более

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

высокий рост чаще являются рискованными и нестабильными. В зависимости от величины риска, на который согласен пойти инвестор, увеличивается и рост возвратного капитала;

- ликвидность вложений – под данной целью понимают обращение ценных бумаг в денежный эквивалент. Причем полученное без потерь и в кратчайшие сроки.

Для определения возможности достижения той или иной цели необходима оценка инвестиционной привлекательности проекта, что сводится к расчету основных показателей эффективности.

Показатели экономической эффективности инвестиций:

1) Срок окупаемости инвестиций (*PP*) – период времени *t* от момента начала реализации проекта до того момента эксплуатации объекта, в который доходы от эксплуатации становятся равными первоначальным инвестициям. Рассчитывается срок окупаемости инвестиций по формуле

$$PP = \min t, \text{ при котором } \sum C_t \geq \sum I_t, \tag{1}$$

где *It* – денежный поток инвестируемых средств;

Ct – денежный поток от реализации инвестиций в момент времени *t*.

2) Чистый дисконтированный доход (*NPV*) рассчитывается как разность дисконтированных денежных потоков доходов и расходов в процессе реализации проекта за прогнозный период. NPV определяют по формуле

$$NPV = -\sum_{t=1}^{T_r} \frac{I_t}{(1+r)^t} + \sum_{t=T_r}^{T} \frac{C_t}{(1+r)^t}, \tag{2}$$

где *It* – денежный поток инвестируемых средств;

Ct – денежный поток от реализации инвестиций в момент времени *t*;

T – шаг расчета;

Tr – момент изменения знака потока с (–) на (+);

r – ставка дисконтирования.

3) Индекс доходности инвестиций (*PI*) рассчитывается как отношение чистой текущей стоимости денежного притока к чистой текущей стоимости

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

денежного оттока (включая первоначальные инвестиции) по формуле

$$PI = \sum_{t=T_r}^{T} \frac{C_t}{(1+r)^t} \Bigg/ \sum_{t=1}^{T_r} \frac{I_t}{(1+r)^t}. \quad (3)$$

Таким образом, индекс рентабельности характеризует уровень доходов на единицу затрат. Условия принятия проекта по данному инвестиционному критерию следующие:

- если $PI > 1$, то проект следует принять;

- если $PI < 1$, то проект следует отвергнуть;

- при $PI = 1$ проект ни прибыльный, ни убыточный.

4) Внутренняя норма доходности инвестиций (*IRR*) – это значение ставки дисконтирования, при котором *NPV* проекта равна нулю, рассчитывается по формуле

$$IRR = i, \text{ при котором } NPV = f(i) = 0. \quad (4)$$

Чем выше значение внутренней нормы рентабельности и больше разница между ее значением и выбранной ставкой дисконтирования, тем больший запас прочности имеет проект.

5) Срок окупаемости инвестиций с учетом дисконтирования (*DPP*) учитывает стоимость денег во времени, а формула для расчета имеет вид:

$$DPP = \min t, \text{ при котором } \sum_{t=T_r}^{T} \frac{C_t}{(1+r)^t} \geq \sum_{t=1}^{T_r} \frac{I_t}{(1+r)^t}. \quad (5)$$

При использовании критериев *PP* и *DPP* в оценке инвестиционных проектов решение о принятии проекта формируется при условии, что окупаемость вообще имеет место, а срок окупаемости не превышает установленного для конкретного проекта предельного срока [13].

По данным показателям можно судить о возможности реализации девелоперского проекта по выбранной концепции. На этапе обоснования проекта необходимо построение финансово-экономической модели, которая позволяет прогнозировать различные сценарии реализации проекта и отслеживать изменения интегральных показателей и проводить их анализ.

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

1.3 Инструменты имитационного моделирования финансово-экономической системы девелоперского проекта

Сценарный прогноз динамики развития девелоперского проекта как социально-экономической системы в условиях неопределенности

Сценарное прогнозирование является одним из наиболее эффективных инструментов для исследования поведения таких сложных систем как девелоперский проект. Цель сценарного прогнозирования – в описании возможных вариантов развития системы при различных изменениях внешней среды с указанием вероятности их реализации. Как правило, разрабатываются несколько альтернативных вариантов развития событий – сценариев. Сценарий показывает, как будет меняться состояние системы на протяжении периода прогнозирования под воздействием внешних условий, которые также меняются с течением времени. Из всего спектра сценариев выделяют те, которые приводят к наиболее оптимальному состоянию системы в будущем (рисунок 1).

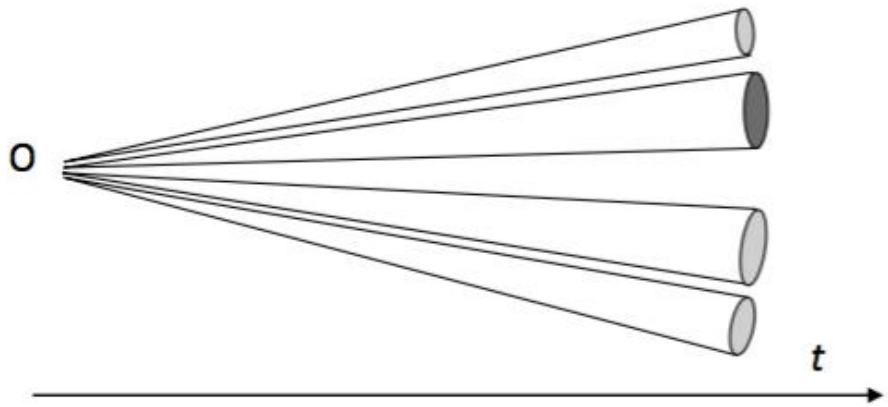


Рисунок 1 – Графическое представление пространства сценариев развития сложной системы [17]

Таким образом, сценарное прогнозирование является мощным инструментом, который позволяет не только сконструировать будущее, но и выстроить целесообразные и эффективные стратегии достижения целей, что является необходимым компонентом систем поддержки принятия управленческих решений в условиях неопределенности внешней среды 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

ограниченности ресурсов.

В арсенале методов, используемых для сценарного прогнозирования сложных систем, имеются как интуитивные, так и формализованные методы исследования. К формализованным методам сценарного прогнозирования сложных систем относятся методы исторических и математических аналогий и методы математического моделирования, которые основаны на построении строгой математической модели исследуемой системы с учетом ее эндогенных и экзогенных связей и закономерностей развития. В отличие от интуитивных методов формализованные более объективны, так как влияние субъективного фактора нивелируется за счет применения математической логики и описания исследуемого объекта с помощью взаимосвязанных математических уравнений и формально-логических выражений, выражающих причинно- следственные связи между элементами сложной системы и внешним окружением.

Суть методов математического моделирования сводится к замещению исследуемого объекта упрощенным представлением о нем в виде математической модели

Исходя из специфики объекта исследования и целей прогнозирования, различают следующие математические модели:

- детерминированные, в которых однозначно определены все факторы, оказывающие влияние на развитие системы;
- стохастические, которые учитывают некоторую неопределенность в определении факторов, чьи значения подчиняются вероятностному распределению;
- вероятностно-статистические модели, направленные на исследование социально-экономических процессов на макро- и микроуровнях на основе набора исходных статистических данных;
- модели макроэкономического равновесия, позволяющие определить баланс между имеющимися ресурсами и их потреблением, обеспечивающий равновесное состояние системы в заданный момент времени (статические модели) или в динамике (динамические модели);

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

- модели, основанные на интеллектуальных технологиях, такие как нейронные сети, представляющие собой совокупность многослойных нейронных сетей, получающих информацию извне, перерабатывающих ее и генерирующих на выходе результат;

- имитационные модели, которые учитывают как характеристики самой системы, так и формализованные и неформализованные связи элементов системы между собой и с внешними факторами; и ряд других, отличающихся либо степенью детализации, либо типом переменных, либо учетом фактора времени.

Общий алгоритм математического моделирования состоит из семи последовательных этапов:

1. Формулировка цели исследования, постановка задач математического моделирования.

2. Сбор информации об объекте исследования: структура, характеристики, эндогенных и экзогенных связи.

3. Разработка концептуальной модели, выбор уровня детализации.

4. Разработка математической модели: определение ее типа, формулировка допущений, конкретизация входных и выходных параметров, формализация причинно-следственных связей.

5. Выбор методов решения, разработка алгоритмов, определение ограничений модели.

6. Программная реализация модели, проведение расчетов, определение погрешности.

7. Интерпретация результатов моделирования, сопоставление с объектом оригиналом, проверка адекватности модели и ее корректировка.

Основы имитационного моделирования оптимальных социально-экономических систем в условиях неопределенности внешней среды

Имитационное моделирование как частный случай математического моделирования является одним из наиболее эффективных инструментов анализа динамики развития таких социально-экономических объектов 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

девелоперский проект, который обладает высокой степенью структурной и функциональной сложности.

На математическом языке имитационная модель представляет собой функциональную зависимость G характеристик системы $U = \{u1, u2...uk\}$ от ее внутренних и внешних параметров $V = \{v1, v2...vm\}$:

$$U = G(V) \tag{6}$$

Целью имитационного моделирования в общем случае является нахождение такой функции G, которая позволяет не только описать с заданной точностью состояние системы U при заданных параметрах V, но и последовательно спрогнозировать будущее состояние системы при изменении ее параметров во времени [17].

Точность определения характеристик системы при различных значениях параметров определяет адекватность модели, но, как правило, чем шире область определения модели, тем ниже ее адекватность. Сложность модели зависит не только от сложности воспроизводимой системы, но и от общего количества характеристик и параметров, входящих в модель, а также от требуемой степени точности нахождения значений воспроизводимых характеристик системы. Проверка адекватности построенной модели осуществляется на основе сравнения полученных в ходе проведения эксперимента результатов с характеристиками реальной системы.

Для реализации имитационной модели используются различные программные средства на основе языков моделирования, позволяющих решать широкий круг задач для различных классов имитационных моделей.

Рассмотрим сценарное прогнозирование в области реализации девелоперского проекта на примере имитационного моделирования доходности девелоперского проекта на протяжении всего жизненного цикла с учетом рентных доходов от эксплуатации коммерческой недвижимости и стоимости реверсии объекта недвижимости в конце срока владения. В основе модели лежит классический подход к оценке эффективности инвестиционного проекта с использованием метода дисконтирования будущих денежных потоков.

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

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

В качестве показателя, характеризующего полную доходность девелоперского проекта, выступает внутренняя норма доходности проекта, рассчитываемая исходя из равенства приведенных инвестиций в проект и суммарных дисконтированных денежных доходов, включая реверсию объекта. Расчеты проводятся в текущих ценах, а приведенная стоимость денежных потоков определяется на основе дисконтирования по ставке, очищенной от инфляции. Внутренняя норма доходности (*IRR*) проекта рассчитывается по формуле

$$I_{t=0} = \sum_{k=1}^{T_{\text{выход}}} \frac{R_k}{(1 + IRR)^k} + \frac{C_{\text{рын}}}{(1 + IRR)^{T_{\text{выход}}}}, \qquad (7)$$

где I_t=0 – суммарные инвестиции в проект в ценах начала проекта;

$T_{\text{выход}}$ – срок проекта до момента продажи объекта;

$C_{\text{рын}}$ – рыночная стоимость объекта на момент выхода из проекта.

В ходе исследования рассматриваются объекты коммерческой недвижимости, отличающиеся объемом инвестиций, среднегодовым доходом и показателем текущей доходности. При этом учитываются следующие необходимые расходы на управление эксплуатацией объекта: налоги на имущество и землю, затраты на техническое обслуживание, эксплуатационные и административные расходы, плановые ремонтные работы и другие.

Рыночная стоимость недвижимости на момент выхода из проекта определяется двумя подходами: затратным и доходным. В затратном подходе восстановительная стоимость объекта в текущих ценах считается равной начальному объему инвестиций в объект. При этом физический износ объекта на протяжении всего срока владения принимается равным нулю в связи с постоянным реинвестированием в объект. Функциональный (моральный) износ закладывается в размере 2–3% износа в год, что соответствует темпу научно-технического прогресса в строительной отрасли. В рамках доходного подхода рассчитывается стоимость реверсии объекта по модели М.Дж. Гордона на основе прогнозной величины доходов от эксплуатации объекта в первый постпрогнозный год 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

При согласовании результатов оценки доходному подходу устанавливается весовой коэффициент 2/3, а затратному – 1/3.

На рисунке 2 представлены результаты расчета внутренней нормы доходности девелоперского проекта как функции текущей доходности и продолжительности проекта с учетом продажи объекта недвижимости в конце прогнозного срока.

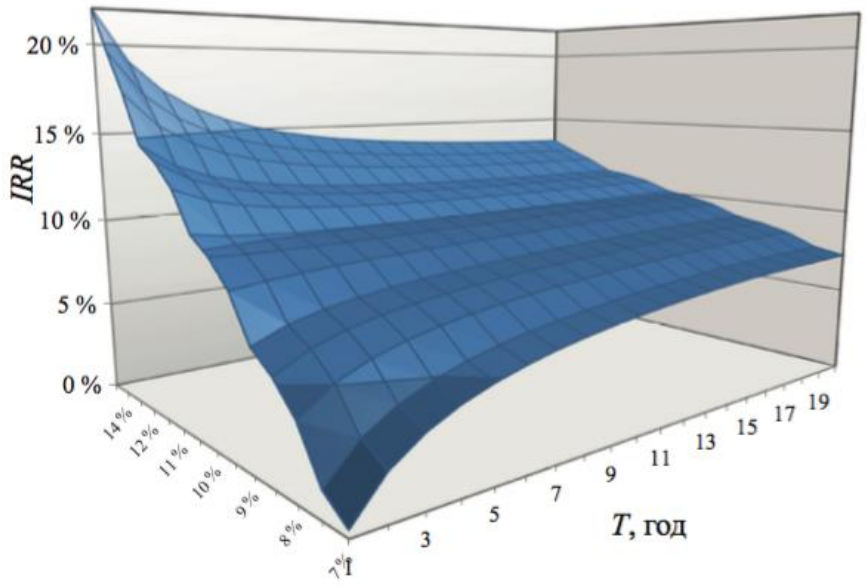


Рисунок 2 – Внутренняя норма доходности девелоперского проекта как функция текущей доходности и продолжительности проекта с учетом продажи объекта недвижимости в конце прогнозного срока [17]

Как видно из рисунка, область максимальной полной доходности при высокой текущей доходности находится в начале проекта, что говорит о целесообразности выхода из проекта сразу после достижения объектом проектной мощности. В противоположность этому, низкодоходные объекты имеет смысл в течение первых лет оставлять в эксплуатации и только через несколько лет продавать.

Данный расчет может быть использован как практический инструмент для определения наиболее благоприятного момента выхода из проекта с целью достижения максимального финансового результата и принятия стратегических решений по управлению коммерческой недвижимостью.

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 Разработка новой концепции девелоперского проекта реконцепции объекта «Европейский»

2.1 Макроэкономический анализ региона

Рассматриваемым регионом является Свердловская область, субъект Российской Федерации, входящий в состав Уральского федерального округа. Административный центр – город Екатеринбург, один из 15 городов-миллионников России. Согласно данным российской службы государственной статистики на начало 2021 г. постоянное население города составило 1 495 066 жителей. Динамика численности населения Екатеринбурга представлена на рисунке 3.

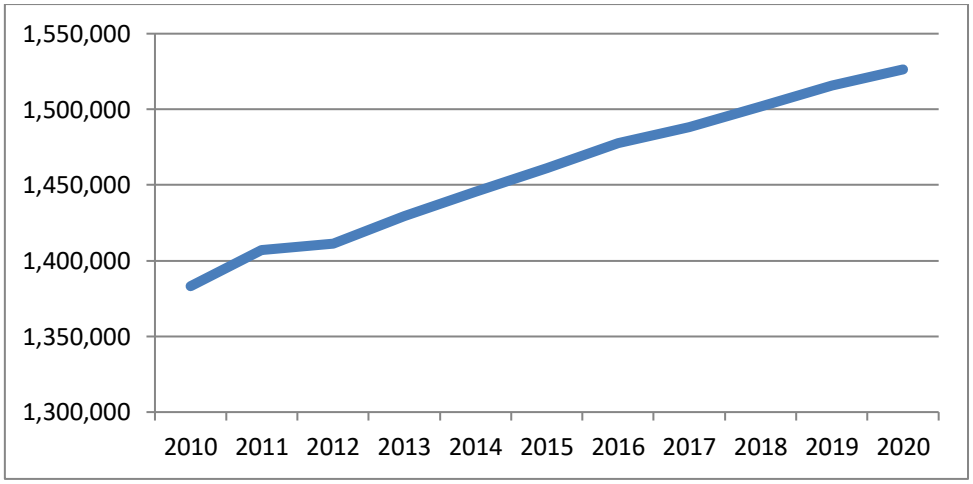


Рисунок 3 – Динамика численности населения г. Екатеринбурга, чел. [38]

Эксперты «РИА рейтинг» по заказу «РИА Новости» на основе официальной статистики провели исследование и составили рейтинг социально-экономического положения регионов по итогам 2019 г. Рейтинг социально-экономического положения регионов строится на основе агрегирования групп показателей, характеризующих экономическую, социальную и бюджетную сферы. Каждая группа показателей включает ряд

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

количественных индикаторов, данные по которым доступны на официальных Интернет-ресурсах Росстата, Минфина РФ и Федерального казначейства (рисунок 4).

Место по итогам 2019 года	Регион	Интегральный рейтинг по итогам 2019 года, баллы	Место по итогам 2018 года	Интегральный рейтинг по итогам 2018 года, баллы
1	Москва	88,980	1	88,049
2	Санкт-Петербург	85,549	2	86,141
3	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	77,763	3	78,398
4	Московская область	77,595	4	75,922
5	Республика Татарстан	76,544	5	75,069
6	Ямало-Ненецкий автономный округ	69,361	6	69,388
7	Свердловская область	69,278	7	67,910
8	Краснодарский край	67,971	9	64,066
9	Ленинградская область	64,633	10	63,472
10	Тюменская область	64,386	8	64,934
11	Самарская область	62,332	12	61,083

Рисунок 4 – Рейтинг социально-экономического положения регионов по итогам 2019 г. по версии РИА [45]

По мнению агентства «РА Эксперт» на 2020 г. Свердловская область относится к региону со средним инвестиционным потенциалом, близким к высокому, с минимальным уровнем риска, близким к среднему. При этом область занимает 16 строчку в рейтинге российских регионов по уровню инвестиционного риска (17 строчка в 2019 г.) и 6 место по уровню инвестиционного потенциала (5 строчка в 2019 г.).

Рейтинг инвестиционной привлекательности субъектов РФ агентства «Национальное рейтинговое агентство» (НРА) является специализированным и представляет собой мнение данного агентства об уровне инвестиционной активности регионов и качества организации условий для развития инвестиционной деятельности. В процессе присвоения позиции в рейтинге

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

данное агентство оценивает обеспеченность природными ресурсами и выигрышность географического положения регионов, их трудовые ресурсы, развитость инфраструктуры, потенциал внутреннего спроса, стабильность социально-политической среды, а также финансовое положение субъекта. Свердловская область занимает 15 строчку и относится к группе IC3 – высокая инвестиционная привлекательность третьего уровня (рисунок 5).

Регион	Рейтинг 2019	Действие 2019
Москва	IC1	Подтвержден
Санкт-Петербург	IC2	Понижен
Ямало-Ненецкий АО	IC2	Подтвержден
Республика Татарстан	IC2	Подтвержден
Московская область	IC2	Подтвержден
Тюменская область	IC2	Подтвержден
Ленинградская область	IC2	Подтвержден
Сахалинская область	IC2	Подтвержден
Белгородская область	IC2	Подтвержден
Калининградская область	IC2	Повышен
Ханты-Мансийский АО	IC3	Подтвержден
Калужская область	IC3	Подтвержден
Магаданская область	IC3	Подтвержден
Тульская область	IC3	Подтвержден
Свердловская область	IC3	Подтвержден
Воронежская область	IC3	Подтвержден
Нижегородская область	IC3	Подтвержден
Самарская область	IC3	Подтвержден
Ненецкий АО	IC3	Подтвержден
Республика Башкортостан	IC3	Подтвержден
Краснодарский край	IC3	Подтвержден
Липецкая область	IC3	Подтвержден
Пермский край	IC3	Повышен
Хабаровский край	IC3	Подтвержден
Новосибирская область	IC4	Подтвержден
Ростовская область	IC4	Подтвержден
Красноярский край	IC4	Подтвержден

Рисунок 5 – Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов на 2019 г. по версии НРА [48]

Категория «регионы с высоким уровнем инвестиционной привлекательности»: группа IC1 высокая инвестиционная привлекательность – первый уровень, группа IC2 высокая инвестиционная привлекательность – второй уровень, группа IC3 высокая инвестиционная привлекательность – третий уровень.

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

Уровень социального развития региона

2020 год стал серьезным ударом для всей мировой экономики, существенно изменились условия социально-экономического развития и Свердловской области. Под влиянием ограничительных мер, введенных в связи с угрозой распространения инфекции, произошли значительные изменения макроэкономической ситуации в Свердловской области: замедление темпов роста основных социально-экономических показателей в связи с приостановкой деятельности организаций ряда отраслей, снижение доходов и покупательской способности населения, рост безработицы. Согласно оценкам, сокращение рабочего времени только во втором квартале 2020 г. эквивалентно потере почти 500 млн рабочих мест с полным рабочим днем.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 ноября 2020 г. составила 119 243 человека (на 01.11.2019 – 21 865 человек). Уровень регистрируемой безработицы на 1 ноября 2020 г. составил 5,62% (на 01.11.2019 – 1,02%).

Заработная плата

В январе – сентябре 2020 г. среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 42 019,5 руб. (105,1% к уровню января – сентября 2019 г.). Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 46 734,9 руб.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 40%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 29%), в металлургическом производстве (на 23%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром (на 21%), в производстве прочих готовых изделий (на 16%), в производстве химических веществ 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

химических продуктов (на 15%), в производстве напитков (на 12%), в производстве машин и оборудования и в сфере добычи полезных ископаемых (на 11%). Динамика фонда заработной платы работников организаций в сфере строительства, недвижимости, оптовой торговли, гостиничного и ресторанного бизнеса представлена на рисунке 6.

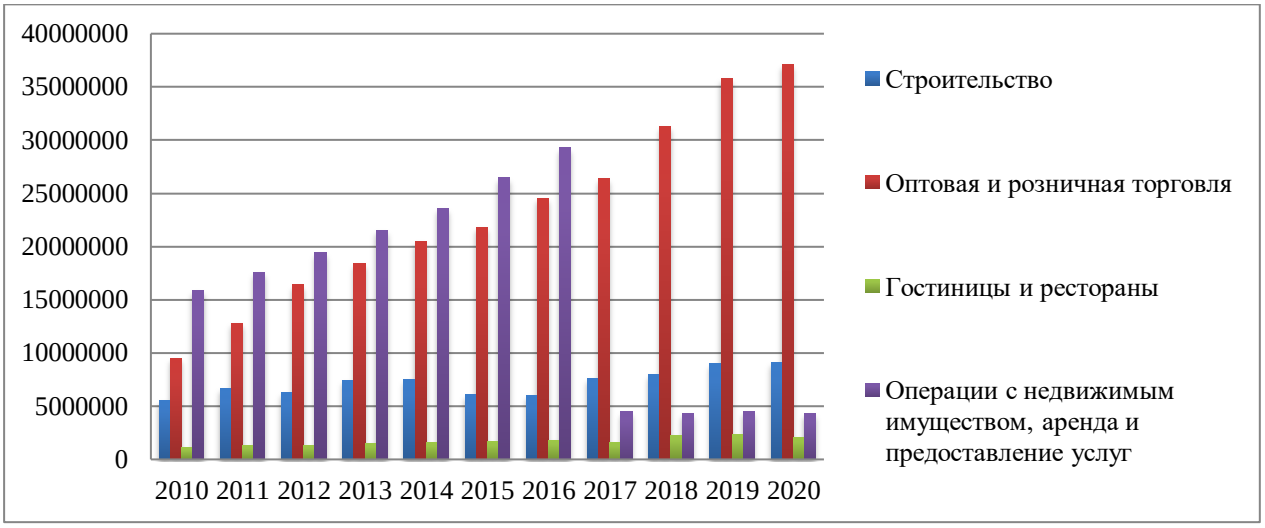


Рисунок 6 – Фонд заработной платы работников организаций, тыс. руб. [38]

Демографическая ситуация

В январе – сентябре 2020 г. в Свердловской области: родилось 33,3 тыс. детей (94,3% к уровню января – сентября 2019 г.); умерло 46,3 тыс. чел. (106,3% к уровню января – сентября 2019 г.). Естественная убыль населения составила 13 тыс. чел.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – августе 2020 г., по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 131,9 млрд руб., или 48,5% к уровню января – августа 2019 г. Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – августе 2020 г. составила 188,3 млрд руб., или 63,7% к уровню января – августа 2019 г.

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

Уровень экономического развития региона

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе – октябре 2020 г. составил 101,2% к уровню января – октября 2019 г.

В металлургическом производстве индекс производства составил 97,6% к уровню января – октября 2019 г.

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций в октябре 2020 г. составил 110,5% к уровню сентября 2020 г., в том числе в обрабатывающих производствах – 110,8%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – октябре 2020 г. составил 1928,5 млрд руб., или 98,6% к уровню января – октября 2019 г. в действующих ценах.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – октябре 2020 г. составил 182,9 млрд руб., или 103,5% к уровню января – октября 2019 г. в сопоставимых ценах.

По данным Свердловскстата в январе – октябре 2020 г. за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1510,3 тыс. кв. м, или 108,8% к уровню января – октября 2019 г.

Индивидуальными застройщиками построено 782,2 тыс. кв. м введенного жилья (51,8% от общего объёма введенного жилья), или 104,1% к уровню января – октября 2019 г.

По состоянию на начало марта 2020 г. в Екатеринбурге строится 116 жилых комплексов (далее –ЖК) на 9 687 квартир, при этом, если учесть все дома и секции каждого из них, получается, что застройщики возводят 216 домов. Количество девелоперов, работающих в Уральской столице, – 52 компании. Итого по Свердловской области реализуется 153 ЖК (11 977 квартир), которые в совокупности включают 293 жилых дома. С учетом

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

объектов за пределами Екатеринбурга свой бизнес в области ведут 72 строительные компании.

Уральский Федеральный округ является одним из самых активно застраивающихся регионов страны. Ведется реновация бывших промышленных территорий, появляются новые перспективные микрорайоны, такие как Солнечный, Академический, Широкая речка, Светлый, Новокольцовский.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – октябре 2020 г. составил, по данным Свердловскстата, 918,4 млрд руб., или 92,1% в сопоставимых ценах к уровню января – октября 2019 г.

Оборот общественного питания в январе – октябре 2020 г. сложился в сумме 31,8 млрд руб., что в сопоставимых ценах составляет 69,5% к уровню января – октября 2020 г.

В целом Свердловская область сохраняет свои позиции в первой десятке субъектов Российской Федерации по показателям объемов отгруженной промышленной продукции, инвестиций в основной капитал, оборота оптовой и розничной торговли, предоставления платных услуг населению, ввода в эксплуатацию жилья.

При этом динамика большинства основных показателей социально-экономического развития Свердловской области в 2020 г. складывается ниже значений прогноза социально-экономического развития Свердловской области на среднесрочный период 2020–2022 гг., одобренного постановлением Правительства Свердловской области от 30.10.2019 № 743-ПП «Об одобрении прогноза социально-экономического развития Свердловской области на среднесрочный период 2020–2022 гг».

Перспективы развития региона

Поскольку в третьем квартале 2020 г. оживление экономики оказалось более значительным, чем ожидалось, прогноз для экономики России в 2020 г. был пересмотрен в сторону повышения и составил минус 4,0%, что выше

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

прогнозных значений, представленных в сентябре. При условии безопасности и эффективности выведенной в гражданский оборот вакцины можно ожидать повышения уверенности потребителей и компаний; это заложит основу для постепенного возобновления роста экономики в 2021 и 2022 г в размере 2,6% и 3,0%, соответственно.

Говоря о глобальных тенденциях в экономике, которые так же коснутся нашего региона, можно выделить два тренда: mixed–use и sharing economy.

В будущем все форматы недвижимости объединятся в один – многофункциональный комплекс, а принцип строительства объекта и организации его пространства будет упираться в mixed-use. Мы придем к этому, потому что потребители будущего (а иногда уже и нынешнего) захотят получить все, что им нужно, в одном месте. Будут пользоваться популярностью относительно некрупные здания, объединяющие в себе жилую зону (личные квартиры / апартаменты или коливинги), рабочую (в виде коворкингов), торговую (где также будет представлен набор наиболее необходимых услуг).

Еще один тренд, экономика шеринга – это экономическая модель, основанная на идее совместного потребления и коллективного пользования товаров и услуг. Любой объект, функционирующий на данном принципе, подразумевает кооперацию и сотрудничество всех людей, кто пользуется данным объектам. С развитием sharing economy все больше людей будут объединяться в комьюнити и образовывать группы по интересам, по совместной работе и месту жительства. В связи с этим более востребованным станет рынок аренды, как жилых помещений, так и рабочих мест и пространств.

Анализ региона

Итогом проведения маркетингового анализа региона и города Екатеринбурга в частности является сводная таблица сильных, слабых сторон, возможностей и угроз (*SWOT*-анализ) местоположения объекта коммерческой недвижимости «Европейский» (таблица 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

Таблица 2 – *SWOT*-анализ местоположения объекта

Факторы	Сильные стороны (*S*)	Слабые стороны (*W*)
Географическое положение	Центр развивающегося города Екатеринбург, где набирает популярность высотное строительство, идет строительство новых ЖК.	Город расположен в центре России, что делает его не достаточно популярным среди зарубежных стран. Район железнодорожного вокзала не считается престижным. Много территории поблизости, использованной под ж/д пути и склады.
Население	Наблюдается рост численности населения, миграционный приток, увеличение потока туристов до 2020 года. Возе объекта большой транспортный и пешеходный трафик, большое количество приезжих.	Спад туристического потока в связи с пандемией. Контингент туристов, создающих основной трафик. Небольшое движение местного населения.
Транспорт и связь	Екатеринбург имеет разные виды транспортной связи с другими городами и странами (автотранспорт, железнодорожная связь, воздушные перевозки) Объект расположен возле крупной транспортной развязки, вблизи станции метро Уральская, автовокзала Северный, Железнодорожного вокзала, нескольких остановок автотранспорта. Через транспортный узел осуществляется связь между центром и другими крупными районами города.	Отсутствие морского сообщения с другими городами, многие международные перелеты осуществляются через Москву. Слишком высокий трафик в часы пик. Отсутствие достаточного количества парковочных мест, платный паркинг.
Предпринимательство и малый бизнес	Фонд заработный платы работников организаций демонстрирует рост, до 2020 года увеличивался объем услуг туристических агентств. Ближайшая торговая зона сформирована объектами розничной торговли в формате «стрит-ритейл».	Среднесписочная численность работников организаций нестабильна. Наблюдается сокращение в связи с пандемией. Объем услуг гостиниц, курортных организаций и туристических агентств падает в 2020 году.
Инвестиции	Инвестиции в основной капитал показывают положительную динамику с 2015 по 2019 год.	Отток инвестиций в связи с пандемией. Увеличения требования инвесторов, повышения ставки дисконтирования.
Уровень и качество жизни населения	Уровень доходов населения	
	Наблюдается рост доходов населения с 2015 по 2019 год.	Снижение реальных доходов населения в связи с пандемией
	Обеспеченность жильем	
	Общий строительный объем зданий жилого назначения с каждым годом растет. Повышается требования к объему вводимого жилья в год.	Все так же в большом количестве присутствует старый жилищный фонд
	Возможности (*O*)	Угрозы (*T*)
Демография и социальные процессы	Развитие Екатеринбурга как туристического города, создание объекта как точки притяжения местного населения и туристов. Появление агломерации, рост численности населения за счет естественного прироста и миграции. Открытие границ и рост сферы услуг временного проживания и туристических агентств. Увеличение доходов населения.	Уменьшение численности населения, отток населения в более крупные города или за город. Последствия пандемии: недоступность путешествий, спад туристического потока, закрытие границ. Падение уровня доходов у населения.

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

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

Окончание таблицы 2

Факторы	Возможности (*O*)	Угрозы (*T*)
Инфраструктура	Повышение качества и комфорта междугороднего железнодорожного и автотранспорта, повышение престижности района ж/д вокзала. Благоустройство близлежащей территории. Развитие единого транспортно-торгово-гостиничного комплекса. Организация парковок.	Упор на развитие других районов города, перенос автовокзала на другое местоположение. Невостребованность торгово-гостиничного функционала зданий.
Обеспечение жильем	Рост количества новостроек и коммерческой недвижимости вблизи ж/д вокзала, благоустройство территории для разных групп населения, формирование пешеходной зоны.	Активное строительство жилья в других районах города, оставляя район функционировать исключительно как «перевалочный» пункт, транспортная развязка.
Экономика	Рост количества предприятий, среднесписочной численности сотрудников и фонда заработной платы. Повышение спроса на «sherring-economy» и «mixed-use», популярность коворкинговых площадок и офисов открытого формата. Рост внутреннего валового продукта. Быстрая реабилитация после пандемии.	Затяжная реабилитация после пандемии. Отсутствие заинтересованности у инвесторов. Большие риски для начала новых проектов и нового строительства. Спад спроса на коммерческую недвижимость, рост уровня безработицы.

Таким образом маркетинговый анализ территории расположения объекта показывает, что регион относится к инвестиционно-привлекательным и является перспективным для развития рынка коммерческой недвижимости, несмотря на последствия пандемии.

2.2 Общая характеристика объекта

Описание объекта

Исследуемым объектом коммерческой недвижимости является один из недостроенных зданий Екатеринбурга высотная часть Торгово-делового центра «Европейский», так же известная как «Призма», достроенная и частично введенная в эксплуатацию часть – торговый центр (далее – ТЦ) «Свердловск» (рисунок 7). «Призма» должна была стать первым небоскрёбом Екатеринбурга и самым северным небоскрёбом мира, «визитной карточкой города» и центром нового оживленного делового района. Но из-за нарушений при строительстве и отсутствии некоторых согласований городские власти признали небоскрёб

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

самовольной постройкой и требуют снести. Общая высота небоскрёба со шпилем – 151 м, без шпиля – 136 м.

Рисунок 7 – Торгово-деловой центр «Европейский» на сегодняшний момент [54]

В 2005 г. началось строительство ТДЦ. В начале это был торгово-офисный центр «Европейский». Первую очередь планировали сдать в 2007 г., высотку – в 2008 г. В 2006 г. проверка Ростехнадзора нашла серьёзные нарушения при строительстве. Оказалось, что в проект внесли несогласованные изменения высоты и ширины здания, и каркас в том виде, в каком его начали возводить, мог бы не выдержать. Стройку приостановили по решению Железнодорожного суда. В апреле 2007 г. строительство возобновилось, причём строили то малоэтажную часть, то высотную, по очереди.

В марте 2008 г. Железнодорожный суд опять приостановил строительство по иску городского прокурора. У застройщика не было разрешения на строительство и заключения государственной экспертизы. В середине 2009 г. стройка опять возобновилась, и к концу 2010 г. был полностью готов каркас. Около года «Призма» стояла в таком виде, верхние этажи были обтянуты зелёной строительной сеткой. В 2009 г. на строительство первой очереди скинулись собственники торговых площадей – «Звёздный», «Техносила». Её планировали сдать в 2010 г. В 2011 г. появились стены, и на этом стройка опять

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

заморозилась на неопределенный срок. В 2013 году сдали 7-этажную часть, и там открылся ТЦ «Свердловск».

В 2016 г. застройщик, торгово-выставочный центр «Европейский», сообщил, что работы планируют завершить к 2018-2019 гг. Строительство так и не возобновилось. В июле 2019 г. управление Ростехнадзора признало небоскрёб самовольной постройкой. Фактически, авторы проекта вели работы без разрешения на строительство. Администрация города подала иск в Арбитражный суд и требует снести 30 верхних этажей.

Тем не менее инвесторы рассматривают возможность перепрофелирования ТДЦ и завершения строительства высотной части. В связи с этим необходима разработка новой концепции объекта с учетом проведенного анализа коммерческой недвижимости и тенденций рынка.

Описание земельного участка

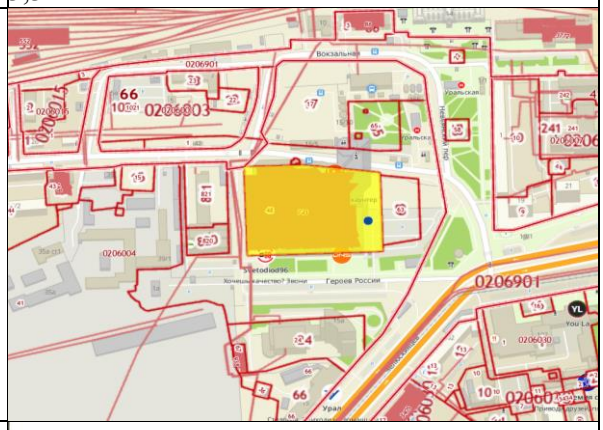
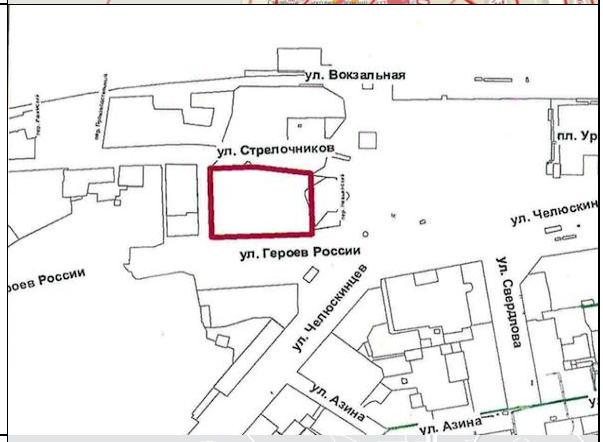
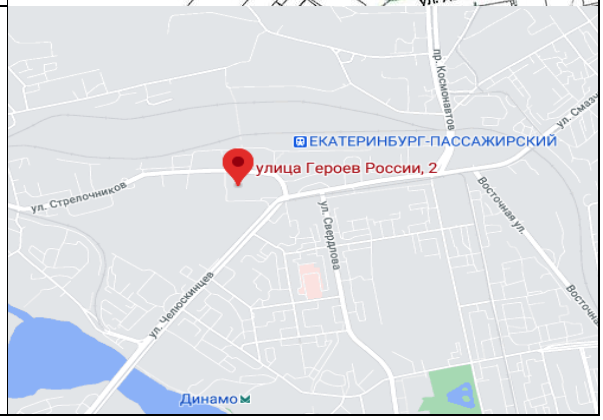
Торгово-деловой центр Европейский расположен на земельном участке площадью 14,5 тыс. кв. м в центральной части города Екатеринбург вблизи железнодорожного вокзала в квартале улиц Стрелочников – Челюскинцев – Героев России. Земельный участок находится в пользовании на праве долгосрочной аренды, ну нем также располагается уже построенный и частично введенный в эксплуатацию торговый центр «Свердловск». Грунт представлен скальными породами с примесью суглинка, рельеф местности имеет уклон с северо-востока к юго-западу. Рассматриваемый земельный участок относится к 1 ценовому поясу Екатеринбурга, кадастровый паспорт представлен в таблице 3.

Согласно сведениям из Градостроительному плану земельного участка (ГПЗУ) земельный участок расположен в зоне «Общественная и жилая застройка, застройка производственных территорий с повышенными архитектурно-художественными требованиями» (рисунок 8).

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. Кадастровый паспорт земельного участка

Характеристика	Информация
Адрес	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Стрелочников, в 100 метрах на восток от ориентира дом № 41 (Героев России 2)
Кадастровый номер участка	66:41:0206004:48
Площадь	14 540 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по классификатору	для размещения объектов розничной торговли
Вид разрешенного использования по документу	для торгового центра с административно-гостиничным комплексом
Кадастровая стоимость	157 515 164,20 руб.
Дата определения стоимости	01.01.2020 г.
Расстояние до метро	261 м
Расстояние до остановок	72 м
Расстояние до дороги	1 м
Расстояние до административного центра МО	3,31 км
Выкопировка из кадастровой карты	
Ситуационный план градостроительного плана земельного участка	
Местоположение из Google 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

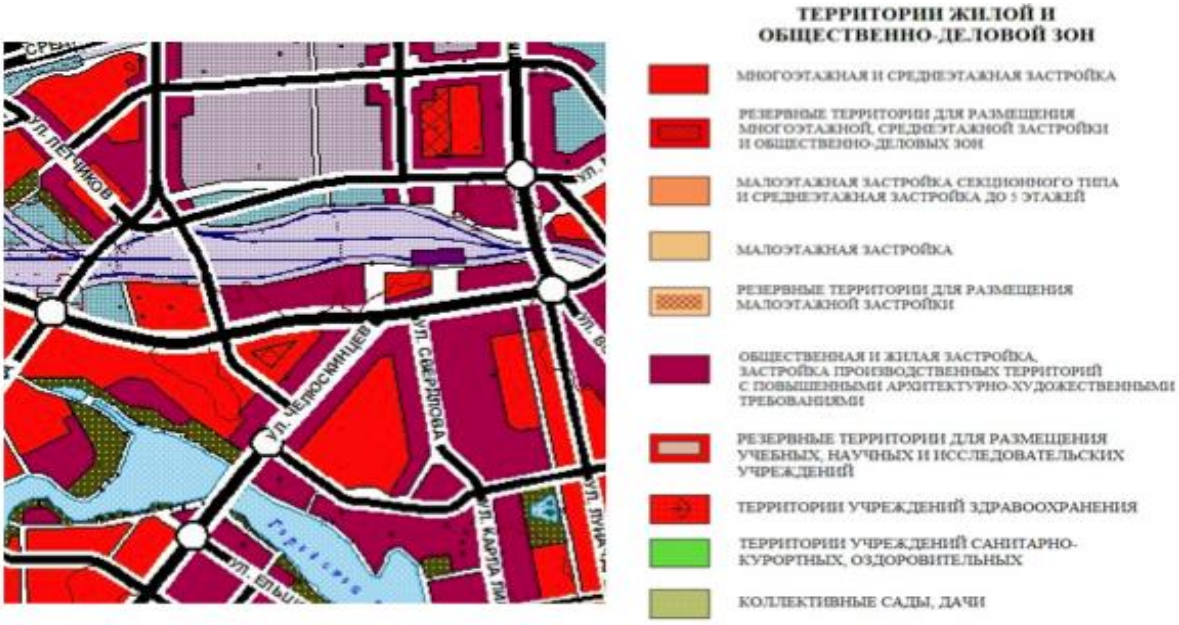


Рисунок 8 – Выкопировка из генерального плана г. Екатеринбург [52]

Ссылаясь на документ «Правила землепользования и застройки», выделяем основную зону под рассматриваемый земельный участок: Общественно-деловая зона городского центра (Ц1) (рисунок 9). Основные виды разрешенного использования:

- общественное управление;
- деловое управление;
- банковская и страховая деятельность;
- магазины;
- историко-культурная деятельность;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- объекты торговли (общей площадью до 30000 кв. м);
- обеспечение научной деятельности;
- общественное питание;
- гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);
- выставочно-ярмарочная деятельность;
- культурное развитие;
- социальное обслуживание;
- образование и просвещение; здравоохранение;
- бытовое обслуживание;

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

- развлечения;

- обслуживание автотранспорта;

- спорт;

- земельные участки (территории) общего пользования;

- коммунальное обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования установлению не подлежат.

Условно разрешенные виды использования:

- среднеэтажная жилая застройка ;

- многоэтажная жилая застройка ;

- объекты торговли (общей площадью свыше 30000 кв. м, но не более 50000 кв. м);

- религиозное использование;

- амбулаторно-ветеринарное обслуживание;

- гостиничное обслуживание (апартаменты);

- объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции, автомойки);

- производственная деятельность;

- объекты гаражного назначения.

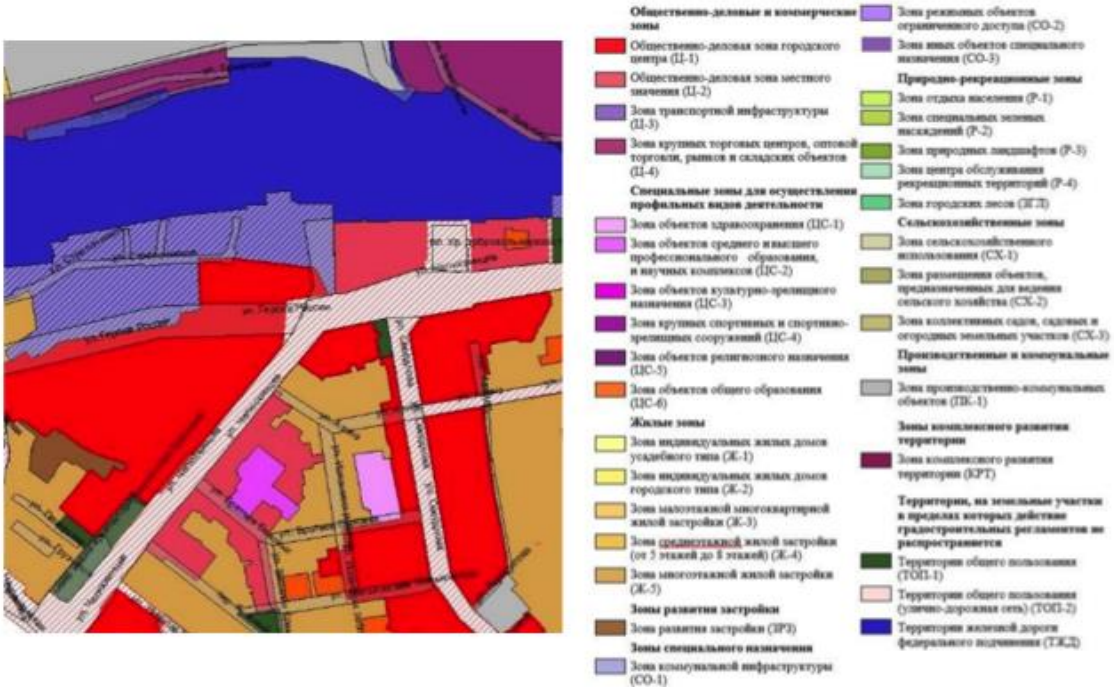


Рисунок 9 – Выкопировка из «Правила землепользования и застройки» г. Екатеринбург [40]

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

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

Инфраструктура района

Торгово-деловой центр «Европейский» располагается в центральной части города, вблизи большого транспортного узла с железнодорожным вокзалом, автовокзалом, станцией метро и множеством остановок общественного транспорта, в районе, где активно ведется строительство жилой и коммерческой недвижимости. Добраться до объекта можно как с помощью личного автотранспорта, так и на общественном транспорте. На данный момент существуют наземная и подземная парковки, предусмотренные для посетителей и служащих ТЦ «Свердловск», а так же предусмотрено благоустройство открытой и закрытой парковки непосредственно для объекта «Европейский» (рисунок 10).

По таким магистралям как ул. Челюскинцев, Стрелочников, Якова Свердлова проходит большой поток машин, по ним осуществляется доступ из северных районов города в центральную часть.

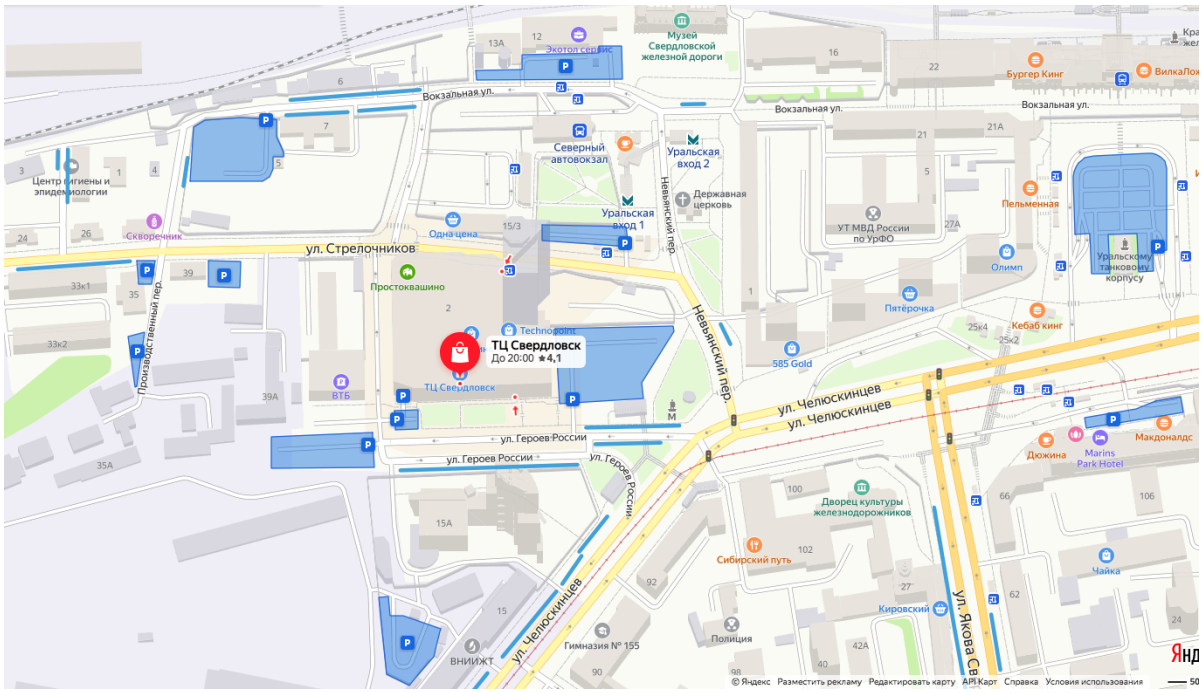


Рисунок 10 – Расположение парковок вблизи ТЦ «Свердловск» [41]

Зона охвата объекта определяется сформировавшимися транспортными потоками:

- автомобильный транзитный трафик по улице Стрелочников из микрорайонов Заречный, Сортировка, Вокзальный, транзитный трафик

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

автомобилей, движущихся по улице Челюскинцев в направлении центра города;

- трафик пассажиров общественного транспорта из микрорайонов Уралмаш, Эльмаш, а также в меньшей степени из микрорайонов Центр, Автовокзал, Ботанический (остановки автобусов и маршруток – непосредственно возле объекта, выход со станции метро – через улицу Стрелочников, регулируемый пешеходный переход – непосредственно возле северо-западной части здания построенного ТЦ);

- трафик транзитных пассажиров общественного транспорта, совершающих пересадки в направлении от микрорайонов Сортировочный, Заречный, Вокзальный, Уралмаш, Эльмаш к микрорайонам Пионерский, Центр;

- трафик, образуемый пассажирами железнодорожной станции Екатеринбург-пассажирский и Северного автовокзала г. Екатеринбурга;

- пешеходный трафик на перекрёстках Челюскинцев-Невьянский и Невьянский-Стрелочников.

Ближайшая торговая зона сформирована из объектов розничной торговли и общественного питания в формате «стрит-ритэйл» общей площадью около 4 300 кв. м, находящихся по пер. Невьянски, ул. Челюскинцев.

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

Вблизи объекта ТДЦ «Европейский» располагается станция метро «Уральская», две автобусные и троллейбусные остановки «Вокзальная» и «ДК Железнодорожников», а также трамвайная остановка «Управление дороги». На рисунке 11 показано расположение ТЦ «Свердловск» относительно остановок, а также представлены маршруты общественно транспорта.

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

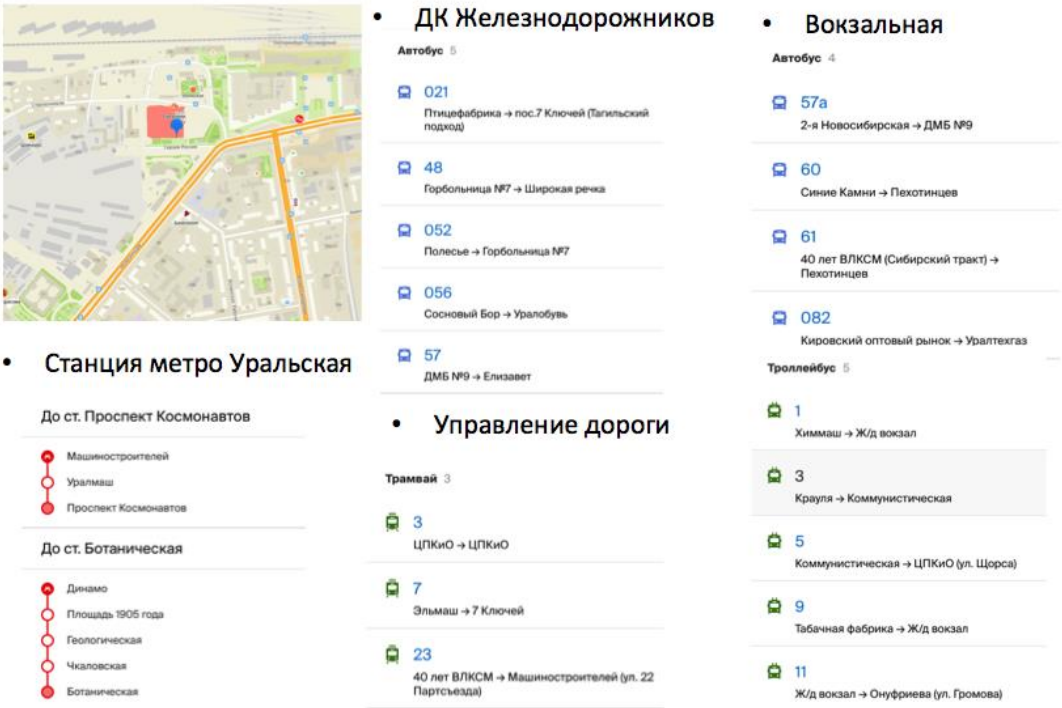


Рисунок 11 – Остановки общественного транспорта вблизи ТДЦ «Европейский» [41]

Таким образом, район имеет развитую инфраструктуру, большой транспортный и пешеходный поток, большое количество туристов и эмигрантов с невысоким уровнем дохода, высокий трафик пассажиров железнодорожного и авто вокзала. Постройки в основном коммерческой недвижимости, на данный момент вблизи объекта идет строительство новых крупных ЖК, таких как «Мельница», «Екатерининский Парк», «Татлин» и «Макаровский». Часть домов уже введены в эксплуатацию. Поэтому в перспективе района развитие как коммерческой, так и жилой недвижимости.

2.3 Анализ объектов незавершенного строительства

Поскольку анализируемый объект «Европейский» является недостроенным, возникает необходимость изучения существующих объектов незавершенного строительства в городе Екатеринбурге.

Для анализа существующих объектов незавершенного строительства

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 выбраны проекты в городе Екатеринбург, представленные в таблице4.

Таблица 4 – Незавершенные объекты строительства г. Екатеринбурга

Объект	Местоположение	Начало строительства	Состояние	Иллюстрация
Гостиница «Дели»	Куйбышева 36	1995 г.	новый собственник, разработка концепции	
Opera Tower	Улица Красноармейская	2013 г.	выбрана новая концепция; в 2021 году будет создан эскизный проект	
Офисное здание у «Дома книги»	Октябрьская площадь	1993 г .	выбрана новая концепция	
«Бриллиантовая башня» на Банковском	Банковский переулок, 8	начало 2000-х гг.	работы не ведутся; планы неизвестны	
БЦ «Карнеол»	район улиц Гоголя — Энгельса	2009 г.	застройщик продает здание	
ТЦ «Маяковский»	переулок Базовый у ЦПКиО	2013 г.	застройщик продает здание	

Рассматривая состояния перечисленных проектов, мы видим, что решение судьбы большинства таких объектов находится в процессе, а для 1/3 объектов принято решение разработки новой концепции, что говорит о том, что реконцепция недостроенных объектов недвижимости является отправной точкой для процесса завершения их строительства, и следовательно фактором повышения инвестиционной привлекательности объекта, что позволяет рассматривать недострой как инвестиционно-строительный 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

Для исследования проблемы недостроенных объектов строительсва с точки зрения инвесторов мы попросили ответить инвесторов на следующие вопросы:

1) Что для Вас является приоритетным условием завершения строительства объекта недвижимости?

2) Возможна ли, по Вашему мнению, рефункционализация объекта на этапе строительства?

3) Насколько важно для Вас соответствие выбранной функции объекта строительства стратегическим планам развития г. Екатеринбурга?

4) В какой пропорции, по Вашему мнению, необходимо распределять долгострочные и краткосрочные функции объекта строительства при формировании концепции здания?

5) Какого рода функции ТДЦ “Европейский” Вы считаете перспективными с учетом социо-экономических процессов?

6) Оказывает ли влияние эпидемиологическая ситуация на функциональное назначение объекта строительства?

В результате проведения интервью, была получена следующая информация:

1) Приоритетным условием завершения строительства объекта недвижимости являются сроки запуска объекта в эксплуатацию и начало возврата от вложенных инвестиций.

2) Соответствие выбранной функции объекта строительства стратегическим планам развития г. Екатеринбурга не является важным , если этот проект связан с частными инвестициями.

3) Приоритетными являются долгосрочные функции в отношении 80/20 к краткосрочным

4) Учитывая сегодняшние условия для бизнеса , также наличие на рынке большого кол-ва торговых площадей - предпочтительно сдача в аренду государственным структурам, размещение хостела, культурно-досуговые функции 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

5) Эпидемиологическая ситуация не оказывает влияние на функциональное назначение объекта строительства, если она краткосрочная . При этом управление объектом должно быть гибким и учитывать изменение внешних факторов, так как пандемия может повлиять на эксплуатацию здания в соответствии с первоначальными функциями

На сегодняшний день количество объектов незавершенного строительства зависит от состояния рынка недвижимости. Дефицит свободных участков в крупных городах заставляет инвесторов участвовать в более затратных и рискованных проектах, к которым относятся долгострои.

Вместе с тем, не стоит забывать, что физический и моральный износ объектов незавершенного строительства снижает вероятность их достройки в будущем. Стоит заметить, что девелоперы имеют интерес далеко не ко всем недостроенным объектам, а в основном к тем, расположение которых является выгодным и снос наименее затратным.

2.4 Маркетинговый анализ объекта как коммерческой недвижимости и выбор наиболее актуальной концепции проекта «Европейский»

Маркетинговый анализ торгово-развлекательной составляющей проекта

Появление интернет-торговли внесло значительные изменения в структуру коммерческой недвижимости. Россияне теряют интерес к гипермаркетам и все больше предпочитают совершать покупки в магазинах у дома и через интернет. Налицо все усиливающаяся конкуренция между офлайн- и онлайн-магазинами. В результате идет симбиоз офлайн- и онлайн-ритейлеров: розничные магазины создают свои интернет-площадки, а интернет-магазины интенсивно выходят в торговые центры. Нельзя не учитывать достаточно высокие показатели обеспеченности Екатеринбурга торговыми площадями (рисунок 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

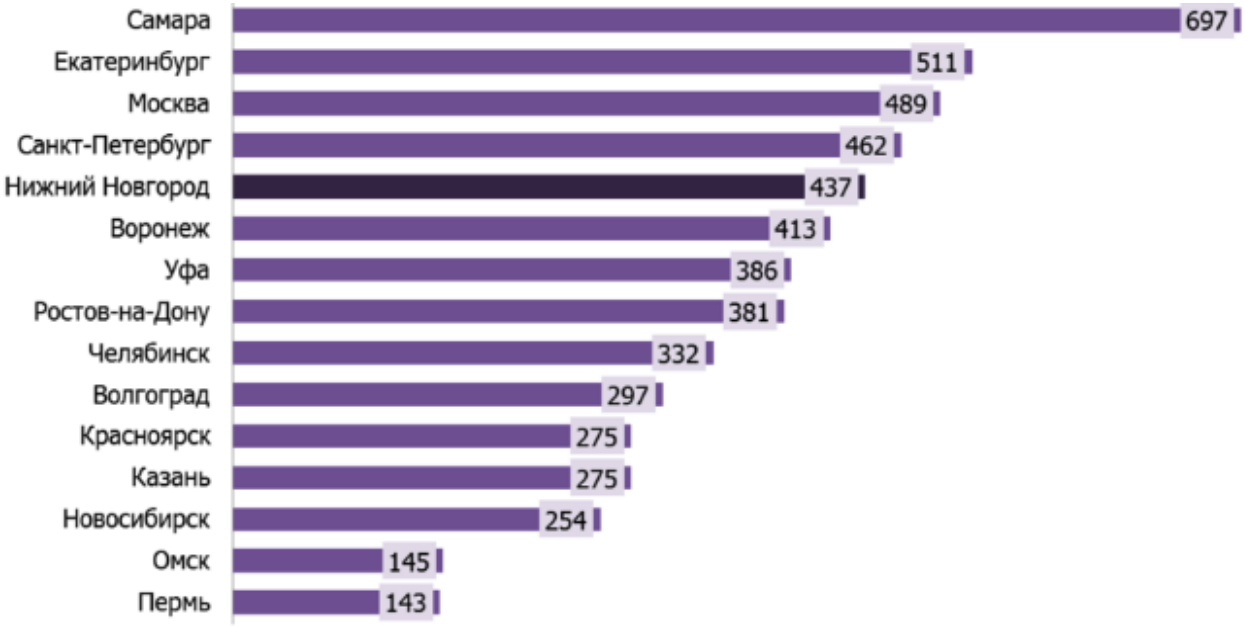


Рисунок 12 – Обеспеченность городов качественными торговыми площадями, кв. м /1000 жителей [55]

В уральской столице насчитывается 43 торговых центра и 53 торговых комплекса. В 2018 году было открыто два ТЦ – «Аструм» и «Аутлет-центр», сейчас построен еще один – «Веер-мол». Обеспеченность торговыми площадями формата «торговый центр» на 1000 жителей уральской столицы сегодня составляет 655 квадратных метров. Среди арендаторов торговых центров теперь можно встретить и салоны красоты, и МФЦ, и языковые курсы, и медицинские клиники. В общем обновленные центры стараются предложить своим гостям максимум сервисов, услуг и впечатлений. Специалисты отмечают активное сращивание ритейла и общепита. В результате стали появляться магазины с зоной кафе. В связи с пандемией аренда площадей в торговых центрах оказалась менее востребованной, спрос на нее упал на 3% относительно начала года.

Рассмотрим характеристики зоны обслуживания объекта – географическая область проживания или работы подавляющего большинства (до 95 %) посетителей торгового центра.

Первичная торговая зона – это район проживания 70-80 % регулярных покупателей («опорная» группа), границы которого в городах определяются, как правило, временем пешеходной доступности в пределах 10–20 мин.

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

С помощью сервиса Geo Почта было посчитано примерное количество домов равное 290 с 7305 квартирами в радиусе 1 км от объекта (рисунок 13). Исходя из среднего размера квартиры Российской Федерации 58 кв. м на 2019 г. по данным Федеральной службы государственной статистики и обеспеченности жильем на душу населения в 25 кв. м на человека, можно говорить о том что в среднем в одной квартире проживает 2,3 чел. Таким образом находим, что в радиусе 1 км от ТДЦ Европейский проживает около 16,8 тыс. чел. Это почти в 2,5 раза меньше чем возле ближайшего ТЦ ПаркХаус, где в радиусе 1 км расположено 17391 квартир и проживает около 40 тыс. чел.

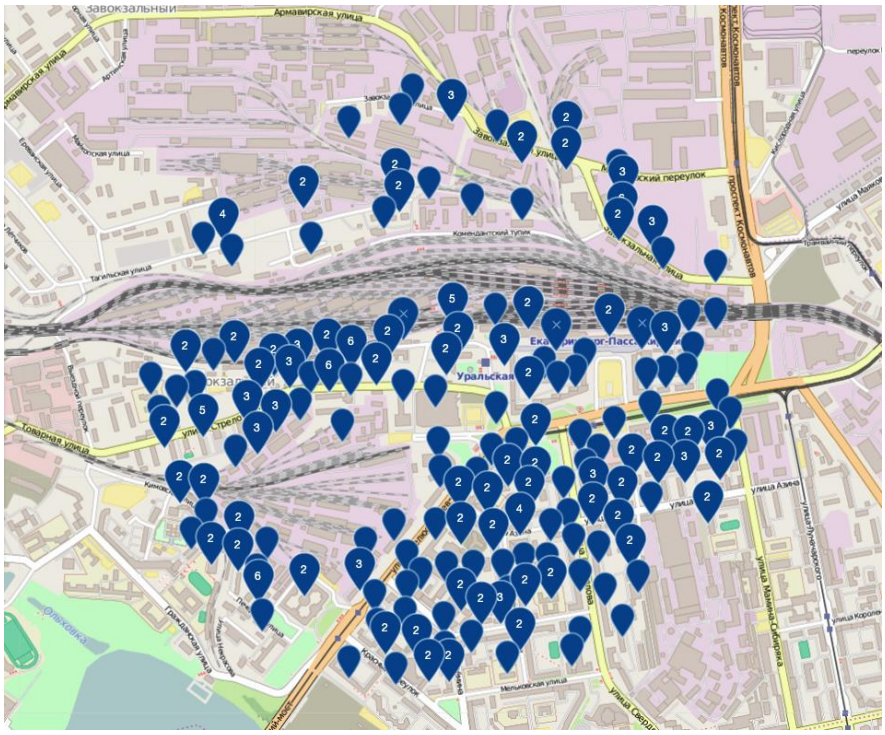


Рисунок 13 – Жилые дома в радиусе 1 км от объекта «Европейский» [41]

Тем самым можем констатировать тот факт, что основной целевой аудиторией объекта являются приезжие, ожидающие, посетители железнодорожного и авто вокзалов. А так же рабочие железнодорожного вокзала и ближайших офисных и гостиничных зданий.

На данный момент недалеко от объекта строятся такие новые жилые комплексы класса Комфорт и выше как Мельница, Татлин, Екатерининский

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

Парк, Макаровский и другие, что повышает потенциал первичной торговой зоны.

Рассматривая объект как торговый центр, можно говорить о высокой транспортной доступности и низкой конкуренции, так как ближайший ТЦ ПаркХаус находится на расстоянии 3 км и в основном обслуживает район Пионерский. Это повышает число покупателей вторичной торговой зоны. На третичную или периферийную торговую зону также влияет транспортная доступность, расположение по пути на работу и обратно, уникальность товаров и услуг, что так же характеризует объект.

Если рассматривать ТДЦ Европейский как единый комплекс, включающий в себя уже сданный в эксплуатацию ТЦ Свердловск и учитывать вышеперечисленные факторы, о выбор торгово-развлекательной функции для высотной части Европейского не будет являться рациональным.

Тем не менее появляется необходимость анализа уже достроенной части, как элемента системы. Основываясь на отзывах посетителей в интернете и собственных наблюдениях при посещении ТЦ, была составлен *SWOT*-анализ (таблица 5) и предложены возможные пути решения для оптимизации работы ТЦ, для минимизации влияния слабых сторон и предотвращения угроз, что в свою очередь скажется на повышении привлекательности рассматриваемого объекта незавершенного строительства.

Таким образом, после проведения маркетингового анализа торгово-развлекательной составляющей проекта можно сделать вывод, что функционал недостроенной высотной части «Европейский» должен быть отличным от ТЦ «Свердловск», которому с свою очередь необходимо обновление для повышения инвестиционной привлекательности 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

Таблица 5 – *SWOT*-анализ торгового центра «Свердловск»

Сильные стороны	Слабые стороны
Местоположение (рядом станция метро Уральская, автовокзал Северный, Железнодорожный вокзал) Транспортная доступность Наличие свободной территории возле ТЦ Наличие торговых и офисных помещений Наличие разноплановых площадей для арендаторов различных сфер Наземный и подземный паркинг Наличие магазинов и услуг для различных целевых аудиторий (МФЦ, Зоопарк, магазин техники, фитнес центр и тд) Открытая парковка на 4 этаже Панорамные лифты Панорамные витрины Наличие свободных площадей с точки зрения дальнейшего развития Новая управляющая компания	Перегруженность рекламой Пустующие помещения на верхних этажах Хаотичное расположение арендаторов Различный график работы магазинов Отсутствие охраны на этажах Отсутствие сферы развлечений Отсутствие точек быстрого питания Низкие потолки Отсутствие единой стилистики Неприметная входная группа Навигация внутри ТЦ Отсутствие лифта с 4 по 7 этаж Отсутствие банкоматов Неблагоустроенная территория возле ТЦ Внешний вид, внутренняя отделка Наличие конструкций небезопасных для посетителей (балки на уровне головы) Разные собственники помещений в ТЦ
Возможности	Угрозы
Востребованность у арендаторов Использование парковки на 4 этаже Развитие сферы развлечений (кино, бильярд, боулинг, детская комната, батутный парк и тд) Завершение строительства высотной части Ввод в эксплуатацию остальных площадей Строительство новых ЖК вблизи ТЦ Повышение трафика за счет роста туристической привлекательности города	Частая смена арендаторов Задержка арендных выплат Повышение налогов Закрытие ТЦ из-за пандемии Снижение трафика из за неполного функционирования авто и жд вокзалов Моральный и физический износ здания Появление новых точек торговли возле ТЦ Снос высотной части здания Чрезвычайные ситуации
Возможные решения	
Заключение долгосрочных договоров с арендаторами Поиск якорных арендаторов, арендаторов сетевой торговли, общепита Обновление внешнего и внутреннего облика здания (фасады, отделка и тд) Разработка концепции ТЦ, выявление целевой аудитории Работа с цветом и освещением внутри ТЦ, осветление и расширение пространства за счет отделочных материалов Разработка системы навигации по ТЦ (указатели, карта ТЦ) Разработка рекламной кампании (развитие соц. сетей, интернет реклама, раздача листовок) Рациональное использование мест общего пользования Выполнение вывесок, указателей, рекламных плакатов в одной стилистике Оформление панорамных торговых витрин Доработка музыкального сопровождения в ТЦ Установление единого графика работы для торговых точек ТЦ Разработка возможных вариантов использования открытого пространства на 4 этаже (кинотеатр под открытым небом, каток, уличные фестивали) Благоустройство прилегающей территории Появление эксклюзивных арендаторов для привлечения дополнительного трафика (каток, кино под открытым небом, библиотека, океанариум, банный комплекс и т. Д.)	

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

Таким образом, после проведения маркетингового анализа торгово-развлекательной составляющей проекта можно сделать вывод, что функционал недостроенной высотной части «Европейский» должен быть отличным от ТЦ «Свердловск», которому с свою очередь необходимо обновление для повышения инвестиционной привлекательности проекта.

Маркетинговый анализ офисной составляющей проекта

Офисный сегмент Екатеринбурга базируется на местном спросе со стороны мелких и средних компаний. Общее число компаний, зарегистрированных в Екатеринбурге продолжает сокращаться. В итоге появляется все больше свободных площадей для офисов. На сегодняшний день в классе А пустует 13% площадей, в классе В – около 17%.

По мнению экспертов все виды коммерческой недвижимости движутся к многофункциональности. В настоящее время можно увидеть шоурумы в складах, B2B и B2C склады в торговых центрах, коворкинги в торговых центрах. Заметно увеличение доли support-retail в бизнес-центрах, pop-upstores в номерах отелей.

На рынке офисной недвижимости уменьшается доля вакантных площадей, при этом ввод новых объектов сокращается, и они в основном выходят на рынок уже полностью или частично заполненными. Еще одним ключевым трендом на рынке офисов стало развитие коворкингов и гибких рабочих пространств. Традиционно наиболее востребованы качественные объекты с хорошей локацией и развитой инфраструктурой.

Нельзя не упомянуть о влиянии пандемии на состояние коммерческой недвижимости. В условиях карантина большинство помещений простаивает, и арендодатели получают запросы на каникулы и дальнейшее существенное снижение платежей. Кто-то и вовсе может потерять арендатора. При этом нельзя сказать, что спрос на аренду коммерции сильно упал уже сейчас. Новые запросы по-прежнему появляются.

Отсутствие локдауна по весеннему сценарию, несмотря на частичную «удаленку» в обязательном порядке, позволило поддержать спрос на рынке

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

аренды офисной недвижимости. Нынешняя активность в крупнейших городах (с населением от 1 млн человек) оказалась на 68% выше, чем весной. По сравнению с докризисным началом года она ниже на 26%. По сравнению с июлем, когда заболеваемость шла на спад, спрос на офисы просел меньше всего – на 10%. Таким образом, сегмент аренды офисной недвижимости показывает минимальное падение во вторую волну (рисунок 14).

Более устойчивыми в пандемию оказались офисные площади классов A/B, которые выросли по спросу относительно весенних ограничений на 70%. По сравнению с началом года активность сейчас ниже на 24%. Офисы классов C/D менее интересны арендаторам. Если сравнивать с весенними ограничениями, то спрос выше на 48%, если с началом года – ниже на 38%.

Высокая активность на рынке во многом связана с изменением стратегий компаний: после полугода удаленной работы многие задумались о пересмотре занимаемой офисной площади, рассматривая альтернативные варианты.

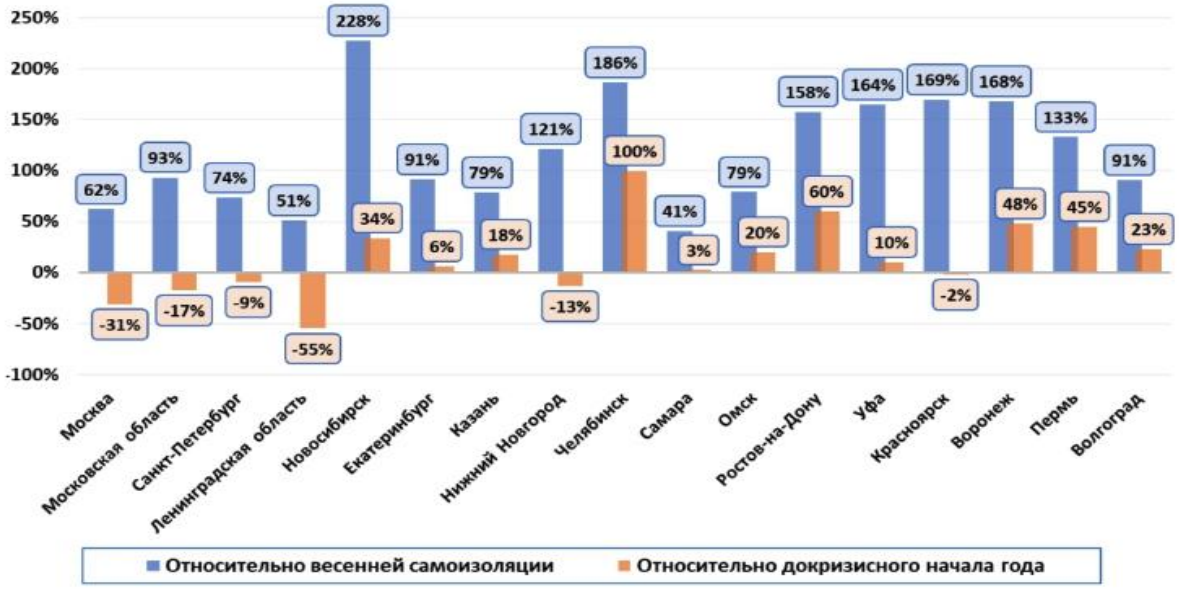


Рисунок 14 – Изменение потенциального спроса на аренду офисов классов A/B по городам [49]

Уже сейчас заметен тренд на предпочтение арендаторами гибких рабочих пространств. Компании становятся более требовательными при выборе офиса, им важны зоны для взаимодействия с коллегами, отдыха и общения. На первое место выходит децентрализация офисного пространства: офис становится

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

местом для коммуникации и решения повседневных задач сотрудников. Благодаря пандемии эта тенденция пришла к своему логическому завершению. Девелоперы же, в свою очередь, выходя на строительство нового офисного объекта, делают ставку на создание огромной инфраструктуры внутри него, чтобы компании-арендаторы в дальнейшем могли решать свои задачи, не покидая его пределы.

Коворкинг – тип офисного пространства, один из наиболее актуальных трендов рынка офисной недвижимости в контексте sharing economy. Иное название для рынка коворкингов – сегмент гибких офисных пространств. Основное отличие – возможность снять лот одному человеку или команде, а также наличие сопутствующего комплекса сервисов и услуг по запросу клиента. На данный момент в Екатеринбурге располагается 8 коворкинговых пространств (рисунок 15).

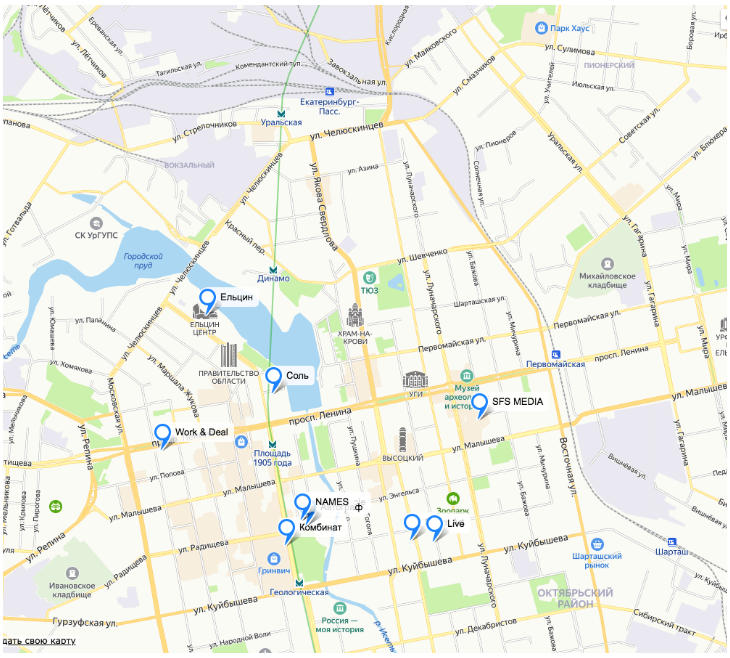


Рисунок 15 – Расположение коворкингов в г. Екатеринбург [30]

Учитывая падение спроса на классическую офисную недвижимость, поиск арендаторами новых форматов и нарастающий тренд на коворкинги и «гибкие» офисы, а так же удобное транспортное расположение и трафика с преобладанием рабочего класса, деловая функция ТДЦ Европейский имеет высокий потенциал в случае разработки офисов нового формата. Размещения на площадках высотной части коворкинговой зоны привлечет не только

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

постояльцев в виде команд работников или фрилансеров, но и будет идеальным местом для приезжающих и отъезжающих пассажиров, чтобы провести с пользой время ожидания, назначить деловую встречу или распланировать свое пребывание в городе.

Для определения средней стоимости аренды офисной недвижимости, актуальной для рассматриваемого объекта, был сформулирован сегмент рынка коммерческой недвижимости, как офисные помещения в бизнес центрах (далее БЦ) в центре города Екатеринбурга. Была составлена выборка из арендуемых помещений в следующих объектах:

- БЦ «Антей»;
- БЦ «Высоцкий»;
- БЦ «Манхэттен»;
- БЦ «Парус»;
- БЦ «Суворов»;
- БЦ «Центр международной торговли»;
- БЦ NEBO.

Таким образом средняя стоимость составляет 796 руб. за 1 кв. м в месяц, причем в БЦ класса А средний показатель 925 руб. за 1 кв. м, в то время как в БЦ класса В+ офисное помещение можно взять в аренду в среднем за 666 руб. за 1 кв. м. Был проведен анализ стоимости аренды помещений для якорных арендаторов, средний процент дисконта составляет 29%, учитывая то, что в некоторых бизнес центрах он составляет порядка 79%, в то время как в других дисконт для якорных арендаторов вовсе отсутствует. Полная выборка офисных помещений и стоимость их аренды приведена в приложении А.

Маркетинговый анализ гостиничной составляющей проекта

По состоянию на 01.01.2021 г. на территории города Екатеринбурга расположено 125 средств размещения на 11 272 места (5 843 номера), из них классифицированных отелей – 118 объектов (94% от общего количества гостиниц). По итогам 2020 г. за счет нового строительства гостиницы не открывались. По состоянию на 01.01.2021 г. в городе Екатеринбурге действует

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

60 хостелов на 1861 места (462 номера), из них классифицированных – 41 объект (68% от общего количества хостелов). Норма обеспеченности города Екатеринбурга гостиничным фондом по нормативам 18 мест на 1 тыс. чел. Исходя из численности населения была посчитана норма для Екатеринбурга, которая составляет 26 887 гостиничных мест. По факту мест размещения 13 133, что говорит о недостаточной обеспеченности рынка гостиницами и хостелами. Структура гостиничного фонда города представлена на рисунке 16.

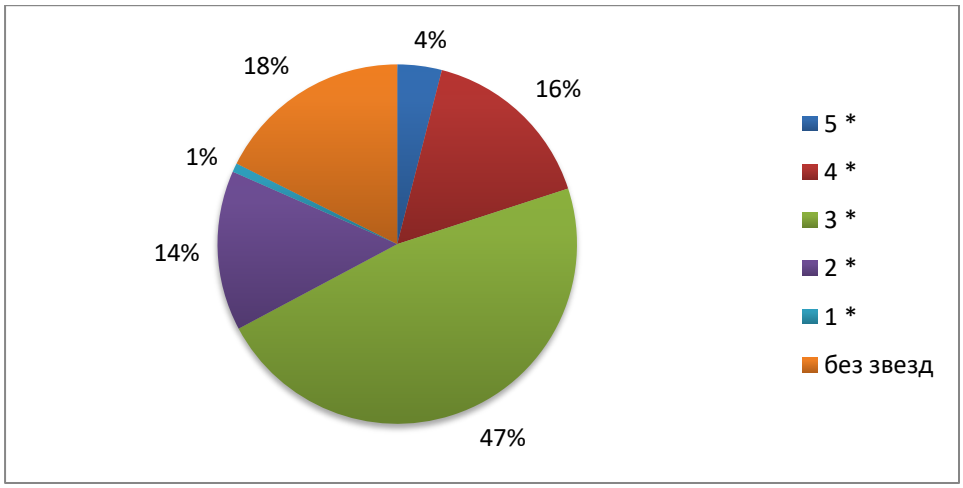


Рисунок 16 – Структура гостиничного фонда г. Екатеринбург [41]

На стадии строительства находится гостиница на улице Московская (50 номеров/80 мест), ожидается запуск Hyatt Place 4* на Верх-Исетском бульваре,3 (146 номеров), а также Ramada Encore 4*, на улице Халтурина (200 номеров). Ожидается реконструкция гостиницы Мадрид на площади Первой пятилетки к 2022 году (130 номеров). В планах у города строительство гостиницы при Экспоцентре к Универсиаде 2023 г.

По данным STR Global Limited за 2019 г. на рынке отелей Екатеринбурга сохраняется тенденция роста загрузки номерного фонда (ОСС) (рисунок 16). Пик загрузки за последние 3 года пришелся на сентябрь 2019 г. и показал прирост на 16,71%.

Однако пандемия напрямую коснулась гостиничного бизнеса а так же изменения в законодательстве о хостелах. В Екатеринбурге с ноября 2019 г. рынок хостелов сократился на 7,1%, сообщает 2ГИС. По данным сервиса, 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

1 ноября 2020 г. в Екатеринбурге действует 85 хостелов, а годом ранее — 1 ноября 2019 г. работал 91 хостел.

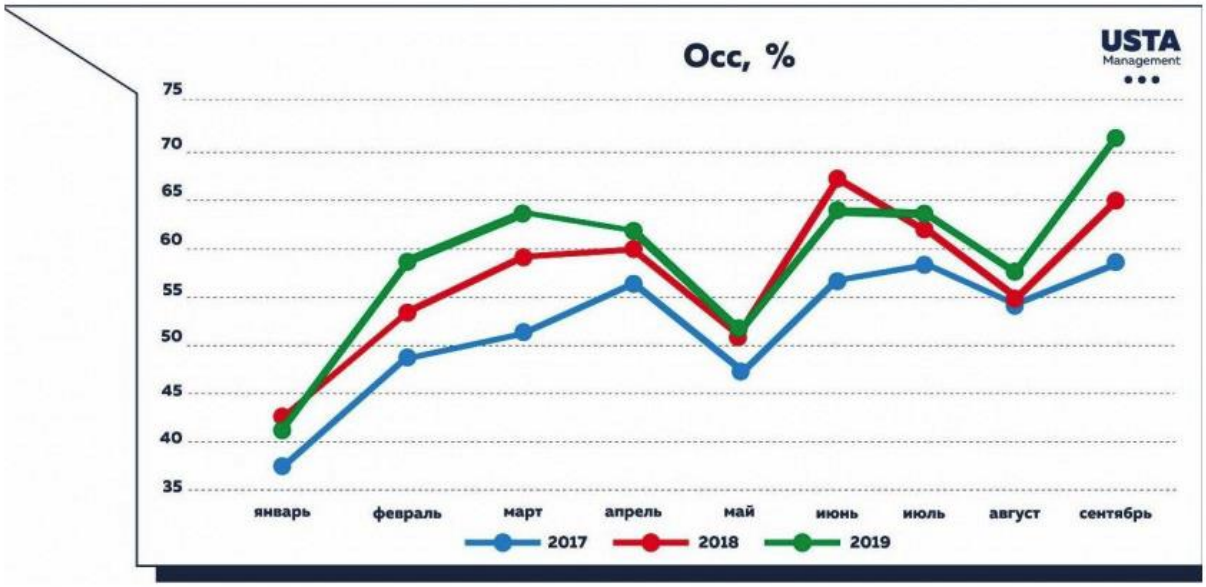


Рисунок 16 - График загрузки номерного фонда отелей Екатеринбурга [34]

Аналитики 2ГИС рассказали, что количество хостелов суммарно в крупнейших городах России за год после введения запрета сократилось на 5% до 1681 хостела.

В пресс-службе городской администрации рассказали, что за год количество хостелов выросло до 61. Количество мест увеличилось до 1932 – это 464 номера. Тем не менее хостелам пришлось сложнее всего во время пандемии, так как там сдается койка-место, и многих отпугивает, что делить комнату придется с незнакомыми людьми.

Гостиничная недвижимость, как правило, пользуется популярностью вблизи аэропортов и железнодорожных вокзалов, в центральной части города, в местах с хорошей инфраструктурой и транспортной доступностью. Все эти характеристики свойственны объекту «Европейский», однако в пешей доступности от железнодорожного вокзала и крупного транспортного узла, на котором расположен рассматриваемый объект были обнаружены только 3 отеля. Их характеристики приведены в таблице 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

Таблица 6 - Отели вблизи объекта «Европейский»

Характеристики	Marins Park Hotel	Отель Юг	ORION – капсульный отель
Звезды	3	2	2
Цены за 1 ночь, руб.	От 2411	От 1390	От 855
Кол-во номеров	406	20	12
Год открытия	1969 г.	2017 г.	2018 г.

Таким образом вблизи объекта «Европейский» располагается только один крупный отель с номерным фондом в 406 номеров, а учитывая то что размещение гостиниц и апартаментов в таком месте очень актуально, функция отеля является привлекательной.

Схожий функционал с гостиничными номерами выполняют апартаменты, которые в последнее время приобретают все большую популярность. Апартаменты продаются в административных зданиях, а также в зданиях, имеющих статус гостиницы.

Одно из отличий апартаментов от квартир — в отсутствии возможности оформлять регистрацию по месту жительства. Другое отличие — стоимость эксплуатационных расходов. Поскольку апартаменты формально не относятся к жилью, тарифы на коммунальные услуги будут рассчитываться как для коммерческого помещения.

Плюсы:

1. Статус нежилого помещения позволяет владельцам апартаментов регистрировать юридические лица, что может быть удобным для различных компаний.

2. Стоят апартаменты значительно дешевле – на 15-20% ниже квартир того же уровня.(Во многом это обусловлено отсутствием инфраструктуры – девелопер не обязан строить поликлиники, детские сады и школы, как это делается в случае с квартирами).

3. Расположение. В условиях дефицита земельных участков под строительство жилья, особенно в крупных городах, застройщики апартаментов оказались в выигрышном положении – их объекты возведены на территории

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

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

бывших мануфактур в центральных районах, в составе многофункциональных центров рядом с метро, городскими парками или в деловых кварталах с развитой инфраструктурой.

4. Гостиничный сервис.

5. Офис и жилье одновременно.

6. Совместная собственность на общие помещения в доме.

7. Владельцам апартаментов, как и собственникам жилых квартир, принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

8. Возможность выбора уникальной архитектуры дома или свободной планировки. кадастровая стоимость (налоговая база) апартаментов ниже, чем у квартир в среднем в 1,5 раза, что отчасти нивелирует разницу в налогах на имущество.

Минусы :

1. Нельзя оформить постоянную регистрацию. Отсутствие прописки – главный недостаток апартаментов.

2. Высокий налог на имущество.

3. Высокие коммунальные и эксплуатационные расходы. В среднем оплата за электричество и тепло на 25%, а вода – на 10-15% выше, чем в жилых квартирах. Обслуживание апартаментов в столичных комплексах обходится от 4 до 8 долларов за квадратный метр в месяц.

4. Налоговые вычеты при покупке и продаже не предоставляются.

5. При покупке нельзя использовать жилищный сертификат, материнский капитал, субсидии.

6. Нехватка инфраструктуры. Застройщик не обязан строить объекты социальной (школы, детские сады, поликлиники, магазины) и транспортной инфраструктуры. Во многих комплексах их и нет – все зависит от уровня ответственности и приоритетов застройщика.

7. Социальные ограничения. У жителей апартаментов нет права на социальное обслуживание по месту нахождения.

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. На апартаменты не распространяются нормы СанПиН, которые установлены для жилых помещений (по освещенности, шумоизоляции, инсоляции и пр.). Должников по коммунальным платежам апартаментов закон не защищает. У неплательщиков коммунальных платежей в жилых квартирах нельзя отключать воду и тепло, только электричество. К апартаментам это не относится.

На данный момент в России задумались приравнять апартаменты к жилью. Де-факто люди используют этот тип недвижимости для постоянного проживания, а де-юре статусом жилого помещения он не обладает и никак не закреплен в законах. Если государство уравняет статус квартир и апартаментов, то требования к последним ужесточатся, и они, вобрав преимущества того и другого типа недвижимости, будут пользоваться большим спросом, а это потянет вверх цены.

Был проведен анализ цен на апартаменты в центре города Екатеринбург, выявлены прямая зависимость стоимости за 1 кв. м от этажности и обратная от площади апартаментов (приложение А). Для анализа цен были выбраны следующие комплексы апартаментов:

- «Свобода»;
- «Огни Екатеринбурга»;
- «Мельница»;
- «Исеть»;
- ARTEK.

Для расчета средней стоимости 1 кв. м выборка апартаментов была разбита по этажности, таким образом средняя цена апартаментов составляет

- с 1 по 10 этаж стоимость 111 409 руб. за 1 кв. м;
- с 11 по 20 этаж стоимость 126 091 руб. за 1 кв. м;
- свыше 20 этажа стоимость 185 466 руб. за 1 кв. м.

Вблизи железнодорожного вокзала введена в эксплуатацию реконструированная Мельница Борчанинова-Первушина, где большая часть коммерческих помещений – апартаменты. В продаже остались последние

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

апартаменты стоимостью 80 000 руб. за 1 кв. м. На этапе строительства стоимость продажи апартаментов была от 70 000 руб. за 1 кв. м [21].

Подводя итог, можно говорить о том, что гостиничная сфера является наиболее привлекательной составляющей проекта. Это связано и с наличием небольшого количества подобных объектов поблизости, и с местоположением самого объекта, и с повышением спроса на апартаменты и отдельные гостиничные номера. Так же можно спрогнозировать повышение туристической привлекательности Российский городов в связи с временным закрытием границ, и увеличение количества туристов после завершения эпидемиологической ситуации, что несомненно положительно повлияет на гостиничный бизнес.

Маркетинговая концепция проекта

Торгово-деловой центр «Европейский» располагается в центральной части города, вблизи большого транспортного узла с железнодорожным вокзалом, автовокзалом, станцией метро и множеством остановок общественного транспорта, в районе, где активно ведется строительство жилой и коммерческой недвижимости. ТДЦ должен был стать центром нового оживленного делового района, предполагалось размещение в нем торгово-офисных помещений и выставочных залов с целью сдачи части площадей в аренду, а также продажи.

Анализируя ситуацию на рынке, видим, что спрос на такие виды коммерческой недвижимости как офисы и торговые помещения не превышает предложения. А если говорить про условия, возникающие во время пандемии, то торгово-офисные помещения и вовсе теряют свою актуальность, на замену им приходят такие коммерческие помещения как коворкинги, офисы открытого пространства, склады, так как торговля переходит на онлайн формат.

Ссылаясь на грядущую тенденцию строительства объектов и организации их пространства по принципу mixed-use, предлагаемая концепция недостроенного ТДЦ «Европейский» объединить в себе несколько функционалов коммерческой недвижимости. Это может быть современное

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

высотное здание с размещением в нем офисных помещений нового формата, в том числе и коворкинговых и лофт зон. Также анализ рынка демонстрирует инвестиционную привлекательность гостиничного бизнеса и комплексов апартаментов, что особо актуально для местоположения рассматриваемого объекта. Что касается торгово-развлекательной составляющей, то, рассматривая ТДЦ «Европейский» комплексно, можно говорить о том, что новые площади торгово-развлекательной функции будут хорошим дополнением для рядом стоящего ТЦ «Свердловск».

Таким образом, результатом проведения маркетингового анализа является предложение концепции объекта незавершенного строительства «Европейский» как многофункционального комплекса с размещением в нем

- торгово-офисных помещений;
- торгово-развлекательных помещений;
- коворгинговых и лофт пространств;
- гостиницы;
- апартаментов;
- ресторана;
- музея.

Была так же предложена идея установки статуи Екатерины Великой на эксплуатируемой кровле здания как покровительницы города Екатеринбурга и организация смотровой площадки. Ранее идея выдвигалась для завершения проекта Телебашни, но так и не была реализована. Таким образом смотровая площадка на 37 этаже с установкой статуи Екатерины, как символа города, может стать точкой притяжения как туристов, так и местных жителей, принесет дополнительный трафик посетителей многофункционального комплекса и увеличит доход от реализации 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

3 Построение финансово-экономической модели обоснования проекта реконцепции объекта «Европейский»

3.1 Разработка сценариев реализации проекта

Рассматривая проект реконцепции объекта незавершенного строительства нельзя не учитывать специфику данного девелоперского проекта. Для проработки возможных сценариев завершения строительства объекта обозначим некоторые особенности входных данных проекта ТДЦ «Европейский» на сегодняшний день.

1) Исходные параметры объекта

Комплекс торгово-делового центра «Европейский» состоит из 2 Пусковых комплексов общей площадью 105 452 кв. м, каждый из которых в свою очередь состоит из двух этапов:

- 1 этап 1 Пускового комплекса (далее ПК) площадью 49 603 кв. м этажностью в 4 этажа. Этап был введен в эксплуатацию и функционирует на данный момент как ТЦ «Свердловск»

- 2 этап 1 Пускового комплекса площадью 13 043 кв. м, занимающая 4-7 этажи. Готовность этапа составляет 93-98% процентов.

- 1 этап 2 Пускового комплекса площадью 17 966 кв. м, составляющая единую стилобатную часть с 1 Пусковым комплексом с 1 по 7 этажи. Готовность этапа составляет 85-90%.

- 2 этап 2 Пускового комплекса площадью 24 840 кв. м, является высотной частью объекта, занимающая с 8 по 36 этаж. Готовность объекта около 60%.

Таким образом общая площадь недостроенной и не введенной в эксплуатацию части равна 55 849 кв. м.

2) Существующие обязательства

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 строительство проекта «Европейский» были привлечены сторонние инвестиции путем реализации площадей будущего объекта по инвестиционным договорам. Поскольку объект не был завершен, у застройщика имеются обязательства перед 63 кредиторами проекта, которым было продано 29 535,2 кв. м помещений в объекте незавершенного строительства на сумму 1 743 329 128 рублей.

3) Технико-экономические показатели объекта

Площадь помещений в 29 535,2 кв. м является залоговой по инвестиционным договорам. Свободных помещений согласно изначальному проекту 7 196,8 кв. м. Технико-экономические показатели незавершенного объекта строительства по изначальному проекту с учетом проданных площадей приведены в таблице 7.

Таблица 7 – Технико-экономические показатели исходного проекта

	1 ПК 1 этап	1 ПК 2 этап	2 ПК 1 этап	2 ПК 2этап	ИТОГО
Площадь	49 603	13 043	17 966	24 840	105 452
Этажность	1-3	4-7	1-7	8-36	
Кол-во этажей	6	4	9	29	
в т.ч. подземных	2	0	2	0	
Высота этажа	5	4,8	4,8	3	
Проданные площади	35 057	9 718	7 218	12 600	64 593
Свободные площади	0	0	1 884	5 313	7 197
Полезная площадь	35 057	9 718	9 102	17 913	71 789
Площадь МОП	14 546	3 325	8 864	6 927	33 663

Для дальнейших расчетов будем учитывать процентное соотношение площадей этапов объекта «Европейский» от общей площади:

- 1 Пусковой комплекс 1 этап – 47%;
- 1 Пусковой комплекс 2 этап – 12,4%;
- 2 Пусковой комплекс 1 этап – 17%;
- 2 Пусковой комплекс 2 этап – 23,6%.

Основным препятствием завершения строительства ТДЦ «Европейский» является финансово-юридический вопрос, связанный с обязательством застройщика перед кредиторами по инвестиционным договорам. Некоторое время назад была попытка заключения «Мирового соглашения», в котором

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

застройщик предлагает несколько путей погашения задолженности перед кредиторами. А именно:

1. Погашение требований кредиторов путем передачи в собственность помещений, являющихся предметом инвестиционного договора при выполнении следующих условий:

а) внесение доплаты кредиторами 20% от общей суммы инвестиционного договора;

б) уменьшение на 30% площади помещений, являющихся предметом инвестиционного договора и подлежащих передаче кредитору;

2. Погашение требований путем перечисления денежных средств кредиторам с дисконтом 40%. Погашение происходит после окончания строительства объекта и ввода его в эксплуатацию.

Проанализировав варианты решения проблемы, предложенной застройщиком в «Мировом соглашении», а также условия, при которых возможен проект реконцепции торгового-делового центра «Европейский» в многофункциональный комплекс коммерческой недвижимости, можно предложить два основных возможных сценария реализации проекта:

1) Выкуп застройщиком долговых обязательств у кредиторов, реализация проекта реконцепции торгово-делового центра «Европейский» в многофункциональный комплекс.

2) Завершение проекта строительства с учетом проданных помещений и частичная реконцепция торгово-делового центра.

Последний вариант, является для застройщика более надежным, но не способствует достижению таких инвестиционных целей, как максимизация доходности и рост вложений, что достигается путем реконцепции объекта и наиболее эффективным его использованием.

Первый же вариант является более рискованным и может иметь несколько вариантов развития, так как в большей степени подвергается воздействию факторов изменения внешней среды. Однако в таком случае появляется возможность детальной проработки и реализации новой наиболее

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

актуальной концепции объекта, последующей эксплуатации и получение более высокой доходности. В связи с этим необходимо рассматривать девелоперский проект как систему в условиях неопределенности и построение имитационного моделирования реализации проекта как способа сценарного прогнозирования и финансово-экономического обоснования проекта.

3.2 Этапы разработки девелоперского проекта, расчет объема инвестиций для завершения строительства объекта

В результате маркетингового анализа рынка была выбрана наиболее актуальная концепции объекта «Европейский» как многофункциональный комплекс. Рассматривая проект реконцепции объекта незавершенного строительства нельзя не учитывать специфику данного девелоперского проекта. Перечень и порядок этапов реализации проекта и расчета инвестиций для нового строительства и завершения недостроенного объекта могут разниться.

Учитывая особенности рынка коммерческой недвижимости, а также выбранный сценарный вариант реализации проекта, была проведена детализация функционального назначения объекта, а также подробный расчет полезной площади каждого этапа строительства (таблицы 8 - 10).

Таблица 8 – Арендопригодная площадь 1 Пускового комплекса 2 этапа

1 Пусковой комплекс 2 этап	4 этаж	5 этаж	6 этаж	7 этаж	Итого
Полезная площадь под торгово-развлекательные помещения, м кв	6 130	3 640	1 189	1 233	12 192

Таблица 9 – Арендопригодная площадь 2 Пускового комплекса 1 этапа

2 Пусковой комплекс 1 этап	1 этаж	2 этаж	3 этаж	4 этаж	5 этаж	6 этаж	7 этаж	Итого
Площадь под торгово-офисные помещения, кв. м	1 709	1 826	1 821	1 821	2 350	2 170	1 849	13 545

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 10 – Арендопригодная площадь и функциональное распределение 2 Пускового комплекса 2 этапа

2 Пусковой комплекс 2 этап	Коворкинг, лофт пространство	Офисные помещения	Гостиница	Тех. Этаж 21	Апартаменты	Ресторан	Музей	Тех. Этаж 35	Смотровая площадка	Эксплуатируемая кровля	ИТОГО
Кол-во этажей	2	5	7	1	11	1	1	1	1		
От	8	9	14	21	22	33	34	35	36		
До	9	13	20	21	32	33	34	35	36		
Полезная площадь	2 160	3 819	5 347	777	8 402	755	490	487	607	378	23 220

Планируемая продолжительность инвестиционного периода для объектов незавершенного строительства не нормируется, поэтому обозначается застройщиком самостоятельно и составляет порядка 2,5 года, в том числе:

-1 Пускового комплекса - 1 год;

-2 Пускового комплекса - 2,5 года.

Перейдем непосредственно к этапам инвестиционной стадии проекта.

Этап 1. Оформление земельного участка

Исходный земельный участок площадью 14 540 кв. м уже находится в долгосрочной аренде. Для корректности расчетов было проведено распределение площади земельного участка пропорционально площадям пусковых комплексов и этапов строительства. Расчетная арендная плата земельного участка под объект незавершенного строительства на инвестиционный период составляет 1 538 531,7 руб.

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

ГПЗУ был выдан Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области застройщику еще в 2016 году и включает в себя

- описание земельного участка ситуационный план; чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования;

- информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению;

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

- параметрам и размещению объекта капитального строительства;

- информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия;

- информацию о разделении земельного участка.

Этап 3. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации

В процессе подготовки к строительству ситуация на земельном участке может меняться, поэтому необходимо учитывать сроки действия результатов инженерных изысканий. Действующим законодательством они строго не регламентированы, однако рекомендуемый срок актуальности составляет 2-3 года. Исходя из данных застройщика, инженерные изыскания были проведены сравнительно недавно и еще не утратили своей актуальности.

Этап 4. Разработка эскизного проекта

Продолжительность разработки эскизного проекта длится 1 месяц. Стоимость разработки эскизного проекта в связи с изменением концепции объекта равна 1 866 000 руб., согласно предложенной цене проектировщика.

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

Срок получения технических условий на подключение объекта к инженерным сетям не превышает 1 месяц. Для данного объекта при расчете размера платы за подключение к инженерным сетям были учтены нагрузки из проекта и выданные технические условия АО «Екатеринбургская электросетевая компания», МУП «Водоканал».

Этап 6. Подготовка проектной документации

За время простоя объекта градостроительные нормы могли измениться, в связи с чем объект и изначальная проектная документация могут не соответствовать актуальным требованиям регламента по функциональному назначению, предельно допустимым параметрам и нормам строительства. Появляется необходимость проведения строительно-технической экспертизы

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

недостроенной части объекта «Европейский» на соответствие градостроительным, строительным нормам и правилам, нормативным требованиям в области безопасности, а также возможности устранения несоответствий. Срок проведения экспертизы занимает не более 1 квартала, стоимость обследования высотной части объекта составляет 967 000 руб.

Срок подготовки новой актуальной проектной документации для завершения строительства принят за 2 квартала, включая рабочую документацию, стоимостью 5 365 000 руб.

В соответствии со ст. 48 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. 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 без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

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

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) 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);

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.

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 7. Государственная экспертиза проектной документации

Поскольку объект является уникальным, он подлежит экспертизе в Федеральной государственной экспертизе «ГлавГосэкспертиза».

Продолжительность проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий составляет не более 3-х месяцев, предварительная стоимость экспертизы составляет 1 789 000 руб.

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.

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.

Этап 8. Разработка рабочей документации

Продолжительность разработки рабочей документации составляет порядка 5 месяцев, включена в продолжительность разработки проектной документации, как и ее стоимость (этап 6).

Рабочая документация – совокупность текстовых и графических документов, обеспечивающих реализацию принятых в утвержденной проектной документации технических решений объекта капитального строительства, необходимых для производства строительных и монтажных работ, обеспечения строительства оборудованием, изделиями и материалами и/или изготовление строительных изделий. (Примечание: в состав рабочей документации входят основные комплекты рабочих чертежей, спецификации

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

оборудования, изделий и материалов, сметы, другие прилагаемые документы, разработанные в дополнение к рабочим чертежам основного комплекта).

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

Этап 9. Получение разрешения на строительство

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ 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.

К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

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

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

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

в) архитектурные решения;

г) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения

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

(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 завершения объекта, включая стоимость всех предыдущих этапов, определена согласно составленной смете застройщика и составляет на момент 2021 года 629 018 000 руб. Укрупненный сметный расчет стоимости завершения строительства объекта «Европейский» приведен в таблице 11.

Таблица 11 – Сметный расчет стоимости завершения строительства объекта

Наименование работ	Сумма, рублей
I Пусковой комплекс. СМР 13 043 кв. м (корректировка Пускового комплекса 1, этап 2)	45 841 000
в том числе:	
проектная документация	1 866 000
изготовление и монтаж систем вентиляции	18 141 000
электромонтажные работы (внутренняя разводка с эл.щитовой)	8 780 000
работы по огнезащите	985 000
монтаж ВиК	2 177 000

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

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

Окончание таблицы 11

Наименование работ	Сумма, рублей
монтаж системы отопления	1 348 000
наладка и сдача лифтов	933 000
общестроительные работы	5 391 000
монтаж систем ПБ	1 866 000
благоустройство	3 732 000
затраты для ввода в эксплуатацию (замеры БТИ и т.п.)	622 000
II Пусковой комплекс. СМР 42 806 кв. м	578 177 000
в том числе:	
проектная документация	5 365 000
обследование высотной части	967 000
получение заключения ФГУ "ГлавГосэкспертиза"	1 789 000
изготовление и монтаж систем вентиляции	31 591 000
электромонтажные работы (внутренняя разводка с эл.щитовой)	14 902 000
работы по огнезащите	13 709 000
реконструкция РП	28 014 000
монтаж ВиК	3 100 000
монтаж системы отопления	11 087 000
устройство кровли	7 153 000
монтаж лифтов	83 446 000
общестроительные работы	64 182 000
монтаж систем ПБ	18 239 000
благоустройство	4 292 000
изготовление и монтаж вентилируемого фасада	288 433 000
затраты для ввода в эксплуатацию (замеры БТИ и т.п.)	1 908 000
Установка статуи Екатерины	5 000 000
ИТОГО	629 018 000

Этап 11. Осуществление строительства, строительный контроль и технический надзор

Предполагается проведение строительно-монтажных работ в след порядке:

1. Завершение строительства 1 Пускового комплекса 2 этапа площадью 13 043 кв. м в пределах этажей 4 -7.

2. Завершение строительства 2 Пускового комплекса площадью 42 806 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

- проведение обследования, устранение недочетов и завершение строительства 1 этапа площадью 17 966 кв. м, в пределах 1-7 этажа;
- проведение обследования, устранение недочетов и завершение строительства 2 этапа площадью 24 840 кв. м, а именно высотной части ТВЦ «Европейский» с 8 по 36 этаж.

Общая продолжительность строительства составляет 2,5 года. Затраты на вознаграждение службы заказчика, а также технический надзор рассчитываются как 2% от общей стоимости завершения и составляет 12 580 360 руб. Подробный график производства работ приведен в приложении Б.

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

В соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса РФ. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства.

Разрешение на ввод 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.

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

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

технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) договора технического присоединения;

7) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство;

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 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

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. Примерные затраты на подготовку и ввод объекта в эксплуатацию 622 000 руб. для 1 Пускового комплекса и 1 908 000 руб. для 2 Пускового комплекса, которые были учтены при составлении укрупненного сметного расчета (этап 10).

Расчет объема инвестиций

Стоимость завершения строительства объекта, учитывая затраты на все вышеперечисленные этапы, составляет 636 498 360 руб. Согласно выбранной

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

стратегии реализации проекта необходимо погашение долговых обязательств застройщика в размере 1 743 329 128 руб. перед началом строительства. При условиях, выдвинутых застройщиком в «Мировом соглашении» можно принять начальную ставку дисконта при погашении требований в 40%. Таким образом сумма выкупа недостроенного объекта составляет 1 045 997 477 руб., и также относится к первоначальным инвестициям в проект.

План капиталовложений был составлен с учетом прогноза индексов роста цен на строительную продукцию и сроком строительства в 2,5 года и представлен в таблице 12.

Таблица 12 – Прогноз капиталовложений в строительство объекта

Шаг планирования в годах	0	1	2	3
	2021	2022	2023	2024
Итоговые капиталовложения по годам, руб. в ценах начала проекта	0	1 090 604 372	466 011 254	130 880 211
Индексы строительной инфляции годовые		1,05000	1,04600	1,04100
Индекс роста цен на строительную продукциюпо отношению к началу строительства	1,00000	1,05000	1,09830	1,14333
Аренда ЗУ	0	529 615	529 615	479 301
Капиталовложения по годам, руб. в номинальных ценах	0	1 093 364 332	512 349 776	150 118 612
в т.ч. НДС	0	7 522 752	77 756 812	21 893 252
Капиталовложения в номинальных ценах накопительным итогом, руб.	0	1 093 364 332	1 605 714 108	1 755 832 719

Таким образом сумма инвестиций для реализации проекта составляет 1 689 134 369 руб. в текущем уровне цен и 1 755 832 719 руб. с учетом индексов строительной инфляции. Себестоимость одного квадратного метра в таком случае составляет 31 439 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

3.3 Расчет потенциального дохода от реализации проекта

Согласно разработанной концепции проекта реализации объекта «Европейский» как многофункциональный комплекс и в соответствии с рассматриваемым сценарием, при котором все площади объекта переходят к застройщику в эксплуатацию для сдачи в аренду или же продажи, были рассчитаны основные технико-экономические показатели проекта (таблица 13).

Таблица 13 – Технико-экономические показатели проекта

Наименование показателя	Ед. Измерения	1 ПК 2 этап	2 ПК 1,2 этап	ИТОГО
Количество этажей (надземных)	эт.	7,0	34,0	34,0
Количество этажей (подземных)	эт.	-	2,0	
Строительный объем	куб. м	42 802,0	166 174,0	208 976,0
в.т.ч. подземная часть	куб. м	-	4 748,0	4 748,0
Общая площадь	кв. м	13 043,0	42 806,0	55 849,0
в т.ч. общая площадь отапливаемых помещений	кв. м	9 444,0	40 337,0	49 781,0
в.т.ч. общая площадь неотапливаемых планировочных элементов здания	кв. м	3 599,0	2 469,0	6 068,0
в т.ч. площадь отапливаемых помещений арендаторов и собственников	кв. м	8 360,8	27 859,9	36 220,7
Полезная площадь	кв. м	12 192,1	36 765,1	48 957,2
Арендуемая площадь, в т.ч:	кв. м	8 360,8	21 232,6	29 593,4
Площадь якорных арендаторов	кв. м	6 062,3	13 514,6	19 576,9
Площадь неякорных арендаторов	кв. м	2 298,5	7 718,0	10 016,5
Продаваемая площадь	кв. м	0,0	6 890,4	6 890,4

Полезная площадь включает в себя арендуемую и продаваемую площадь, с учетом площади эксплуатируемой кровли и балконов с коэффициентов 0,3, а также помещения мест общего пользования.

Площадь помещений сдаваемых в аренду составляет 29 593,4 кв. м из которых под якорных арендаторов, отводятся помещения в 19 576,9 кв. м, которые в основном занимают гостиничный комплекс, коворкинговое и лофт пространства, а также рестораны и музей.

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 результатам анализа рынка коммерческой недвижимости соответствующего сегмента, а именного торгово-офисных помещений, расположенных в бизнес центрах и торговых центрах в центре Екатеринбурга, сроков ввода в эксплуатацию не позже 2014 г., произведено распределение Пусковых комплексов на классы В+ и А, а также рассчитаны планируемые арендные ставки и дисконт на якорного арендатора (таблица 14).

Таблица 14 – Арендные ставки объекта

1 Пусковой комплекс, класс В+		
Арендная ставка	700,00	руб./ мес
Дисконт якорного арендатора	20%	
Ставка якорного арендатора	560	руб./ мес
Средняя загрузка при выходе на полную мощность	89%	
2 Пусковой комплекс, класс А		
Арендная ставка	1 000,00	руб./ мес
Дисконт якорного арендатора	20%	
Ставка якорного арендатора	800	руб./ мес
Арендная ставка для гостиницы	450	руб./ мес
Средняя загрузка при выходе на полную мощность	89%	

Расчет потенциального валового дохода (далее – ПВД) от сдачи в аренду торгово-офисных помещений приведен в таблице 15.

Таблица 15 – Расчет ПВД с аренды помещений

Набор арендаторов			Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб. /кв. м/мес	Арендная плата в месяц, руб.	Арендная плата в год, руб.	ПВД с аренды в год, руб.
1 ПК 2 этап	Торгово-развлекательные, помещения	Якорные	6 062,3	560,0	3 394 893	40 738 723	60 046 123
		Неякорные	2 298,5	700,0	1 608 950	19 307 400	
2 ПК 1 этап	Торгово-офисные помещения	Якорные	5 568,7	800,0	4 454 960	53 459 520	199 900 440
		Неякорные	4 728,0	1 000,0	4 728 000	56 736 000	
2 ПК 2 этап	Торгово-офисные помещения	Якорные	2 599,3	800,0	2 079 440	24 953 280	
		Неякорные	2 990,0	1 000,0	2 990 000	35 880 000	
		Гостиница	5 346,6	450,0	2 405 970	28 871 640	

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

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

В высотной части планируется размещение апартаментов общей площадью 6 890,4 кв. м, которые будут выставляться на продажу как на этапе строительства, так и после ввода в эксплуатацию в процентном соотношении 50% на 50%. Стоимость продажи устанавливается исходя из анализа рынка апартаментов в центре города Екатеринбурга, учитывая удорожание в зависимости от этажности и дисконта на этапе строительства в 20%.

Таким образом цена продажи апартаментов

– 22-27 этажа 120 000 руб. за 1 кв. м;
– 28-32 этажа 130 000 руб. за 1 кв. м;
– на этапе строительства 22-27 этажа 111 600 руб. за 1 кв. м;
– на этапе строительства 28-32 этажа 120 900 руб. за 1 кв. м.

Расчет потенциального валового дохода представлен в таблице16.

Таблица 16 – Расчет ПВД с продажи апартаментов

Наименование	Кол-во этажей	Площадь, кв. м	Цена, руб. за 1 кв. м	Стоимость, руб.
Апартаменты на этапе строительства, в т.ч:	11	3 445		343 267 200
22-27 эт.	6	1 879	96 000	180 403 200
28-32 эт	5	1 566	104 000	162 864 000
Апартаменты после ввода в эксплуатацию, в т.ч:	11	3 445		429 084 000
22-27 эт.	6	1 879	120 000	225 504 000
28-32 эт	5	1 566	130 000	203 580 000

Также был проведен расчет потенциального валового дохода от эксплуатации открытой смотровой площадки на 37 этаже с установленной на ней статуей Екатерины, как символом города и точкой притяжения туристов и местного населения. Средняя посещаемость смотровой площадки была принята, исходя из данных о посещаемости смотровой площадки БЦ «Высоцкий» в городе Екатеринбург. По данным работника пропускной системы бизнес центра количество посетителей в будние дни составляет от 150 до 800 человек, в выходные и праздничные дни – 1000-2000 человек. Цена входного билета составляет 400 руб., и льготных билетов от 200 до 300 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

Анализируя вышеперечисленные данные, для смотровой площадки «Европейский» были принятые средние показатели, приведенные в таблице 17.

Таблица 17 – Расчет ПВД с эксплуатации смотровой площадки

Дополнительный доход со смотровой площадки	Среднее кол-во посетителей в день, чел.	Кол-во посетителей в год, чел.	Цена билета, руб.	ПВД в год, руб.
Будние дни	200	49 400	300	46 680 000
Выходные и праздничные дни	900	106 200		

Для расчета динамики выручки были спрогнозированы проценты загрузки помещений арендаторами, а также темп продажи апартаментов. Выход на полную мощность проекта и полная продажа помещений достигается на 5 год после начала строительства. Подробный расчет доходных потоков от реализации и эксплуатации объекта с учетом темпов инфляции представлен в приложении В. На графике представлена планируемая динамика выручки от проекта в номинальных ценах (рисунок 17).

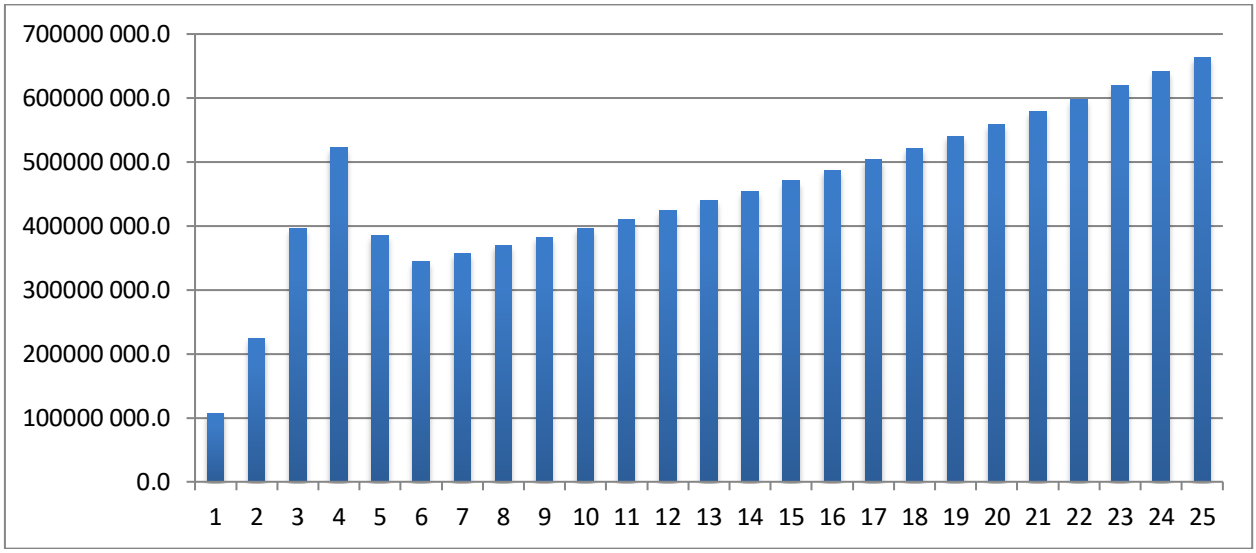


Рисунок 17 – Динамика выручки от реализации проекта, руб.

График демонстрирует скачок выручки на 4 год с начала реализации проекта, что объясняется сдачей в эксплуатацию всех этапов строительства и продажей большинства апартаментов. Далее наблюдаем увеличение денежных потоков доходов за счет роста темпов инфляции.

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

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

3.4 Расчет расходов по операционной деятельности

В структуру расходов по операционной деятельности были включены следующие расходы:

- затраты на содержание управляющей компании;
- коммунальные услуги;
- эксплуатационные расходы на оплату внешних специализированных компаний;
- аренда земельного участка;
- страхование недвижимости;
- взносы в фонды по капитальному и текущему ремонтам;

Рассмотрим каждую статью расходов в частности.

Расходы по содержанию управляющей компании

При завершении строительства и вводе в эксплуатацию оставшихся частей ТДЦ «Европейский» планируется создание собственной управляющей компании. Предполагаемая структура, штат работников и расходы на фонд оплаты труда приведены в таблице 18. Количество электриков, сантехников и системных администраторов может изменяться в зависимости от загруженности здания. Сумма затрат на содержание УК в год при полной загрузке составляет 12 725 748 руб. Охрана объекта и клининг и другие работы по содержанию здания будут переданы специализированным организациям на аутсорсинг.

Расходы на коммунальные услуги

При расчете коммунальных платежей учитывались площади, отапливаемый объем, расход водоснабжения и водоотведения мест общего пользования. Были приняты тарифы согласно предоставляемым данным поставщиками соответствующих услуг:

- электроэнергия, АО «ЕЭнС»;
- водопотребление и водоотведение, МУП «Водоканал»;

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

- отопление, Ф-л «Свердловский» ПАО «Т Плюс»;
- обращение с ТКО, ЕМУП «Спецавтобаза».

Таблица 18 – Затраты на управление и содержание управляющей компании

Должность	Заработная плата в мес., руб.	Премия в мес., руб.	Нормативное кол-во человек	Количество человек	Зарплата всех работников в мес., руб.	Зарплата всех работников в год., руб.
Директор	100 000,00	15 000,00		1	115 000,00	1 380 000,00
Секретарь	20 000,00	3 000,00		1	23 000,00	276 000,00
Главный инженер	80 000,00	6 000,00		1	86 000,00	1 032 000,00
Электрик	18 000,00	2 250,00	4,03	5,00	101 250,00	1 215 000,00
Сантехник	18 000,00	2 250,00	3,74	4,00	81 000,00	972 000,00
Рабочий по комплексному обслуживанию и ремонту здания	25 000,00	2 250,00		2	54 500,00	654 000,00
Старший администратор	30 000,00	3 000,00		1	33 000,00	396 000,00
Администратор ресепшн	25 000,00	2 250,00		2	54 500,00	654 000,00
Администратор паркинга	22 000,00	1 800,00		1	23 800,00	285 600,00
Начальник отдела аренды/продажи	45 000,00	3 750,00		1	48 750,00	585 000,00
Менеджер	23 000,00	2 700,00		1	25 700,00	308 400,00
Юрист	48 000,00	3 000,00		1	51 000,00	612 000,00
Бухгалтер	55 000,00	4 500,00		1	59 500,00	714 000,00
Системный администратор	25 000,00	3 750,00	-	2	57 500,00	690 000,00
Итого в руб.:				24	814 500,00	9 774 000,00
Отчисления в соц.фонды				30,2%	245 979,00	2 951 748,00
Итого с учетом страховых взносов в руб.:					1 060 479,00	12 725 748,00

Был проведен расчет коммунальных платежей в год, представленный в таблице 19, а также спрогнозирован денежный поток коммунальных платежей с учетом заполняемости площадей арендаторами, темпа продажи апартаментов и уровнем инфляции на прогнозируемый период в 25 лет (приложение Г). График коммунальных платежей в номинальных ценах продемонстрирован на рисунке 18.

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

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

Таблица 19 – Расходы на оплату коммунальных услуг МОП

Коммунальные услуги	Объемы в месяц	Тарифы, руб.	Платежи руб. в месяц	Платежи руб. в год
Электроэнергия, кВТ/ч	53 092	4,65	246 877	2 962 518
Водоснабжение и водоотведение, куб. м	177	72,27	12 807	153 685
Отопление, Гкал	86	1 968,67	169 267	2 031 203
Обращение с ТКО, куб. м	78	579,82	45 342	544 103
ИТОГО:			474 292	5 691 509
При выходе на полную мощность (89% заполняемости):			511 214	6 134 566

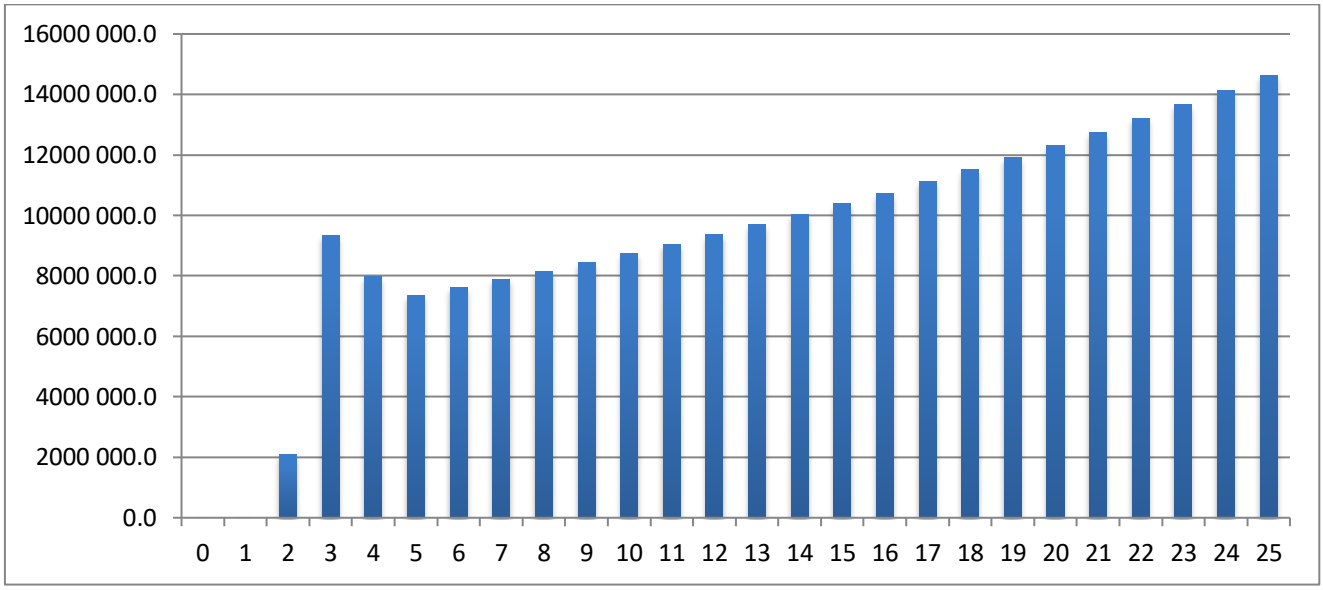


Рисунок 18 – Динамика затрат на оплату коммунальных платежей в номинальных ценах, руб.

Эксплуатационные расходы

Расходы по эксплуатации на оплату услуг внешних специализированных организаций являются постоянными и были рассчитаны исходя из данных, предоставляемых управляющей компанией ТЦ «Свердловск», который на данный момент находится в эксплуатации и является частью (1 Пусковой комплекс 1 этап) ТДЦ «Европейский». Перечни услуг и платежей по обслуживанию здания представлены в таблице 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

Таблица 20 – Эксплуатационные расходы на оплату услуг внешних специализированных организаций

Наименование	Платежи в месяц, руб.	Платежи в год, руб.
Организация пропускного режима и контроля мест общего пользования	291 704,03	3 500 448
Обслуживание противопожарных систем	135 110	1 621 325
Клининг	260 000	3 120 000
Грязезащитные коврики	14 142	169 699
Дератизация	4 378	52 531
Обслуживание лифтов и эскалаторов	70 311	843 729
Звуковое оформление МФК	5 292	63 502
Услуги связи – обслуживание сервера	1 576	18 915
Услуги связи телефония мобильная	3 378	40 533
Услуги связи телефония стационарная	3 186	38 236
Расходные материалы и ремонт	55 000	660 000
ИТОГО	552 372	10 128 918

Аренда земельного участка

Исходный земельный участок площадью 14 540 кв. м уже находится в долгосрочной аренде. Для корректности расчетов было проведено распределение площади земельного участка пропорционально площадям пусковых комплексов и этапов строительства. Таким образом арендная плата земельного участка под объект равна 529 615 руб. на начальном этапе проекта, и после проданных помещений составляет 455 076 руб.

Страхование недвижимости

Принимаем срок страхования равным 30 лет, с долей от балансовой стоимости недвижимости в 70%. Балансовая стоимость недвижимости рассчитывается как сумма капитальных вложений на строительство объекта, очищенных от налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и аренды земельного участка, и составляет 1 689 134 369 руб. Размер страховой премии равняется 0,50 % от страховой суммы. Таким образом ежегодная страховая премия за весь объект составляет 4 922 155 руб. В результате продажи апартаментов сумма страхования уменьшается согласно проценту проданных площадей от общей площади 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

Взносы в фонды

Учет взносов в фонды текущего и капитального ремонта позволяет замещать единовременные высокие затраты на ремонт через 10 и 25 лет регулярными денежными отчислениями. Сметная стоимость строительства равняется 1 689 134 369 руб. за вычетом НДС, современная стоимость фондов на капитальный и текущий ремонт вычисляется как 4% и 2% соответственно. Для расчета аннуитетных платежей были приняты ставки по долгосрочным (6%) и краткосрочным (4,88) банковским вкладам. Размер ежегодных отчислений в фонд на капитальный ремонт составляет 5 280 603 руб., в фонд на текущий ремонт 4 345 592 руб.

Была составлена сводная таблица расходов по операционной деятельности с учетом продажи апартаментов, процента загрузки и темпа инфляции, которая представлена в приложении В. Ниже приведен график прогнозируемых денежных потоков расходов по операционной деятельности в номинальных ценах (рисунок 19).

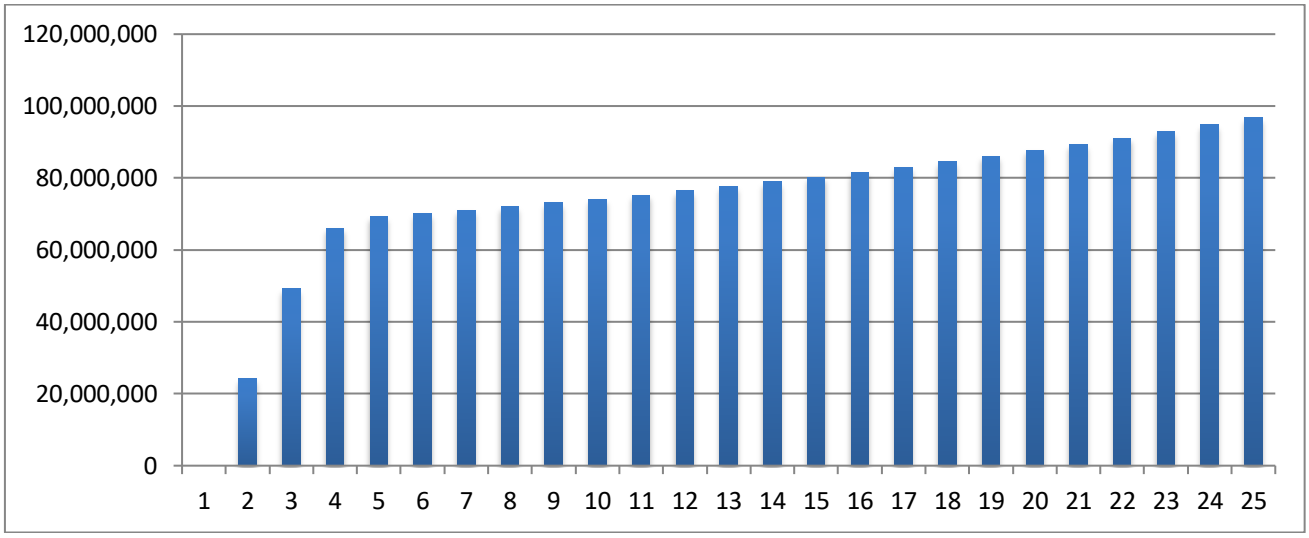


Рисунок 19 – Динамика расходов по операционной деятельности в номинальных ценах, руб.

На момент выхода проекта на полную мощность сумма расходов составляет 192 574 248 руб. График показывает последующее увеличение операционных расходов, что связано с учетом индекса роста цен.

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

Амортизационные отчисления

Амортизационные отчисления не являются статьей операционных расходов, но уменьшают налогооблагаемую базу при расчете налога на прибыль, а также учитываются при исчислении налога на имущество, так как отражают снижение балансовой стоимости объекта. Расчет амортизации представлен в таблице 21.

Таблица 21 – Расчет амортизационных отчислений

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	1 406 329 864	1	1 406 329 864	14 063 299
Кресло работника	4	7	14,29	5 000	15	75 000	10 714
Стол для работника	4	7	14,29	6 000	15	90 000	12 857
Шкаф	4	7	14,29	10 000	3	30 000	4 286
Тумбочка	4	7	14,29	2 500	15	37 500	5 357
Компьютер	2	3	33,33	50 000	15	750 000	250 000
Принтер	2	3	33,33	15 000	3	45 000	15 000
Факс	2	3	33,33	5 000	2	10 000	3 333
Сканер	2	3	33,33	5 000	1	5 000	1 667
Стойка ресепшн	4	7	14,29	80 000	1	80 000	11 429
Кресло приемная	4	7	14,29	10 000	5	50 000	7 143
Итого в руб.:						1 407 513 364	14 385 084

Из таблицы видно, что ежегодные амортизационные отчисления составляют 14 385 084 руб. Далее при расчете амортизации учитывается процент введенных площадей в эксплуатацию и собственных помещений застройщика.

Налоги

Для определения налоговой нагрузки была принята общая система налогообложения и выбрана форма юридического лица девелоперской компании как Общество с ограниченной ответственностью. Были рассчитаны следующие виды налогов:

- налог на имущество, процентная ставка 2%;

- налог на добавленную стоимость (далее – НДС), процентная ставка 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

- налог на прибыль, процентная ставка 20%.

Спрогнозированные денежные потоки уплаты налогов представлены в приложении Г.

Таким образом были рассчитаны основные расходы во время эксплуатации объекта. Структура расходов на момент выхода объекта на полную мощность представлена на рисунке 20.

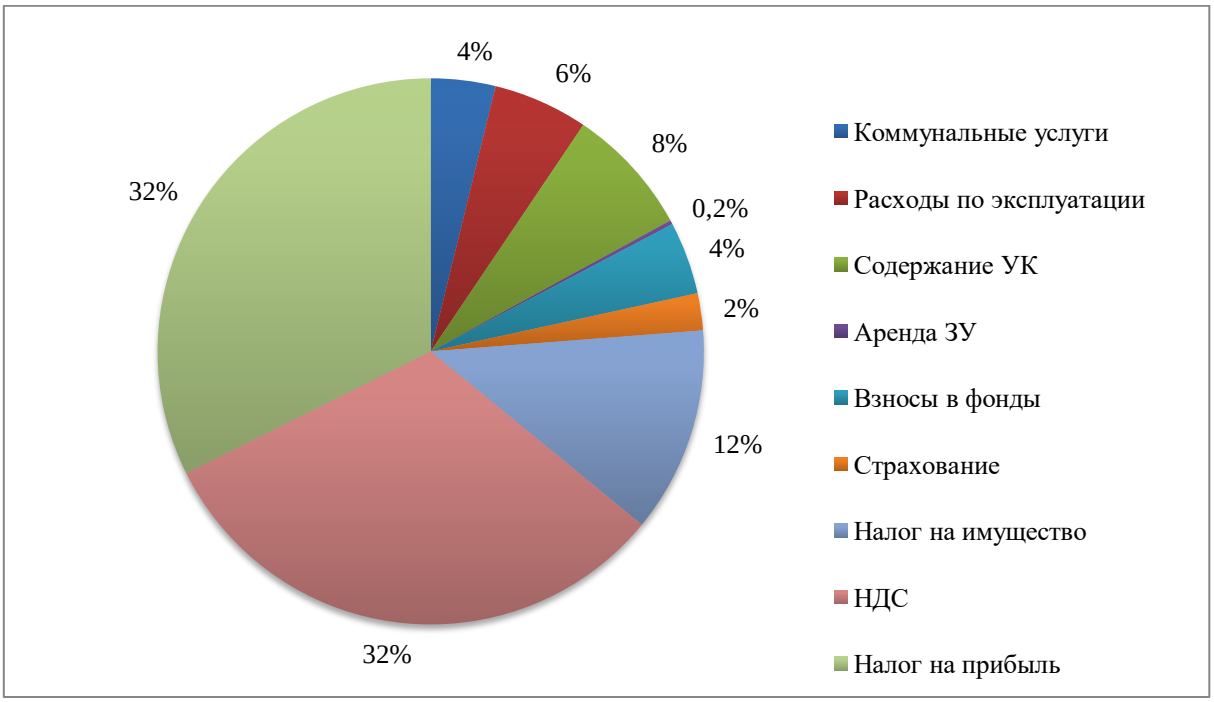


Рисунок 20 – Структура расходов по операционной деятельности

Из диаграммы видно, что существенной статьей затрат является сумма уплаты налогов в бюджет, которая подлежит жесткому контролю со стороны государства, и не может быть существенно сокращена.

3.5 Построение модели прогнозных денежных потоков от реализации проекта

Построение модели прогнозных денежных потоков от реализации проекта необходимо для расчета экономической эффективности проекта, его оценки и финансово-экономического обоснования реконцепции 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

«Европейский». Расчет экономической эффективности проекта производится как при финансировании за счёт собственных капиталовложений, так и с учетом стоимости заимствования средств.

При построении сводной таблицы итоговых денежных потоков от реализации проекта необходимо учитывать все ранее проведенные расчеты, а именно: денежные потоки доходов от проекта со знаком «плюс», капитальных вложений, расходов по операционной деятельности и уплаты налогов со знаком «минус». При расчете эффективности проекта с учетом стоимости заимствования в расчет включаются оттоки на уплату процентов за пользование кредитными средствами. Для этого вычисляется сумма аннуитетных платежей исходя из суммы, срока и процента кредитования.

Для определения чистого дисконтированного потока необходимо установить ставку дисконтирования, которая рассчитывается исходя из безрисковой процентной ставки по облигациям федерального займа, а также учета возможных рисков воздействующих на строительную отрасль и коммерческую недвижимость. Расчет ставки дисконтирования представлен в таблице 22.

Таблица 22 – Расчет ставки дисконтирования

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный							1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					1					
Опережающий темп роста цен на потребляемые ресурсы	динамичный					1					
Изменение платежей за землю	динамичный		1								
Несистематический риск											
Несвоевременный пуск объекта в эксплуатацию	динамичный					1					
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания	статичный			1							

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

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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		0	3	4	2	5	1	1	0	0	0
Взвешенный итог		0	6	12	8	25	6	7	0	0	0
Вес одного балла, %	1										
Сумма	64										
Количество факторов	16										
Средневзвешенное значение балла	4										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	4,0%										
Безрисковая процентная ставка по облигациям федеральная займа	5,8%										
Срок окупаемости (примерный), лет	20										
Поправка за низкую ликвидность недвижимости	1,8%										
Поправка за риск вложения в недвижимость	4,0%										
Требуемая инвестором долевая скидка со стоимости, рассчитанная по безрисковой ставке	15,0%										
Поправка на неэффективный инвестиционный менеджмент	1,0%										
Ставка дисконтирования,%	12,6%										

Таким образом принимаем ставку дисконтирования равной 12,6 %, для каждого периода рассчитываем коэффициент дисконтирования и умножаем его на чистый денежный поток соответствующего периода. Смоделированные дисконтированные денежные потоки от реализации проекта реконцепции представлены в приложении Д.

Выполненный расчет экономической эффективности определяет накопленный чистый дисконтированный доход, дисконтированный срок

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

окупаемости, индекс доходности инвестиций и внутреннюю норму доходности.

Модель с 100% собственными средствами

Рассмотрим интегральные показатели экономической эффективности для модели с 100% собственными средствами. На графике представлен чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом (рисунок 21).

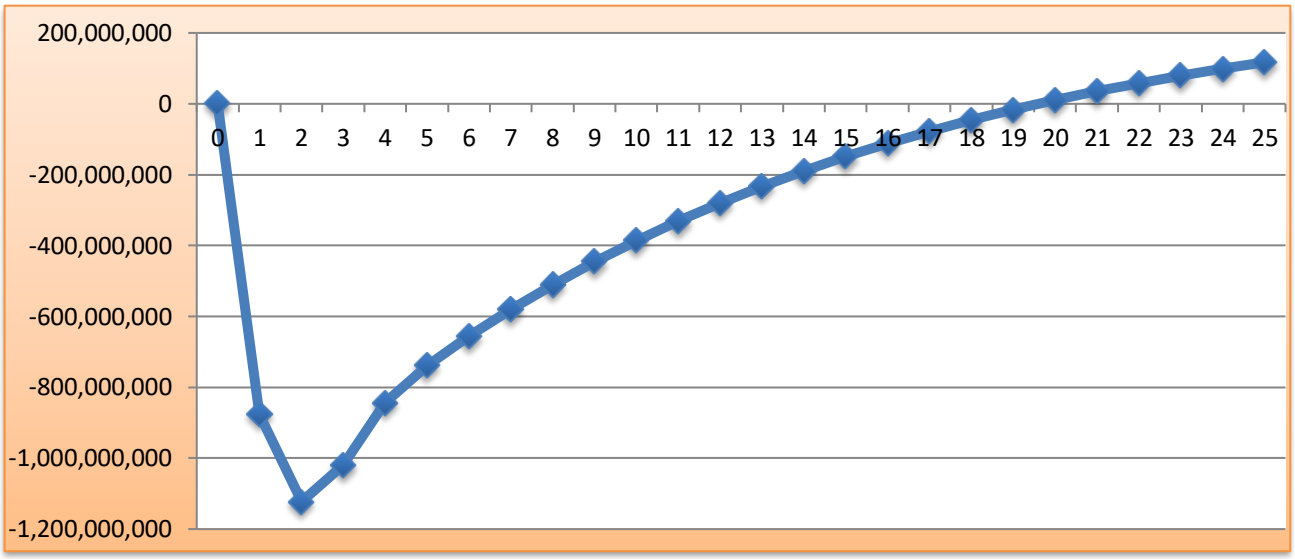


Рисунок 21 – Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом при 100% собственных средств

Из графика можем видеть динамику реализации проекта в течение прогнозного периода в 25 лет и примерный срок окупаемости инвестиций. Далее были посчитаны интегральные показатели эффективности проекта:

- накопленный чистый дисконтированный доход (*NPV*) равен 117 071 011 руб.;

- срок окупаемости проекта 19,6 лет или 19 лет и 7 месяцев;

- индекс доходности инвестиций (*PI*) равен 1,0667;

- внутренняя норма доходности (*IRR*) равна 13,88%.

Анализируя показатели, можно сделать вывод, что проект является экономически эффективным, если рассматривать его на такой долгосрочный период как 25 лет. Ставка *IRR* больше ставки дисконтирования на 1,28 %, что говорит о небольшом запасе надежности и доходности проекта. Тем не менее проект является рентабельным и в будущем будет приносить инвестору стабильный доход под 13,88 % годовых.

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

Модель с 50% собственными средствами и 50% заемными

Перейдем к модели с учетом 50% заемных средств. Сумма кредита в таком случае составляет 877 916 360 руб. при принятой ставке 9% сроком на 15 лет. Аннуитетный платеж составляет 108 913 323 начиная с момента ввода в эксплуатацию последнего этапа строительства на 4 год после начала реализации проекта. Поток по финансовой деятельности дисконтируется с использованием ставки по кредиту. На графике представлен чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом с учетом стоимости заимствованных средств (рисунок 22).

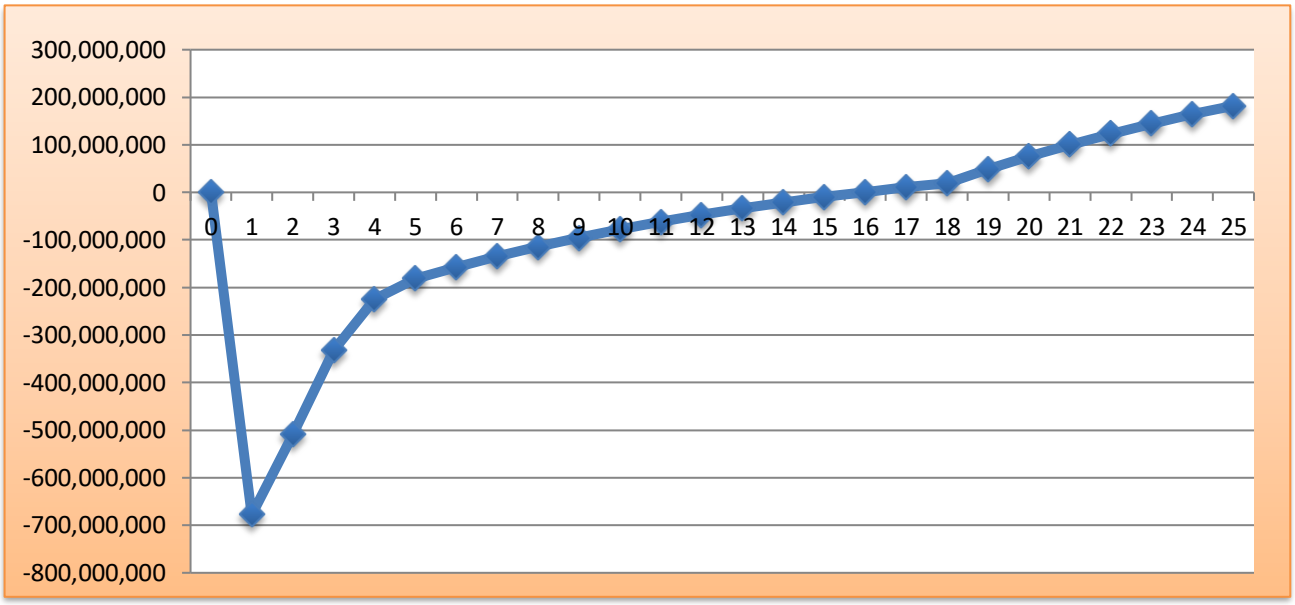


Рисунок 22 – Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом при 50% собственных и 50% заемных средств

График показывает, что в случае с использованием кредитных средств срок окупаемости наступает быстрее. Дисконтированный денежный поток накопленным эффектом по финансовой деятельности к концу18 года выходит в 0, соответственно далее график демонстрирует увеличение тепа роста денежного потока от проекта.

Были также посчитаны интегральные показатели эффективности проекта:

- накопленный чистый дисконтированный доход (*NPV*) равен 182 038 877 руб.;

- срок окупаемости проекта 15,92 лет или 15 лет и 11 месяцев;

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

- индекс доходности инвестиций (*PI*) равен 1,2074;

- внутренняя норма доходности (*IRR*) равна 14,61%.

Анализируя показатели, можно сделать вывод, что проект является более экономически эффективным при использовании собственного и заемного капитала. Повышается индекс доходности инвестиций *PI* исходя из меньшего объема собственного капитала. Сокращается срок окупаемости проекта и увеличивается внутренняя норма доходности. Это может быть вызвано уменьшением налогооблагаемой базы за счет процентов по кредиту, а также распределением собственных затрат на проект как платежей по кредиту в течении 15 лет вместо единовременных инвестиций на строительство вначале реализации проекта. Рисунок 23 демонстрирует сравнение графиков чистого дисконтированного денежного потока накопленным эффектом при разных вариантах инвестирования.

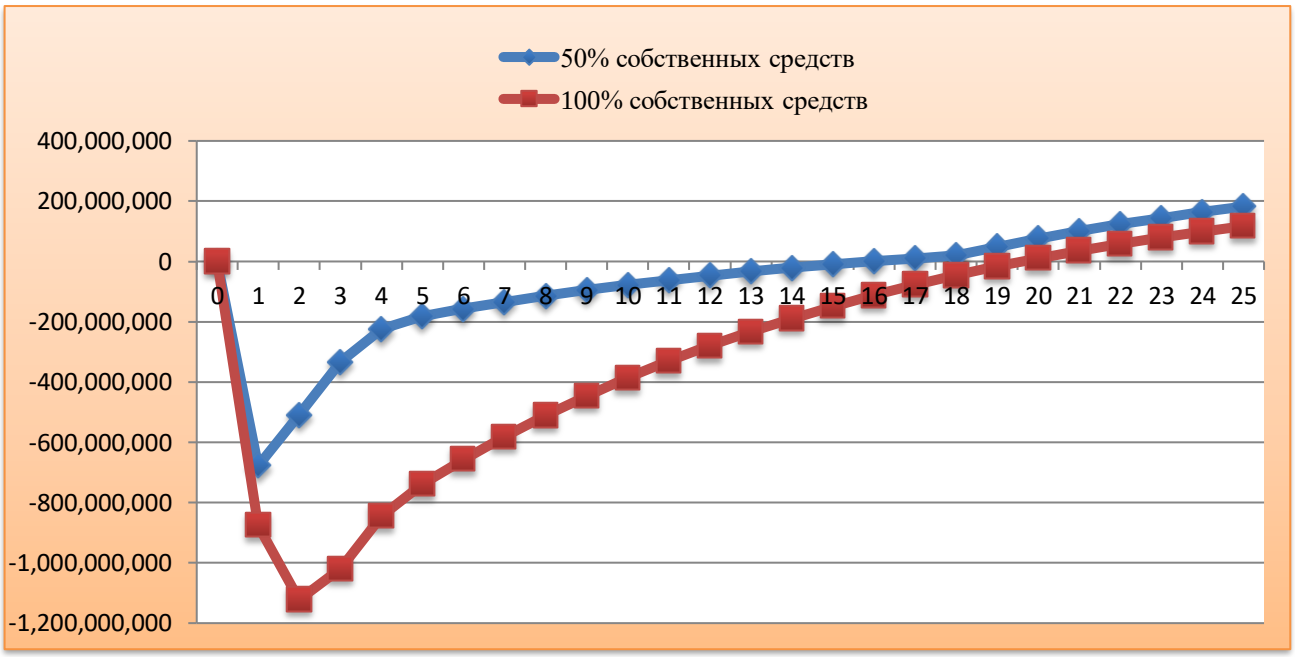


Рисунок 23 – Чистые дисконтированные денежные потоки накопленным эффектом двух вариантов финансирования

С помощью вычисленных интегральных показателей можно судить о возможности реализации девелоперского проекта по выбранной концепции и проследить их зависимость от изменения внешних параметров 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

3.6 Анализ интегральных показателей экономической эффективности проекта

Имитационная модель была составлена с учетом внешних и внутренних параметров и подвержена изменению в зависимости от перемены соответствующих входных данных.

Для определения сценариев реализации проекта с наиболее высокой экономической эффективностью необходим анализ интегральных показателей экономической эффективности в динамике в зависимости от входных переменных, прогнозирование их изменений, а также поиск оптимальных внешних и внутренних параметров проекта. В первую очередь для анализа были взяты такие параметры, значение которых может изменяться с большей вероятностью, а также выбор которых в большей степени зависит от решения самого застройщика.

Принятие решения о размере дисконта на сумму выкупа существующих обязательств является немаловажным для реализации проекта, так как этот параметр оказывает существенное влияние на размер капиталовложений и, как следствие, эффективность проекта. Необходимо оценить зависимость интегральных показателей от данной величины, а также найти минимально допустимое значение параметра. Был проведен анализ изменений значений показателей эффективности в зависимости от размера дисконта, который варьируется от 0% до 50% для двух моделей с различными способами финансирования. Наиболее показательным параметром является чистый дисконтированный поток накопленным эффектом (*NPV*), графики его зависимости от ставки дисконта представлены на рисунках 24 и 25.

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

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

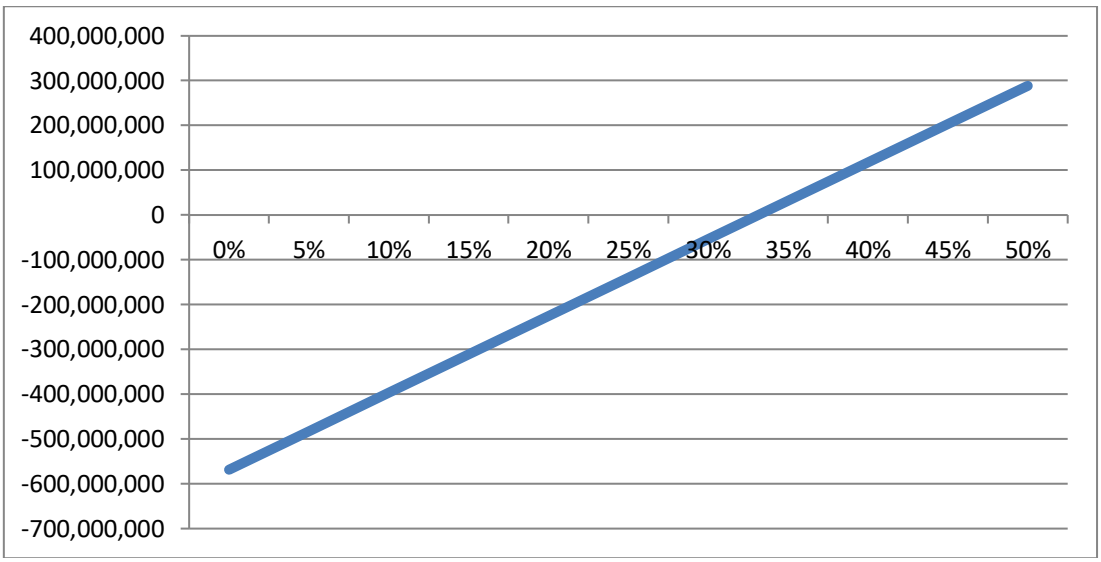


Рисунок 24 – Зависимость *NPV* от процента дисконта для погашения долговых обязательств в модели с 100% собственных средств, руб.

В модели финансирования за счет собственных средств для получения положительного накопленного денежного потока к концу прогнозного срока минимальный процент дисконта должен составлять от 33%.

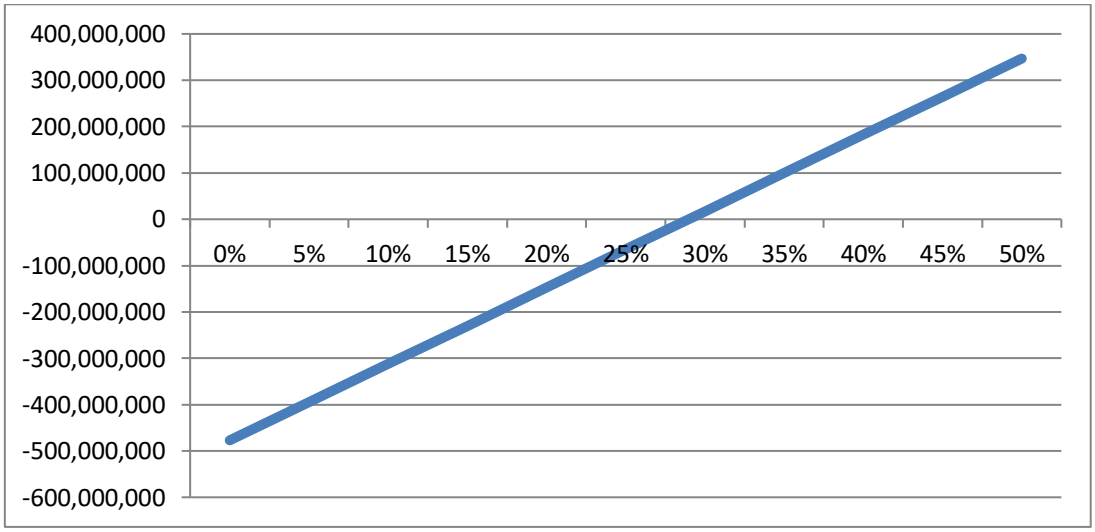


Рисунок 25 – Зависимость *NPV* от процента дисконта для погашения долговых обязательств в модели с 50% собственных и 50% заменых средств, руб.

В модели смешанного финансирования, где только 50% являются собственными средствами для получения положительного накопленного денежного потока к концу прогнозного срока минимальный процент дисконта должен составлять от 29%. Для построения модели и расчетов интегральных показателей было принято значение в 40%.

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

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

Рассмотрим зависимость интегральных показателей от изменения пропорции собственных и заменых средств при финансировании реализации проекта, так как решение по выбору данного параметра принимает непосредственно сам застройщик. На рисунке 26 представлен график зависимости срока окупаемости от процента собственных средств, вложенных в реализацию проекта.

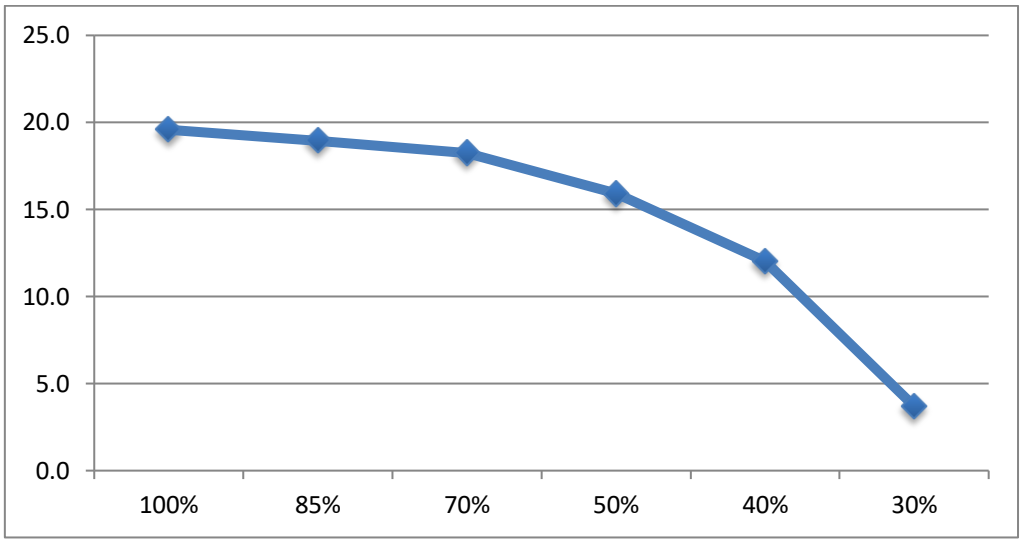


Рисунок 26 – Зависимость *T* окупаемости от процента собственных средств, лет

При анализе доли собственного и заменого капитала видим, что чем ниже процент собственного капитала, тем быстрее наступает срок окупаемости. Это объясняется тем, что появляется второй дисконтированный поток по финансовой деятельности, который является положительным в начале проекта, а затем приводится к 0 за счет дисконтирования, уменьшает налогооблагаемую базу, и сокращает итоговый отрицательный поток на инвестиционной стадии.

Из графика видно, что существенное сокращение срока окупаемости проекта наступает при составляющей собственных средств менее 70%, то есть застройщику имеет смысл использовать заемные средства от 30% всех капитальных вложений. При разработки основной модели принимаем соотношение собственных и заемных средств 50% на 50%.

Проведем анализ зависимости интегральных показателей от параметров и условий предоставления кредита. На данный момент исходными данными являются срок кредита в 15 лет и ставка под 9% годовых. Будем изменять по

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

очереди два параметра, каждый раз оставляя один в исходном положении. Так были проведены наблюдения по изменению интегральных показателей, при вариации ставки от 5% до 13% и сроке кредита в 15 лет (таблица 23).

Таблица 23 – Значения интегральных показателей при различных процентных ставках по кредиту

Процентная ставка, %	*NPV*, руб.	*T* окупаемости, лет	Индекс доходности, *PI*	*IRR*, %
5,0%	151 512 555	18,4	1,173	14,27%
6,0%	158 903 259	18,1	1,181	14,35%
7,0%	166 436 156	16,9	1,190	14,44%
8,0%	174 103 854	16,3	1,198	14,52%
9,0%	182 038 877	15,8	1,207	14,61%
10,0%	189 813 848	15,7	1,216	14,70%
11,0%	197 841 316	15,5	1,225	14,79%
12,0%	205 974 046	15,3	1,235	14,88%
13,0%	214 204 952	15,1	1,244	14,97%

Была замечена прямая зависимость таких показателей как *NPV*, индекс доходности и внутренняя норма доходности *IRR* от процентной ставки по кредиту. Чем выше ставка по кредиту тем больше аннуитетный платеж, и тем больше он теряет свою стоимость за счет дисконтирования со временем. Таким образом наблюдается обратный эффект увеличения дисконтированного накопленного денежного потока, что приводит к повышению индекса доходности проекта и внутренней нормы доходности. График зависимости срока окупаемости от данного показателя приведен на рисунке 27.

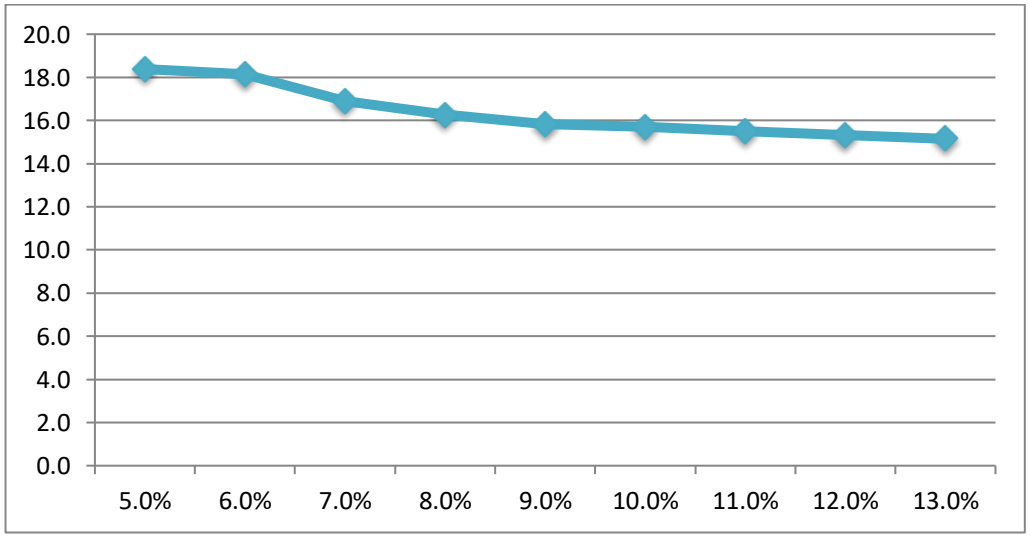


Рисунок 27 – Зависимость *T* окупаемости от процентной ставки по кредиту, лет

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

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

График демонстрирует обратную зависимость показателей, а также что основное снижение срока окупаемости происходит в промежутке значений кредитной ставки от 6% до 9%.

Далее был проведен анализ изменения показателей в зависимости от параметра срока кредита от 7 до 17лет. Расчеты приведены в таблице 24.

Таблица 24 – Значения интегральных показателей в зависимости от срока предоставления кредита

Срок кредита	*NPV*, руб	*T* окупаемости, лет	Индекс доходности, *PI*	*IRR*, %
7	160 139 578	18,1	1,182	14,38%
8	163 449 026	18,0	1,186	14,41%
9	166 580 108	17,9	1,190	14,45%
10	169 540 549	17,8	1,193	14,48%
11	172 337 866	17,7	1,196	14,51%
12	174 979 366	17,6	1,199	14,54%
13	177 472 145	17,5	1,202	14,56%
14	179 823 091	17,5	1,205	14,59%
15	182 038 877	15,9	1,207	14,61%
16	184 125 968	14,2	1,210	14,63%
17	186 090 618	13,0	1,212	14,65%

Была также замечена прямая зависимость таких показателей как *NPV*, индекс доходности и внутренняя норма доходности *IRR* от срока кредита, что связан с уменьшением суммы аннуитетных платежей и более низкой их дисконтированной стоимостью со временем. График зависимости срока окупаемости от срока предоставления кредита выглядит по другому, нежели предыдущих параметров (рисунок 28).

График демонстрирует снижение периода окупаемости, начиная со значения срока кредита в 14 лет. Можно сделать вывод о том, что при растяжении кредитного периода более приближенного к периоду окупаемости, возможно сокращение последнего и ускорение выхода на положительный денежный поток накопленным эффектом.

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

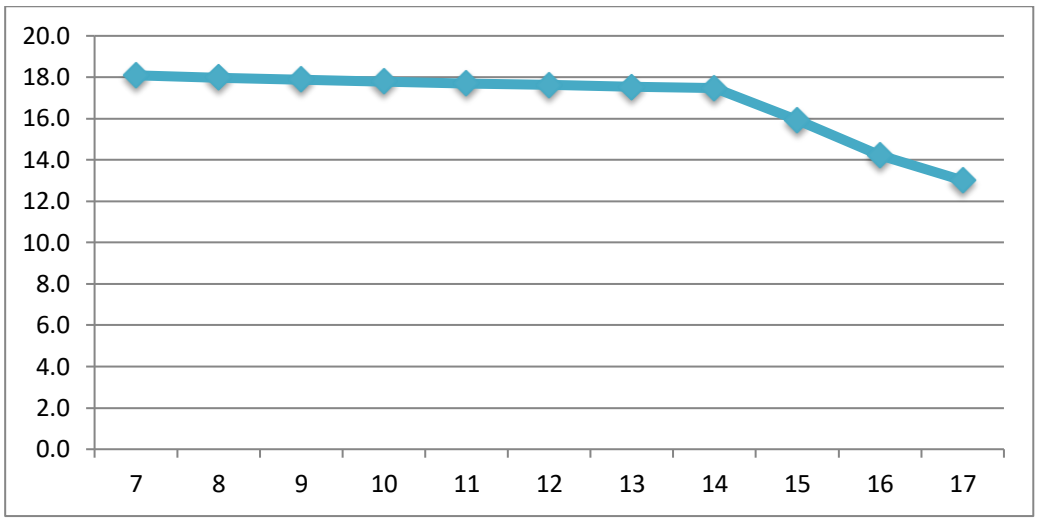


Рисунок 28 – Зависимость *T* окупаемости от срока предоставления кредита, лет

Таким образом была продемонстрирована динамика изменения интегральных показателей, в зависимости от изменений параметров системы моделирования. Найдены оптимальные показатели внешних и внутренних факторов для возможности реализации проекта реконцепции объекта «Европейский» и повышения его экономической эффективности.

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

В работе была рассмотрена проблема объектов незавершенного строительства в сфере коммерческой недвижимости. Выявлены причины недостроенных объектов и пути решения данной проблемы, одной из которых является реконцепция недостроенных объектов недвижимости, которая служит отправной точкой для процесса завершения их строительства, и следовательно фактором повышения инвестиционной привлекательности объекта, что позволяет рассматривать объект незавершенного строительства как инвестиционно-строительный проект.

Был проведен макроэкономический анализ территории, по которому был составлен *SWOT*-анализ, анализ объекта незавершенного строительства торгово-делового центра «Европейский» и его местоположения, а также маркетинговый анализ как объекта коммерческой недвижимости, где были рассмотрены рынок торговой и офисной недвижимости, гостиничный рынок и рынок апартаментов. Был обозначен соответствующий сегмент рынка и посчитаны средняя стоимость аренды офисных помещений и продажи апартаментов.

На основе проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости была разработана новая концепция проекта как строительство многофункционального комплекса включающего в себя торгово-офисные помещения, коворкинговые и лофт пространства, гостиницу, музей, ресторан и комплекс апартаментов. Также учитывая местоположение объекта была предложена идея размещения статуи Екатерины как покровительницы города на эксплуатируемой кровле объекта и организация смотровой площадки, как точки притяжения туристов и местных жителей.

Были разработаны возможные сценарии реализации проекта включающие в себя вариативность разрешения финансово-юридических вопросов между кредиторами и застройщиком, сохранение изначальной и применение вновь

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

разработанной концепции проекта, оптимистичный и пессимистичный сценарии завершения проекта «Европейский» и анализ различных источников финансирования. В качестве наиболее подходящего варианта был выбран сценарий выкупа застройщиком долговых обязательств у кредиторов, реализация проекта реконцепции как многофункционального комплекса и дальнейшее управление объектом.

Для финансово-экономического обоснования проекта была построена имитационная модель как способ сценарного прогнозирования в условиях неопределенности внешней среды. Рассчитана сумма необходимых инвестиций в проект, спрогнозированы денежные потоки доходов и расходов при реализации проекта, вычислены интегральные показатели экономической эффективности проекта реконцепции.

Наиболее эффективной моделью финансирования проекта является модель смешанного финансирования «50/50%» с привлечением кредитных денежных средств, так как эта модель имеет наивысший показатель индекса доходности 1,2074 и наименьший срок окупаемости проекта в 15 лет и 11 месяцев. По показателям чистого дисконтированного денежного потока накопленным эффектом 182 млн руб. на конец прогнозного периода в 25 лет и внутренней норме доходности 14,61% проект превосходит модель с использованием 100% собственного капитала. Рассматривая оба варианта, видим, что индекс доходности проекта больше единицы, внутренняя норма доходности более 13,88%, что выше ставки дисконтирования 12,6%. Это говорит о наличии запаса прочности проекта. Далее был проведен анализ зависимости интегральных показателей от изменения входных параметров проекта, таких как размер дисконта по обязательствам, доли собственного и заемного капитала, а также от параметров и условий кредитования.

Таким образом в работе было получено пять научных результатов и сформулирована научная новизна по каждому из них, которая в свою очередь может быть применена на практике для завершения других недостроенных объектов коммерческой недвижимости.

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

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

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 28.03.2017 г.). – Текст: электронный // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения 15.01.2021).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 28.03.2017 г.). – Текст: электронный // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения 15.01.2021).

3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 №146-ФЗ (ред. от 28.12.2016 г.) Текст: электронный // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения 15.01.2021).

4. Министерство экономического развития Российской Федерации. – Текст: электронный // Экономическое развитие Российской Федерации: [сайт]. – URL: https://www.economy.gov.ru/. (дата обращения 15.01.2021).

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.)] – Текст: электронный // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL:http://www.consultant.ru/ (дата обращения 17.03.2021).

6. О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий: [Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 г.] – Текст: электронный // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения 17.03.2021).

7. Постановление Правительства Российской Федерации "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства" от 19.01.2006 № 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

(действующая редакция) – Текст: электронный // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения 17.03.2021).

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 – Текст: электронный // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения 19.03.2021).

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) – Текст: электронный // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения 19.03.2021).

10. Постановление Правительства Российской Федерации "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" от 16.02.2008 № 87 (действующая редакция) – Текст: электронный // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения 19.03.2021).

11. Публичная кадастровая карта свердловской области – Текст: электронный //Публичная кадастровая карта: [сайт]. – URL: https://rreestronline.ru/map/?cadNumber=66%3A36%3A3203001%3A643&lat=56.96248586033172&lng=60.657570951444164&zoom=18/ (дата обращения 05.02.2021).

12. Девелопмент недвижимости : учебное пособие / Н. М. Караваева, А. В. Федоров, И. И. Юрасова, Ю. М. Дэви ; под общ. ред. А. М. Платонова ; Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Уральский федеральный университет. – Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2020. – 150 с. – ISBN 978-5-7996-3099-7.

13. Оценка и анализ девелоперских и инфраструктурных проектов развития территорий : учебное пособие / В. А. Ларионова, А. М. Платонов, О.

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

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

В. Машкин [и др.] ; Мин-во науки и высш. образования РФ. – Екатеринбург : Изд-во Урал. Ун-та, 2020. – 228 с. – ISBN 978-5-7996-2984-7.

14. Экономико-математический словарь : Словарь современной экономической науки / под ред. Л. В. Лопатникова. М. : Дело, 2003.

15. Управление инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов : учебное пособие / В. А. Ларионова, А. М. Платонов, Н. М. Караваева ; под общ. ред. д-ра экон. наук, проф. А. М. Платонова. – Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2017. – 200 с. – ISBN 978-5-7996-1989-3.

16. Зайченко К.В., Львова М.В.Проблемы незавершенного строительства и пути их решения. – Текст: электронный // [сайт]. – URL: https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-nezavershennogo-stroitelstva-i-puti-ih-resheniya/viewer (дата обращения 25.03.2021).

17. Ларионова В. А. Имитационное моделирование доходности девелоперского проекта на протяжении жизненного цикла недвижимости – Текст: непосредственный // Устойчивое развитие российских регионов: экономическая политика в условиях внешних и внутренних шоков : сборник материалов XII международной научно-практической конференции, г. Екатеринбург, 17-18 апреля 2015 г. — Екатеринбург : [УрФУ], 2015. — С. 1018-1023. (дата обращения 21.04.2021).

18. Медяник Ю.В. Проблемы классификации и оценки объектов недвижимости незавершенного строительства – Текст: электронный // [сайт]. – URL: https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-klassifikatsii-i-otsenki-obektov-nedvizhimosti-nezavershennogo-stroitelstva/viewer (дата обращения 20.03.2021).

19. Нгуен Тхи Тху Тхыонг. Содержание понятия инвестиционной привлекательности. – Текст: электронный // [сайт]. – URL: https://cyberleninka.ru/article/n/soderzhanie-ponyatiya-investitsionnoy-privlekatelnosti/viewer (дата обращения 24.03.2021).

20. Никишина О.В. Решение проблемы незавершенного строительства с учетом их специфики – Текст: электронный // [сайт]. – URL:

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

https://cyberleninka.ru/article/n/reshenie-problemy-nezavershennogo-stroitelstva-s-uchetom-ih-spetsifiki/viewer (дата обращения 25.03.2021).

21. Апартаменты / Жилой квартал Мельница: [сайт]. – URL: https://melnitsa.su/apartamenty/# (дата обращения 10.01.2021). – Текст: электронный.

22. БЦИнформ. Тенденции рынка коммерческой недвижимости. [Электронный ресурс]. [сайт]. – URL: https://bcinform.ru/news/tendenczii-ryinka-kommercheskoj-nedvizhimosti-2020.html (дата обращения 12.01.2021). – Текст: электронный.

23. Бюллетень Счетной палаты РФ. Незавершенное строительство. №11 (276) – 2020г. [сайт]. – URL: https://ach.gov.ru/upload/iblock/b84/b84af9e06bd72d4301d4593aec4dc82d.pdf (дата обращения 10.01.2021). – Текст: электронный.

24. Доклад об экономике России / Всемирный банк, 2020 год, [Электронный ресурс]. [сайт]. – URL: https://www.vsemirnyjbank.org/ru/country/russia/publication/rer (дата обращения 15.01.2021). – Текст: электронный.

25. Екатеринбург – лидер по обеспеченности торговыми площадями [сайт]. – URL: https://xn--80acgfbsl1azdqr.xn--p1ai/news/76824-ekaterinburg-%E2%80%93-lider-po-obespechennosti-torgovymi-ploshchadyami (дата обращения 10.03.2021). – Текст: электронный.

26. За год рынок хостелов в Екатеринбурге сократился на 7,1% / АО «Коммерсантъ», 2020 год. [сайт]. – URL: https://www.kommersant.ru/doc/4583785 (дата обращения 10.04.2021). – Текст: электронный.

27. Заброшенный небоскреб Призма. УРАЛНАШ. 2020 год. [сайт]. – URL: https://ural-n.ru/p/zabroshennyy-neboskreb-prizma.html (дата обращения 11.01.2021). – Текст: электронный.

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

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

28. Итоги рынка коммерческой недвижимости [сайт]. – URL: https://www.kommersant.ru/conference/740 (дата обращения 17.02.2021). – Текст: электронный.

29. Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – октябре 2020 года / Министерство Экономики и развития Свердловской области, 2020 год. [сайт]. – URL: http://economy.midural.ru/content/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-oktyabre-2020-goda (дата обращения 10.01.2021). – Текст: электронный.

30. Коворкинг в Екатеринбурге [сайт]. – URL: https://coworkingtop.ru/ekaterinburg/ (дата обращения 10.01.2021). – Текст: электронный.

31. Коворкинг в России [сайт]. – URL: https://www.kovorkingi.ru/kovorking (дата обращения 10.01.2021). – Текст: электронный.

32. Новостройка в районе Центр [сайт]. – URL: https://ingraficon.ru/novostrojki-tcentr (дата обращения 08.01.2021). – Текст: электронный.

33. Новые тенденции на рынке недвижимости 2020 / PWC 2019 год, [сайт]. – URL: https://www.pwc.ru/ru/publications/etre/etre-2020.pdf (дата обращения 03.01.2021). – Текст: электронный.

34. Обзор гостиничного рынка Екатеринбурга к октябрю 2019 года / WelcomTimes, 2019 год, [сайт]. – URL: https://welcometimes.ru/news/obzor-gostinichnogo-rynka-ekaterinburga-k-oktyabryu-2019-goda (дата обращения 18.01.2021). – Текст: электронный.

35. Объект незавершенного строительства. Понятие и признаки./Логос Правовой центр. – 2019г [сайт]. – URL: https://logos-pravo.ru/articles/obekt-nezavershennogo-stroitelstva-ponyatie-priznaki-pravo-sobstvennosti-na-nedostroy (дата обращения 13.01.2021). – Текст: электронный.

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

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

36. Объект незавершенного строительства: как определить статус и оформить в собственность/ Онлайн энциклопедия «Строительство и проектирование». – 2018г [сайт]. – URL: https://stroitelstvoproektirovanie.com/obekt-nezavershennogo-stroitelstva/ (дата обращения 10.01.2021). – Текст: электронный.

37. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Федеральная служба государственной статистики. [сайт]. – URL: http://sverdl.gks.ru/. (дата обращения 17.03.2021 года). – Текст: электронный.

38. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. [сайт]. – URL: http://www.gks.ru/. (дата обращения 15.03.2021 года). – Текст: электронный.

39. Официальный сайт Уральской палаты недвижимости. [сайт]. – URL: http://www.upn.ru/ (дата обращения: 12.04.2021). – Текст: электронный.

40. Официальный сайт Главархитектуры Администрации г. Екатеринбурга [сайт]. – URL: http://www.eguar.ru/ (дата обращения: 12.04.2021). – Текст: электронный.

41. Официальный сайт Информационного портала 2GIS // URL: https://2gis.ru/ekaterinburg (дата обращения 10.11.2020). – Текст: электронный.

42. Официальный сайт Информационного портала АвитоНедвижимость // [сайт]. – URL: https://www.avito.ru/ekaterinburg/nedvizhimost?cd=1 (дата обращения 10.11.2020). – Текст: электронный.

43. Официальный сайт Информационного портала ЦИАН // [сайт]. – URL: https://ekb.cian.ru (дата обращения 10.11.2020). – Текст: электронный.

44. Оценка объектов незавершенного строительства/ Аврора консалтинг. - 2018г [Электронный ресурс]. [сайт]. – URL: http://www.aurora-consult.ru/services/appraising/info/unfinished.html (дата обращения 10.01.2021). – Текст: электронный.

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

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

45. Регион 96. Агенство недвижимости [сайт]. – URL: https://anr96.ru/news/read/5e37a859bb4b6/ (дата обращения 07.03.2021). – Текст: электронный.

46. Реконцепция/ Википедия. [Электронный ресурс]. [сайт]. – URL: https://ru.wiktionary.org/wiki/реконцепция (дата обращения 21.03.2021). – Текст: электронный.

47. Реконцепция объекта недвижимости/ АССО-Инвест консалтинг. – 2020г [сайт]. – URL: http://www.assoinvest.ru/100-service/07-FeasbStage/01-Notes/01-Reconcept/Full-Reconcept.php (дата обращения 21.03.2021). – Текст: электронный.

48. Рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга [сайт]. – URL: http://www.justmedia.ru/analitika/economy/rynok_kommercheskoj_nedvizhimosti_ekaterinburga_stabilizirovalsya_dlya_razvitiya_emu_ne_hvataet_rosta_dohodov_naseleniya (дата обращения 25.01.2021). – Текст: электронный.

49. Склады на коне, офисы приспосабливаются https://ekb.cian.ru/stati-sklady-na-kone-ofisy-prisposablivajutsja-a-tts-ne-mogut-vernut-pokupatelej-313010/ (дата обращения 11.03.2021). – Текст: электронный.

50. Стройки века: Самые известные долгострои России. Инфо/24. [сайт]. – URL: https://info24.ru/news/stroyka-veka-samye-izvestnye-dolgostroi-rossii.html (дата обращения 21.03.2021). – Текст: электронный.

51. Счетная палата насчитала в России почти 63 тысячи недостроев /РИА новости. Недвижимость. 21.10.2020. [сайт]. – URL: https://realty.ria.ru/20201021/nedostroy-1580766442.html (дата обращения 28.03.2021). – Текст: электронный.

52. Территориальное планирование (ГП) / Официальный портал Екатеринбурга, 2020 год, [сайт]. – URL: екатеринбург.рф (дата обращения 21.01.2021). – Текст: электронный.

53. Торгово-деловой центр Свердловск, г. Екатеринбург , ул. Героев России, 2 / ShopAndMall, 2021 год, [сайт]. – URL:

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

https://shopandmall.ru/torgovye-centry/sverdlovsk-ekaterinburg-ul_geroev_rossii_2 (дата обращения 08.01.2021). – Текст: электронный.

54. ТЦ Свердловск / Яндекс.Карты, 2019 год, [сайт]. – URL: https://yandex.ru/maps/org/tts_sverdlovsk/1247607328/?l=carparks&ll=60.599529%2C56.855499&z=15 (дата обращения 21.01.2021). – Текст: электронный.

55. Торговые площади в аренду [сайт]. – URL: https://www.gipernn.ru/zhurnal/kommercheskaya/stati/torgovye-ploshhadi-v-arendu-chto-vybirayut-nizhegorodcy (дата обращения 29.03.2021). – Текст: электронный.

56. У коммерции все сложилось / АО «Коммерсантъ», 2020 год, [сайт]. – URL: https://www.kommersant.ru/doc/4596267 (дата обращения 21.04.2021). – Текст: электронный.

57. Уральская Палата Недвижимости, 2019 год [сайт]. – URL: https://upn.ru/analytics/1793/2019/1/18803.htm (дата обращения 11.02.2021). – Текст: электронный.

58. Фонд данных государственной кадастровой оценки / Росреестр, 2020 год, [сайт]. – URL: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/ (дата обращения 19.01.2021). – Текст: электронный.

59. Франшиза федеральной сети коворкингов [сайт]. – URL: https://franchise.pageclub.ru/?utm_source (дата обращения 10.03.2021). – Текст: электронный.

60. The Village/ Не смогли: самые известные недострои Екатеринбурга / The Village. 2020 год. [сайт]. – URL: : https://www.the-village.ru/city/city-guide/372435-stop-stop-stop (дата обращения 03.02.2021). – Текст: электронный.

61. VII ежегодный рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России 2019 / Национальное рейтинговое агентство, Москва, 2019 год, [сайт]. – URL: https://www.ranational.ru/sites/default/files/Obzor_Rating_Investment_Regions_VII_2020.pdf (дата обращения 21.03.2021). – Текст: электронный.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Анализ сегмента рынка коммерческой недвижимости

Таблица А.1 – Стоимость аренды офисных помещений в бизнес центрах в городе Екатеринбурге

Объект	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена, руб./кв. м	Дисконт якорного арендатора
БЦ NEBO	2 900	2 900 000	1 000	8%
БЦ NEBO	950	1 045 000	1 100	-2%
БЦ NEBO	603	578 880	960	
БЦ NEBO	220	264 000	1 200	
БЦ "Антей"	1 453	508 550	350	79%
БЦ "Антей"	500	175 000	350	79%
БЦ "Антей"	90	36 000	400	
БЦ "Антей"	85	44 965	529	
БЦ "Антей"	81	56 700	700	
БЦ "Антей"	74	55 500	750	
БЦ "Антей"	60	45 060	751	
БЦ "Высоцкий"	61	48 800	800	
БЦ "Высоцкий"	64	44 800	700	
БЦ "Манхэттен"	146	124 100	850	
БЦ "Манхэттен"	138	74 520	540	
БЦ "Манхэттен"	90	63 000	700	
БЦ "Манхэттен"	40	30 000	750	
БЦ "Манхэттен"	34	37 400	1 100	
БЦ "Суворов"	70	49 490	707	
БЦ "Суворов"	26	18 720	720	
БЦ "Суворов"	22	17 380	790	
БЦ Центр международной торговли	300	225 000	750	36%
БЦ Центр международной торговли	90	99 000	1 100	
БЦ Центр международной торговли	54	59 400	1 100	
БЦ Центр международной торговли	53	45 050	850	
БЦ "Парус"	2 000	1 730 000	865	0%
БЦ "Парус"	500	431 000	862	0%
БЦ "Парус"	300	259 800	866	
БЦ "Парус"	69	59 616	864	
БЦ "Парус"	43	37 152	864	
Среднее значение	**371**	**305 463**	**796**	**29%**
Средняя цена якорных арендаторов			**754**	

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 – Продажа офисных помещений в бизнес центрах в центре города Екатеринбурга

Объект	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена, руб./кв. м	Класс БЦ
БЦ "Манхэттен"	811	48 699 739	60 049	B+
БЦ "Манхэттен"	418	28 000 148	66 986	B+
БЦ NEBO	172	14 900 016	86 628	B+
БЦ "Манхэттен"	170	7 990 000	47 000	B+
БЦ "Манхэттен"	163	10 299 970	63 190	B+
БЦ "Манхэттен"	148	9 000 028	60 811	B+
БЦ "Манхэттен"	138	6 900 000	50 000	B+
БЦ "Вознесенский"	131	8 515 000	65 000	B
БЦ "Манхэттен"	130	6 500 000	50 000	B+
БЦ "Манхэттен"	115	7 475 000	65 000	B+
БЦ "Консул"	114	6 587 034	57 781	B
БЦ "Демидов"	110	16 500 000	150 000	A
БЦ" Высоцкий"	109	12 900 041	118 349	A
БЦ" Высоцкий"	108	17 287 992	160 074	A
БЦ "Суворов"	105	6 689 970	63 714	B+
БЦ "Манхэттен"	102	6 630 000	65 000	B+
БЦ "Манхэттен"	97	6 305 000	65 000	B+
БЦ "Суворов"	94	7 939 898	84 467	B+
БЦ "Манхэттен"	88	4 840 000	55 000	B+
БЦ" Высоцкий"	87	10 332 729	118 767	A
БЦ Аврора	87	8 255 517	94 891	A
БЦ "Манхэттен"	86	6 213 844	72 254	B+
БЦ "Манхэттен"	84	6 250 020	74 405	B+
БЦ "Вознесенский"	79	5 180 346	65 574	B
БЦ Аврора	71	6 499 979	91 549	A
БЦ Центр международной торговли	68	7 456 132	109 649	A
БЦ "ГринПАРК"	64	4 992 000	78 000	B+
БЦ "Манхэттен"	62	3 999 992	64 516	B+
БЦ "Вознесенский"	61	4 049 973	66 393	B
БЦ "ГринПАРК"	59	5 540 631	93 909	B+
БЦ "Суворов"	58	6 799 978	117 241	B+
БЦ "Суворов"	58	4 699 972	81 034	B+
БЦ "Консул"	57	3 346 527	58 711	B
БЦ "ГринПАРК"	55	4 290 000	78 000	B+
БЦ "ГринПАРК"	51	4 618 509	90 559	B+
БЦ "ГринПАРК"	51	4 464 999	87 549	B+
БЦ "ГринПАРК"	51	4 200 003	82 353	B+
БЦ "Филитцъ"	46	2 990 000	65 000	B+
БЦ Аврора	43	4 988 387	116 009	A
БЦ "Вознесенский"	40	2 850 000	71 250	B

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 А.2

Объект	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена, руб./кв. м	Класс БЦ
БЦ" Высоцкий"	31	3 580 004	115 484	А
Хохрякова 72	25	2 550 000	102 000	В
БЦ "Манхэттен"	25	2 091 625	83 665	В+
БЦ "Манхэттен"	22	2 422 904	110 132	В+
БЦ "ГринПАРК"	22	2 190 276	99 558	В+
БЦ "Суворов"	22	1 752 212	79 646	В+
БЦ "Филитцъ"	21	2 049 999	97 619	В+
БЦ "Манхэттен"	13	1 122 303	86 331	В+
Средняя цена			**83 044**	
Средняя цена площади свыше 100 кв м			**76 849**	
Средняя цена площади свыше 50-100 кв м			**82 372**	
Средняя цена площади ниже 50 кв м			**93 336**	

Таблица А.3 – Продажа апартаментов в центре города Екатеринбурга

Объект	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена, руб./кв. м	Этаж
Апартаменты ARTEK	48	6 100 000	127 083	2
ЖК "Мельница"	174	13 920 000	80 000	2
Апартаменты ARTEK	64	7 250 000	113 281	3
Апартаменты ARTEK	57	6 200 000	108 772	3
Апартаменты ARTEK	65	7 200 000	110 769	4
КА "Огни Екатеринбурга"	139	15 300 000	110 072	4
Апартаменты "Свобода"	40	5 000 000	125 000	4
Апартаменты "Свобода"	102	9 650 000	94 608	4
Апартаменты "Свобода"	119	10 500 000	88 235	4
Апартаменты "Свобода"	48	6 450 000	134 375	5
Апартаменты "Свобода"	83	10 250 000	123 494	5
КА "Огни Екатеринбурга"	80	8 000 000	100 000	6
Апартаменты "Свобода"	40	5 300 000	132 500	7
Апартаменты "Свобода"	94	9 550 000	101 273	7
Апартаменты "Свобода"	111	10 550 000	95 045	7
Апартаменты "Свобода"	56	6 596 000	117 786	8
КА "Огни Екатеринбурга"	88	8 600 000	97 727	10
Апартаменты "Свобода"	43	6 250 000	145 349	10
Апартаменты ARTEK	33	4 400 000	133 333	11
Апартаменты ARTEK	43	5 500 000	127 907	12
Апартаменты ARTEK	83	9 000 000	108 434	12
Апартаменты ARTEK	83	9 000 000	108 434	12
Апартаменты "Свобода"	63	7 614 500	120 865	13
Апартаменты "Свобода"	91	9 050 000	99 890	15
Апартаменты "Свобода"	31	4 400 000	140 575	15

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 А.3

Объект	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена, руб./кв. м	Этаж
КА "Огни Екатеринбурга"	79	8 000 000	101 266	17
КА "Огни Екатеринбурга"	50	7 500 000	150 000	18
Апартаменты "Свобода"	31	4 600 000	147 436	19
Апартаменты "Свобода"	44	6 550 000	148 864	20
Апартаменты "Свобода"	111	11 150 000	100 905	22
Апартаменты в Башне "Исеть"	164	42 178 500	257 500	22
Апартаменты в Башне "Исеть"	93	24 400 750	261 250	22
Апартаменты в Башне "Исеть"	127	32 436 000	255 000	22
Апартаменты "Свобода"	66	8 600 000	130 303	23
Апартаменты "Свобода"	31	4 850 000	156 452	26
Апартаменты "Свобода"	76	9 800 000	128 947	26
Апартаменты "Свобода"	120	14 500 000	121 339	27
Апартаменты в Башне "Исеть"	80	20 651 500	257 500	37
Среднее значение	**78**	**10 443 349**	**133 199**	
Средняя цена апартаментов 1-10 этаж			**111 409**	
Средняя цена апартаментов 11-20 этаж			**126 091**	
Средняя цена апартаментов выше 20 этажа			**185 466**	

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

График производства строительно-монтажных работ и освоения денежных средств, тыс. руб.

Наименование	Затраты всего, тыс. руб.	1 кв.2022	2 кв.2022	3 кв.2022	4 кв.2022	1 кв.2023	2 кв.2023	3 кв.2023	4 кв.2023	1 кв.2024	2 кв.2024	3 кв.2024
I Пусковой комплекс. СМР 13 043 кв.м												
проектная документация	1 866		933		933							
изготовление и монтаж систем вентиляции	18 141		4 535	4 535	4 535	4 535						
электромонтажные работы	8 780	2 195	2 195	2 195		2 195						
работы по огнезащите	985		328	328	328							
монтаж ВиК	2 177			1 089		1 089						
монтаж системы отопления	1 348		449	449	449							
наладка и сдача лифтов	933		311	311	311							
общестроительные работы	5 391	5 391										
монтаж систем пожарной безопасности	1 866		622	622	622							
благоустройство	3 732		1 244	1 244	1 244							
затраты для ввода в эксплуатацию	622					622						
Итого I Пусковой комплекс	45 841	7 586	10 618	10 773	8 423	8 441	0	0	0	0	0	0
II Пусковой комплекс. СМР 40 626 кв.м												
проектная документация	5 365			2 683	2 683							
обследование высотной части	967				967							
получение заключения ФГУ "ГлавГосэкспертиза"	1 789					1 789						
изготовление и монтаж систем вентиляции	31 591						6 318	6 318	6 318	6 318	6 318	
электромонтажные работы	14 902						2 980	2 980	2 980	2 980	2 980	
работы по огнезащите	13 709						2 742	2 742	2 742	2 742	2 742	
реконструкция РП	28 014						4 669	4 669	4 669	4 669	4 669	4 669
монтаж ВиК	3 100							775	775	775	775	
монтаж системы отопления	11 087						3 696	3 696	3 696			
устройство кровли	7 153							3 577	3 577			
монтаж лифтов	83 446							16 689	16 689	16 689	16 689	16 689
общестроительные работы	64 182					9 169	9 169	9 169	9 169	9 169	9 169	9 169
монтаж систем ПБ	18 239						6 080	6 080	6 080			
благоустройство	4 292										4 292	
изготовление и монтаж вентилируемого фасада	288 433						96 144	96 144	96 144			
затраты для ввода в эксплуатацию	1 908											1 908
Итого II Пусковой комплекс	578 177	0	0	2 683	3 650	10 958	131 798	152 839	152 839	43 342	47 634	32 435
III Установка статуи Екатерины	5 000									5 000		
Служба заказчика+ технический надзор	12 580	152	212	269	241	388	2 636	3 057	3 057	867	953	649
ИТОГО СМР	641 598	7 738	10 830	13 725	12 314	19 787	134 434	155 895	155 895	49 209	48 587	33 084
Обязательства	1 045 997											
Арендная плата ЗУ	1 539											
ИТОГО инвестиций	1 689 134											

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

Расчет доходов от реализации проекта

Таблица В.1 – Расчет денежных потоков выручки в номинальных ценах от реализации проекта, тыс. руб.

Шаг планирования в годах	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Год	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ПВД от аренды 1ПК		0	**60 046**	60 046	60 046	60 046	60 046	60 046	60 046	60 046	60 046	60 046	60 046
Прогноз загрузки 1ПК		0%	60%	70%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%
ПВД от аренды 2 ПК		0	**0**	199 900	199 900	199 900	199 900	199 900	199 900	199 900	199 900	199 900	199 900
Прогноз загрузки 2ПК			0%	30%	60%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%
Выручка в текущих ценах с учетом загрузки			36 028	102 002	173 381	231 352	231 352	231 352	231 352	231 352	231 352	231 352	231 352
ПВД от продажи апартаментов на этапе строительства	343 267	102 980	171 634	68 653									
ПВД от продажи апартаментов на этапе эксплуатации	429 084			150 179	235 996	42 908							
Прогноз продаж апартаментов на этапе строительства	0%	30%	50%	20%									
Прогноз продаж апартаментов на этапе эксплуатации	0%			35%	55%	10%							
Выручка от продажи в текущих ценах		102 980	171 634	218 833	235 996	42 908							
Прогнозируемая посещаемость смотровой площадки, %	0%	0%	0%	70%	88%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Дополнительный доход со смотровой площадки, руб	0	0	0	32 676	41 078	46 680	46 680	46 680	46 680	46 680	46 680	46 680	46 680
Прогнозные темпы инфляции		4,0%	3,8%	3,7%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Индексы роста цен годовые		1,040	1,038	1,037	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035
Индексы роста цен на начало строительства	1	1,040	1,080	1,119	1,159	1,199	1,241	1,285	1,330	1,376	1,424	1,474	1,526
Выручка в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки	**0**	**107 099**	**224 174**	**395 743**	**521 918**	**384 871**	**345 085**	**357 163**	**369 664**	**382 602**	**395 993**	**409 853**	**424 197**
НДС от доходов	0	17 850	37 362	65 957	86 986	64 145	57 514	59 527	61 611	63 767	65 999	68 309	70 700

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 В.1

Шаг планирования в годах	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Год	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ПВД от аренды 1ПК	60 046	60 046	60 046	60 046	60 046	60 046	60 046	60 046	60 046	60 046	60 046	60 046	60 046
Прогноз загрузки 1ПК	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%
ПВД от аренды 2 ПК	199 900	199 900	199 900	199 900	199 900	199 900	199 900	199 900	199 900	199 900	199 900	199 900	199 900
Прогноз загрузки 2ПК	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%
Выручка в текущих ценах с учетом загрузки	231 352	231 352	231 352	231 352	231 352	231 352	231 352	231 352	231 352	231 352	231 352	231 352	231 352
ПВД от продажи апартаментов на этапе строительства													
ПВД от продажи апартаментов на этапе эксплуатации													
Прогноз продаж апартаментов на этапе строительства													
Прогноз продаж апартаментов на этапе эксплуатации													
Выручка от продажи в текущих ценах													
Прогнозируемая посещаемость смотровой площадки, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Дополнительный доход со смотровой площадки, руб	46 680	46 680	46 680	46 680	46 680	46 680	46 680	46 680	46 680	46 680	46 680	46 680	46 680
Прогнозные темпы инфляции	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Индексы роста цен годовые	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035
Индексы роста цен на начало строительства	1,579	1,634	1,692	1,751	1,812	1,875	1,941	2,009	2,079	2,152	2,227	2,305	2,386
Выручка в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки	**439 044**	**454 411**	**470 315**	**486 776**	**503 814**	**521 447**	**539 698**	**558 587**	**578 138**	**598 372**	**619 315**	**640 991**	**663 426**
НДС от доходов	73 174	75 735	78 386	81 129	83 969	86 908	89 950	93 098	96 356	99 729	103 219	106 832	110 571

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

Расчет расходов по операционной деятельности

Таблица Г.1 – Расчет денежных потоков коммунальных платежей в номинальных ценах, тыс. руб.

Шаг планирования в годах	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Год	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Площадь МОП ПК1			611	611	611	611	611	611	611	611	611	611	611
Площадь МОП ПК2				7 899	7 899	7 899	7 899	7 899	7 899	7 899	7 899	7 899	7 899
Вакантные площади после ввода в эксплуатацию ПК 1	0	0	3 344	2 508	920	920	920	920	920	920	920	920	920
Вакантные площади после ввода в эксплуатацию ПК 2	0	0	0	17 102	8 838	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336
Отапливаемый объем	0	0	18 985	98 727	63 416	41 634	41 634	41 634	41 634	41 634	41 634	41 634	41 634
Процент от объема при полной загрузке	0%	0%	65%	336%	216%	142%	142%	142%	142%	142%	142%	142%	142%
Платежи за от отопление, руб	**0**	**0**	**1 312**	**6 822**	**4 382**	**2 877**	**2 877**	**2 877**	**2 877**	**2 877**	**2 877**	**2 877**	**2 877**
Прогноз загрузки 1ПК	0%	0%	60%	70%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%
Площадь арендуемая ПК1	0	0	5016	5853	7441	7441	7441	7441	7441	7441	7441	7441	7441
Прогноз загрузки 2ПК	0%	0%	0%	30%	60%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%
Площадь арендуемая ПК2	0	0	0	6 370	12 740	18 897	18 897	18 897	18 897	18 897	18 897	18 897	18 897
Общая арендуемая всего	0	0	5 016	12 222	20 181	26 338	26 338	26 338	26 338	26 338	26 338	26 338	26 338
Процент от общей арендуемой площади на полной мощности	0%	0%	17%	41%	68%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%
Платежи за водоснабжение и вооотведение, руб	**0**	**0**	**26**	**63**	**105**	**137**	**137**	**137**	**137**	**137**	**137**	**137**	**137**
Платежи за электроэнергию, руб	**0**	**0**	**502**	**1 224**	**2 020**	**2 637**	**2 637**	**2 637**	**2 637**	**2 637**	**2 637**	**2 637**	**2 637**
Платежи за ТКО	**0**	**0**	**92**	**225**	**371**	**484**	**484**	**484**	**484**	**484**	**484**	**484**	**484**
ИТОГО Коммунальные платежи в текущих ценах	0	0	1 932	8 334	6 878	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135
Индексы роста цен на начало строительства	1,000	1,040	1,080	1,119	1,159	1,199	1,241	1,285	1,330	1,376	1,424	1,474	1,526
ИТОГО Коммунальные платежи в номинальных ценах	0	0	2 086	9 329	7 969	7 357	7 614	7 881	8 156	8 442	8 737	9 043	9 360
НДС по коммунальным платежам	0	0	348	1 555	1 328	1 226	1 269	1 313	1 359	1 407	1 456	1 507	1 560

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 Г.1

Шаг планирования в годах	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Год	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Площадь МОП ПК1	611	611	611	611	611	611	611	611	611	611	611	611	611
Площадь МОП ПК2	7 899	7 899	7 899	7 899	7 899	7 899	7 899	7 899	7 899	7 899	7 899	7 899	7 899
Вакантные площади после ввода в эксплуатацию ПК 1	920	920	920	920	920	920	920	920	920	920	920	920	920
Вакантные площади после ввода в эксплуатацию ПК 2	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336
Отапливаемый объем	41 634	41 634	41 634	41 634	41 634	41 634	41 634	41 634	41 634	41 634	41 634	41 634	41 634
Процент от объема при полной загрузке	142%	142%	142%	142%	142%	142%	142%	142%	142%	142%	142%	142%	142%
Платежи за от отопление, руб	**2 877**	**2 877**	**2 877**	**2 877**	**2 877**	**2 877**	**2 877**	**2 877**	**2 877**	**2 877**	**2 877**	**2 877**	**2 877**
Прогноз загрузки 1ПК	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%
Площадь арендуемая ПК1	7441	7441	7441	7441	7441	7441	7441	7441	7441	7441	7441	7441	7441
Прогноз загрузки 2ПК	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%
Площадь арендуемая ПК2	18 897	18 897	18 897	18 897	18 897	18 897	18 897	18 897	18 897	18 897	18 897	18 897	18 897
Общая арендуемая всего	26 338	26 338	26 338	26 338	26 338	26 338	26 338	26 338	26 338	26 338	26 338	26 338	26 338
Процент от общей арендуемой площади на полной мощности	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%
Платежи за водоснабжение и вооотведение, руб	**137**	**137**	**137**	**137**	**137**	**137**	**137**	**137**	**137**	**137**	**137**	**137**	**137**
Платежи за электроэнергию, руб	**2 637**	**2 637**	**2 637**	**2 637**	**2 637**	**2 637**	**2 637**	**2 637**	**2 637**	**2 637**	**2 637**	**2 637**	**2 637**
Платежи за ТКО	**484**	**484**	**484**	**484**	**484**	**484**	**484**	**484**	**484**	**484**	**484**	**484**	**484**
ИТОГО Коммунальные платежи в текущих ценах	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135
Индексы роста цен на начало строительства	1,579	1,634	1,692	1,751	1,812	1,875	1,941	2,009	2,079	2,152	2,227	2,305	2,386
ИТОГО Коммунальные платежи в номинальных ценах	9 687	10 026	10 377	10 740	11 116	11 505	11 908	12 325	12 756	13 203	13 665	14 143	14 638
НДС по коммунальным платежам	1 615	1 671	1 730	1 790	1 853	1 918	1 985	2 054	2 126	2 200	2 277	2 357	2 440

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 Г.2 – Расчет денежных потоков операционных расходов в номинальных ценах, тыс. руб.

Шаг планирования в годах	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Год	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Коммунальные платежи в текущих ценах	0	0	1 932	8 334	6 878	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135
Процент загрузки	0%	0%	17%	41%	68%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%
Расходы на доп услуги в текущих ценах	0	0	1 717	4 183	6 907	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015
Содержание УК условно постоянные	0	0	8 175	8 175	8 175	8 175	8 175	8 175	8 175	8 175	8 175	8 175	8 175
Содержание УК условно переменные	0	0	771	1 879	3 103	4 050	4 050	4 050	4 050	4 050	4 050	4 050	4 050
Содержание УК в текущих ценах	0	0	8 947	10 055	11 278	12 225	12 225	12 225	12 225	12 225	12 225	12 225	12 225
Эклуатационные расходы в текущих ценах	0	0	12 596	22 572	25 064	27 374	27 374	27 374	27 374	27 374	27 374	27 374	27 374
Индексы роста цен по отношению к уровню цен, сложившихся на начало строительства	1,0000	1,0400	1,0795	1,1195	1,1586	1,1992	1,2412	1,2846	1,3296	1,3761	1,4243	1,4741	1,5257
Эклуатационные расходы в номинальных ценах	**0**	**0**	**13 598**	**25 268**	**29 040**	32 827	**33 976**	**35 166**	**36 396**	**37 670**	**38 989**	**40 353**	**41 766**
Процент собственной площади застройщика	0,0%	100,0%	100,0%	90,5%	86,6%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%
Процент введенной в эксплуатацию площади			24,9%	62,5%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Аренда ЗУ	**0**	**0**	**0**	**0**	**459**	455	**455**	**455**	**455**	**455**	**455**	**455**	**455**
Взносы в фонды	**0**	**0**	**2 397**	**5 441**	**8 339**	8 271	**8 271**	**8 271**	**8 271**	**8 271**	**8 271**	**8 271**	**8 271**
Страхование	**0**	**0**	**1 226**	**2 782**	**4 264**	4 229	**4 229**	**4 229**	**4 229**	**4 229**	**4 229**	**4 229**	**4 229**
Налог на имущество	**0**	**0**	**6 933**	**15 663**	**23 882**	23 437	**23 190**	**22 943**	**22 696**	**22 448**	**22 201**	**21 954**	**21 707**
ИТОГО расходы по операционной деятельности	0	0	24 154	49 153	65 984	69 220	70 122	71 064	72 048	73 074	74 146	75 263	76 428
в т.ч. НДС	0	0	657	2 335	2 739	3 104	3 210	3 319	3 433	3 550	3 672	3 798	3 928

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 Г.2

Шаг планирования в годах	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Год	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Коммунальные платежи в текущих ценах	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135
Процент загрузки	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	89%
Расходы на доп услуги в текущих ценах	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015
Содержание УК условно постоянные	8 175	8 175	8 175	8 175	8 175	8 175	8 175	8 175	8 175	8 175	8 175	8 175	8 175
Содержание УК условно переменные	4 050	4 050	4 050	4 050	4 050	4 050	4 050	4 050	4 050	4 050	4 050	4 050	4 050
Содержание УК в текущих ценах	12 225	12 225	12 225	12 225	12 225	12 225	12 225	12 225	12 225	12 225	12 225	12 225	12 225
Эксплуатационные расходы в текущих ценах	27 374	27 374	27 374	27 374	27 374	27 374	27 374	27 374	27 374	27 374	27 374	27 374	27 374
Индексы роста цен по отношению к уровню цен, сложившихся на начало строительства	1,5791	1,6344	1,6916	1,7508	1,8121	1,8755	1,9411	2,0091	2,0794	2,1522	2,2275	2,3055	2,3861
Эксплуатационные расходы в номинальных ценах	**43 227**	**44 740**	**46 306**	**47 927**	**49 604**	**51 341**	**53 138**	**54 997**	**56 922**	**58 915**	**60 977**	**63 111**	**65 320**
Процент собственной площади застройщика	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%
Процент введенной в эксплуатацию площади	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Аренда ЗУ	**455**	**455**	**455**	**455**	**455**	**455**	**455**	**455**	**455**	**455**	**455**	**455**	**455**
Взносы в фонды	**8 271**	**8 271**	**8 271**	**8 271**	**8 271**	**8 271**	**8 271**	**8 271**	**8 271**	**8 271**	**8 271**	**8 271**	**8 271**
Страхование	**4 229**	**4 229**	**4 229**	**4 229**	**4 229**	**4 229**	**4 229**	**4 229**	**4 229**	**4 229**	**4 229**	**4 229**	**4 229**
Налог на имущество	**21 460**	**21 212**	**20 965**	**20 718**	**20 471**	**20 224**	**19 976**	**19 729**	**19 482**	**19 235**	**18 987**	**18 740**	**18 493**
ИТОГО расходы по операционной деятельности	77 643	78 909	80 227	81 601	83 031	84 520	86 070	87 682	89 360	91 105	92 920	94 807	96 768
в т.ч. НДС	4 063	4 202	4 347	4 496	4 651	4 811	4 977	5 149	5 326	5 510	5 700	5 897	6 101

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

Таблица Г.3 – Расчет денежных потоков уплаты налогов в номинальных ценах, тыс. руб.

РАСЧЕТ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО													
Шаг планирования в годах	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Год	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Процент собственной введенной в эксплуатацию площади	0,0%	0,0%	24,9%	56,5%	86,6%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%
Амортизация	0,0	0	3 582	8 130	12 462	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360
Амортизация нарастающим итогом	0,0	0	3 582	11 713	24 174	36 535	48 895	61 256	73 616	85 977	98 337	110 698	123 058
Балансовая стоимость здания без НДС	0,0	0	346 644	783 128	1 194 120	1 171 863	1 159 503	1 147 142	1 134 782	1 122 422	1 110 061	1 097 701	1 085 340
Налог на имущество	0	0	6 933	15 663	23 882	23 437	23 190	22 943	22 696	22 448	22 201	21 954	21 707
РАСЧЕТ НДС													
НДС накопленный при строительстве	0	7 523	77 757	21 893	0	0							
НДС входящий	0	0	657	2 335	2 739	3 104	3 210	3 319	3 433	3 550	3 672	3 798	3 928
Входящий и накопленный НДС накопленным итогом	0	7 523	85 936	110 165	112 903	116 007	119 217	122 536	125 969	129 519	133 191	136 989	140 917
Исходящий НДС	0	17 850	37 362	65 957	86 986	64 145	57 514	59 527	61 611	63 767	65 999	68 309	70 700
Исходящий НДС накопленным итогом	0	17 850	55 212	121 169	208 156	272 301	329 815	389 342	450 953	514 720	580 719	649 027	719 727
Остаток накопленного НДС	0	-10 327	30 724	-11 005	-95 252	-156 294	-210 598	-266 806	-324 984	-385 201	-447 527	-512 038	-578 810
НДС к уплате в бюджет		0	0	11 005	84 248	61 041	54 305	56 208	58 178	60 217	62 327	64 511	66 771
НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ													
Капитальные вложения	0	1 093 364	512 350	150 119	0	0							
Доходы от реализации	0	107 099	224 174	395 743	521 918	384 871	345 085	357 163	369 664	382 602	395 993	409 853	424 197
Эксплуатационные расходы - взносы в фонды	0	0	21 756	43 713	57 645	60 949	61 851	62 793	63 776	64 803	65 874	66 992	68 157
Проценты по кредиту	0	0	19 390	65 502	79 012	76 321	73 388	70 191	66 706	62 907	58 767	54 253	49 334
Амортизация	0	0	3 582	8 130	12 462	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360
Налогооблагаемая база при собственных средствах	0	-986 265	-313 514	193 781	451 811	311 561	270 874	282 010	293 527	305 438	317 758	330 500	343 680
Налогооблагаемая база при Заемных средствах	0	-986 265	-332 904	128 279	372 798	235 240	197 485	211 819	226 821	242 531	258 991	276 247	294 346
Уплата налога на прибыль при СС	0	0	0	38 756	90 362	62 312	54 175	56 402	58 705	61 088	63 552	66 100	68 736
Уплата налога на прибыль при ЗС	0	0	0	25 656	74 560	47 048	39 497	42 364	45 364	48 506	51 798	55 249	58 869

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 Г.3

РАСЧЕТ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО													
Шаг планирования в годах	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Год	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Процент собственной введенной в эксплуатацию площади	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%	85,9%
Амортизация	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360
Амортизация нарастающим итогом	135 419	147 779	160 140	172 500	184 861	197 221	209 582	221 942	234 303	246 663	259 023	271 384	283 744
Балансовая стоимость здания без НДС	1 072 980	1 060 619	1 048 259	1 035 898	1 023 538	1 011 177	998 817	986 456	974 096	961 735	949 375	937 014	924 654
Налог на имущество	21 460	21 212	20 965	20 718	20 471	20 224	19 976	19 729	19 482	19 235	18 987	18 740	18 493
РАСЧЕТ НДС													
НДС накопленный при строительстве													
НДС входящий	4 063	4 202	4 347	4 496	4 651	4 811	4 977	5 149	5 326	5 510	5 700	5 897	6 101
Входящий и накопленный НДС накопленным итогом	144 980	149 182	153 529	158 026	162 677	167 488	172 465	177 614	182 940	188 449	194 149	200 046	206 147
Исходящий НДС	73 174	75 735	78 386	81 129	83 969	86 908	89 950	93 098	96 356	99 729	103 219	106 832	110 571
Исходящий НДС накопленным итогом	792 901	868 636	947 022	1 028 151	1 112 120	1 199 028	1 288 978	1 382 076	1 478 432	1 578 161	1 681 380	1 788 212	1 898 783
Остаток накопленного НДС	-647 921	-719 454	-793 493	-870 126	-949 443	-1 031 540	-1 116 513	-1 204 462	-1 295 492	-1 389 711	-1 487 230	-1 588 165	-1 692 636
НДС к уплате в бюджет	69 111	71 533	74 039	76 633	79 318	82 097	84 973	87 949	91 030	94 219	97 519	100 935	104 470
НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ													
Капитальные вложения													
Доходы от реализации	439 044	454 411	470 315	486 776	503 814	521 447	539 698	558 587	578 138	598 372	619 315	640 991	663 426
Эксплуатационные расходы - взносы в фонды	69 371	70 637	71 956	73 329	74 760	76 249	77 798	79 411	81 089	82 834	84 648	86 535	88 497
Проценты по кредиту	43 972	38 127	31 756	24 812	17 243	8 993	0	0	0	0	0	0	0
Амортизация	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360	12 360
Налогооблагаемая база при собственных средствах	357 312	371 413	385 999	401 086	416 693	432 838	449 539	466 816	484 689	503 178	522 306	542 096	562 569
Налогооблагаемая база при Заемных средствах	313 341	333 286	354 243	376 274	399 450	423 845	449 539	466 816	484 689	503 178	522 306	542 096	562 569
Уплата налога на прибыль при СС	71 462	74 283	77 200	80 217	83 339	86 568	89 908	93 363	96 938	100 636	104 461	108 419	112 514
Уплата налога на прибыль при ЗС	62 668	66 657	70 849	75 255	79 890	84 769	89 908	93 363	96 938	100 636	104 461	108 419	112 514

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

Расчет экономической эффективности проекта

Таблица Д.1 – Чистый дисконтированный накопленный денежный поток при 100% собственных средств, тыс. руб.

Шаг планирования в годах	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Год	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Капитальные вложения по проекту в номинальных ценах	0	1 093 364	512 350	150 119	0								
Выручка от реализации проекта	0	107 099	224 174	395 743	521 918	384 871	345 085	357 163	369 664	382 602	395 993	409 853	424 197
Операционные расходы	0	0	24 154	49 153	65 984	69 220	70 122	71 064	72 048	73 074	74 146	75 263	76 428
Уплата НДС в бюджет	0	0	0	11 005	84 248	61 041	54 305	56 208	58 178	60 217	62 327	64 511	66 771
Налог на прибыль	0	0	0	38 756	90 362	62 312	54 175	56 402	58 705	61 088	63 552	66 100	68 736
Чистый денежный поток	0	-986 265	-312 329	146 710	281 324	192 297	166 483	173 489	180 733	188 223	195 969	203 978	212 262
Коэффициент дисконтирования	1,00000	0,88811	0,78874	0,70049	0,62211	0,55250	0,49068	0,43578	0,38702	0,34372	0,30526	0,27110	0,24077
Чистый дисконтированный денежный поток	0	-875 912	-246 346	102 768	175 014	106 244	81 691	75 603	69 947	64 696	59 821	55 299	51 106
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом	0	-875 912	-1 122 258	-1 019 490	-844 475	-738 231	-656 540	-580 937	-510 990	-446 295	-386 473	-331 174	-280 068

Окончание таблицы Д.1

Шаг планирования в годах	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Год	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Капитальные вложения по проекту в номинальных ценах													
Выручка от реализации проекта	439 044	454 411	470 315	486 776	503 814	521 447	539 698	558 587	578 138	598 372	619 315	640 991	663 426
Операционные расходы	77 643	78 909	80 227	81 601	83 031	84 520	86 070	87 682	89 360	91 105	92 920	94 807	96 768
Уплата НДС в бюджет	69 111	71 533	74 039	76 633	79 318	82 097	84 973	87 949	91 030	94 219	97 519	100 935	104 470
Налог на прибыль	71 462	74 283	77 200	80 217	83 339	86 568	89 908	93 363	96 938	100 636	104 461	108 419	112 514
Чистый денежный поток	220 828	229 687	238 849	248 325	258 126	268 263	278 748	289 592	300 810	312 413	324 415	336 831	349 674
Коэффициент дисконтирования	0,21383	0,18990	0,16866	0,14979	0,13303	0,11814	0,10492	0,09318	0,08276	0,07350	0,06527	0,05797	0,05148
Чистый дисконтированный денежный поток	47 220	43 619	40 283	37 195	34 337	31 693	29 247	26 985	24 894	22 961	21 176	19 526	18 002
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом	-232 848	-189 230	-148 946	-111 751	-77 414	-45 721	-16 474	10 511	35 405	58 367	79 542	99 069	117 071
NPV (через 25 лет)	**117 071**	**тыс. руб**											
Срок окупаемости с учетом дисконтирования	**19,61**	**лет**											
Индекс доходности	**1,0667**												
Внутренняя норма доходности	**13,88%**												

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

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

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

Шаг планирования в годах	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Год	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Капитальные вложения по проекту в номинальных ценах	0	1 093 364	512 350	150 119	0								
Собственные средства		877 916											
Кредитные средства		215 448	512 350	150 119									
Остаток задолженности		215 448	727 798	877 916	848 016	815 424	779 898	741 176	698 968	652 962	602 816	548 156	488 576
Проценты по кредиту			19 390	65 502	79 012	76 321	73 388	70 191	66 706	62 907	58 767	54 253	49 334
Возврат основной части долга					29 901	32 592	35 525	38 722	42 207	46 006	50 147	54 660	59 579
Денежный поток по финансовой деятельности		215 448	492 959	84 617	-108 913	-108 913	-108 913	-108 913	-108 913	-108 913	-108 913	-108 913	-108 913
Коэффициент дисконтирования		0,917	0,842	0,772	0,708	0,650	0,596	0,547	0,502	0,460	0,422	0,388	0,356
Дисконтированный денежный поток по финансовой деятельности		197 659	414 914	65 340	-77 157	-70 786	-64 941	-59 579	-54 660	-50 147	-46 006	-42 207	-38 722
ДДП Накопленным эффектом		197 659	612 573	677 913	600 756	529 969	465 028	405 449	350 789	300 642	254 636	212 428	173 706
Выручка от реализации проекта	0	107 099	224 174	395 743	521 918	384 871	345 085	357 163	369 664	382 602	395 993	409 853	424 197
Операционные расходы	0	0	24 154	49 153	65 984	69 220	70 122	71 064	72 048	73 074	74 146	75 263	76 428
Уплата НДС в бюджет	0	0	0	11 005	84 248	61 041	54 305	56 208	58 178	60 217	62 327	64 511	66 771
Налог на прибыль	0	0	0	25 656	74 560	47 048	39 497	42 364	45 364	48 506	51 798	55 249	58 869
Чистый денежный поток	0	-986 265	-312 329	159 810	297 126	207 561	181 161	187 527	194 074	200 805	207 722	214 829	222 129
Коэффициент дисконтирования	1,000	0,888	0,789	0,700	0,622	0,553	0,491	0,436	0,387	0,344	0,305	0,271	0,241
Чистый дисконтированный денежный поток	0	-875 912	-246 346	111 945	184 845	114 678	88 893	81 721	75 111	69 020	63 409	58 241	53 482
Чистый ДДП суммарный	0	-678 253	168 568	177 285	107 688	43 892	23 951	22 141	20 451	18 873	17 403	16 033	14 759
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом	0	-678 253	-509 685	-332 400	-224 712	-180 821	-156 869	-134 728	-114 277	-95 404	-78 001	-61 968	-47 209

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 Д.2

Шаг планирования в годах	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Год	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Капитальные вложения по проекту в номинальных ценах													
Собственные средства													
Кредитные средства													
Остаток задолженности	423 635	352 849	275 692	191 591	99 920	0							
Проценты по кредиту	43 972	38 127	31 756	24 812	17 243	8 993							
Возврат основной части долга	64 941	70 786	77 157	84 101	91 670	99 920							
Денежный поток по финансовой деятельности	-108 913	-108 913	-108 913	-108 913	-108 913	-108 913							
Коэффициент дисконтирования	0,326	0,299	0,275	0,252	0,231	0,212							
Дисконтированный денежный поток по финансовой деятельности	-35 525	-32 592	-29 901	-27 432	-25 167	-23 089							
ДДП Накопленным эффектом	138 181	105 589	75 688	48 256	23 089	0							
Выручка от реализации проекта	439 044	454 411	470 315	486 776	503 814	521 447	539 698	558 587	578 138	598 372	619 315	640 991	663 426
Операционные расходы	77 643	78 909	80 227	81 601	83 031	84 520	86 070	87 682	89 360	91 105	92 920	94 807	96 768
Уплата НДС в бюджет	69 111	71 533	74 039	76 633	79 318	82 097	84 973	87 949	91 030	94 219	97 519	100 935	104 470
Налог на прибыль	62 668	66 657	70 849	75 255	79 890	84 769	89 908	93 363	96 938	100 636	104 461	108 419	112 514
Чистый денежный поток	229 622	237 312	245 201	253 288	261 575	270 061	278 748	289 592	300 810	312 413	324 415	336 831	349 674
Коэффициент дисконтирования	0,214	0,190	0,169	0,150	0,133	0,118	0,105	0,093	0,083	0,073	0,065	0,058	0,051
Чистый дисконтированный денежный поток	49 100	45 067	41 355	37 939	34 796	31 905	29 247	26 985	24 894	22 961	21 176	19 526	18 002
Чистый ДДП суммарный	13 575	12 475	11 454	10 507	9 629	8 817	29 247	26 985	24 894	22 961	21 176	19 526	18 002
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом	-33 634	-21 159	-9 705	802	10 431	19 247	48 494	75 479	100 373	123 335	144 510	164 036	182 039
NPV (через 25 лет)	**182 039**	**тыс. руб**											
Срок окупаемости с учетом дисконтирования	**15,92**	**лет**											
Индекс доходности	**1,2074**												
Внутренняя норма доходности	**14,61%**												

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