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

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ЛЕНИНА 8» В ГОРОДЕ ЕКАТЕРИНБУРГ

2021

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

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

Содержание

ВВЕДЕНИЕ……4
1 Теоретические основы девелопмента жилой недвижимости……9
1.1 Девелопмент жилой недвижимости: основные понятия и термины……...9
1.2 Прогнозирование, маркетинговое и финансово-экономическое планирование девелоперских проектов жилых комплексов……22
1.3 Современные подходы к формированию комфортной городской среды жилого комплекса и их обоснование…….....31
2 Разработка концепции девелоперского проекта…….……...37
2.1 Тенденции развития рынка жилой недвижимости крупного города……37
2.2 Разработка маркетинговой концепции проекта…….....41
2.3 Характеристика проекта строительства жилого комплекса «Ленина 8»..44
3 Финансово-экономическое обоснование эффективности реализации девелоперского проекта жилого комплекса «Ленина 8» …… ……92
3.1 Структура инвестиционного проекта жилого комплекса «Ленина 8»..…92
3.2 Основные показатели инвестиционного проекта жилого комплекса «Ленина 8»……97
3.3 Оценка эффективности инвестиций при реализации девелоперского проекта жилого комплекса «Ленина 8»……102
3.4 Бюджетирование проекта, оценка экономической эффективности проекта ……...……115
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....82
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК 84

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

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

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность для решения жилищного вопроса населения, еще совсем недавно большие города развивались точечной застройкой, что привело к большой скученности населения, нехваткой парковочных мест для автомобилей.

Стратегической задачей Екатеринбурга в настоящее время является обеспечение жильём населения, что может быть осуществлено через разработки девелоперских проектов жилых комплексов, отвечающих современным требованиям

Роль девелоперской деятельности в социально-экономическом развитии страны существенна, что достигается посредством сочетания коммерческой, социальной, бюджетной и экономической эффективности реализуемых проектов

Рабочая гипотеза: исследования по финансово-экономическому обоснованию процессов девелоперских проектов недвижимости и территорий заключается в том, что при использовании сравнения жилых комплексов бизнес класса, выявить уникальность девелоперского проекта жилого комплекса «Ленина 8»..

Цель данной магистерской диссертации – является разработка и оценка девелоперского проекта жилого комплекса, отвечающего требованиям комфортной городской среды в городе Екатеринбурге.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- изучить основные тенденции развития жилой недвижимости и произвести анализ рынка жилой недвижимости;

- произвести маркетинговый и финансовый анализ проектов жилых комплексов;

- произвести финансово-экономическое обоснование эффективности реализации девелоперского проекта жилого комплекса.

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

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

Объектом исследования является, сфера строительства жилых комплексов в городе Екатеринбурга.

Предметом исследования являются, социально-экономические отношения участников, возникающие при финансово-экономическом обосновании строительства жилого комплекса «Ленина 8».

Теоретическая значимость работы состоит в систематизации теоретических знаний по проблеме исследования разработки девелоперских проектов жилой недвижимости.

Практическая значимость состоит в возможности использования результатов обоснования девелоперского проекта жилого комплекса, в районах города Екатеринбурга и в других субъектах РФ, а также определяется возможностью применения результатов исследования в разработке девелоперских проектов жилых комплексов.

Информационную базу исследования составили законодательные акты и государственные программы развития в строительства жилой недвижимости, учебники и учебно-методические пособия, научные публикации (монографии, статьи в периодических изданиях), официальная статистическая отчетность, информация, представленная на официальных сайтах министерств, ведомтсв и иных государственных структур. Теоретическая значимость работы состоит в систематизации теоретических знаний по проблеме исследования разработки девелоперских проектов жилой недвижимости.

Научная новизна магистерской диссертации:

1) Проведенные теоретические исследования процессов реализации девелоперских проектов по строительству жилых комплексов бизнес класса, включают в себя их классификацию и отличаются учетом социально-экономической составляющей проектов, что позволяет сформировать маркетинговую концепцию.

2) Сформированное маркетинговое обоснование концепции девелоперского проекта по строительству жилого комплекса бизнес класса "Ленина 8", включающее в себя уточнение понятийного аппарата, анализ рынка

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

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

жилой недвижимости и предпосылок разработки девелоперского проекта, отличающегося учетом позиционирования по классу жилого комплекса "Ленина 8", что позволяет определить основные направления успешной реализации подобных проектов.

3) Построено на основе имитационного моделирования финансово-экономической модели обоснования проекта, включающие в себя: бюджетирование строительства, управление и эксплуатация объекта, оценка 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 девелоперских проектов.

Научные результаты магистерской диссертации:

1) Произведен анализ рынка жилой недвижимости бизнес класса в городе Екатеринбург.

2) Сформировано маркетинговое обоснование концепции девелоперского проекта жилого комплекса «Ленина 8».

3) Разработано финансово-экономическое обоснование девелоперского проекта жилого комплекса.

Обоснование девелоперского проекта жилого комплекса в городе Екатеринбурге, отвечающего требованиям комфортной городской среды имеет реальное практическое значение для девелоперов.

Структура и объем работы. Магистерская диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников, приложений. Работа содержит рисунки и таблицы.

Во введении отражается актуальность работы, цели и задачи исследования, объект и предмет исследования, теоретическая и практическая значимость работы, научная новизна и научные результаты.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 первой главе рассмотрены актуальные теоретические основы девелопмента жилой недвижимости, принципы прогнозирования, маркетингового и финансового планирования девелоперского проекта, а также современные подходы по формированию комфортной городской среды.

Во второй главе произведен анализ состояния рынка жилой недвижимости и макроэкономических показателей; представлена концепция и характеристика проекта; маркетинг и позиционирование жилого комплекса.

В третьей главе заключается финансово-экономическое обоснование эффективности реализации девелоперского проекта.

В заключении представлены основные выводы по выполненной магистерской диссертации.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 девелопмента жилой недвижимости

1.1 Девелопмент жилой недвижимости: основные понятия и термины

Девелопмент недвижимости является разносторонним и многогранным видом бизнеса, который охватывает многие категории деятельности – от реконструкции и сдачи в аренду уже построенных помещений до приобретения необработанной земли и продажи улучшенных земельных участков. Это процесс создания стоимости путем внесения ощутимых улучшений в недвижимость. Процесс девелопмента варьируется от спекуляции землей и нового строительства до реконструкции существующих зданий. Это процесс, посредством которого физические места, где мы живем и работаем, концептуализируются, проектируются, конструируются и управляются. Успешная реализация этого процесса имеет решающее значение для экономики наряду с качеством повседневной жизни.

Девелопмент недвижимости требует участия множества дисциплин и профессий, в число которых входят: архитекторы, инженеры, проектировщики, юристы, банкиры, государственные служащие, строители и другие. Каждый участник процесса девелопмента играет неотъемлемую часть в проектировании и реализации девелоперского проекта [1].

Можно заключить, что девелопмент недвижимости представляет собой предпринимательскую деятельность по организации и реализации инвестиционно-строительных проектов.

Девелопер – это физическое лицо, организация или другое юридическое лицо, которое определяет местоположение будущего объекта недвижимости и обеспечивает контроль над земельным участком, разрабатывает соответствующий проект, который будет построен на этой земле, и получает необходимое нормативное одобрение для этого проекта. Девелопер

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

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

обычно предоставляет начальный капитал, необходимый для того, чтобы довести проект до планируемого завершения. Девелопер также обычно получает «преимущества» или денежный поток за потраченное время и риск, который он взял на себя, создавая или продвигая проект [2].

Застройщик – генеральный подрядчик, который выполняет фактическое строительство проекта, как правило, передавая ряд работ различным субподрядчикам.

Инвестор (владелец) – физическое или юридическое лицо, которое предоставляет капитал, необходимый для создания проекта.

Управляющая компания – как правило, юридическое лицо, которое занимается управлением собственностью после завершения проекта и которое также может заниматься маркетингом и управлением на этапе аренды и стабилизации проекта.

В иностранной литературе выделяют два вида девелопмента – *fee-development* и *speculative development*. По первой схеме, *fee-development*, девелопер не берет на себя финансовых рисков и работает на основе договорных отношений, получая гонорар. Чаще всего инвестор нанимает девелопера, чтобы он на выбранном земельном участке осуществил проект строительства здания и заполнил его арендаторами [3].

Классификацию девелопмента недвижимости можно представить в зависимости от объекта недвижимости (рисунок 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

Рисунок 1 – Классификация девелопмента по объектам недвижимости

Таким образом, выявлены основные классификации видов девелопмента по объектам недвижимости, согласно рисунку 1. В нашем случае рассматривается девелопмент жилой недвижимости.

Индустрия девелопмента недвижимости сложна и разнообразна: сложна тем, что существует множество агентств, государственных и частных, больших и малых, занимающихся девелопментом в различных организационных формах и юридических лицах; разнообразен тем, что включает в себя огромное количество предприятий в широком спектре отраслей, имеющих разные цели, задачи и способы работы.

Кроме того, индустрия состоит из трех основных групп: потребителей, производителей и поставщиков общественной инфраструктуры. Таким образом, этот кажущийся недостаток требует тщательного рассмотрения и понимания, чтобы можно было управлять процессом девелопмента недвижимости таким образом, чтобы оптимизировать выгоду для всех заинтересованных сторон.

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

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

Один из ведущих специалистов в области девелопмента недвижимости высказал: «В отличие от многих отраслей массового производства, каждый проект в сфере недвижимости является уникальным, а процесс девелопмента является в значительной степени существом политического процесса, что в каждом крупном проекте у общества появляется новая возможность для обсуждения, обсуждения и пересмотра основных вопросов экономики предприятия: кто платит, кому это выгодно, кто рискует, и кто имеет право участвовать в процессе принятия решений. Таким образом, процесс девелопмента остается главной темой для сложного и сложного общества. Лучшим средством управления рисками для группы производителей, которая обычно является ведущей группой при инициировании проекта, является тщательное исследование, чтобы продукт разработки максимально соответствовал потребностям арендатора или покупателя, ценностям политически активного коллективные потребители и этика землепользования общества» [4].

Как и в случае со всеми типами инвестиционной недвижимости, управление жилой собственностью может осуществляться на трех уровнях – в качестве операционной собственности, в качестве актива и, если это часть портфеля инвестора, в качестве исполнителя портфеля [5]. Проблемы и обязанности управляющего имуществом, управляющего активами и управляющего портфелем, которые могут быть одним, двумя или тремя субъектами (или частными лицами), взаимосвязаны, но на практике различны и часто размыты [6].

Планирование и проектирование новых или вторичного рынка с самого начала может помочь защитить инвестиции фирмы в недвижимость и минимизировать риски [7]. Компании должны учитывать долгосрочные соображения на этапах планирования и финансирования своего проекта. При поиске, проектировании и строительстве объектов компания должна рассматривать здание как инвестицию, а не просто как пространство. Способность быстро меняться в зависимости от конкретного использования является конкурентным преимуществом в современной деловой среде.

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

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

Девелопмент объектов со стратегией выхода имеет ряд преимуществ. Стратегиявыхода облегчает обоснование первоначальных затрат капитала для инвесторов и заинтересованных сторон, обеспечивает гибкость адаптации к непредвиденным будущим экономическим, деловым или технологическим событиям, продлевает срок полезного использования здания или, наоборот, облегчает распоряжение, субаренду или адаптацию к другому виду использования.

Как минимум, процесс девелопмента должен состоять из следующих этапов: разработка концепции или идеи; корректировка проекта; анализ его целесообразности; ведение переговоров по контрактам; реализация проекта; завершение, маркетинг и открытие; и управление новым проектом [8]. Практически на всех этапах девелопер должен иметь стратегию выхода (рисунок 2).

Рисунок 2 – Восьми ступенчатая модель процессинга девелоперского проекта

Выявлена модель процесса девелоперского проекта, далее производится детальное описание каждого этапа.

Первый этап – формирование идеи. Девелопер, обладающий обширными знаниями и большим количеством текущих рыночных данных, видит возможности, имеет дюжину идей, проводит быстрые технико-экономические обоснования в своей голове.

Затем идея совершенствуется. Девелопер находит конкретный вариант земли для реализации проекта, ищет финансирование, проводит переговоры с

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

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

предполагаемыми арендаторами, владельцами, кредиторами, партнерами, специалистами, сотрудниками по предварительному договору [9].

Рассматривает варианты земельных участков, если идея выглядит хорошо.

На следующем этапе девелопер определяет целесообразность проекта. Девелопер проводит или заказывает у маркетингового агентства исследование рынка, проводит или заказывает технико-экономическое обоснование, сравнивает оценочную стоимость проекта с затратами, согласовывает проект с местной администрацией.

Девелопер демонстрирует всем участникам процесса, что проект юридически, физически и финансово осуществим.

На четвертом этапе девелопер принимает решение об окончательном макете здания, основываясь на том, что говорится в исследовании рынка, что люди хотят получить и за что заплатят. Контракты обговариваются. Девелопер получает кредитное обязательство в письменном виде, принимает решение о генеральном подрядчике, определяет общие требования к арендной плате или продаже, получает разрешения от местного правительства.

Пятый этап – закрепление договоренностей и подписание контрактов. Девелопер может подписать сразу все контракты: договор займа на строительство и бессрочное кредитное обязательство, договор строительного подряда, договор о приобретении или аренде земли, приобретение страховки и предварительные соглашения [10].

Затем проект входит в стадию реализации. Девелопер переходит на формальную систему учета, стремясь сохранить все расходы в рамках бюджета. Девелопер утверждает изменения, предложенные специалистами по маркетингу и командой строителей, разрешает споры о строительстве, подписывает чеки, ведет работу в соответствии с графиком, привлекает оперативный персонал по мере необходимости [11].

На седьмом этапе девелопер вводит штатный обслуживающий персонал, организовывает рекламную кампанию. Город утверждает введение в эксплуатацию, подключаются коммунальные услуги, въезжают арендаторы.

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

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

Заключительный этап – управление активом. Владелец (будь то девелопер или новый владелец) осуществляет надзор за управлением собственностью (включая повторный лизинг), занимается реконфигурированием, перемоделированием и ремаркетингом, если это необходимо для продления срока службы и повышения эффективности активов, корпоративным управлением основными средствами и рассмотрением портфелей инвесторов.

Сложность девелопмента жилой недвижимости обуславливает необходимость привлечения специалистов различных профессий для участия их во всех этапах принятия решений. Основная роль девелопера заключается в управлении командой и обеспечении связи между ее членами.

Определим участников в девелоперском проекте жилой недвижимости (рисунок 3).

Рисунок 3 – Участники процесса девелопмента жилой недвижимости [12]

Таким образом, выявлены основные участники девелопмента жилой недвижимости. В соответствии с рисунком 3 далее производится детальный разбор каждого пункта.

Планировщики землепользования. Планировщики земельных участков или планировщики участков, задействованные в начале многофазного проекта девелопмента, несут ответственность за преобразование концепции девелопера

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 коммерческий проект, эффективный и выполнимый план участка. Для выполнения этой задачи планировщик должен тесно сотрудничать с другими консультантами. Например, исследование, проведенное аналитиком рынка, может выявить предпочтения потенциальных целевых рынков, которые повлияют на размер участков девелопмента и местоположение различного использования. Технические данные о геологических условиях, полученные от инженеров и специалистов по окружающей среде, могут повлиять на проектирование дорожной системы и расположение инженерных сетей. Планировщик земли, при создании альтернатив девелопмента, должен сбалансировать всю информацию о возможностях и ограничениях, связанных с участком.

Инженеры. Разнообразные инженеры требуются как для планирования объекта, так и для проектирования здания. Инженеры-конструкторы, механики и электрики работают с архитекторами проектов или строительными подрядчиками, чтобы гарантировать, что здания спроектированы эффективно и конструктивно. Архитекторы. Архитекторы являются ключевыми игроками в процессе разработки и несут полную ответственность за имиджевую составляющую проекта.
Услуги, предоставляемые архитекторами, включают в себя диапазон проектных чертежей, необходимых от начального до схематического до окончательного этапа разработки дизайна. Они также готовят документы по контракту на строительство и помогают девелоперу в процессе проведения торгов или переговоров, администрировании соглашений между двелопером и генеральным подрядчиком, а также в целом администрировании и управлении проектом.

Специалисты по окружающей среде. Специалисты по различным наукам об окружающей среде оказывают разнообразные услуги, начиная с экологических обзоров, чтобы определить, следует ли продолжать проект в зависимости от условий на месте. Экологические консультанты также могут помочь девелоперу определить нормативные разрешения или разрешения, требуемые для предлагаемого проекта, и подготовить требуемые заявления или

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

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

отчеты о воздействии на окружающую среду. Консультант по логистике. Такие консультанты могут предоставить экспертные советы, необходимые для оценки пропускной способности существующих улиц, обслуживающих участок, и того, как новые уровни трафика будут влиять на них.

Строительные подрядчики. Подрядчики – это лицензированные специалисты, которые строят здание в соответствии с планами и спецификациями. Генеральные подрядчики собирают и организуют материалы и рабочую силу, контролируют строительство на местах, а также нанимают и управляют субподрядчиками. Они несут ответственность за контроль качества, управление графиками строительства и контроль затрат на строительство. Как правило, контракт с генеральным подрядчиком заключается с девелопером, а контракты субподрядчиков – с генеральным подрядчиком, который оплачивает их по завершении работ. Генеральные подрядчики часто выбираются в процессе выборочных торгов, когда ряд подрядных фирм представляют предложения или общие заявления о квалификации. Альтернативный метод, используемый девелоперами крупномасштабных проектов, нанять менеджера по строительству. Менеджер по строительству вовлекается в процесс разработки на ранней стадии, чтобы выполнять различные услуги до и во время строительства [13]. На этапе проектирования руководители строительных компаний консультируют девелоперов и проектировщиков по вопросам экономически эффективных способов выполнения проекта. Если услуги управляющего строительством распространяются на период строительства, управляющий строитель обязан завершить проект к определенной дате и по гарантированной максимальной цене. Менеджер по строительству сохраняет за собой всех субподрядчиков и принимает на себя риск, связанный с перерасходом средств и задержками.

Аналитики рынка. Аналитики рынка проводят исследования и проводят исследования рынка и финансовой осуществимости потенциальных проектов. На ранних этапах разработки собранные ими данные о размерах и предпочтениях целевых рынков могут использоваться для создания концепции

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

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

проекта и определения того, как его позиционировать. На более поздних этапах рыночная информация может использоваться в качестве маркетингового инструмента для привлечения потенциальных инвесторов и получения финансирования.

Специалисты по финансам представляют предлагаемый проект потенциальным инвесторам и финансовым учреждениям и подбирают оптимальный пакет финансирования для девелопера.

Агенты по недвижимости могут быть наняты как часть персонала девелопера или наняты по контракту с внешним агентством. Их работа состоит в том, чтобы продать проект и успешно завершить переговоры об аренде или продаже помещений арендаторам или покупателям.

Консультанты по маркетингу и связям с общественностью. Без правильного продвижения даже самый лучший проект может потерпеть неудачу. Консультанты по маркетингу и связям с общественностью помогают продвижению за счет использования брошюр и других печатных материалов, рекламы, освещения в СМИ и специальных мероприятий.

Управляющие недвижимостью. Вклад опытных управляющих недвижимостью на ранних стадиях процесса разработки может помочь обеспечить эффективную разработку и конструкцию предлагаемого проекта, его функциональность и простоту обслуживания. Точка зрения управляющего недвижимостью также может помочь обеспечить, чтобы ожидания всех сторон были оправданы в рамках бюджета проекта. После того, как арендаторы въезжают, управляющий недвижимостью наблюдает за повседневной деятельностью площадки и его зданий, включая техническое обслуживание и услуги арендатора. По отношению к управляющим активами они помогают создать большую ценность для проекта или большого портфеля объектов недвижимости за счет более эффективных операций или новых возможностей получения прибыли.

Юристы предоставляют юридические консультации на протяжении всего процесса разработки. Например, при выборе площадки они могут помочь

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 приобретении или приобретении опциона на участок земли. На стадии маркетинга и аренды они работают с агентами по недвижимости, чтобы договориться об условиях аренды или договора купли-продажи.

Будущие инвесторы в разработке заинтересованы в том, как построенное пространство и управление, обеспечиваемое девелопером, будут работать в течение длительного периода времени; таким образом, они оценивают инвестиции.

Управляющие недвижимостью устанавливают новые отношения с владельцами, которые позволяют им работать больше, как партнеры, чем как менеджеры. Успешные менеджеры не только дифференцируют свои услуги с арендаторами, но и находят способы создания большей стоимости портфеля с помощью таких методов, как творческое финансирование, более эффективное управление недвижимостью или новые возможности получения дохода. Управление имуществом стало, по сути, управлением активами, и поэтому считается, что процесс девелопмента не завершен до дня реализации проекта. Управление недвижимостью как активом требует стратегического планирования и предпринимательского реагирования на меняющиеся рыночные условия [14].

Стратегическая цель девелопера должна заключаться в удовлетворении инвестиционных целей владельца, а также потребностей арендаторов [15]. Для крупномасштабного планируемого бизнес-парка уважение интересов партнеров проекта является еще одним ключевым элементом стратегического управления. Эффективное удовлетворение часто противоречивых целей владельцев, инвесторов, жильцов и соседей требует, чтобы менеджер был в состоянии сосредоточиться на различных вопросах: содержание имущества, удержание арендаторов, эффективность работы, постоянная гибкость к рынку и инвесторам.

Включение менеджера по управлению недвижимостью в команду девелоперского проекта может быть полезным на протяжении всего процесса девелопмента. Вклад опытных менеджеров по недвижимости в процессе проектирования может помочь в достижении последней из трех основных целей

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

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

жилищного комплекса и проектирования зданий: функциональность, экономичность строительства и простота долгосрочного обслуживания. После согласования спецификаций арендаторов и подписания контрактов на строительство должно быть принято решение о том, что проект сможет обеспечить уровень услуг, ожидаемый арендаторами, по затратам, указанным в операционной форме на основе дизайна проекта. Вовремя должен рассматривать любые изменения, учитывающие потребности арендаторов. Как первоначальные затраты, так и текущие эксплуатационные расходы, и капитальные затраты на такие изменения должны быть оценены, чтобы определить, соответствуют ли они долгосрочным целям инвесторов проекта. Включение управляющего имуществом в качестве игрока в процесс строительства гарантирует, что изменения, внесенные во время строительства, не окажут серьезного влияния на способность эксплуатировать имущество или расходы на эксплуатацию.

Понятие ЖК – жилого комплекса – не нормативное, оно не раскрыто и не определено в Градостроительном или Жилищном кодексе. Это либо коммерческое наименование объекта, либо вид архитектурно-планировочного решения застройки.

Жилым комплексом называют одно или несколько жилых строений (корпусов, многоквартирных домов), расположенных на ограниченной, связанной с ними и благоустроенной территории, объединенных единой архитектурной концепцией (исполненных в едином стиле) и дополненных объектами инфраструктуры [16].

Определим основные признаки, на которые опирается девелопер проекта, присваивая ему коммерческое наименование ЖК:

- участок земли выделен под жилое строительство, внесен в генплан, находится в собственности или аренде у застройщика;

- проект предусматривает строительство многоквартирных домов или одного дома (в том числе и многосекционного) независимо от количества этажей;

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 территории имеются или заложены в проект элементы благоустройства – дорожки и площадки, места отдыха, и озеленение;

- проектом предусмотрено единое управление комплексом одной УК;

- несколько строений имеют одинаковые элементы отделки, созданы в рамках одной концепции, образуют общность с участком и объектами инфраструктуры.

Важным признаком ЖК является не только наличие, но и функциональная связанность объектов инфраструктуры и территории. Это означает, что участок и нежилые объекты на нем рассчитаны на использование в первую очередь жильцами.

Кроме того, девелопер проекта должен создать инфраструктурные объекты, используя собственные средства, а не привязывать ЖК к уже существующим учреждениям. Инфраструктура в виде магазинов, паркингов и стоянок, детских образовательных учреждений, сервисов и общепита может располагаться в первых этажах корпусов или на участке.

1.2 Прогнозирование, маркетинговое и финансово-экономическое планирование девелоперских проектов жилых комплексов

Анализ спроса помогает определить уровень спроса на жилищный комплекс, оценивая привлекательность предлагаемого проекта с точки зрения его конкуренции для определения темпов повышения арендной платы [17]. Эконометрические модели, используемые для прогнозирования, могут быть мощными аналитическими инструментами, но они имеют серьезные ограничения. Для разработки правильно определенной эконометрической модели должны быть доступны для анализа достаточные временные периоды.

Без актуальных данных проблемы неправильной спецификации и пропущенных переменных могут снизить ценность эконометрического

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

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

прогнозирования. Более того, с помощью эконометрических моделей сложно прогнозировать, поскольку взаимосвязь между переменными может изменяться в результате факторов, которые не полностью отражены в модели. Однако связьмежду производственной занятостью и спросом на производственные площади не является четкой, поскольку пространство, выделяемое на одного работника, сильно различается в зависимости от различных подтипов. Умножение площади на одного работника на предполагаемое количество новых сотрудников дает оценку будущих потребностей в площади. Также важно сосредоточиться на типах рабочих мест, которые наиболее вероятно удовлетворят спрос на жилищное пространство.

Аналитики, проводящие исследования на рынке жилищной недвижимости, должны также рассмотреть экономические показатели, такие как локальный валовый внутренний продукт [18].

Анализ предложения жилищных площадок. Первой задачей при анализе будущего предложения является выявление объектов, которые в настоящее время находятся в стадии разработки или строительства, и самый простой способ сделать это – изучить конкурирующие проекты, которые строятся. Это помогает рассчитать количество конкурирующих площадей, которые могут выйти на рынок в ближайшем будущем. Поскольку производственные помещения малоэтажны и просты в строительстве, для строительства данных помещений требуется гораздо меньше времени, чем для офисов. В результате, небольшие складские рынки могут быстро потерять равновесие. Помимо использования эконометрической модели для проектирования субрынка, аналитик может использовать более практичный подход, включающий оценку факторов, влияющих на девелопмент [19]. Следующая информация может быть полезна для определения вероятности жилищного девелопмента в будущем:

- количество земли, доступной для девелопмента;

- оценка количества лет до того, как доступное предложение земли будет исчерпано, учитывая вероятные темпы девелопмента;

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

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

- инициативы государственной политики, такие как стимулы экономического девелопмента, зонирование и налоговые льготы, которые поощряют, препятствуют или ограничивают жилищный девелопмент;

- время, необходимое для получения необходимых разрешений для девелоперского проекта.

Разъяснение этих моментов не показывает точно, сколько объектов будет построено в годы прогнозируемого периода, но оно обеспечит основу для составления более достоверного долгосрочного прогноза предложения жилищного пространства.

Последний шаг в анализе – это представление о перспективах рынка и прогноз арендной платы. Чтобы получить прогноз арендных ставок на рынке, аналитик должен определить, как направление, так и величину изменений арендной платы в течение каждого года прогнозируемого периода. Уровень вакантных площадей дает общую оценку будущего состояния рынка и указывает, изменится ли арендная плата [20].

Степень, в которой арендные ставки могут увеличиваться, также связана с разницей между рыночной и экономической рентой.

Экономическая рента – это уровень арендной платы, необходимый для поддержки нового строительства для конкурентного пространства. Рынок более склонен к сильному росту арендной платы, когда рыночная арендная плата значительно ниже экономической. Такая ситуация обычно существует на этапе восстановления рыночного цикла, когда уровень вакантных площадей падает, а разрыв между рыночной и экономической арендной платой велик, что позволяет добиться значительных скачков арендной платы. Проектирование арендной платы является сложной задачей. На изменения арендной платы влияют не только рыночные основы, связанные со спросом и предложением, но также и восприятие рынка. Тщательно сформулированный анализ рынка оценивает и измеряет рыночные основы, которые влияют на ренту. И наоборот, восприятие рынка не может быть легко измерено и, следовательно, менее легко учитывается анализом рынка, даже если оно может влиять на изменения

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

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

арендной платы в той же степени, что и изменение вакантных площадей на рынке.

Учитывая сложности, связанные с проектированием ренты, необходимо позаботиться о том, чтобы не просто провернуть модель и получить точечныйпрогноз будущей ренты. Точечные прогнозы создают впечатление высокой степени точности, которая недостижима при анализе рынка. Более достоверные прогнозы – это те, которые структурированы как диапазон, предлагая наилучшие и худшие прогнозы на любой год.

Имея полный анализ рынка, команда девелоперов готова оценить финансовую осуществимость проекта. Анализ осуществимости – это системный подход к определению доходности предлагаемых инвестиций в недвижимость. Это позволяет девелоперу выяснить, будет ли проект генерировать достаточный денежный поток, чтобы оплатить обслуживание кредита и обеспечить адекватную прибыль своим инвесторам. Основным инструментом принятия решений является анализ дисконтированных денежных потоков (DCF) за десять лет, показывающий операции с недвижимостью от завершения строительства до продажи. Некоторые девелоперы или инвесторы нередко пересматривают анализ *DCF* в ходе проекта по мере получения новой информации и внесения изменений в проект [21].

Анализ финансовой целесообразности (*financial feasibility*) начинается с анализа бюджета девелопмента проекта. Как показано в гипотетическом бюджете девелопмента для тематического исследования, бюджет девелопмента включает в себя все потенциальные затраты, связанные с разработкой предлагаемого проекта, включая землю, благоустройство участка, строительство (стоимость оболочки), проектирование, маркетинг, финансирование и общее управление проектом. Общий фактор непредвиденных обстоятельств также включен [22].

Анализ денежных потоков. После того, как команда девелоперов установит бюджет девелопмента и стабилизирует доходы и расходы на 1 год, следующим шагом будет расширение этого краткосрочного представления

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

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

проекта на долгосрочный период с помощью анализа *DCF*. Расчет внутренней нормы доходности (*IRR*) аналогичен расчету приведенной стоимости и может дать тот же результат. Основное различие между ними заключается в том, что расчет приведенной стоимости основан на заранее выбранной ставке дисконтирования, тогда как расчет *IRR* ищет ставку дисконтирования, которая уменьшает будущие денежные потоки и возврат к первоначальным инвестициям в акционерный капитал. *IRR* приводит к ставке дисконтирования, которую можно сравнить с доходностью, предлагаемой другими проектами, и другими инвестиционными возможностями [23].

Наиболее обоснованными и корректными являются показатели, такие как чистая текущая стоимость проекта (*NPV*), индекс рентабельности (*PI*), внутренняя норма доходности (*IRR*).

Чистая текущая стоимость проекта (*Net Present Value*). Классическая формула выглядит следующим образом

$$NPV = \sum_{i=1}^{N} \frac{NCF_i}{(1+r)^i} - Inv \quad . \qquad (1)$$

Этот показатель – один самых используемых критериев эффективности инвестиций. Критерием принятий проекта является положительное значение *NPV*.

Индекс рентабельности инвестиций (*PI*) рассчитывается по следующей формуле

$$PI = \frac{\sum_{i=1}^{n} \frac{B_i}{(1+r)^i}}{I_0} \quad . \qquad (2)$$

IRR (Internal Rate of Return) определяет максимальную стоимость привлекаемого капитала, при которой инвестиционный проект остается выгодным. В другой формулировке, это средний доход на вложенный капитал, обеспечиваемый данным инвестиционным проектом [24].

Расчет внутренней ставки доходности рассчитывается по формуле

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

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

$$0 = \sum_{t=1}^{n} \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t} - IC \quad (3)$$

Ключевые финансовые коэффициенты. Участники процесса девелопмента используют разные финансовые коэффициенты для оценки ожидаемых рисков и отдачи от отдельных проектов. Сравнение финансовых коэффициентов с принятыми отраслевыми стандартами и требованиями инвесторов к возврату может дать представление об общей осуществимости проекта. Как показано в тематическом исследовании, для оценки финансовой целесообразности обычно используются три финансовых коэффициента: коэффициент покрытия долга, рентабельность и безубыточность [25].

Коэффициент покрытия долга. В дополнение к прогнозируемой доходности инвесторы и кредиторы обеспокоены рисками девелопмента. Одним из простых факторов, определяющих риск, является коэффициент покрытия долга *(DCR)*, который иллюстрирует способность объекта генерировать достаточный доход для покрытия ипотечных платежей. Кредиторы, как правило, требуют минимального *DCR* при оценке заявки на кредит, но это минимальное соотношение может меняться со временем. Он может увеличиваться по мере того, как воспринимаемые риски проекта или рынка увеличиваются, или уменьшаются, поскольку кредитные учреждения борются за заемщиков [26].

Процесс успешного позиционирования девелоперского проекта частично определяется двумя взаимосвязанными этапами: анализ рынка и анализ финансовой целесообразности. Анализ рынка исследует и прогнозирует основные условия спроса и предложения, а также текущую и будущую арендную плату. Включая различные уровни анализа от скрининга рынка до выбора площадки и анализа субрынка, анализ рынка помогает определить конкурентоспособность предлагаемого девелоперского проекта. В нем также представлены основные допущения, необходимые для выполнения финансовых прогнозов. Анализ финансовой целесообразности является основой инвестиционного решения [27]. Он оценивает, сколько прибыли будет получено

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

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

от девелопмента недвижимости, и это ценная помощь для инвесторов в определении, следует ли продолжать проект девелопмента. Анализ экономической и финансовой осуществимости объединяет количественные методы и качественные подходы, знания и опыт рынка, а также суждения и интуицию. Не существует надежных методов, и никто не может предсказать будущие рыночные условия или прибыльность проекта с полной уверенностью. Тем не менее, объединенные преимущества анализа рынка и анализа финансовой осуществимости могут помочь инвесторам определить инвестиционные возможности, рыночные риски и потенциальный доход от отдельных инвестиций в недвижимость в свете реалистичного андеррайтинга [28].

Маркетинг проекта жилого комплекса – это многоэтапный процесс, который вращается вокруг создания индивидуальности или ниши для девелопмента, выявления целевых арендаторов, убеждения их в том, что площади соответствуют их потребностям, а также согласование условий аренды или продажи.

Девелоперы обычно начинают маркетинговую кампанию, используя свои существующие контакты, но они также должны связаться с ключевыми брокерами для получения информации о потенциальных арендаторах. Когда проект все еще находится на концептуальной стадии, девелоперы должны будут убедить первоначальных арендаторов, что будущее здание будет соответствовать их потребностям. По мере развития, другие аспекты маркетинговой программы должны продвигаться вперед, включая создание маркетингового плана, составление бюджета, подготовку маркетинговых материалов и создание программы аренды за счет внутренних ресурсов или с помощью агентов по недвижимости. Стратегия, заданная в маркетинговых материалах, должна отражать цели девелоперов и ориентироваться на типы арендаторов, указанные в подробном анализе рынка. Необходимо соблюдать осторожность, чтобы избежать чрезмерных и ненужных затрат на рекламу и продвижение [29].

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

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

Маркетинговая стратегия. Успешная маркетинговая программа требует четкой стратегии, учитывающей то, что девелопер ищет с точки зрения типов и размеров арендаторов, арендных ставок, условий аренды и продолжительности срока аренды. Маркетинговые цели должны основываться на реалиях рынка, определяемых анализом рынка и любыми последующими изменениями в предложении, спросе и конкуренции. Они также должны отражать бизнес-цели владельцев и инвесторов.

Например, в зависимости от стратегии выхода, некоторые инвесторы могут предпочесть подчеркнуть краткосрочную стоимость и, следовательно, быструю аренду, тогда как другие могут предпочесть использовать возможности для более долгосрочной аренды или арендаторов институционального качества, которые могут повысить престиж и ценность, когда проект будет продан [30]. Маркетинговый бюджет на первый год обычно колеблется от 4 до 5 процентов от ожидаемого валового дохода предлагаемого проекта. Девелопер должен помнить, что весь маркетинговый бюджет должен быть достаточным для охвата всего маркетингового периода, а не только шквал маркетинговой активности, которая обычно сопровождает открытие проекта. Хотя основные элементы маркетинговой программы для жилищного девелопмента довольно просты, может быть трудно дать точную и быструю оценку ее затрат на ранних этапах процесса разработки. Приблизительная оценка может быть сделана путем составления исчерпывающего списка возможных маркетинговых действий и подготовки разумной оценки стоимости для каждой позиции. Схема вознаграждения маркетинговых агентов и степень зависимости от внешних брокеров являются важными переменными в маркетинговых расходах, хотя комиссионные за агентов и брокеров обычно являются отдельными статьями бюджета.

Маркетинговые материалы. Для успешной маркетинговой программы необходимы два документа: пакет технических услуг и рекламная брошюра. Следующее обсуждение относится в первую очередь к полномасштабным

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

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

бизнес-паркам, но девелоперы отдельных типов зданий должны также иметь аналогичную информацию, доступную для потенциальных арендаторов.

Пакет технических услуг. Девелопер предоставляет пакет технических услуг агентам по недвижимости. Пакет состоит из статистических данных, описывающих целевой рынок проекта, и включает в себя информацию, касающуюся роста населения и другую демографическую статистику, установленные законом налоги, налоги на недвижимость, налоги с продаж, зоны и тарифы межгосударственных коммерческих перевозок, а также публичные услуги. Пакет должен также включать информацию о коммунальных услугах, таких как типичные размеры воды и канализации, пропускную способность, статическое давление и расчетные потоки, а также информацию об услугах и требованиях противопожарной защиты, электрической мощности, а также названии и частоте рельса. перевозчик, если есть.

В пакете технических услуг также рассматриваются:

- подробности защитных соглашений;
- процедуры получения архитектурных разрешений для строений арендаторов;
- расположение и требования к парковкам и зонам обслуживания;
- расположение и дизайн вывесок;
- разрешенные и недопустимые виды использования;
- требования к хранению;
- процедуры для устранения нежелательных ситуаций, таких как шумовое загрязнение, запахи, вибрация и дым.

Веб-сайт и рекламная брошюра. Веб-сайт и рекламная брошюра описывают право собственности, местоположение и отличительные особенности проекта. Обычно веб-сайты, подготовленные с помощью службы связей с общественностью или рекламы, могут содержать короткие видеоролики, анимацию и другие мультимедийные материалы в дополнение к стандартной информации о проекте.

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

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

Брошюры обычно состоят из карманной папки с одностраничной литературой в карманах. Такой дизайн позволяет обновлять содержимое без полного пересмотра и перепечатки брошюры. Рекламная брошюра должна содержать следующую информацию:

- послужной список девелопера или владельца и менеджера с информацией о предыдущих проектах;
- список якорных арендаторов;
- общий план развития, который определяет предварительную конфигурацию участков и предлагаемую дорожную сеть;
- техническая информация о здании, включая информацию об коммунальных услугах и инфраструктуре;
- подробная карта с указанием доступа к сайту и ближайших окрестностей.

Таким образом, стоит максимально грамотно подойти к составлению маркетингового плана аренды для максимально эффективного извлечения доходов от используемых арендаторами площадей.

1.3 Современные подходы к формированию комфортной городской среды жилого комплекса и их обоснование

В 1994 г. в Российской Федерации в условиях рыночных отношений были определены основные положения охраны окружающей среды, национальной стратегии по внедрению целенаправленной социально- налоговой, финансовой и экономической политики. Впоследствии в 1996 г. были конкретизированы важнейшие целевые ориентиры, к которым можно отнести уровень экологического и экономического благополучия, степень природоёмкости хозяйства, качество жизни в Концепции перехода Российской Федерации к устойчивому развитию.

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

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

Среди проблем, с которыми ежедневно сталкиваются города, можно назвать следующие: дефицит энергоресурсов, критический износ объектов инфраструктуры, хаотичность застройки и повышенная плотность, транспортная и экологическая напряженность.

Для решения этих вопросов нужно комплексное решение, по этой причине все больше мегаполиса становятся предметом изучения представителями разных сфер науки в свойстве относительно закрытых экономико-социо-экологических систем. На стыке архитектуры, социологии также экономики формируется новейшая научная направленность, настоящей сферой исследования которой является качество среды жизнедеятельности человека, в том количестве и городской сферы [31].

Урбосейвинг представляет собой опирающийся на базовые принципы управления подход к управлению земельно-имущественными комплексами. Среди принципов урбосейвинга можно назвать следующие [32]:

- максимизация городских доходов должна стать целью. Этот принцип обозначает, что городской земельно-имущественный комплекс является основным активом, содержащим существенный возможности увеличения прибыли местного бюджета, экономики урбосистемы;

- общество считается основным источником увеличения урбосистемы. Непосредственно человеческий капитал гарантирует развитие и формирование мегаполиса;

- город должен стать центром притяжения человеческого капитала, т.е. территорией, привлекательной для жизни и работы;

- на удовлетворение потребностей населения должна быть ориентирована система управления. Главная цель управления городом – достижение высоких стандартов качества городской среды, являющейся важнейшим фактором качества жизни населения города;

- город как объект урбосервейинга является открытой системой.

Для увеличения рентабельности бизнеса и инвестиционной привлекательности территории необходим высокий уровень занятости

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

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

населения, который обеспечивает стабильные доходы домохозяйств, следовательно, спрос на товары и услуги.

Ввод стандартов качества городской среды становится одним из основных направлений к ее управлению. В институте убранистики определяют такие правила, как функциональное разнообразие, комфортности городской среды, комфортной мобильности, комфортной среды общения, гармонии с природой [33].

Главные проблемы по управлению территории можно распределить по субъектам:

- в заинтересованностях жителей – рост качества общегородской среды;

- девелопера – увеличение капитализации недвижимости;

- властей – вовлечение индивидуальных инвестиций в решение вопросов благоустройства местной территории, строительство единичных частей инфраструктуры, выполнение государственных и городских проектов, сокращение общей степени общественной напряженности, увеличение инвестиционной привлекательности территорий.

Необходимо добавить, что необходим внесистемный контроль, которым может быть агентство по развитию городских территорий, в интересах которых формирование команды профессионалов по решению сложных городских проблем. В структуру учреждения могут вступать аппараты исполнительной власти, местного самоуправления, представители бизнеса, застройщики, управляющие фирмы, институты, общественные организации.

Важным направлением успеха качества городской среды становится деятельность девелопера. Система удержания свойства базируется на власти девелопером осуществлении плана до и после передачи территорий застройщику, роли в согласовании проектной документации.

До 2014 года вопросы территориального планирования относились к полномочиям Министерства регионального развития, но после ликвидации ведомства его полномочия были разделены между Минэкономразвития и созданным в 2013 году Министерством строительства и жилищно-

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

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

коммунального хозяйства. Социальное и экономическое планирование муниципальных образований было отнесено к министерству экономического развития, а регулирование градостроительного зонирования – министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства, тем самым вопросы взаимосвязи и документов планирования и самого процесса планирования и реализации мероприятий развития были разнесены, что должно отрицательно сказываться на качестве управления территориями.

Основная заинтересованность Министерства строительства – это мягкая реорганизация строительной отрасли через разработку стандартов, нормативов, внедрения реестров и т.п., упорядочивание имеющихся институтов. Если за основу цели принять реорганизацию, достигается с помощью инструмента государственного регулирования и контроля.

Проект Министерства строительства «ЖКХ и комфортная городская среда» 2-х аспектный проект, представляющий современный подход к благоустройству российских городов. Первый аспект – касающийся благоустройства и внешнего облика городов. И второй – касающийся основы планировки и строительство городских кварталов. Новейший подход к благоустройству, согласно плану Минстроя, будет содержать в себе дизайн-код мегаполисов разного вида, методические направления по осуществлению мероприятий благоустройства, отдельные советы для любого района страны.

Еще одно из важнейших усовершенствований, которое привнесет федеральный стандарт – это разработка современных требований к расположению кварталов, как уже существующих, так и планируемых. Преобразование застроенных территорий включает два варианта. Первый – «обычное» благоустройство по современным стандартам – условные косметические изменения, которые включают в себя требования к вывескам, рекламе, дворам, детским площадкам и т.п. Второй – комплексное развитие территорий, которое предполагает изменение застроенных территорий, т.е. внесение новых планировочных решений в имеющуюся застройку.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 рассмотрении административных подходов к развитию и регулированию качественной городской среды, следует выделить, что первостепенным считается осуществление горожанами собственного права на город, т. е. результат миссии формирования такого рода среды – политическое проявление и зависит от формирования гражданского самоуправления.

Перспективный метод преображения представляется в глубокой градостроительной работе в обстоятельствах сегодняшнего формирования мегаполисов России с требуемым теоретическим обоснованием другого расклада к преображению городских пространств с позиции преимущества этих свойств, которые имеют все шансы быть гарантированы только при включении многокомпонентной среды.

В числе принципов, составляющих основу такого метода, можно обозначить такие, как:

- приведение в соответствие структуры городских пространств и изменившегося характера их использования;

- принцип биопозитивности – последовательное увеличение компонентов живой природы в структуре городских открытых пространств;

- принцип образной идентичности;

- создание городской среды, обладающей индивидуальностью и образным разнообразием;

- принцип социальной направленности – формирование городской среды, обеспечивающей реальные нужды населения и отвечающей интересам различных возрастных и социальных групп.

Обоснование комфортной городской среды жилого комплекса может быть сделана с помощью формирования дорожной карты, которая состоит из соответствующих стадий:

1) Изложение проблемы, которая встает перед девелопером, исследование наилучших практик (предварительный стадия).

2) Установление определенной управленческой задачи, решающей вопрос (аналитическая стадия).

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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) Формирование графика решения управленческой проблемы (стадия реализации).

Для осуществления первой стадии следует выполнить SWOT-анализ с раскрытием слабых и сильных сторон, рисков. Для осуществления второй стадии считаем важным применять осуществление следующей деятельность:

1) Закончить инвентаризацию парков, скверов, малых рекреационных зон, бульваров. Конкретизировать, как и кем обслуживается каждый объект.

2) Изучить возможности всех рекреационных зон на предмет способности формирования полноценного общественного места.

3) Согласно участкам, которые могут быть превращены в полноценные общественные места, осуществить социальное планирование с учетом сформировавшегося исторического контекста и возможного формирования.

4) Последующим пунктом становится доделка архитектурно-художественной концепции с исследованием идентичности зон.

5) Совместить организационно-социальное проектирование общественного места и формирование значимой инфраструктуры, и последующее содержание [34].

Виды решения данной проблемы могут быть различными, включая от разработки регламента взаимодействия при проведении работ по благоустройству городских мест, вплоть до формирования отдела, которое бы могло сохранять все без исключения элементы.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 концепции девелоперского проекта

2.1 Тенденции развития рынка жилой недвижимости крупного города

Развитие рынка жилой недвижимости особенно актуально для крупных городов, где спрос и предложения имеют высокую степень дифференциации.

Вопросы развития различных аспектов рынка недвижимости нашли свое отражения в ряде научных трудов, посвященных как жилищной политике в целом, так и ипотечного кредитования в частности.

Сегодня на отечественном рынке недвижимости дела обстоят не лучшим образом, что связано, прежде всего, со снижением уровня платежеспособности населения. Причем снижение уровня платежеспособности населения приводит как к увеличению предложения объектов недвижимости на рынке, так и к замедлению процесса освоения новых площадок для застройки. Здесь немаловажную роль играет и динамика ставок по ипотечному кредитованию. Ведь существенную часть объектов жилой недвижимости приобретается с привлечением заемных средств через ипотечное кредитование.

В результате этого главным критерием выбора объекта становится его цена, и многие россияне предпочитают откладывать покупку жилья в надежде на снижение стоимости.

Если рассматривать тенденции ипотечного кредитования за последние 12 лет, то здесь наблюдается весьма интересная динамика.

За период с 2006 по 2021 гг. наблюдалась тенденция увеличения количества выданных кредитов в национальной валюте. При этом по кредитам в иностранной валюте наблюдается обратная тенденция, а именно сокращение объемов кредитования на 99 %. За 15 лет ставка по кредиту снизилась в национальной валюте на 5,66 п. п, в иностранной валюте — на 4,64 п. п

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 развитие российского рынка недвижимости оказывает влияние множество факторов, среди которых можно выделить ситуацию на внешних рынках, политическую обстановку в стране, курс национальной валюты по отношению к доллару, заработную плату у потенциальных покупателей недвижимости, ставку по ипотеке.

Что касается рынка в Екатеринбурге, то здесь наблюдается переориентация потребителя с вторичного на первичный рынок недвижимости. В качестве ключевых причин переориентации выступают стоимость и новизна сооружений. Кроме того, для превалирующего большинства новостроек характерно комплексное освоение территории, что подразумевает не только строительство дома, но и развитие инфраструктуры, что является несомненным преимуществом на рынке недвижимости. Если рассматривать ценовой аспект, то здесь наблюдается рост стоимости квадратного метра в зависимости от стадии сторительства. На нулевом цикле возможно приобретение недвижимости по более низким ценам, чем готовое жилье, что обусловлено достаточно высокими рисками.

В недавнем прошлом стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке была выше, чем на первичном рынке. Но со временем ситуация изменилась и сейчас стоимости квадратного метра имеют примерно равные значения.

В настоящее время темпы ввода в эксплуатацию жилья на первичном рынке набирают обороты, застраиваются районы жилыми комплексами или точечными новостройками, тем самым вытесняя вторичное жильё.

Конечно, строительство развивается и на каждую квартиру найдётся свой покупатель. В Екатеринбурге есть много застройщиков, соответственно и категории жилья представлены различные: эконом, комфорт, бизнес, премиум классы, что также влияет на стоимость объекта недвижимости.

Тем не менее «вторичное» жилье составляет, и будет составлять значительную конкуренцию новому. Одной из главных причин этого является постоянный рост цен на «первичное» жилье. Большую часть вновь строящихся

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

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

домов составляют элитные, значительная часть квартир в которых стоит невостребованной вследствие высокой стоимости. Поэтому очень важно на этом этапе развития рынка определить позиции, позволяющие заинтересовать граждан в приобретении нового жилья. Это приведет к улучшению жилищных условий и к развитию других отраслей промышленности, связанных с жилищной сферой.

Если обратиться к анализу рынка недвижимости города Екатеринбурга в 2020 году, то средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке жилье Екатеринбурга, по данным аналитического отдела Уральской палаты недвижимости, составила 78 000 руб.

Кроме того, наблюдается рост средней стоимости на вторичное жильё, что обусловлено уходом с рынка наиболее дешевых объектов во всех качественных сегментах. Причем средний срок экспозиции составляет 3,5 месяца.

Среди различных территорий в основном наблюдался ценовой прирост. Незначительная отрицательная динамика была зафиксирована для квартир в Центре. Здесь объекты покупают и продают по 100 238 руб./кв. м. Снижение цен характерно и для квартир в отдаленных районах (–0,3 %), которые выставляют по 47 778 руб./кв. м. Объекты первого пояса подорожали на 0,2 %. Теперь квадратный метр в районах, приближенных к Центру, стоит 75 345 руб. Для жилья второго пояса отмечаем самую весомую за четыре недели корректировку 0,9. Выросли в цене и квартиры третьего пояса – на 0,6 %. Теперь объекты третьего пояса приобретают по 57 550 руб./кв. м.

Для различных типов объектов фиксируется только повышение средней цены за месяц. Незначительно подорожали квартиры в типовых домах 80-90-х (+ 0,3 %). Улучшенные квартиры в среднем стоят на рынке 64 817 руб./кв. м. Рост средней цены характерен и для «спецпроектов», которые стали дороже на 0,4 %. Стоимость квадратного метра в современных домах держится на уровне 80 239 руб. «Хрущевки» и «брежневки» прибавили в цене по 0,5 % и 0,7 %

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

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

соответственно. Жилье в пятиэтажных домах 60-70х годов теперь стоит 61 467 руб./кв. м., а жилье в домах «эпохи застоя» - 60 527 руб./кв. м. Для полнометражных квартир наблюдаем ценовой прирост 1,0% за четыре недели. У «пентагонов» фиксируем самую существенную корректировку средней цены 2,3 %. Квадратный метр в панельных девятиэтажках 70- 80-х годов постройки сегодня обойдется покупателю по 64 060 руб.

Если рассматривать ситуацию на рынке в 2021 году, то можно выделить следующие тенденции. Средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке жилья Екатеринбурга, по данным аналитического отдела Уральской палаты недвижимости, на 4 марта составила 83 500 руб.

Количество квартир в Базе данных УПН за месяц увеличилось на 6,1 % и достигло отметки 7,3 тыс. объектов. Выросло и количество пригородных объектов – на 5,8 % (в реальном выражении 635 квартир). Количество комнат, наоборот, сократилось на 2,0 % за четыре недели. Сроки экспозиции объектов на рынке незначительно выросли и теперь составляют 3,8 месяца. Снизилась только средняя цена на «брежневки» - на 0,4 %. При покупке объекта в доме «эпохи застоя» покупатель заплатит 63 624 руб./кв. м в среднем. Комнаты в коммунальных квартирах демонстрируют обратные отрицательные изменения ценовых показателей (-0,7 %). Объекты на рынке комнат выставляют по средней цене 58 922 руб./кв. м.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что рынок недвижимости в Екатеринбурге набирает темпы. В отличие от вторичного рынка, объем предложения на первичном рынке по-прежнему очень велик. Новые дома или жилые комплексы строятся весьма активно. На протяжении ряда лет наблюдается тенденция сноса аварийного жилья с последующим строительством современных домов и жилых комплексов. При этом даже при росте стоимости квадратного метра объекта жилой недвижимости строящееся и готовое жилье продолжает пользоваться спросом.

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

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

2.2 Разработка маркетинговой концепции проекта

Пандемия COVID-19 ввергла мировую экономику в самую глубокую рецессию со времен Второй мировой войны. Несмотря на активные меры поддержки экономики, в 2020 году прогнозируется падение глобального ВВП на 5,2 % с последующим восстановлением в размере 4,2 % в 2021 году.

Пандемия нанесла серьезный удар по источникам средств к существованию: согласно оценкам, сокращение рабочего времени только во втором квартале 2020 года эквивалентно потере почти 500 млн рабочих мест с полным рабочим днем. Из-за пандемии к началу 2021 года от 110 до 150 млн человек могут оказаться в нищете. Вторая волна COVID-19 значительно ухудшает перспективы восстановления мировой экономики, поскольку страны вынуждены повторно ужесточать меры социального десантирования, однако сообщения о том, что клинические испытания нескольких вакцин от коронавируса показали их высокую эффективность, способствовали повышению уровня доверия.

В четвертом квартале произошло резкое увеличение количества случаев COVID-19 в еврозоне, крупнейшем торговом партнере России, и это поставило под угрозу зарождающийся процесс восстановления экономики поскольку в ряде стран правительства сохраняют, повторно вводят или ужесточают меры, направленные на борьбу с пандемией.

Во втором и третьем кварталах ВВП России сократился на 8 и 3,4 процента соответственно; сохранение отрицательной динамики ожидается в четвертом квартале в связи с второй волной пандемии.

Вместе с тем влияние кризиса удалось ограничить благодаря контрциклической бюджетной политике, смягчению кредитно-денежной политики, наличию значительного объёма макрофискальных резервов, накопленных до кризиса, и введению мер социальной поддержки для нейтрализации воздействия кризиса на бедность.

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

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

Меры социальной политики, принятые в начале года – такие как повышение максимального размера пособия по безработице и целый ряд семейных пособий и пенсий, смягчают сильное негативное воздействие кризиса на занятость и располагаемые доходы населения. Вместе с тем кризис привел к росту безработицы во всех регионах, однако потеря рабочих мест в основном отмечалась в трех видах экономической деятельности (обрабатывающая промышленность, строительство, а также розничная торговля и индустрия гостеприимства).

С учетом относительно небольшого объема государственного долга страны, значительных макрофискальных резервов и ожидаемого устойчивого отрицательного разрыва выпуска, у России есть определенное бюджетное пространство для более постепенной консолидации. Кризис по-разному повлиял на экономические показатели регионов в зависимости от интенсивности пандемии в том или ином регионе, ситуации до начала пандемии и направления экономической деятельности. При текущих темпах бюджетной консолидации объем межбюджетных трансфертов, запланированный на 2022 год, сократится на 10 % в реальном выражении по сравнению со средним докризисным уровнем 2017-2019 годов.

Благодаря более умеренным темпам консолидации появится возможность продолжить увеличение расходов на меры социальной поддержки и сохранить объёмы поддержки регионов в реальном выражении до прекращения кризиса.

Экономический прогноз

Поскольку в третьем квартале 2020 года оживление экономики оказалось более значительным, чем ожидалось, прогноз для экономики России в 2020 году был пересмотрен в сторону повышения и составил минус 4,0 %, что выше 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 годах в размере 2,6

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

% и 3,0 % соответственно. Пессимистический сценарий предусматривает более резкий всплекс новых случаев заражения, который сохранится во втором полугодии 2021 года; при этом рост ВВП составит 0,6 % в 2021 году при более глубоком негативном воздействии на спрос со стороны потребителей и инвесторов и 2,8 % в 2022 году [35].

Уровень социального развития Свердловской области

В начале 2020 года внешние и внутренние условия социально-экономического развития Свердловской области существенно изменились. Распространение инфекции стало масштабным вызовом.

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 [36].

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 ноября 2020 года составила 119 243 человека (на 01.11.2019 – 21 865 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 ноября 2020 года составил 5,62 % (на 01.11.2019 – 1,02 %).

По статистическим данным за январь – сентябрь 2020 года

Заработная плата

В январе – сентябре 2020 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловска, составила 42 019,5 рубля (105,1 % к уровню января – сентября 2019 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 46 734,9 рубля.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение средне областного 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 химических продуктов (15 %), в производстве напитков (на 12 %), в производстве машин и оборудования и в сфере добычи полезных ископаемых (на 11 %).

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству прочих готовых изделий (147,2 % к уровню января – сентября 2019 года), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (114,3 %), в сельском, лесном хозяйстве, охоте и рыболовстве (109,9 %), в области информации и связи (108,5 %), в организациях по обеспечению электрической энергией, газом и паром (107,1 %), по производству компьютеров, электронных и оптических изделий (106,7 %) и др.

Демографическая ситуация

В январе – сентябре 2020 года в Свердловской области:

- родилось 33,3 тыс. детей (94,3 % к уровню января – сентября 2019 года);
- умерло 46,3 тыс. человек (106,3 % к уровню января – сентября 2019 года).

Естественная убыль населения составила 13 тыс. человек.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – августе 2020 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 131,9 млрд. рублей, или 48,5 % к уровню января – августа 2019 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – августе 2020 года составила 188,3 млрд. рублей, или 63,7 % к уровню января – августа 2019 года [37].

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 Свердловской области

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

По видам деятельности индексы производства в январе – октябре 2020 года к уровню января – октября 2019 года составили:

- обрабатывающие производства – 101,6 %;
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 98,3 %;
- добыча полезных ископаемых – 101,4 %.

Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве прочих готовых изделий – в 3,6 раза к уровню января – октября 2019 года, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, – в 1,7 раза, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 20,2 %, напитков – на 13 %.

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

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

В октябре 2020 года среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – в 2,1 раза к уровню сентября 2020 года, прочих готовых изделий – в 1,7 раза, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 1,3 раза, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 25,7 %.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – октябре 2020 года составил 1928,5

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

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

млрд. рублей, или 98,6 % к уровню января – октября 2019 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 1613,2 млрд. рублей, или 99,3% к уровню января – октября 2019 года;

- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 184,3 млрд. рублей, или 93,7%;

- добыча полезных ископаемых – 71 млрд. рублей, или 91,1%.

Строительство

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

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе – октябре 2020 года 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 года.

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 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – октябре 2020 года составил 5245,4 млн, или 126,3 % к уровню января – октября 2019 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – октябре 2020 года перевезено 28,8 млн тонн грузов, что составляет 101,1 % к уровню января – октября 2019 года.

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

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

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

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

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 году складывается ниже значений прогноза социально-экономического развития Свердловской области на среднесрочный период 2020–2022 годов, одобренного постановлением Правительства Свердловской области от 30.10.2019 № 743-ПП «Об одобрении прогноза социально-экономического развития Свердловской области на среднесрочный период 2020–2022 годов».

Обзор рынка недвижимости

Предложение на начало 4-го квартала 2020 г. жилой фонд Екатеринбурга составил 37,7 млн кв. м. Общая площадь жилой недвижимости, приходящаяся в среднем на одного городского жителя, составила 27 кв. м. Наибольшая доля в структуре первичного рынка жилой недвижимости приходилась на стандарт-класс. Большинство представленных объектов стандарт-класса соответствуют параметрам более качественного жилья, которое можно отнести к классу «комфорт». Участниками рынка жилой недвижимости город принято делить на экономические зоны. Жилое строительство наиболее активно велось в Зоне 1 (63 %). По данным администрации, в январе-декабре 2020 г. в Екатеринбурге было введено в эксплуатацию 1020 тыс. кв. м общей площади жилых домов, что соответствует данным прошлого года. Спрос по статистике Росреестра, за 12 месяцев 2020 года в Свердловской области зарегистрировано 13 863 права

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

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

собственности участников долевого строительства, что на 7,1 % больше аналогичного значения 2016 года.

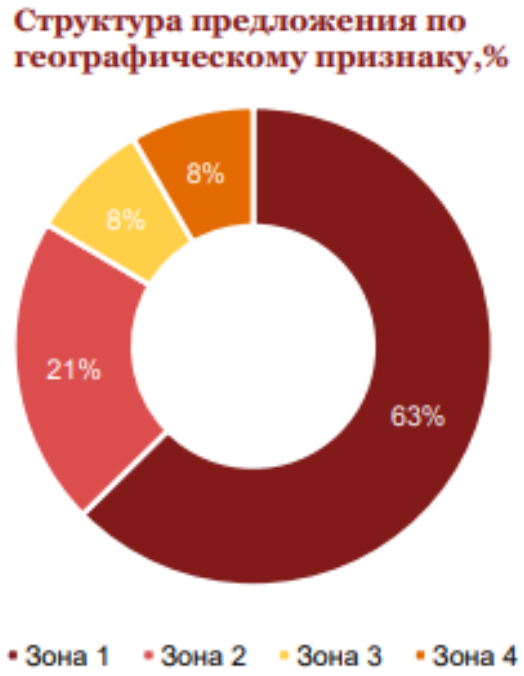

Рисунок 4 – Структура предложения по географическому признаку

На рисунке 4, мы видим, что большая часть населения проживает и выбирает Зону 4 (63 %).

Таблица 1 – Объекты по классам

№	Объект	Класс	Адрес	Площадь, кв.м
1	ЖК «Рассветный» (1-я очередь)	стандарт	ул. Сыромолотова/ ул. Рассветная/ ул. 40-летия Комсомола, дом 1, секция А	19 878
2	ЖД по ул. Постовского (2-я очередь)	стандарт	ул. Постовского, 6 (2-я очередь, секция 2)	11 787
3	ЖК «Дельтаплан» (2-я очередь)	стандарт	ул. Ракетная/ ул. Авиаторов	11 322
4	ЖК «Клён»	стандарт	ул. Санаторная/ пер. Батумский/ пер. Сухумский/ ул. Патриса Лумумбы	11 039
5	ЖК «Дружба» (2 пк)	стандарт	ул. Дружининская / ул. Билимбаевская	11 000
6	ЖК «Гольфстрим» (3-я очередь)	стандарт	ул. Цвиллинга/ ул. Машинная/ ул. Луганская/ пер. Переходный	7 083
7	ЖК «Новый Уктус» (4-я очередь)	стандарт	ул. Самолетная/ ул. Изобретателей /	5 550

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 1

8	ЖК «Авангард» (2-я очередь)	стандарт	ул. Ирбитская/ ул. Раевского	5 550
9	ЖК «Серебряная подкова»	стандарт	ул. Титова/ пер. Сызранский	4 011
10	ЖК«Хрустальногорский» (4-я очередь)	стандарт	ул. Хрустальногорская / ул. Суходольская	н/д

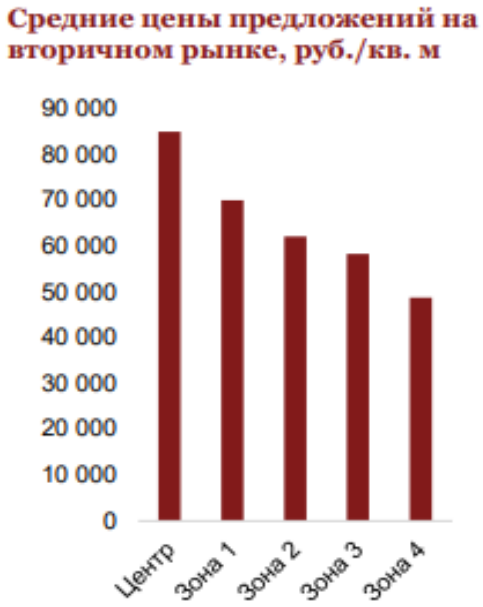

Рисунок 5 – Средние цены предложений на вторичном рынке

Исходя, из данных указанных на рисунке, мы можем сделать вывод о том, что средний квадратный метр стоит 85 000 рублей.

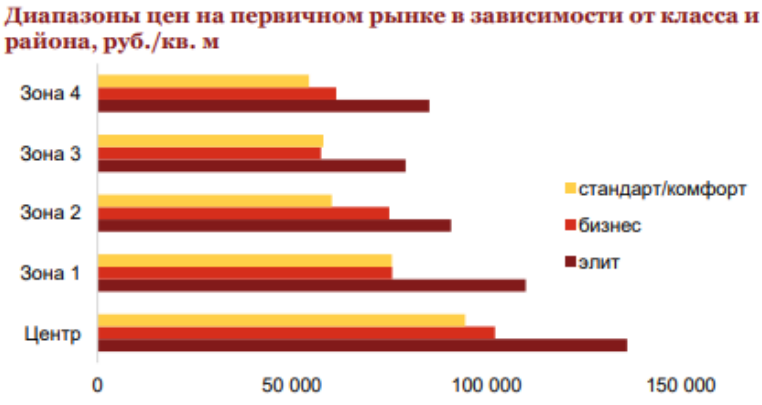

Рисунок 6 – Диапазоны цен на первичном рынке

Коммерческие условия

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 4-го кв. 2020 года стоимость кв. м жилья в новостройках варьируется: для элит-класса – от 67,4 тыс. руб. до 156,6 тыс. руб.; для бизнес-класса – от 48,8 тыс. руб. до 117,5 тыс. руб.; для стандарта/комфорт-класса – от 46,3 тыс. руб. до 109,1 тыс. руб. Для вторичного рынка цены предложений варьируются от 48,7 до 85,0 тыс. руб [38].

По итогам 4-го квартала 2020 г. цены на жилье в Екатеринбурге по сравнению с аналогичным периодом 2020 года выросли на 0,2 %. При этом цены на первичном рынке выросли на 0,1 %, а на рынке вторичного жилья – снизились на 0,5 %. Снижение цен на вторичном рынке обусловлено активной работой застройщиков и увеличением предложения на первичном рынке.

Инвестиционная привлекательность рынка жилой недвижимости города оценивается как высокая. Строительство жилых домов в январе-декабре 2020 г. по региону в целом составило 1 020 тыс. кв. м, что выше среднего уровня по УФО. Регион занимает 2-е место по УФО по этому показателю.

В краткосрочной перспективе на рынке новостроек ожидается стабилизация платежеспособного спроса за счет доступного ипотечного кредитования у таких крупных банков, как Сбербанк и ВТБ, и сокращения предложения. В долгосрочной перспективе на рынке вторичного жилья намечается стабильное снижение спроса за счет увеличения предложения новостроек. Со снижением ключевой ставки ЦБ ставки кредита, а соответственно, и депозита снизились. При таких условиях ожидается приход новых инвесторов в строительный сектор, что в долгосрочной перспективе увеличит предложение новостроек.

Виды стоимости, концепция стоимости жилья

Объект недвижимости может быть иметь «несколько» стоимостей в зависимости от потребностей субъектов рынка недвижимости (целей оценки), то есть стоимость объекта недвижимости для нужд, страхования будет отличатся от стоимости, рассчитанной для продажи, залога и т. д., Например, основанием расчета стоимости для нужд страхования будет являться стоимость замещения

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

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

подверженных риску элементов, для залога – способность имущества принести доход при прекращении выплаты кредита.

Цели оценки недвижимости могут быть различны (купля-продажа объекта, страхование и имущественные споры, налогообложение недвижимости, реализация инвестиционных проектов, кредитование под залог и др.), им соответствует несколько видов стоимости.

Перед началом проведения работ по оценке недвижимости оценщику необходимо определить вид стоимости, применимый в данной ситуации. В отчете необходимо отразить оцениваемый вид стоимости и обосновать его выбор.

Основные виды стоимости недвижимости: рыночная стоимость, стоимость в эксплуатации, для целей налогообложения, инвестиционная, страховая, залоговая, балансовая, меновая или бартерная стоимость, стоимость арендных прав, восстановительная стоимость, стоимость замещения и ликвидационная.

Рассмотрим наиболее часто встречаемые виды стоимости.

Наиболее распространенной является оценка рыночной стоимости недвижимости. Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена продажи объекта недвижимости на свободном рынке.

Стоимость в эксплуатации отражает важность объекта для конкретного субъекта, у которого может отсутствовать намерение выставить объект на продажу. Стоимость в эксплуатации основана на доходности, полезности и удобствах объекта для владельца недвижимости.

Стоимость для целей налогообложения базируется, как правило, на затратах (на воспроизводство объекта).

Страховая стоимость основана на стоимости воспроизведения (замещения) элементов недвижимости, подверженных риску уничтожения. Страховую стоимость используют для целей страхования. Как правило, эта величина восстановительной стоимости или стоимости замещения без учета земельного участка. Восстановительная стоимость – это затраты

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 воспроизведение точной копии застрахованной недвижимости, стоимость замещения – затраты на создание аналогичного объекта.

Для объектов, предоставляемых в залог, определяется залоговая стоимость имущества, которую кредитор рассчитывает получить при продаже объекта недвижимости на рынке в случае невозврата кредита. Залоговая стоимость учитывается при определении величины выдаваемой ссуда.

Инвестиционная стоимость – это стоимость капитальных вложений для конкретного инвестора с учетом его требований к инвестициям.

Ликвидационная стоимость определяется при ликвидации предприятия по решению собственника или судебного органа. Ликвидационная стоимость – это вынужденная для владельца цена продажи имущества в сроки меньше, чем достаточные для ознакомления с выставленным на рынок объектом всех потенциальных покупателей. Таким образом, в зависимости от целей оценки требуется определение различных видов стоимости. Наиболее часто встречается оценка рыночной стоимости недвижимости. Достижение соответствия между целью оценки и определяемым видом стоимости – залог успешной работы оценщика.

Определение рыночной цены жилья на вторичном рынке

Рыночная стоимость недвижимости – это наиболее вероятная цена, за которую будет продан конкретный объект на открытом рынке, при соблюдении условий частной сделки [39].

Самым распространенным видом стоимости, определяемым оценщиками согласно большинству заказов, на оценку недвижимого имущества, является рыночная стоимость.

Необходимым условием существования рыночной стоимости является наличие рынка объектов, аналогичным оцениваемому. В случае отсутствия указанного фактора оценщиком используется отличная от рыночной базы оценки, что ведет к изменению вида 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

Рыночная стоимости отражает взаимодействие продавцов, покупателей и инвесторов на рынке недвижимости. Для получения достоверной оценки рыночной стоимости объекта оценщик должен иметь полную информацию о рынке, на котором предлагается данная недвижимость.

Итак, рыночная стоимость объекта недвижимости – это наиболее вероятная цена в денежном выражении, за которую имущество перейдет на открытом рынке от добровольного продавца к добровольному покупателю на дату оценки в условиях конкуренции среди продавцов и покупателей и при соблюдении всех условий чистой (нормальной, равновесной) сделки.

2.3 Характеристика проекта строительства жилого комплекса «Ленина 8»

Проект строительства жилого комплекса «Ленина 8», подразумевает, что будет располагаться в самом центре Екатеринбурга, в котором собраны уникальные архитектурные решения и продуманные детали, для обеспечения максимального комфорта его жителей.

План строительства:

- секции первой очереди достроится в 4 квартале 2021 года, а ключи будут передаваться в 1 квартале 2022 года;

- секции второй очереди — в 3 квартале 2024 года, а ключи будут передаваться в 4 квартале 2024 года.

Цель заказчика: создание клубного дома, состоящего из семи разно уровневых секций, объединённых внутренней галереей с коммерческими помещениями на первом этаже, с закрытым двором и двухуровневым подземным паркингом. Создание «удобного дома», где всё будет под рукой: фитнес зал, бассейн, детский развивающий центр, спа, кафе, продуктовый магазин, аптека. Разработка индивидуальных планировок.

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

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

Цель проекта: основной задачей, при реализации проекта, является получение прибыли от продажи квартир, с привлечением денежных средств Инвесторов, предоставления отдельного жилья, пригодного для круглогодичного проживания, с постоянным местом регистрации по месту жительства. Создание инфраструктуры на прилегающих территориях, с целью улучшения качества проживания населения клубного дома.

Достоинства проекта:

- быстры сроки строительства;

- быстрая окупаемость;

- использование экологически чистых и пожар безопасных материалов;

- отсутствие жестких требований к проектной документации, лояльное отношение, при выдаче разрешения на строительство;

- тепло - и энерго - эффективность домов;

- низкие эксплуатационные расходы в дальнейшем;

- отсутствие «усадок» и возможность вести строительство круглогодично;

Минусы проекта:

- не предусмотрены парковочные места, кроме паркинга;

- высокая стоимость квадратного метра жилья;

- неудобство для жителей близлежащих домов, нарушение благоустройства рядом с домом, нехватка парковочных мест, снос деревьев и паркового места.

Критерии успешности выполнения проекта:

- нацеленность на результат. Компания PRINZIP четко и слажено следит за процессом создания «ЖК Ленина 8». Каждый день команда проекта занимается разработкой проекта;

- четкое видение и измеримые цели. Прежде чем приступить к реализации проекта, команда проекта проанализировала задуманное решение;

- наличие ресурсов. Компанией изначально были просчитаны ресурсы на затрату 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

- компетентная команда проекта. У команды проекта «ЖК Ленина 8» общая цель, совместная работа, совместная ответственность, статус членов команды — равенство ее членов, делегирование полномочий, проектные задачи, знания и обучение в команде, информация и коммуникации, интеграция команды в организационную структуру предприятия, сплоченность команды;

- вовлечение заинтересованных сторон в проект. Для успешной реализации проекта, должны быт заинтересованные стороны, как внешние, так и внутренние. В компании PRINZIP внутренние заинтересованные стороны это: руководители каждого из отделов, руководство, сотрудники. Внешние заинтересованные стороны это: конкуренты, СМИ, органы власти. Компания прислушивается к каждой из заинтересованных сторон, что делает ее проект успешным;

- поддержка руководства;

- правильное планирование.

Обоснование целесообразности осуществления проекта.

Прежде чем создавать проект руководство проанализировало целесообразность проекта. Для начала была сформирована концепция и ее обоснование. Разработка концепции включала в себя следующие элементы:

- обоснование целей проекта на основе изучения рынка и анализа производственных возможностей;

- предварительную оценку капитальных затрат на проект и прогноз оборотного капитала;

- оценку продолжительности проекта;

- прогноз роста капитала от реализации проекта;

- определение источников и размеров финансирования;

- определение основных характеристик проекта.

Идея проекта была тщательно проработана на стадии исследования. В стадию исследования входили финансовые затраты и техническая возможность выполнения 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

Финансовые затраты. Проводили анализ затрат на создание проекта, возможность использовать только свои ресурсы или использовать и заемные ресурсы. Компания использует средства, полученные от дольщиков. Дольщик – человек вкладывающий деньги на этапе строительства. Чаще всего не физическое лицо выступает дольщиком, а юридические лица (например, предприятия промышленности строительных предприятий). По договору о долевом участии промышленные предприятия (например, производящие цемент или кирпич) поставляют на объект стройматериалы, а компании-застройщики в обмен на это предоставляют часть квартир в построенном из данных материалов жилом доме. На момент второго квартала 2019 года, в «ЖК Ленина 8» распродано 30 % квартир. Так же компания сотрудничает с кредитной организацией ПАО «Сбербанк». Для компании больше плюсов брать кредиты у банков, так как снижается зависимость от поступления средств от реализации квартир дольщикам; выдерживаются нормативные сроки строительства; появляется возможность в предложение подрядным организациям или поставщикам строительных материалов выгодные договора с гарантией их безусловной оплаты.

Техническая возможность. Были проведены геологические, геодезические и экологические изыскания.

Проект передали в разработку, после детальной проработки и рассмотрения следующих условий:

- проведен отбор нужного проекта, выявлены все плюсы и минусы проекта;
- устранены организационные проблемы, которые могли бы повлиять на проект;
- выявлены выгоды, затраты и риски проекта;
- существует полная поддержка, как власти, так и других участников проекта.

Основные участники 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

Основными участниками проекта, являются: генеральный директор; исполнительный директор; главный инженер; проектировщики; главный архитектор; главный бухгалтер; главный сметчик; финансовый директор; маркетолог; начальник юридического отдела.

Описание проекта жилого комплекса «Ленина 8».

Правильная концепция клубного дома воссоздана для ежедневного комфорта. На территории жилого комплекса будут располагаться детский сад и спортивные секции поближе к дому, так же будут располагаться помещения под аренду.

В первую очередь будет построена отдельная 11-этажная секция, которая будет ближе к улице Сакко и Ванцетти, и три угловые — на перекрёстке Шейнкмана и Попова: две — по 8 этажей, одна — 20.

Во вторую очередь будет строиться 15-этажная секция по улице Шейнкмана. В глубине двора будет построен 6-этажный жилой дом, а центральное место на участке займёт 28-этажная башня.

В фитнес-клубе площадью ~3000 кв. м откроются зал для групповых программ, 25-метровый бассейн, парные, тренажёрный и кардио-залы.

Детский развивающий центр со спортивными секциями и бассейном откроется на первом этаже центральной башни. Сюда также можно будет попасть по внутренней галерее. Площадка для прогулок находится на первом уровне двора [40].

В вестибюле будет встречать консьерж — персональный ассистент, готовый помочь в любое время суток. Он примет курьера, доставку из интернет-магазина, еду или почту, встретит гостей и поможет им сориентироваться в доме. Вход в жилые секции только для жителей и их гостей. Во внутренней галерее первого этажа можно провести встречу или подождать такси.

Во дворе будут обустроены детские и спортивные площадки, лаунж-зоны для отдыха взрослых, будут клумбы, деревья и кустарники. Так же будет уличная

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

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

мебель, детские горки, игровые комплексы и качели. Все элементы будут сделаны из дерева.

Территория дома, паркинг, внутренняя галерея и жилые этажи будут под круглосуточным видеонаблюдением с системой распознавания лиц «Свой или чужой». Въезд в паркинг и проход к лифтам — при помощи единой карты жителя или мобильного приложения. Двор будет закрыт для машин и посторонних людей.

Так как жилой комплекс «Ленина 8» — клубный дом премиум-класса, продуманы и разработаны индивидуальные планировки. Архитекторами продумано более 30 видов различных планировочных решений. Так же подразумевается и предусматривается возможность объединения квартир во всех секциях.

Высота потолка в квартирах — 3 метра. На предпоследних этажах высота потолка — 3,3 метра. На верхних этажах — часть помещений запроектирована высотой 5,8 метра — это квартиры с двухсветным пространством и высокими витражными окнами. При желании собственник может сделать второй ярус — антресоль. Для этого в стенах предусмотрены закладные детали для крепления конструкции антресоли.

Второй свет — это отсутствие перекрытий между двумя уровнями квартиры. Благодаря такой конструкции квартира наполнена естественным светом, что даёт жителям ощущение простора.

В трёх секционном доме (8–20–8 этажей) — планировка открытые окна без отделки. Это важно для тех покупателей, которые планируют заказывать дизайн-проект квартиры, где сами определят, как лучше всего организовать пространство, мокрые зоны, санузлы, проводку для кондиционеров и разводку коммуникаций.

В квартирах 11-этажной секции будут возведены перегородки без отделки. Покупатель может выбрать готовую планировку, наиболее подходящую для его образа жизни.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 квартирах оборудован один санузел с унитазом и раковиной, которым можно пользоваться, пока идёт ремонт. Сделана разводка труб отопления и установлены радиаторы.

Окна из пяти камерного ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом. На лоджиях — раздвижные витражные конструкции из алюминиевого профиля с одинарным остеклением. В квартирах верхних этажей будут установлены высокие витражи из тёплого алюминиевого профиля [41].

В квартирах будут установлены входные сейф-двери в соответствии с дизайн-концепцией этажа.

Отделка здания будет выполнена в классическом стиле с использованием технологий вентилируемого фасада. Это будет комбинированная облицовка натуральным камнем, керамогранитом, плитами с фактурой травертина и с барельефами. Вентфасад делает здание более устойчивым к выгоранию от солнца и воздействиям ветра, дождя, снега.

Наружные стены будут выполнены из кирпича толщиной 250 мм, с утеплителем из минеральной ваты толщиной 150 мм. Кирпич — традиционно лучший материал для строительства стен: он прочный, стойкий к увлажнению и не даёт усадки.

В доме лифты премиум-класса с кабиной увеличенного размера. В 20-этажной секции — 3 грузопассажирских, в 11-этажной — 2 грузопассажирских, а в 8-этажных 2 лифта.

В квартиры первой очереди будут введён электрический кабель слаботочная сеть, подведена горячая и холодная вода, гидроизолируются санузлы, установлены унитаз и раковина, проведены трубы отопления и будут установлены биметаллические радиаторы.

Инженерные системы квартир запроектированы так, чтобы собственник мог сделать разводку по индивидуальному дизайн-проекту.

Счётчики на электричество, воду и отопление будут установлены в межквартирных коридорах.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 воздуховодах будут поставлены шумоглушители, а в подвале и на чердаке будет сделана звукоизоляцию инженерных помещений.

В доме жилого комплекса «Ленина 8» — запроектирован двухуровневый подземный паркинг с въездом с улиц Попова и Шейнкмана.

На каждом этаже паркинга рядом с лифтовыми холлами будут размещаться кладовые.

Создана управляющая компания PRINZIP Service, чтобы она взяла на себя управление домом.

Инженеры управляющей компании проконсультируют по вопросам, которые могут возникнуть во время ремонта: подключить и отключить свет и воду для каких-то работ, найти схемы подключения сетей. Если понадобится, помогут подключить посудомоечную и стиральную машины, смесители и сантехнику, установить и подключить плиту, вытяжку, духовку, сделать мелкий ремонт.

На данный момент по проекту проведены следующие работы:

- осуществлена покупка земельного участка по ул. Ленина 8, закончено юридическое переоформление участка;

- специалистами ООО «PRINZIP» проведены маркетинговые исследования рынка элитного жилья г. Екатеринбург;

- разработана маркетинговая концепция проекта;

- собственными архитекторами доработан эскизный проект;

- получены все технические условия;

- проведены предварительные переговоры с субподрядчиками, объявлен тендер на проектирование объекта, проводиться анализ материалов, поданных проектантами.

Каждый день участники проекта жилого комплекса «Ленина 8» обдумывают детали построек, благоустройство комплекса, иногда меняются решения, принятые ранее. В связи с этим, проводятся совещания, на которых присутствуют, как команда проекта компании PRINZIP, так и заинтересованные стороны, где обсуждают новые идеи.

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

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

Описание земельного участка жилого комплекса «Ленина 8»

Земельный участок, на котором строится ЖК «Ленина 8», расположен в центре города Екатеринбург.

Строительство жилого комплекса ведется с 2019 года. В настоящее время уже реализовано две очереди проекта, состоящих из восьми домов, состоящий из 11-этажной секций, которая будет ближе к улице Сакко и Ванцетти, и три угловые на перекрёстке Шейнкмана и Попова: две — по 8 этажей, одна — 20.

Земельный участок имеет категорию «земли поселений» и разрешенное использование «под жилищное строительство».

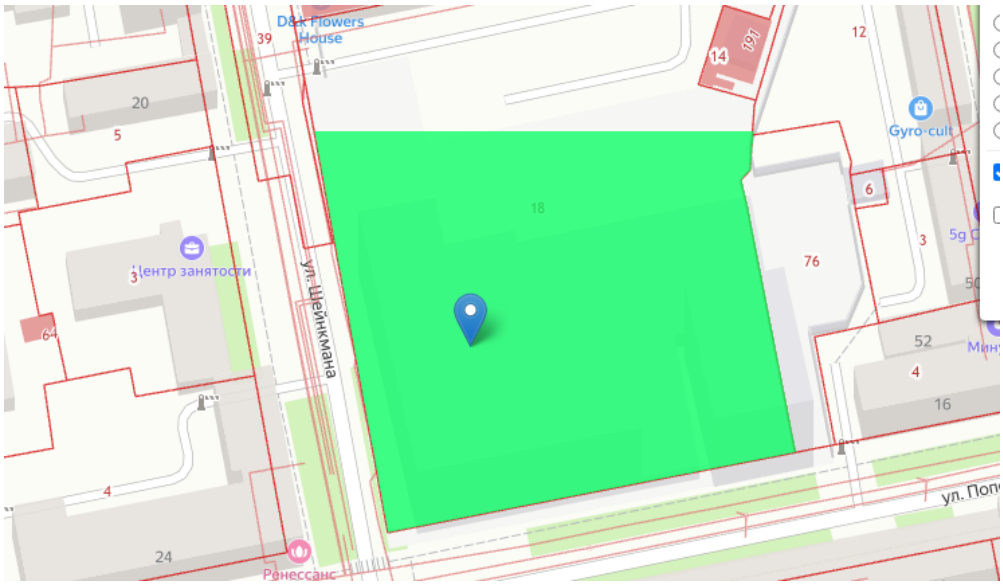

Рисунок 7 – Выкопировка земельного участка ЖК «Ленина 8» из публичной кадастровой карты

- Кадастровый номер: 66:41:0401022:18
- Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
- По документам: жилищное строительство
- Разрешенное использование: для иных видов жилой постройки
- Земельный участок по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пр- кт Ленина, дом 8
- Уточненная площадь: 14 058 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

- Межевание: Проведено

- Статус: Учтенный

Клубный дом «Ленина 8» — это семь разноуровневых секций, объединённых внутренней галереей с коммерческими помещениями на первом этаже, с закрытым двором и двухуровневым подземным паркингом.

Основная характеристика ЖК представлена в табличной форме.

На макете мы видим жилой комплекс целиком, так же благоустройство близлежащих дорог.

Таблица 2 – Основная характеристика ЖК «Ленина 8»

Показатели	Значение
Административный район:	Центр
Месторасположение:	Г. Екатеринбург, Ленина 8
Срок строительства:	2018-2023
1 очередь:	4 квартал 2021
Этажность:	8/20; 15/28
Класс	Бизнес
Особенность	Клубный дом

Рисунок 5 – Проект жилого комплекса «Ленина 8»

Сервис для жителей «Ленина 8», Консьерж в вестибюле на первом этаже примет доставку из интернет-магазина или почту, встретит гостей и поможет им сориентироваться в доме [42].

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

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

Общаться с управляющей компанией можно удобным вам способом: через консьержа, позвонив по телефону или в мобильном приложении. В мобильном приложении можно также посмотреть квитанции, заказать дополнительные услуги или оплатить коммунальные.

Инженеры управляющей компании проконсультируют по вопросам, которые могут возникнуть во время ремонта: подключить и отключить свет и воду для работ, найти схемы подключения сетей. Если понадобится, подключат посудомоечную и стиральную машины, смесители и сантехнику, установят и подключат плиту, вытяжку, духовку, сделают мелкий ремонт.

Муниципальные и частные детские сады, школы, учреждения дополнительного образования для детей всех возрастов. Без пересадок можно добраться до ВУЗов за 15 минут. Качественное медицинское обслуживание можно получить в государственных городских больницах, а также в частных медицинских центрах. Салоны, предоставляющие парикмахерские услуги, косметологические, услуги ногтевого сервиса и SPA-процедур. Фитнес-центры, бассейны. Большое количество супермаркетов для ежедневных покупок. Кафе, рестораны, кинотеатры в непосредственной близости.

Жителям предлагается обширная инфраструктура центра города.

Транспортная доступность: до Площади 1905 года или до метро можно добраться пешком за 20 минут, на машине – за 5 минут, рядом остановки общественного транспорта (трамваи, автобусы, троллейбусы).

Таким образом, ЖК «Ленина 8» является на сегодняшний день проектом комплексного освоения территории в центре города с уникальным продуктовым предложением, единственный подобный в Екатеринбурге. Проект повышенного класса жилья для современных горожан. Урбан-парк, медицинский центр, арт-пространства и создание сообщества среди жильцов. Сильный и концептуальный 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

Анализ инфраструктуры объекта

Земельный участок, на котором строится ЖК «Ленина 8», расположен на территории города Екатеринбурга.

Земельный участок имеет категорию «земли поселений» и разрешенное использование «под жилищное строительство».

В соответствии с генеральным планом и правилами землепользования г. Екатеринбурга участок находиться на нескольких земельных участках, но так как в нашем проекте рассматривается 1 очередь строительства, соответственно мы берем за основу земельный участок.

Жилой комплекс располагается в самом центре города. Проект обладает хорошей транспортной доступностью. Рядом с ЖК «Ленина 8»:

Благодаря близкому расположению к центру города существует несколько вариантов удобного выезда в город.

В благоприятных дорожных условиях (отсутствие пробок) дорога до ближайших районов займет не больше 15мин.

Наличие нескольких вариантов выезда в город позволяет оптимизировать свой маршрут с учетом загруженности на дорогах. От жилого комплекса всё находится в шаговой доступности (рис. 5).

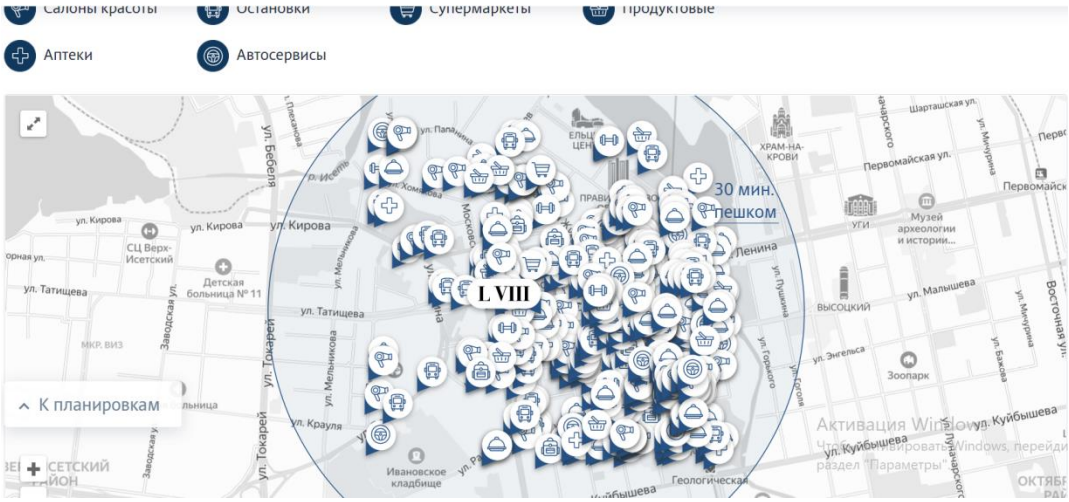

Рисунок 5 – Инфраструктура рядом с ЖК «Ленина 8»

Таким образом, возле ЖК «Ленина 8» есть магазины с продуктами питания, аптеки, детские учреждения, спортивные комплексы, супермаркеты,

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

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

салоны красоты. Расстояние до ближайших объектов инфраструктуры (по прямой) указано в таблице 3.

Анализ окружающей инфраструктуры проводился на основании данных, полученных из информационной системы «2ГИС» [43].

Таблица 3 – Расстояние до ближайших объектов инфраструктуры (по прямой) от ЖК «Ленина 8».

Наименование	Расстояние, км	Месторасположение
Школа	1 км	Екатеринбург, СОШ №69 (ул. Сакко и Ванцетти 36)
Супермаркет	0,85 км	Екатеринбург, Пятёрочка (ул. Ленина, д. 5)
Больница	5 км	Екатеринбург, ГКБ № 3 (пр. Ленина, д. 52)
Фитнес-центр		Будет располагаться в самом комплексе Ленина 8
Автосервис	1,1 км	Екатеринбург, Pit Stop (ул. Малышева, д. 5)

Анализ расположения окружающей инфраструктуры показал, что основная часть объектов расположена в пределах 5 км. от жилого комплекса.

При желании можно воспользоваться услугами организаций и учреждений, расположенных в жилом районе «Центр» г. Екатеринбург.

Рядом с участком расположено большое количество предприятий торговли. Начиная от небольших магазинов, находящихся в шаговой доступности, и заканчивая огромными гипермаркетами (Гиперболла), расположенных в Торговом центре Пассаж.

Предполагается, что жители жилого комплекса будут активно использовать личный автомобильный транспорт. Поэтому у них не должно возникать проблем с получением нужных социальных услуг.

Анализ цен на ЖК Бизнес класса

Жилье бизнес-класса строится по оригинальному архитектурному проекту с использованием дорогостоящих материалов в отделке. Конструктив здания преимущественно монолитный или кирпичный. Квартиры в таких домах имеют высокие потолки от 2,85 метров и несколько типов планировок с дополнительными помещениями.

Анализ общей рыночной ситуации проводился на основании данных Риэлтерского информационного центра УПН «Рынок загородной 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

Екатеринбурга и пригорода, 4 кв. 2020» и собственных аналитических исследований, данных интернет-сайтов https://ekb.cian.ru/novostroyki-biznes-klassa/, компаний застройщиков и агентств недвижимости.

Рисунок 6 - Диаграмма распределения жилых комплексов по степени готовности

В настоящее время в Екатеринбурге реализуется порядка 22 различных проектов в постройках жилых комплексов бизнес класса. Проекты находятся в разной степени готовности.

Анализ территориального размещения жилых комплексов бизнес класса показывает, что наиболее популярными местами под строительство, является центр города, в парках, рядом с природой (лес, озеро и.т.д.).

Если рассмотреть динамику цен по расположению и удалённости от центра города, то жилые комплексы, находящиеся в центре города намного дороже, нежели жилые комплексы того же бизнес класса отдаленнее центра города.

Анализ структуры предложения по удаленности от центра города позволяет сделать вывод, что наиболее популярными является жилые комплексы, расположенные в городской черте, в центре города при этом существует тенденция по увеличению доли таких проектов. Это свидетельствует о более устойчивом спросе на индивидуальное жилье в городской черте [44].

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

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

По словам экспертов, рынок продажи жилых комплексов бизнес класса более насыщен. Одними из самых популярных и дорогих жилых комплексов бизнес класса в Екатеринбурге, являются «Тихвин», «Кандинский». Там стоимость квадратного метра начинается от 250 000 рублей.

Опираясь на данные цены на квартиры в жилых комплексах бизнес класса, не так растут с каждым годом, как цены на эконом и комфорт жилье.

Цены на такие жилые комплекса и так завышена. Спрос на квартиры жилых комплексов Ленина 8 остается в статике, так как позволить могут себе состоятельные люди.

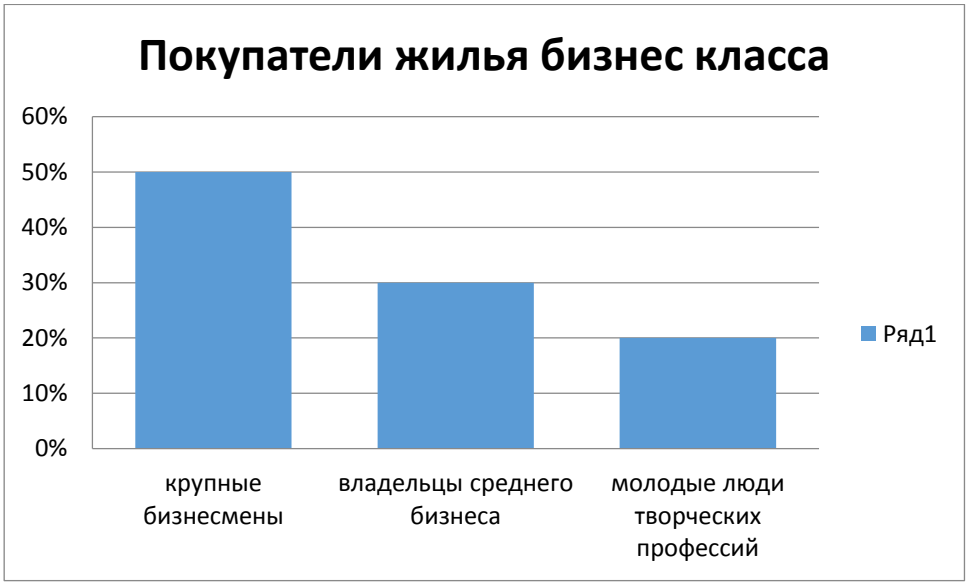

Рисунок 7 – Покупатели жилья жилых комплексов бизнес класса

Рост цен на квартиры в новостройках связан с льготной государственной ипотечной программой, а также с падением рубля. Жители города стали рассматривать покупку земельного участка как один из способов сохранить сбережения в кризисный период.

Стоимость земельных участков, по сравнению с предыдущим годом, снизилась на 6 %, а цены на квартиры выросли на 16,2 %. Это связано с ростом числа предложений в области, отдалённо от Екатеринбурга. Такие предложения чаще всего характеризуются отсутствием коммуникаций и инфраструктуры.

Анализ конкурентов составлен опираясь на данные информационных сайтов PR FLAT недвижимость.

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

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

Таблица 4 – Анализ конкурентов ЖК «Ленина 8»

Название Параметр	ЖК «Екатерининский парк»	ЖК «Макаровский квартал»	ЖК «Мельница»	ЖК «Армада»	ЖК «Clever Park»
Район	Железнодорожный	Железнодорожный	Железнодорожный	Октябрьский	Октябрьский
Класс	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Год постройки	2021	2020	2022	2019	2020
Статус	Сдан	Сдан	Строящийся	Сдан	Сдан
Категория земель	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Материал	Кирпич, газолоблоки	Кирпич, газолоблоки	Кирпич, газолоблоки	Кирпич, газолоблоки	Кирпич, газолоблоки
Инфраструктура	Свой парк с озеленением в центре города	Рядом с набережной	Рядом с ЖД вокзалом	Рядом набережная река Исеть	Закрытая территория, озелененная
Транспортная доступность	Метро	Метро	Метро	Метро	-
Средняя цена за кв.м.	119 000 руб.	200 000 руб.	100 000 руб.	110 000 руб.	90 000 руб.

Анализ центовой политики показывает, что основное предложение сосредоточено в сегменте 100-120 тыс. рублей, который является целевым для реализуемого проекта. Конкуренция в этом сегменте являет достаточно большой, и при выборе проекта покупателями будут учитываться дополнительные факторы, такие как площадь квартир, удобство местоположения, окружающая природа, удаленность инфраструктуры, темпы и качество строительства.

Имеющиеся данные позволяют предположить, что дальнейшее развитие рынка будет проходить в ценовом сегменте 120-170 тыс. рублей за квадратный метр.

Ленина 8 берёт своим преимуществом, так как расположен в самом центре города с закрытой территорией, подземными парковками со своим фитнес-клубом.

Цена за кв. м у него конкурентная 175 тыс. рублей средняя цена.

Для бизнес-класса в центре города, это является преимуществом над всеми остальными конкурентами.

Специалисты компании Est-a-Tet подготовили портрет покупателя жилья в новостройках бизнес-класса в Екатеринбурге по следующим параметрам: половозрастной состав, место прописки, семейное положение, наличие

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

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

несовершеннолетних детей, цель покупки, комнатность приобретаемого жилья и форма оплаты. Выяснилось, что доля инвестиционных сделок в бизнес-классе составила всего 2,9 %, тогда как в комфорт-классе она была на уровне 9 % [45].

Средний возраст покупателя квартиры бизнес-класса в Екатеринбурге составляет порядка 40 лет. Наибольшая доля покупателей приходится на людей в возрасте от 31 до 35 лет — 21 %.

Основная часть покупателей в бизнес-классе — это люди, состоящие в браке (учитывался и гражданский брак), — 69 %. При этом 90 % покупателей имеет детей в возрасте до 18 лет.

В качестве цели приобретения нового жилья чаще всего покупатели указывали собственное проживание и улучшение жилищных условий — около 86,5 %, еще 9,3 % людей покупали квартиры для своих детей. С целью инвестирования или сохранения денежных средств московские новостройки бизнес-класса рассматривали только 2,9 % покупателей. Для сравнения в комфорт-классе доля инвесторов была выше — 9 %.

Наибольшим спросом в бизнес-классе пользовались двухкомнатные квартиры — 43 %, несколько меньше пришлось на трехкомнатные — 31 %. Средняя площадь, приобретаемой в сегменте бизнес квартиры, составила порядка 91,3 кв. м.

Большая часть объектов в бизнес-классе приобреталась с помощью 100% оплаты — 60 %, на ипотечные сделки пришлось 20 % и столько же на рассрочку.

«Доля инвесторов в бизнес-классе традиционно была невелика по сравнению с массовым сегментом, что связано с высоким входным билетом на рынок и более долгим сроком реализации такого предложения. Сейчас активность инвесторов в сегменте свелась практически к нулевой, хотя инвестиционно привлекательных проектов достаточно много. На рынок выходят комплексы бизнес-класса с уровнем цен, который для такой локации еще два года назад был возможен только в комфорт-классе».

Разработка плана маркетинга является важнейшим инструментом рационального хозяйствования в рыночной экономике. При выборе правильной

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

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

стратегий планирования он позволяет расширить возможности выиграть конкуренцию, адаптироваться на рынке и достичь достаточной финансовой устойчивости с наименьшими финансовыми потерями. С планированием маркетинга тесно связана разработка бюджета маркетинга, в котором представлены все статьи доходов и затрат на маркетинг. При выполнении плана маркетинга предприятия предусматривают следующие этапы: анализ ситуации на рынке, анализ предложений предприятия на рынке и т д. Планирование и прогнозирование бюджета маркетинга является частью долгосрочного плана на будущий финансовый год. Документы по контролю над выполнением бюджета должны быть разработаны так, чтобы в них были четко определены финансовые результаты по разделам: сырье, ресурсы, оборудование, продукция и т.д.

Конечным результатом этого процесса является разработка плана маркетинговых мероприятий, в котором отражены направления деятельности строительной отрасли для достижения успеха и процветания на рынке.

Разработка мероприятий по совершенствованию маркетинговой программы для фирмы сегодня является неотъемлемой частью предпринимательской деятельности любой фирмы. Даже самый лучший товар с превосходными характеристиками не может обладать достаточным уровнем конкурентоспособности без предварительной подготовки потребителей. В настоящее время актуальность совершенствования маркетинговой программы на фирме не вызывает сомнения, играя ключевую роль в развитии рыночной экономики, она также является и ее важным элементом.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 Финансово- экономическое обоснование эффективности реализации девелоперского проекта жилого комплекса «Ленина 8»

3.1 Структура инвестиционного проекта жилого комплекса «Ленина 8»

Наименование проекта: «Строительство жилого комплекса «Ленина 8» (см.рисунок 8).

Цель проекта: организация работ по строительству объекта: «жилой комплекс «Ленина 8».

Дата начала строительства: 01.01.2019 г.

Горизонт планирования проекта – 4 года (2019–2023 гг.)

Рисунок 8 – Макет ЖК «Ленина 8»

Содержание проекта: проект первой очереди предусматривает строительство жилого комплекса «Ленина 8», включающего отдельную 11-этажную секцию, которая будет ближе к улице Сакко и Ванцетти, и три угловые на перекрёстке Шейнкмана и Попова: две — по 8 этажей, одна — 20. Секции первой очереди мы достроим в 4 квартале 2021 года, а ключи передадим в 1 квартале 2022 года [46].

Проект ЖК «Ленина 8» располагается на нескольких земельных участках, но так как в нашем проекте рассматривается 1 очередь строительства, соответственно мы берем за основу земельный участок

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

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

Технико-экономическое обоснование и этапы реализации девелоперского проекта жилого комплекса «Ленина 8»:

Таблица 5 – Техническое обоснование проекта жилого комплекса

Кадастровый номер участка	66:41:0401022:18
Категория земель:	Земли поселений (земли населенных пунктов) под здания и сооружения
Земельный участок по адресу:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 8
Уточненная площадь:	14 058 кв.м.
Категория земель:	Земли поселений (земли населенных пунктов) под здания и сооружения
Наличие внесенных в ЕГРН обременений и ограничений	Не выявлены
Количество очередей	2
Количество домов	7
Этажность	Дом 1 – 6 этажей Дом 2 – 15 этажей Дом 3 – 28 этажей Дом 4 – 8 этажей Дом 5 – 20 этажей Дом 6 – 8 этажей Дом 7 – 11 этажей

Инициация проекта. Происходит выдвижение идеи. Выполняем детальную проработку и обоснование, маркетинговые исследования, которые послужат нам инструментом для реализации последующих стадий.

На данном этапе необходимо определить тип проекта, разработать предварительную концепцию.

Получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ). Земельный участок объекта находится в собственности. Для получения градостроительного план земельного участка необходимо предоставить пакет документов в Департамент архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений города Екатеринбурга.

Концепция проекта. На текущем этапе необходимо обладать приблизительными ценами продаж квартир в зависимости от класса объекта, планировки домов и мест общего пользования, а также описание качества объекта.

Эскизное проектирование. Предлагаются фасады и инсталляции, детально прорисовываются внутренние пространства. После окончательной доработки необходимо согласование с администрацией.

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

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

Администрация согласовывает: архитектуру здания, транспортные развязки, в том числе и пожарные подъезды.

Таблица 6 – Экскизный проект

Показатель	Значение	Примечание
Площадь жилья, м2	41 833,9	
Стоимость в базовом уровне цен 2000 г, руб.	7 937,00	СБЦП 81-2001-03, СБЦП 2001-03, СБЦП 81-02-03-2001.
Районный коэффициент для проектных и изыскательских работ	1,08	Справочник базовых цен на инженерные изыскания для строительства. «Инженерно-геодезические изыскания при строительстве и эксплуатации зданий и сооружений»
Индекс инфляции	4,37	Приложение №2 к письму Минстроя России от 6 мая 2020 г. № 17207-ИФ/09
Эскизный проект	0,15	
ИТОГО в текущих ценах, тыс. руб.	6822,32	

Таблица 7 - Смета строительства

№ п/п	Наименование	Стоимость без НДС, тыс. руб.	НДС	Стоимость с НДС, тыс. руб.
Сбор ТУ и согласований, проектирование				
	Подготовка концепции объекта	3286	658	3944
	Проект планировки территории	4120	824	4944
	Разработка эскизного проекта	5886	1177,2	7063,2
	Разработка проектно-сметной документации	13690	2738	16428
	Экспертиза	5416	1083,2	6499,2
	Инженерные изыскания	1581	316,2	1897,2
	Разработка рабочей документации	19933	3986,6	23919,6
	Итого по подготовке проекта	**53 912**	**10 783**	**64 695**
	Земляные работы	147760	29552	177312
	Монолитный ж/б (фундамент, стены, перегородки, перекрытия, лифтовые шахты, лестницы)	427313	85462,6	512775,6
	Кладка стен и вентиляционных шахт	285153	57030,6	342183,6
	Устройство кровли	215751	43150,2	258901,2
	Устройство фасада	103103	20620,6	123723,6
	Монтаж окон, витражей, дверей	82697	16539,4	99236,4
	Монтаж сетей систем связи, электрооборудования и освещения	28321	5664,2	33985,2
	Монтаж сетей отопления, вентиляция и кондиционирование воздуха, внутренние водопровод и канализация	60355	12071	72426

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 7

	Отделка МОП "под ключ"	42038	8407,6	50445,6
	Монтаж лифтов	7559	1511,8	9070,8
	Монтаж ограждения	1461	292,2	1753,2
	Итого по строительству	**1 401 511**	**280 302**	**1 681 813**
	Благоустройство и озеленение	32343	6468,6	38811,6
	Итого по благоустройству	**32 343**	**6 469**	**38 812**
	ИТОГО СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА	**1 487 766**	**297 554**	**1 785 320**

Календарный план реализации проекта и график финансирования представлены в приложении А.

Общая сумма материальных затрат на строительство ЖК «Екатерининский Парк» составляет 1 785 320 тыс. руб. (в т.ч. НДС) [47].

3.2 Основные показатели инвестиционного проекта жилого комплекса «Ленина 8»

Любой инвестиционный проект оценивается с точки зрения целесообразности. Экономическая целесообразность инвестиционного проекта может заключаться в его экономической эффективности, финансовой реализуемости и приемлемом уровне риска [48].

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

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 инвестиционном проекте в зависимости от срока возмещения затрат выделяют: текущие затраты, которые осуществляются и возмещаются в текущем периоде; капитальные затраты, которые осуществляются в текущем периоде, а их возмещение происходит в последующих периодах [49].

В зависимости от объекта оценки различают эффективность:

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

- социальную – соответствие затрат и социальных результатов проекта;

- экологическую – соответствие затрат и экологических результатов.

Для определения экономической эффективности предлагается оценивать следующие виды эффективности:

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

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

Процесс оценки эффективности проекта может осуществляться в два этапа. На первом этапе рассчитываются показатели эффективности проекта в целом. Целью этого этапа является комплексная экономическая оценка проектных решений и создание необходимых условий для поиска инвесторов. Второй этап оценки осуществляется после выработки схемы финансирования. На этом этапе уточняется состав участников и определяются финансовая реализуемость и эффективность участия в проекте каждого из них [50]. В процессе определения экономической целесообразности проекта его эффективность оценивается определенными количественными характеристиками – показателями эффективности, отражающими соотношение затрат и эффекта, а также соответствие результатов интересам участников в том или ином аспекте. Расчет показателей эффективности основан на авторитетных международных методах оценки эффективности инвестиций [51].

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

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

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

- инвестиционный проект является эффективным, если показатель абсолютной эффективности инвестиций больше нуля;

если ИЭЭ положителен, то проект является эффективным, и может быть принят к реализации;

- значение ВНД, при котором проект можно считать эффективным, должно превышать проектное значение ставки приведения или, по крайне мере, быть равным этому значению;

- проект является эффективным, если срок окупаемости меньше расчетного периода.

Для определения коммерческой эффективности инвестиционного проекта рассчитываются показатели, приведенные в таблице 3.

Таблица 8 – Показатели эффективности инвестиционного проекта

Показатель	Формула
Абсолютная эффективность инвестиций	Э=(ΣЭф$j*vj$)/(Σ$Oj*vj$)=(Σ(П$j-Oj$)$*vj$)/(Σ$Oj*vj$) где Эфj – это экономический эффект, получаемый на j-м шаге расчетного периода как разность между притоком и оттоком средств, руб.; Пj – приток средств j-м шаге расчетного периода, руб.; Oj – отток j-м шаге расчетного периода, руб.; vj – коэффициент дисконтирования.
Интегральный экономический эффект (ЧДД) определяется как сумма экономических эффектов за расчётный период, дисконтированных к началу первого шага.	ИЭЭ=Σ(Пj−Оj)$*vj$=ΣЭф$j*vj$Тj=1Тj=1 где Т – горизонт расчета, как правило равен номер шага, на котором происходит закрытие проекта.
Внутренняя норма доходности (ВНД) представляет собой такую ставку дисконтирования, при которой интегральный экономический эффект равен нулю.	ИЭЭ(i)=0
Срок окупаемости проекта – это период времени, по истечении которого интегральный экономический эффект становится и в дальнейшем остается неотрицательным. Индексы доходности характеризуют относительную «отдачу проекта» на вложенные средства.	ИЭЭ(t)=0

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

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

Окончание таблицы 8

При оценке эффективности часто используют: □ индекс доходности затрат (ИДз) – отношение суммы притоков средств к сумме оттково средств; □ индекс доходности дисконтированных затрат (ИДдз) - отношение суммы дисконтированных притоков средств к сумме дисконтированных оттоков средств; □ индекс доходности инвестиций (ИДи), это увеличенное на единицу отношение экономического эффекта к накопленному объему инвестиций; □ индекс доходности дисконтированных инвестиций (ИДди) - равен увеличенному на еденицу отношению ИЭЭ к накопленному дисконтированному объему инвестиций;	ИДз=(ΣПj)/(ΣOj) ИДдз=(ΣП$j*vj$)/(Σ$Oj*vj$) ИДи=1+ЭЭ/(ΣКВjТj)=1 где КВj – капительное вложение на j-м шаге расчетного периода, руб.; ИДид=1+ИЭЭ/(ΣКВ$j*vj$Тj)=1

Инвестиционный проект является эффективным, если: индекс доходности дисконтированных затрат больше единицы; индекс доходности дисконтированных инвестиций больше единицы [52].

При этом если выполнено условие 3, остальные условия также будут выполняться. Если же выполнено любое из условий 1, 2, 4, 5, то будут выполняться и другие условия. Достижение экономической эффективности имеет смысл в том случае, если проект финансово реализуем. Финансовая реализуемость проекта означает наличие достаточного количества денежных средств на всех шагах его реализации для погашения обязательств [53]. На мой взгляд, следует подчеркнуть, что при оценке инвестиционных проектов необходимо учитывать следующие факторы: инвестиционный проект является частью деятельности предприятия, следовательно, должен гармонично вписываться в стратегический план данного предприятия и должен способствовать достижению поставленных целей; принятие инвестиционного решения, основой которого является анализ и оценка инвестиционного проекта, должно осуществляться на альтернативной основе, т.е. из двух или нескольких инвестиционных проектов необходимо выбрать наиболее эффективный. Анализ и оценка нескольких инвестиционных проектов должны осуществляться с помощью одинаковых методов и критериев эффектиности.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 Оценка эффективности инвестиций при реализации девелоперского проекта жилого комплекса «Ленина 8»

Этап 1. Оформление земельного участка в собственность

Исходный земельный участок находится в частной собственности.

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

После заключения договора аренды земельного участка под строительство данный договор подлежит государственной регистрации.

Срок регистрации – 1 мес.

Госпошлина 15 000 руб.

Орган, уполномоченный вести регистрацию: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Этап 2. Получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)

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

Пакет предоставляемых документов включает в себя:

- заявление на предоставление муниципальной услуги «Подготовка и утверждение градостроительного плана земельного участка»;

- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц о юридическом лице, являющемся заявителем (органы Федеральной налоговой службы по Свердловской области);

- уведомление о зарегистрированных правах на здание (строение, сооружение), находящееся на земельном участке, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление Росреестра по Свердловской области) либо уведомление об отсутствии сведений

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

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

о зарегистрированных правах на здание (строение, сооружение) в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление Росреестра по Свердловской области);

- уведомление о зарегистрированных правах на испрашиваемый земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление Росреестра по Свердловской области) либо уведомление об отсутствии сведений о зарегистрированных правах на испрашиваемый земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление Росреестра по Свердловской области);

- удостоверяющий личность представителя юридического лица (оригинал).

Услуга получения градостроительного плана земельного участка предоставляется бесплатно.

Этап 3. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации.

Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации занимает 1 месяц. Стоимость изысканий для данного объекта составляет – 37,71 тыс.руб.

Этап 4. Разработка эскизного проекта

Продолжительность разработки эскизного проекта длится 1 месяц. Стоимость разработки эскизного проекта за 1 кв. м – 345 руб. Общая площадь объекта строительства 41 865,80 кв.м Из расчета на площадь следует, что стоимость реализации данного этапа составит 14 443 701 руб.

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

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

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

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

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

Таблица 9 – Расчет стоимости подключения к инженерным сетям

Подключение (технологическое присоединение) к воде			
Норматив, л/сут. на 20 кв.м.	Арендная площадь / 20	Общий расход воды, м3/сут	
250	1465,3	366,325	
Стоимость подключения, к водоснабжению	Тариф: По ставке за мощность, руб./м3/сут	27 492,69 тыс.руб.	
Подключение (технологическое присоединение) к теплоснабжению			
	Норматив, Вт/кв. м	Площадь здания (исходные данные)	Итого, МВт
отопление	81,3	41 865,8	3,40
вентиляция	9,8	41 865,8	0,41
	Норматив, Вт/чел	Человек (исходные данные)	Итого, МВт
горячее водоснабжение	976,8	8	0,01
	Стоимость подключения, к теплоснабжению	Тариф: Плата за подключение к системе теплоснабжения, руб. за /Гкал/ч	23 899,0 тыс.руб.
Подключение (технологическое присоединение) к электроснабжению			
Норматив, кВт/место	Арендная площадь / м2	Итого, кВт	
0,16	29 306	5 625,75	
Стоимость подключения, к электроснабжению	Тариф: Плата за подключение руб. за кВТ	725 851,01 тыс. руб.	
Стоимость строительства источников питания	Ставка за единицу мощности, руб/кВт		
	Итого подключение к электроснабжению	725,85	
ИТОГО СТОИМОСТЬ ПОДКЛЮЧЕНИЯ К СЕТЯМ		0,00	

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

Этап 6. Подготовка проектной документации

Срок подготовки проектной документации принят за 1 месяц.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 соответствии со ст. 48 Градостроительного Кодекса Российской Федерации [55]. 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).

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

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

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

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

1) Пояснительная записка, должна содержать исходные данные для архитектурно-строительного проектирования и строительства.

2) Схема планировочной организации земельного участка, выполняется в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

3) Архитектурные решения.

4) Конструктивные и объемно-планировочные решения.

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

6) Проект организации строительства объектов капитального строительства.

7) Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства (выполняется при наличии объектов подлежащих сносу или демонтажу).

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, результатов инженерных изысканий

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

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

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

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

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

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

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

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

Этап 8. Разработка рабочей документации

Продолжительность разработки рабочей документации составляет порядка 5 месяцев.

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

(Примечание: в состав рабочей документации входят основные комплекты рабочих чертежей, спецификации оборудования, изделий и материалов, сметы, другие прилагаемые документы, разработанные в дополнение к рабочим чертежам основного комплекта) [57].

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

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

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

Стоимость этапа для здания с арендной площадью 29306 м2 составляет – 39 198,35 тыс.руб.

Этап 9. Получение разрешения на строительство

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ. [58] 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 [59].

К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) Правоустанавливающие документы на земельный участок.

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

3) Материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

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

в) архитектурные решения;

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

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

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

д) проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

ж) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов;

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства;

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

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

Этап 10. Определение сметной стоимости объекта строительства

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

Лучше всего для заказчика, естественно, было бы определять твердую договорную цену только по строительно-монтажным работам, не включая в нее стоимость «прочих работ и затрат». С ними порядка больше и учет вести легче.

Таблица 10 - Расчет стоимости строительства

№ п/п	затраты	ед. изм.	к-во	стоимость 1ед. руб.	ИТОГ тыс.руб.
1	Стоимость строительства здания в соответствии с классом качества	М3	849 009,00	0,05	40 411,64
2	Стоимость разбивки газонов	М2	63	69,51	4,38
3	Стоимость устройства клумб	М2	0,00	1 165,47	0,00
4	Устройство дорожек, проездов, площадок	М2	189,00	477,14	90,18
5	Проведение инженерных изысканий				602,01
6	Разработка проектной документации				16 537,67
7	Получение техусловий для подключения к инж.сетям				0,00
8	Госэкспертиза проеткной документации				1649,06
9	Разработка рабочей документации				39 198,35

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

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

Окончание таблицы 10

	ИТОГО:				98 493,29
	НДС				0,00
	Всего с НДС				98 493,29
10	Стоимость аренды ЗУ за период строительства	руб/га в год	1,40	1 055 496,00	0,00
	ИТОГО:				98 493,29
	НДС	%	0,18		0
	Всего с НДС				98 493,29
	стоимость 1 М2 общей площади, тыс.руб.				**150 тыс.руб**

Этап 11 Осуществление строительства, строительный контроль и государственный строительный надзор

Общая продолжительность строительства равна 10,5 мес.

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

В соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса РФ.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Разрешение на ввод выдается на основании заявления застройщика, направленного непосредственно или через МФЦ в орган, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство. В Екатеринбурге таким органом является Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области исполняющим эти функции в соответствии со 111 областным законом от 2015 года [10].

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;

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства;

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

6) договора технического присоединения;

7) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение 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» [8];

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

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

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 Бюджетирование проекта, оценка экономической эффективности проекта

Выручка по основной деятельности на момент выхода на проектную мощность в ценах начала строительства.

Таблица 11 – Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход	
Стоимость за кв.м, руб.	160 000,00
Полезная площадь	29 306,00
Загрузка	0.76
Выручка, тыс. руб/мес	3 540 164, 80
Выручка, тыс. руб/год	42 481 977.60

Коммунальные расходы по объекту

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

Тарифы на предоставления ресурсов приняты из технических условий.

Таблица 12 – Расчет коммунальных расходов по объекту

Тарифы	Объемы	Тарифы, руб.	Платежи тыс.руб.в год	Усредн. Платежи в мес.
Отопление, Гкал/год	80,82	596,92	48,24	4,02
Горячее Водоснабжение, м3/год	0,00	4,71	0,00	0,00
Холодное вдоснабжение,м3/год	0,00	17,63	0,00	0,00
Водоотведение, м3/год	0,00	9,12	0,00	0,00
Электроэнергия	0,00	2420,00	42,66	3,56
ИТОГО:		3048,38	**90,91**	**7,58**

Затраты на управление и содержание недвижимости

Для управления и содержания недвижимости принимаем собственную управляющую компанию.

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

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

Таблица 13 – Расчет затрат на заработную плату сотрудников управляющей компании

Должность	Заработная плата в мес., руб.	Нормативное количество обсл. работн	Количество человек	Зарплата всех работников в мес., руб. + 10%	Зарплата всех работников в год., руб.
Менеджер, бухгалтер	60 000	0,10	2	140 000	1 680 000
Консьерж	35 000	0,10	4	120 000	1 440 000
Итого в руб.:				260 000	3 120 000
Итого в тыс.руб.:				260	3120
Отчисления в соц.фонды			30,2%	78,52	942,24
Итого с учетом страховых взносов в тыс.руб.:				338,52	4062,24

Эксплуатационные расходы на оплату услуг внешних специализированных организаций по договору

Эксплуатационные расходы на оплату услуг внешних специализированных организаций составляют 49,59 тыс. руб. в год, в том числе условно-постоянные – 41,51 тыс.руб. в год., условно-переменные – 8,08 тыс. руб. в год.

Ежегодная сумма налоговых отчислений, без учёта отчислений в фонды составляет 1 306,61 тыс. руб. в год. Данные представлены в Таблице 19.

Таблица 14 – Расчет налоговых отчислений

Налоги	4792429,77	тыс. руб./год
Налог на имущество	22592,79	тыс. руб./год
налог на землю	0,00	тыс. руб./год
НДС к уплате	0,00	тыс. руб./год
Налог на прибыль	4769836,98	тыс. руб./год
Удельная сумма налоговой нагрузки на 1 м2 полезной площади в мес.	13627,56	Руб./м2.мес.

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

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

Рентабельность – относительный показатель экономической эффективности. Рентабельность предприятия комплексно отражает степень эффективности использования материальных, трудовых и денежных и др. ресурсов. Коэффициент рентабельности рассчитывается как отношение прибыли к активам или потокам, её формирующим. Данные представлены в таблице 20.

Таблица 15 – Расчет рентабельности основной деятельности

По годовым показателям		
Выручка	43 663 595,52	тыс. руб./год
Операционные расходы, вкл налог на прибыль	5 103 522,04	тыс. руб./год
Рентабельность	88,31	%
По удельным показателям		
Удельная выручка	124160,00	руб./м2/мес.
Удельные расходы	14 514,34	руб./м2/мес.
Рентабельность	88,31	%

Ставка дисконтирования для собственного капитала

Расчёт ставки дисконтирования представлен таблице 21. Посчитана исходя из рисков, воздействующих на отрасль, установки весов и коэффициентов. Посчитана годовая и квартальная, поскольку строительство объекта является не долгосрочным.

Таблица 16 – Расчет ставки дисконтирования для собственного капитала

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

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

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

Экспресс-анализ эффективности проекта

Для расчета анализа эффективности проекта нам понадобится ставка дисконтирования для собственного капитала, которая позволяет оценить доходность будущих инвестиций (таблица 21). Расчет ставки производился по методу Фишера, который связывает безрисковую процентную ставку по облигациям федерального займа, поправку за низкую ликвидность недвижимости и поправку за риск вложения в недвижимость. Таким образом ставка дисконтирования для собственного капитала равна 14,974 %, а очищенная от инфляции – 9,499 %.

Таблица 17 – Экспресс-анализ эффективности проекта

Ставка дисконтирования, очищ. от инфляции	9,415	%
Суммарные инвестиции в проект	1214950,14	тыс.руб.
Продолжительность строительства	3,51	Лет
Дисконтный множитель инвест. периода	0,80	
Чистая прибыль от реализации проекта в год	38 560 073,48	тыс.руб.
Прогнозный срок в годах	10	лет
Период выхода на проектную мощность	6	год
Дисконтный множитель периода выхода на проектную мощность	0,58282	
Текущая стоимость аннуитета доходов по проекту	18525300,37	тыс.руб.
Дисконтированная к началу проекта текущая стоимость аннуитета доходов по проекту	7874090,78	тыс.руб.
Чистая прибыль первого года ввода в эксплуатацию	5508581,926	тыс.руб.
Коэффициент роста дохода по проекту в период выхода на проектную мощность	0,383	
Текущая стоимость аннуитета доходов по проекту в периоде выхода на проектную мощность	58715359,48	тыс.руб.
Дисконтированная текущая стоимость аннуитета доходов по проекту в периоде выхода на проектную мощность	34220382,98	тыс.руб.
Чистый дисконтированный денежный поток к концу прогнозного срока	40879523,62	тыс.руб.
Срок окупаемости	9,6	лет
Индекс доходности	34,65	

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

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

Таблица 18 – Экспресс-анализ эффективности проекта

Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания	статичный				1						
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный			1	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		3	1	3	8	0	2	0	0	0	0
Взвешенный итог		3	2	9	32	0	12	0	0	0	0
Вес одного балла, %	1										
Сумма	58										
Количество факторов	17										
Средневзвешенное значение балла	3,5										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	3,50%										
Безрисковая процентная ставка по облигациям федеральная займа	7,3										
Срок окупаемости (примерный), кварталов	10	лет									
Поправка за низкую ликвидность недвиж	3,363	%									
Поправка за риск вложения в недвижимость	3,5	%									
1	**2**	**3**									
Требуемая инвестором долевая скидка со стоимости, рассчитанная по безрисковой ставке	10	%									
Поправка на неэффективный инвестиционный менеджмент	0,81	%									
Ставка дисконтирования,%	**14,886**	Кумулятивный способ построения									
Ставка дисконтирования, %	**15,440**	По Фишеру: (1+безрасковая ставка)*(1+Сумма поправок)-1									
Ставка дисконтирования, очищенная от инфляции, %	**9,415**	%									

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 равен 1,14 %.

Проведенный экспресс-анализ проекта показывает, что на прогнозный срок в 10 лет, периодом выхода на проектную мощность, продолжительностью строительства 15 месяцев проект окупается.

Динамика капиталовложений

Общий срок строительства объекта составляет 15 месяцев.

График финансирования проекта (распределения инвестиций) по месяцам представлен на рисунке 19.

Рисунок 9 – Затраты на строительство по месяцам, тыс. руб.

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

Рассчитаем два варианта *IRR*:

- 100 % собственный капитал;

- с учетом заимствования денежных средств.

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

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

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

Расчет исходит из того, что весь инвестиционный период финансирование проекта ведется за счет собственных средств. Прогнозный срок окупаемости 9,15 лет.

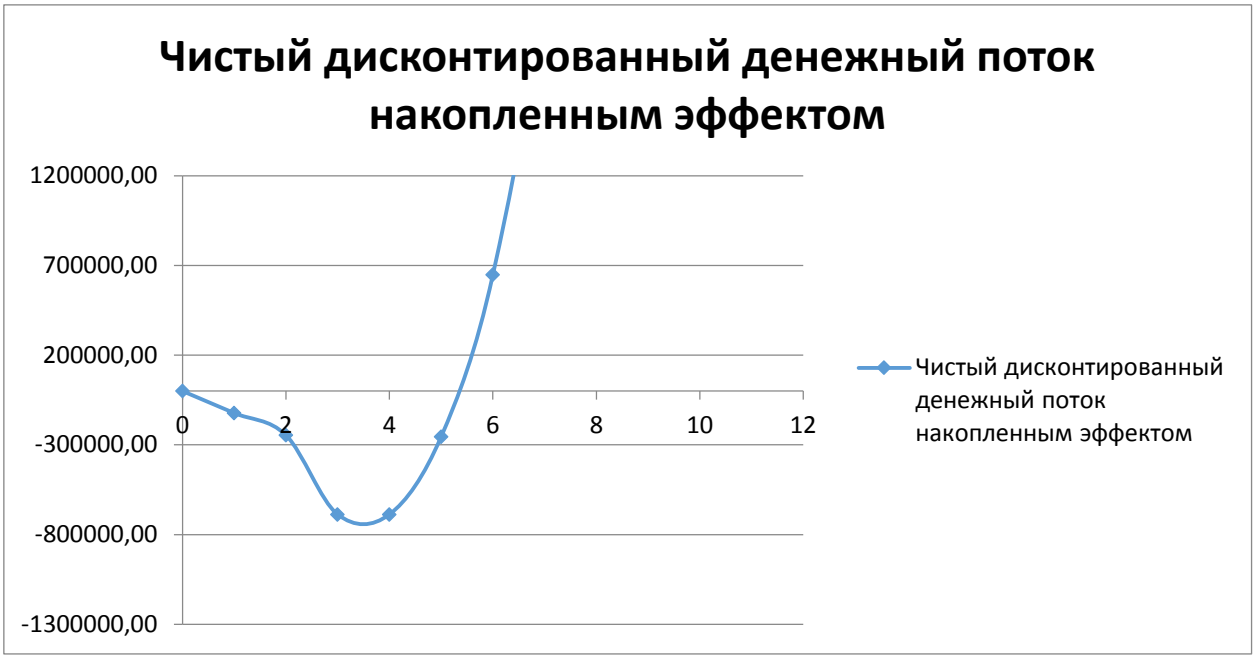

Рисунок 10 – ЧДДП накопленным эффектом при 100 % собственном капитале

IRR находится путем определения двух приближенных ставок дисконтирования, где при первой ставке ЧДДПнэ положителен, но максимально приближен к нулю, а при второй ставке ЧДДПнэ отрицателен, но также максимально приближен к нулю. При нашей текущей ставке дисконтирования за год 14,974 ЧДДПнэ равен 63 122.17 тыс. руб. Для того, чтобы изменить ЧДДПнэ, увеличим ставку дисконтирования i1 до 22,1 %, при котором ЧДДПнэ1 равен 101 тыс.руб. и i2 до 22,2 %, при котором ЧДДПнэ2 становится отрицательным и равен 318 тыс. руб.

Исходя из формулы получаем, что IRR = 22 %, достаточно высокий годовой показатель, характеризующий высокую прибыльность проекта. Индекс доходности равен 0,39. Срок окупаемости проекта 9,12 лет.

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

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

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

Таблица 18 – Показатели эффективности при 100% собственном капитале

Показатель	Значение	
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	40042409,22	тыс.руб.
Срок окупаемости	8,70	Лет
Индекс доходности	81,46	
Внутренняя норма доходности	21,29	%

В рамках расчета экономической эффективности проекта был рассчитан вариант привлечения кредитах денежных средств в размере 41 %. Сумма кредита составила 18,5 тыс. руб. срок кредита 10 лет. В расчете применена ставка по кредиту 8 %.

Опираясь на данные в таблице 25 и рисунке 21 можно сделать вывод, что при расчете варианта инвестирования проекта со 100 % собственным капиталом показатели эффективности незначительно выше, чем для варианта с заимствованными средствами. Сравнивая показатели ЧДДП можно сказать, что показатель при 100% собственном капитале значительно выше.

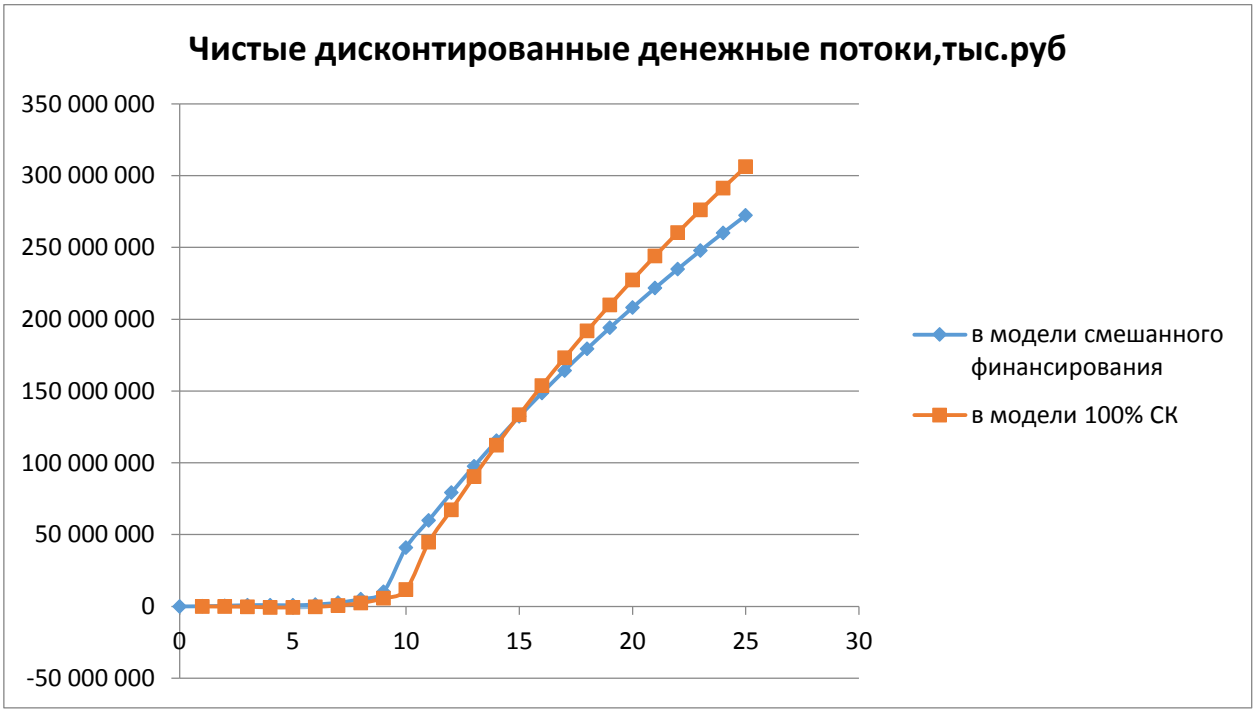

Рисунок 11 – Суммарный денежный поток накопленным эффектом по двум вариантам финансирования

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 результате выполнения работы нами достигнута цель работы и решены поставленные задачи.

Во-первых, рассмотрены теоретические основы девелопмента жилой недвижимости. Девелопмент недвижимости является разносторонним и многогранным видом бизнеса, который охватывает многие категории деятельности – от реконструкции и сдачи в аренду уже построенных помещений до приобретения необработанной земли и продажи улучшенных земельных участков. Это процесс создания стоимости путем внесения ощутимых улучшений в недвижимость. Это процесс, посредством которого физические места, где мы живем и работаем, концептуализируются, проектируются, конструируются и управляются. Успешная реализация этого процесса имеет решающее значение для экономики наряду с качеством повседневной жизни.

Во-вторых, разработана концепция девелоперского проекта жилого комплекса в городе Екатеринбурге.

Украшением района застройки станет концептуальный урбан-парк площадью 1 гектар, с прогулочными бульварами и спортивными артериями, велосипедными дорожками и зонами отдыха.

В-третьих, произведена финансово-экономическое обоснование эффективность реализации девелоперского проекта в городе Екатеринбурге.

Девелоперский проект финансово-экономически обоснован и имеет хорошую прогнозируемую эффективность:

При использовании модели 100% СК: Чистый дисконтированный денежный поток (ЧДДПни) становится положительным к II кварталу 2022 году, ведет себя равномерно. К концу прогнозного периода ЧДДП положительный и равен 1 975 997 тыс. рублей. Индекс доходности равен 2,1 %, что является показателем прибыльности ЖК, так как проект считается успешным при превышении индекса равному единице, а ВНД 25,58 %.

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

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

При использовании модели смешанного финансирования: Чистый дисконтированный доход накопленным итогом становится положительным к 2-му кварталу 2022 года и продолжает увеличиваться после в пределах прогнозного периода. Он равен 1 960 164 тыс. руб., что на 15 833 тыс. рублей меньше, чем при использовании первой модели. Индекс доходности, как и в первой модели, равен 2,1%. ВНД составляет 21,17 % разница данного показателя с расчетом в первой модели составляет 4,41 %.

Прогноз основных финансовых результатов реализации проекта строительства ЖК «Екатерининский Парк» показал, что при заданном уровне материальных, операционных, административных и коммерческих затрат, цен и объемов реализации квартир и помещений под коммерцию обеспечивается формирование чистой прибыли со второго года реализации проекта, что свидетельствует о возможности компании осуществлять рентабельную деятельность.

Финансово-экономическое обоснование эффективности данного проекта осуществлена с использованием метода дисконтирования, позволяющего разновременные денежные потоки привести к единому моменту времени (дисконтирование денежных потоков). В качестве точки приведения принят момент времени, соответствующий началу реализации проекта. В целом проект представляется экономически привлекательным.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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. Афанасьева О.Г. Повышение конкурентоспособности — важнейший фактор обеспечения устойчивого развития Монография / О.Г. Афанасьев. – Москва: ИНФРА.- 2017 – 118 с.

2. Баженов Ю. К., Баженов А. Ю. Малое и среднее предпринимательство. - М.: ВЛАДО, 2011. - 317 с., с.13

3. Баринов В.А. «Бизнес-планирование». Учебное пособие. М.: ФОРУМ, Инфра-М, 2003. - 272с.

4. Баринов В.А., Елиферов В.Г., Пиримова В.Р. Управление процессами развития корпоративной культуры // Экономика и управление: проблемы, решения. 2017. Т. 2. № 8. С. 86–95.

5. Батоврина Е.В. Информационные технологии в управлении предприятием // Теория и практика управления: новые подходы. - М.: Университетский гуманитарный лицей, 2016.- 217 с

6. Бочаров В.В. «Финансовый анализ». - СПб: Питер, 2006.

7. Брюханов Ю.М., Садыкова А.К., Чудрова В.У. Совершенствование планирования и мониторинга высокотехнологичных банковских продуктовых бизнес-линий // Маркетинг в России и за рубежом. 2015. № 5. С. 17–23.

8. В.Н. Бурков, Д.А. Новиков «Как управлять проектами» 1997 г.

9. Габибова М.Ш. Пути повышения конкурентоспособности предприятия / М.Ш. Габибова // Актуальные вопросы экономики и управления: материалы III междунар. науч. конф. (г. Москва, июнь 2015 г.). – М.: Буки-Веди, 2015. – С. 85-87.

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

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

10. Гаврилова Т. Б., Гительман Л. Д., Кожевников М. В. Системная инженерия для менеджеров – М.: Экономика, 2017. – 188 с

11. Герасименко Н.А. Современное решение для комплексной автоматизации многопрофильного банка / Н.А. Герасименко // Финансовая газета. - М., 2007. - №№27-29.

12. Глазьев, С. Цифровая революция в системах управления // Рывок в будущее в новых технологическом и мирохозяйственном укладах / С. Глазьев. – М. : Книжный мир, 2018. – С. 132-152

13. Дик В.В. Банковские информационные системы / В.В. Дик. - М.: Маркет ДС, 2010. - 815 с.

14. Друкер П. Эффективное управление. Экономические задачи и оптимальные решения. Москва 1998г

15. Дубровин, И. А. Бизнес-планирование на предприятии [Текст]: учебник/И. А. Дубровин.- М.: Дашков и К, 2012. - 432 с. - ISBN 978-5-394-00693-7.

16. Е.С. Полат: «Современные педагогические и информационные технологии в системе образования» 2010 г.

17. Земляков Д.Н., Балаханова Д.К., Котова Л.Р. Инновационное развитие российской экономики на основе ГЧП-механизмов инвестирования // Менеджмент и бизнес администрирование. 2017. № 1. С. 110–117

18. И.И. Мазур, В.Д. Шапиров «Управление проектами», 2010 г.

19. Иванова Л.А. Маркетинговые исследования: практика проведения анализа конкурентоспособности организации / Л.А. Иванова // Современное общество и власть. – 2018. — №7. – С. 67-69

20. Иерусалимова, В. В. Пути развития В статье исследованы основные продукты, предоставляемые отечественного рынка банковских услуг по управлению денежными средствами корпоративных клиентов (cash management)

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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. В. Иерусалимова, Н. И. Быканова, В. А. Выродова // Научный результат. Экономические исследования. – 2018. - Т.4, № 1. – С. 80-87

21. Исакова, А. И. Информационный менеджмент: учебное пособие / А.И. Исакова .— Томск : ТУСУР, 2016 .— 177 с.

22. Кандрашина, Е. А. Финансовый менеджмент [Текст]: учебник/Е. А. Кандрашина. - М.: Дашков и К, 2012. - 220с. -ISBN 978-5-394-01579-3.

23. Карминский А. Информационно-аналитическая составляющая бизнеса. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 272 с.

24. Киселёва О.Н. Направления оптимизации системы управления отечественными предприятиями на основе организационно-управленческих инноваций // Экономика и менеджмент систем управления. 2015. Т. 18. № 4-1. С. 160–165.

25. Кузнецов А. А. Процессное управление проектами на предприятии // Менеджмент сегодня. - 2011. - N 4. - С. 206-212.

26. Лапыгин Ю. Н. Оценка эффективности проектного управления // Экономический анализ: теория и практика. - 2011. - N 15. - С. 50-53.

27. Лапыгин, Ю. Н. Стратегический менеджмент [Текст]: учеб. пособие/Ю. Н. Лапыгин. - М.: ИНФРА-М, 2011. - 23 6с. - ISBN 978-5-16-002856-9.

28. Орехов С.А., Максимова Т.П., Морева Е.Л. и др. Проблемы трансформации современной российской экономики: теория и практика организации и обеспечения управления: колл. монография. М.: Институт научной информации по общественным наукам РАН, 2011. 420 с.

29. Парфирова А.А., Крюкова А.А. Организационно-управленческие инновации в современном бизнесе // Проблемы современной науки и образования. 2016. № 26. С. 49–52.

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

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

30. Пасько, Е. А. Риск-менеджмент в корпоративном бизнесе = Risk management in corporate business : курс лекций на английском языке / Е.А. Пасько .— Ставрополь : СКФУ, 2016 .— 110 с.

31. Печникова Банковские операции: Учебник / Печникова, А.В. и. - М.: Форум, 2017. - 368 с

32. Рудакова О.С. Банковские электронные услуги / О.С. Рудакова. - М.: Инфра-М, 2011. - 400 с

33. Сазанова А.В: Генезис и сущность понятия «Проектная деятельность» 2012 г.

34. Смирнов Э. А. Разработка управленческих решений: учебник для вузов/Э. А. Смирнов. - М., 2010

35. Тютюнник А.В. Информационные технологии в банке / А.В. Тютюнник, А.С. Шевелев. - М.: ИГ «БДЦ-пресс», 2003. - 236 с.

36. Управление проектами: от идеи к документу: В графиках, таблицах, рисунках, примерах: Учебное пособие /Ниж. Филиал ГУ-ВШЭ. — Н. Новгород: Университетская книга, 2015. — 308 с

37. Ф. Эванс, Т. Вустер Вдребезги. Новая информационная экономика и трансформация бизнес-стратегий. – М.: Секрет фирмы, 2005. – 208 с

38. Филин С.А. Концепция технико-научно-технологических циклов // Региональная экономика: теория и практика. 2014. № 45. С. 29–45.

39. Филин С.А. Теоретические основы и методология стратегического управления инновационным развитием: монография. Тула: Изд-во ТулГУ, 2010. 433 с.

40. Хруцкий В.Е., Сизова Т.В., Гамаюнов В.В. Внутрифирменное бюджетирование: Настольная книга по постановке финансового планирования. – М.: Финансы и статистика, 2002 – 400 с

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

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

41. Щепетова С.Е. Менеджмент и экономика качества: от естественного к формальному, от формального к естественному. - М.: УРСС, 2008.

42. Якушев А.Ж. Моделирование системных противоречий развития инновационного и постиндустриального секторов экономики. В кн.: Модернизация национальной экономики: проблемы и решения / под ред. Н.А. Адамова. М.: Экспертно-консалтинговый центр «Профессор», 2014. С. 27–64.

43. «Бизнес план проектирования предприятий банковской сферы» [сайт] URL: https://studfiles.net/preview/2099738/ (дата обращения 18.01.2021)

44. «Обзор рынка банковских услуг [сайт] URL: http://ustamanagement.ru/analitika-i-novosti/ (дата обращения 30.03.2021)

45. «Современные проблемы развития банковского бизнеса в российской федерации» [сайт] URL: https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennye-problemy-razvitiya-gostinichnogo-biznesa-v-rossiyskoy-federatsii (дата обращения 27.02.2021)

46. Алексеев, А.А. Инновационный менеджмент: Учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / А.А. Алексеев. - Люберцы: Юрайт, 2015. - 247 с.

47. Анализ банков. Портал банковского аналитика. [сайт] URL: http://analizbankov.ru (дата обращения 18.01.2021)

48. Власов, В. С. Выбор инновационной стратегии фирмы/ Власов В. С. — М. : Лаборатория книги, 2010. — 85 с.

49. Издание «Клерк» Цифровые технологии меняют банковскую реальность [сайт] URL: https://www.klerk.ru/bank/articles/438797/ (дата обращения 22.02.2021)

50. Информационное агентство Bankir.ru [сайт] URL: http://www.bankir.ru (дата обращения 29.03.2021)

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

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

51. Косарев В.Е. «Экосистема как новая модель развития банка» [сайт] URL: https://cyberleninka.ru/article/n/ekosistema-kak-novaya-model-razvitiya-banka (дата обращения 04.04.2021)

52. Кузьмин, В. Р. Информационное обеспечение процессов бизнес планирования [Электронный ресурс] / Кузьмин В. Р. — М. : Лаборатория книги, 2010. — 88 с.

53. Муллагалиев А.Р. «Особенности конкуренции на рынке банковских услуг» [сайт] URL: https://creativeconomy.ru (дата обращение 24.03.2021)

54. Официальный сайт ПАО КБ «УБРиР» [сайт] URL: https://www.ubrr.ru (дата обращения 16.10.2020);

55.Рейтинг лучших банков России [сайт] URL: https://www.banki.ru/banks/ratings/ (дата обращения 28.03.2021)

56. Садыржанов Б.Э. «Цифровые технологии в банках» [сайт] URL: http://elib.fa.ru/art2018/bv1063.pdf/download/bv1063.pdf (дата обращения 25.02.2021)

57. Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей (ЕГРЮЛ) [сайт] URL: https://egrul.nalog.ru

58. Статья на тему: «Цифровые технологии в банковской сфере. Мировой и российский опыт» [сайт] URL: https://cyberleninka.ru/article/n/tsifrovye-tehnologii-v-bankovskoy-sfere-rossiyskiy-i-mirovoy-opyt/viewer (дата обращения 17.01.2021)

59. Статья от Pure Storage «УБРиР» повысил надежность цифровых банковских сервисов» [сайт] URL: https://www.ubrr.ru/o-banke/press-centr/novosti-banka/ubrir-povysil-nadezhnost-cifrovyh-bankovskih-servisov-0 (дата обращения 02.03.2021)

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

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

60. Статья сайта FinTech «Цифровой банкинг» [сайт] URL: https://cdto.wiki/Финансовые_технологии_(FinTech)/Цифровой_банкинг (дата обращения 23.03.2021)та обращения: 22.10.2020);

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