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

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА «ЗАВИДОВО»

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

ЗАДАНИЕ

на выполнение выпускной квалификационной работы (магистерской диссертации)

студента__

1 Тема ВКР Финансово-экономическое обоснование проекта строительства коттеджного поселка «Завидово»

3 Исходные данные к работе Монографии, научные публикации в специализированных журналах, диссертации, материалы семинаров и научно-практических конференций и другие работы отечественных и зарубежных ученых. Использовались законодательные и нормативно-правовые документы по производственно-хозяйственной, инвестиционной деятельности в сфере недвижимости. Были использованы положения системного анализа, методы экспертных оценок, теория рисков, методы экономико-математического моделирования, имитационного моделирования, сравнительный метод, обобщения, абстракции, индукции и дедукции.

4 Содержание пояснительной записки (перечень подлежащих разработке вопросов)

- Определены основные проблемы и тенденции строительства загородной недвижимости;
- Рассмотрены существующие предложения загородной недвижимости на рынке;
- Проанализированы основные направления развития рынка загородной недвижимости и перспективные региональные рынки для реализации девелоперского проекта;
- Сформулирована наиболее приемлемая концепция объекта недвижимости;
- Вычислены капиталовложения в проект, определены статьи доходов и расходов по проекту;
- Выбрана наиболее прибыльная схема инвестирования по проекту.

5 Перечень демонстрационных материалов Раздаточный материал, презентация

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

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

6 Консультанты по проекту (работе) с указанием относящихся к ним разделов проекта*

Раздел	Консультант	Подпись, дата	
		задание выдал	задание принял

7 Календарный план

Наименование этапов выполнения работы	Срок выполнения этапов работы	Отметка о выполнении
Обзор литературы по магистерской диссертаций	09.01.2021-28.01.2021	
Анализ современных подходов к формированию комфортной городской среды жилого комплекса и их обоснование	01.02.2021-10.02.2021	
Разработка концепции девелоперского проекта	11.02.2021-22.03.2021	
Анализ рынка жилой недвижимости	23.03.2021-07.04.2021	
Анализ макроэкономических показателей проекта	08.04.2021-16.04.2021	
Маркетинг и позиционирование жилого комплекса	17.04.2021-03.05.2021	
Расчет затрат на реализацию проекта	04.05.2021-20.05.2021	
Оценка эффективности инвестиций	21.04.2021-31.04.2021	
Оформление магистерской диссертации	01.05.2021-02.06.2021	
Нормоконтроль	03.06.2021-08.06.2021	

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

РЕФЕРАТ

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА «ЗАВИДОВО»

Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы, включающего 69 наименований. Основная часть диссертационной работы изложена на 98 страницах, содержит 27 таблиц, 32 рисунка и 4 формулы.

Ключевые слова: неликвидные объекты, загородная недвижимость, социальная инфраструктура.

Цель исследования состоит в разработке финансово-экономического обоснования проекта строительства социальной инфраструктуры для коттеджного поселка «Завидово» и возможных сценариев его развития. Объектом исследования выступает сфера коттеджного строительства в Свердловской области.

Научная новизна исследования состоит в разработке финансово-экономическом обосновании строительства социальной инфраструктуры коттеджного поселка «Завидово».

Практическая значимость – в результате проведенных исследований будет продемонстрирована возможность реализации проекта строительства социальной инфраструктуры коттеджного поселка «Завидово», что будет являться значимым для застройщика-инвестора, жителей коттеджного поселка и потенциальных покупателей, которые в свою очередь получат функционирующее уникальное здание, приносящее экономическую и социальную пользу, а также может использоваться на практике в качестве примера для организации социальной инфраструктуры в других коттеджных поселках.

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

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

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 3
1 Особенности девелоперских проектов по созданию объектов социальной инфраструктуры коттеджного поселка 10
1.1 Понятие девелоперского проекта 10
1.2 Социальная инфраструктура и ее особенности 15
1.Классификация коттеджных поселков 21
1.4 Анализ района расположения объекта социальной инфраструктуры 23
Выводы 29
2 Финансово-экономическое обоснование проекта строительства объекта социальной инфраструктуры коттеджного поселка «Завидово» 31
2.1 Маркетинг проекта строительства 31
2.2 Разработка маркетинговой концепции развития коттеджного поселка «Завидово» 37
2.3 Уровень социально-экономического развития Российской Федерации, региона, Екатеринбурга и Верхней Пышмы 45
3 Расчет экономической эффективности проекта 66
3.1 Методики расчета экономической эффективности проекта 66
3.2 Поэтапный расчет потребности финансирования 69
3.3 Оценка экономической эффективности проекта 82
ЗАКЛЮЧЕНИЕ 97
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК 99
ПРИЛОЖЕНИЕ А 107
ПРИЛОЖЕНИЕ Б 108
ПРИЛОЖЕНИЕ В 109
ПРИЛОЖЕНИЕ Г 110
ПРИЛОЖЕНИЕ Д 111

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

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

ВВЕДЕНИЕ

Тема магистерской диссертации – финансово-экономическое обоснование проекта строительства коттеджного поселка «Завидово».

В настоящий момент немаловажным условием завершения строительства объекта и его дальнейшая эксплуатация является целесообразность инвестирования в проект, однако первоначальное планирование строительства объекта без социальной инфраструктуры утратило свою актуальность.

В связи с чем появляется необходимость разработки новой концепции коттеджного поселка «Завидово», как инструмента повышения инвестиционной привлекательности объекта для завершения его строительства, а также финансово-экономической модели реализации проекта.

Актуальность темы диссертации.

На рынке загородной недвижимости скопилось большое количество «неликвидов», домов, которые устарели и не подходят под запросы нынешних покупателей. Вследствие чего повысился спрос на покупку земельных участков в коттеджных посёлках, на которых покупатели будут строить новые дома, согласно своим вкусовым предпочтениям.

Решение проблемы с неликвидными объектами на рынке загородной недвижимости остро стоит перед девелоперами. В условиях сформировавшегося коттеджного посёлка достаточно сложно изменить его концепцию и обеспеченность инфраструктурой для будущих покупателей. Необходимость исследования данной проблемы и поиск ее решения стоит и перед управляющими компаниями коттеджных посёлков Свердловской области.

Цель магистерской диссертации состоит разработке финансово-экономического обоснования проекта строительства социальной

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

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

инфраструктуры для коттеджного поселка «Завидово» и возможных сценариев его развития.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1) Провести анализ рынка загородной недвижимости и выявить тенденции его развития.

2) Выявить причины возникновения неликвидных объектов в сфере создания жилой загородной недвижимости.

3) Рассмотреть основные направления развития рынка загородной недвижимости и перспективные региональные рынки для реализации девелоперского проекта.

4) Сформулировать наиболее приемлемую концепцию объекта недвижимости.

5) Получить финансово-экономическое обоснование строительства социальной инфраструктуры в коттеджном поселке, рассчитать величину капиталовложений в проект, определить статьи доходов и расходов по проекту.

Объектом исследования является сфера коттеджного строительства в Свердловской области.

Предметом исследования являются социально-экономические взаимоотношения участников коттеджного жилищного строительства.

Рабочая гипотеза заключается в том, что одной из причин появления неликвидных объектов на рынке загородной недвижимости является некачественная и неполная проработка концепции проекта, а также отсутствие должного внимания к изменениям предпочтений потенциальных покупателей к выбору объекта жилой недвижимости. В связи с чем в работы выдвигается гипотеза о том, что одним из путей решения данной проблемы будет строительство социальной инфраструктуры на территории коттеджного поселка, которая будет являться отправной точкой для завершения

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

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

строительства коттеджного поселка, и следовательно фактором повышения его инвестиционной привлекательности и классности объекта недвижимости.

Теоретической и методологической основой исследования служат работы российских и зарубежных ученых, посвященные теории логистической инфраструктуры, проблемам развития складской недвижимости; законодательные и нормативные акты Российской Федерации; методические разработки и публикации, касающиеся исследуемой проблемы. В процессе исследований были использованы положения системного анализа, методы экспертных оценок, теория рисков, методы экономико-математического моделирования, имитационного моделирования, сравнительный метод, обобщения, абстракции, индукции и дедукции.

Информационную базу исследования составили монографии, научные публикации в специализированных журналах, диссертации, материалы семинаров и научно-практических конференций и другие работы отечественных и зарубежных ученых. Использовались законодательные и нормативно-правовые документы по производственно-хозяйственной, инвестиционной деятельности в сфере недвижимости.

Научный результат магистерской работы:

1) Проведен анализ рынка загородной недвижимости и выявлены тенденции его развития.
2) Выявлены причины возникновения неликвидных объектов в сфере создания жилой загородной недвижимости.
3) Рассмотрены основные направления развития рынка загородной недвижимости и перспективные региональные рынки для реализации девелоперского проекта.
4) Сформулирована наиболее актуальная концепция объекта недвижимости.
5) Получено финансово-экономическое обоснование строительства социальной инфраструктуры в коттеджном поселке, рассчитана величина капиталовложений в проект, определены статьи доходов и расходов по проекту.

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

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

Сформулирована научная новизна:

1. Разработанный метод проведения анализа рынка загородной недвижимости и выявленные тенденции его развития включают в себя сбор и анализ литературы, статистических данных, анализ отчетов строительных организаций и специализированных агентств, решения по анализу местоположения и конкурентной среды, отличается учетом факторов спроса на загородную недвижимость, глобальные экономические тенденции, и влияния пандемии, что позволяет спрогнозировать необходимые меры по развитию рынка загородной недвижимости.

2. Предложенный способ выявления причин возникновения неликвидных объектов в сфере жилой загородной недвижимости включает в себя обзор научный литературы, статистические методы, отличается учетом специфики объектов загородной недвижимости и внешнеэкономических и внутренних факторов строительных организаций, что позволяет отслеживать негативные аспекты развития жилой загородной недвижимости.

3. Определенные на основе исследований организации экономические и социальные параметры развития коттеджного строительства в пригороде г. Екатеринбург, включает в себя показатели экономического развития города и природа и анализ внешней среды реализации данного проекта, отличаются учётом природных и демографических условий проработки проблемы обеспечения города коттеджным жильем, что позволяет выработать основные направления в решении жилищного вопроса.

4. Сформированы результаты маркетинговых исследований по реализации девелоперского проекта строительства коттеджного поселка «Завидово», включающие в себя исходные данные по проекту и его реализации, а также основные характеристики объекта строительства коттеджного поселка, отличающиеся применением энергосберегающих материалов и технологий при возведении объектов коттеджного поселка, что позволяет успешно реализовать этот 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

5. Разработанное финансово-экономическое обоснование девелоперского проекта строительства коттеджного поселка «Завидово» в пригороде г. Екатеринбург, включает в себя этапы и сроки реализации проекта, финансовые показатели, БДДС и расчёты по эффективности проекта, отличающийся вариативностью результирующих показателей в связи с применением энергосберегающих материалов и технологий. Это позволяет распространить опыт реализации подобных девелоперских проектов по Свердловской области и в другие регионы страны.

Практическая значимость.

В результате проведенных исследований будет продемонстрирована возможность реализации проекта строительства социальной инфраструктуры коттеджного поселка «Завидово», что будет являться значимым для застройщика-инвестора, жителей коттеджного поселка и потенциальных покупателей, которые в свою очередь получат функционирующее уникальное здание, приносящее экономическую и социальную пользу, а также может использоваться на практике в качестве примера для организации социальной инфраструктуры в других коттеджных поселках.

Апробация результатов.

В рамках Международной конференции студентов и молодых ученых «Весенние дни науки», проходившей 22-24 апреля 2021 г. был представлен доклад на тему «Разработка маркетинговой концепции проекта строительства 4 очереди коттеджного поселка «Завидово». В докладе поднималась проблема неликвидных объектов загородной недвижимости, а также освещались изменения в предпочтениях потенциальных покупателей к покупке недвижимости в коттеджных поселках. Так на основе анализа теоретических источников и существующих примеров неликвидных объектов загородной недвижимости были выведены основные принципы завершения строительства таких объектов. Была предложена маркетинговая концепция 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

коттеджного поселка «Завидово», учитывающая застройщика-инвестора, жителей коттеджного поселка и потенциальных покупателей.

Публикации.

Статья «Разработка маркетинговой концепции проекта строительства 4 очереди коттеджного поселка «Завидово» опубликована в сборнике Международной конференции студентов и молодых ученых «Весенние дни науки». 22-24 апреля 2021 г.; ФГАОУ ВО «УрФУ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина». – Екатеринбург: Изд-во УМЦ УПИ.

Статья «Тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в условиях пандемии covid-19» опубликовано в научно-практическом электронном журнале «Аллея науки». Выпуск №3(42), (Март 2020).

Выводы.

Таким образом, в рамках магистерской диссертации предлагаются пути решения такой проблемы многих коттеджных поселков как неликвидных объектов на примере коттеджного поселка «Завидово». На основе проведенного анализа рынка загородной недвижимости была разработана новая концепция проекта как строительство коттеджного поселка со своей социальной инфраструктурой, а также построена финансово-экономическая модель обоснования вложений инвестиций в данный проект.

Объем и структура диссертации: Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы из 69 источников. Основная часть диссертационной работы изложена на 98 страницах, содержит 27 таблиц, 32 рисунка и 4 формулы.

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

В первой главе работы рассматриваются основные понятия и функции девелопмента, особенности и проблемы социальной инфраструктуры,

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

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

классификация коттеджных поселков, проведен анализ местоположения рассматриваемого коттеджного посёлка, описаны выводы по местоположению и характеристикам участка.

Во второй главе был проведен маркетинговый анализ коттеджного посёлка «Завидово», рассмотрено изменение спроса на коттеджные посёлки и разработана маркетинговая концепция развития коттеджного посёлка «Завидово».

В третьей главе работы был произведен расчет экономической эффективности проекта, описаны методики расчета эффективности. Обозначены основные этапы расчета финансирования, проведена оценка эффективности проекта.

В заключении сформулированы основные выводы и обобщены результаты исследования.

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

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

1 Особенности девелоперских проектов по созданию объектов социальной инфраструктуры коттеджного посёлка

1.1 Понятие девелоперского проекта

Девелопмент (от англ. *real estate development* «совершенствование, развитие недвижимости») - это предпринимательская деятельность, связанная с созданием объекта недвижимости, реконструкцией или изменением существующего здания или земельного участка, приводящая к увеличению их стоимости [12].

Цель девелопмента - получение дохода, за счет создания объектов, удовлетворяющих потребности покупателей (или же арендаторов) недвижимости. Результатом девелопмента должно явиться возникновение нового объекта недвижимости, удовлетворяющего определенным потребностям бизнеса и населения по своим характеристикам, таким как: материальность, долговечность, высокая капиталоемкость, участие в ряде воспроизводственных циклов. Цель девелопера — это не простое создание объекта недвижимости, в отличие от подрядчика, для которого соблюдение данного условия является достаточным.

Деве́лопер — предприниматель, занимающийся созданием объектов недвижимости и организацией соответствующих процессов. Девелопер обычно сопровождает процесс создания здания на всех этапах. Он организует проектирование объекта, выкуп земли под объект, получение разрешения на строительство, подыскивает строительную фирму, а впоследствии и брокера для продажи объекта. Сегодня девелоперами чаще всего выступают юридические лица — девелоперские конторы, которые имеют возможность привлекать крупные инвестиции под развитие своих проектов [13].

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

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

В организационном плане девелоперский бизнес представлен в России в основном в форме многопрофильного промышленно-строительного холдинга или корпорации, состоящей из бизнесов [12]:

– управление проектами;
– инвестиционный бизнес;
– строительный бизнес;
– проектный бизнес;
– бизнес по производству, или продаже, стройматериалов;
– риелторский бизнес;
– управление недвижимостью (управление объектом после сдачи в эксплуатацию);
– консалтинговый бизнес.

Структура девелоперской компании при реализации инвестиционно-строительных проектов представлена на рисунке 1.

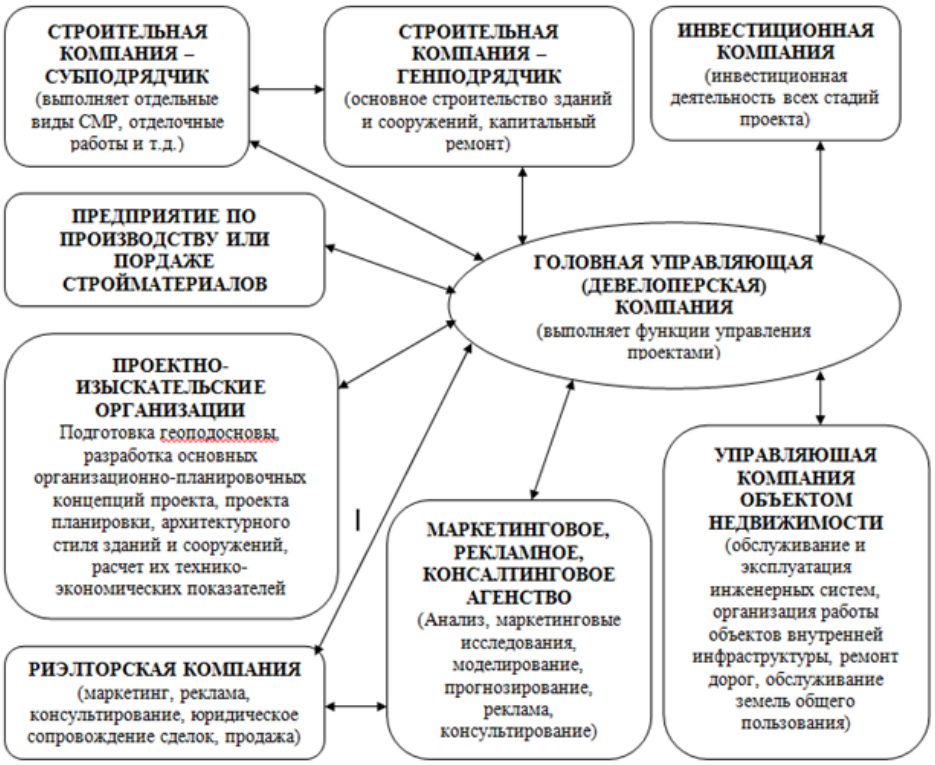

Рисунок 1 – Структура девелоперской компании при реализации инвестиционно-строительных проектов [13, с.15]

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

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

Следует отметить, что не все юридические лица, которые участвуют в процессе создания и реализации инвестиционно-строительного проекта, входят в структуру (систему) девелоперской компании. Они могут являться государственными и частными компаниями, участвующими на определенных стадиях в реализации проекта, но чем больше их будет входить в этот инвестиционно-строительный холдинг и попадать под общее управление девелоперской компании, тем эффективней эта компания будет функционировать. В свою очередь эти компании будут выполнять определенные функции управления, организации, мотивации, контроля и др.

Основные функции девелоперских организаций [12]:

– определение объема платежеспособного спроса на продукцию девелоперской организации;

– оценка собственных производственно-финансовых и административных возможностей;

– выбор наиболее перспективных ниш для производственной, финансовой и управленческой деятельности;

– обеспечение финансирования инвестиционно-строительных объектов;

– подготовка инвестиционно-строительных проектов;

– получение необходимых разрешений, оформление инвестиционно-строительной деятельности;

– обеспечение координации с организациями-партнерами;

– осуществление инвестиционно-строительных проектов.

Функции внутри девелоперской организации [12]:

– эффективное организационно-экономическое развитие организации;

– планирование производства и договорной работы, финансово-экономический и бухгалтерский учет и их анализ;

– реализация продукции девелоперской организации;

– информационно-аналитическое обеспечение деятельности;

– технический надзор;

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

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

– обеспечение положительного имиджа организации.

Девелопмент выступает и как система управления процессом создания и развития недвижимости, в результате чего происходит изменение ее физических, экономических и правовых свойств [13, с.3].

Так, физические процессы девелопмента обеспечивают появление у объекта недвижимости новых потребительских качеств, соответствующих изменяющимся потребностям общества. Эти изменения могут быть как кардинальными (преобразование незастроенного участка земли в коттеджный поселок), так и не очень заметными внешне (изменение целевого использования земельного участка).

Правовые процессы девелопмента связаны с юридическим оформлением произведенных изменений, появлением качественно нового объекта недвижимости, обладающего ценностью большей, чем исходный. [3, с. 27-28].

Так же девелопмент имеет влияние экономическую и социальную ситуацию.

Микроэкономический / региональный аспект влияния девелопмента - развитие недвижимости ведет к качественному изменению не только самих объектов недвижимости, но и их окружения.

Влияние девелопмента на окружение может иметь как локальный характер (на микроуровне), так и региональное и даже национальное значение, когда речь идет о крупномасштабных проектах.

Эффективность определяется:

– увеличением рыночной стоимости и доходности расположенной на территории недвижимости;

– ростом налоговых и иных поступлений в государственный бюджет;

– улучшением благосостояния населения территории и города в целом (появление новых рабочих мест, развитие объектов социальной инфраструктуры, благоустройство территории и т. д.).

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

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

Бюджетные аспекты девелопмента, которые выражаются в тех платежах и налогах, которые непосредственно возникают в процессе реализации проектов девелопмента. Относятся [19]:

– платежи за право застройки;

– арендная плата за земельные участки;

– налоги на прибыль застройщиков и инвесторов;

– налоги с заработной платы работников, занятых в процессе реализации проектов.

Кроме того, присутствуют косвенные позитивные последствия в виде тех доходов (или бюджетной экономии), которые получает бюджет в процессе функционирования созданного объекта недвижимости [19]:

– налоги с прибыли предприятий;

– налоги с имущества;

– земельный налог и пр.;

– экономия в связи повышением занятости населения, ростом их доходов и т. п.

Социальные позитивные последствия девелопмента проявляются:

– в улучшении среды проживания и жизнедеятельности;

– доходов, качества жизни населения под влиянием изменений в фонде недвижимости.

Наряду с положительным влиянием проектов девелопмента на экономические и социальные процессы реализация этих проектов может быть связана и с негативными внешними эффектами [19]:

– временными (неудобствами, возникающими в связи с проведением строительных работ);

– постоянными (снижение качества среды проживания под влиянием чрезмерной плотности застройки, ухудшения экологической обстановки и пр.).

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

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

1.2 Социальная инфраструктура и ее особенности

Социальная инфраструктура – совокупность отраслей и предприятий, функционально обеспечивающих нормальную жизнедеятельность населения. Сюда относятся: жилье, его строительство, объекты социально-культурного назначения, вся сфера жилищно-коммунального хозяйства, предприятия и организации систем здравоохранения, образования, дошкольного воспитания; предприятия и организации, связанные с отдыхом и досугом; розничная торговля, общественное питание, сфера услуг, спортивно-оздоровительные учреждения; пассажирский транспорт и связь по обслуживанию населения, и др. [17].

Функции социальной инфраструктуры [17]:

– удовлетворять потребности людей;
– гарантировать необходимый уровень и качество жизни;
– обеспечивать воспроизводство человеческих ресурсов и профессионально подготовленных кадров для всех сфер национальной экономики.

Социальная инфраструктура может быть «линейная» и «точечная». Линейная социальная инфраструктура — это наличие сети железных дорог, автомагистралей, линий электропередач, связи и т. д. Точечная инфраструктура – это сами объекты: ВУЗы, школы, театры, поликлиники, развлекательные центры и т. д. Применять такую классификацию можно на разных уровнях организации общества. В производственной организации будет большее применение точечной инфраструктуры (но есть элементы и линейной). В экономической сфере присутствует и линейная, и точечная, а также их взаимодействие.

Объектами социальной инфраструктуры могут быть:

– Культурные комплексы;

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

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

- Предприятия торговли;
- Пассажирский транспорт;
- Образовательные комплексы;
- Учреждения здравоохранения;
- Канализация и водообеспечение;
- Финансовые учреждения;
- Спортивные сооружения (стадионы, дома отдыха, плавательные бассейны).

Недостатком такой характеристики социальной инфраструктуры является перечисление ряда организаций, институтов, учреждений.

Социальную инфраструктуру вполне можно рассматривать по уровням соц. организации общества.

В управлении используются как общие показатели, так и расчётные, которые характеризуют обеспеченность отдельных объектов инфраструктуры. Ее состояние интересует как показатель общественных изменений. Разработка социальной инфраструктуры дает возможность изучения взаимосвязи материальной базы и содержательных процессов в развитии общества.

Важен также уровень большого экономического района, когда инфраструктура исследуется в рамках замкнутой системы. Можно сравнить показатели одной инфраструктуры с показателями других единиц и на основе сравнения получить информацию о достижениях анализируемого объекта и принятие действенных мер. Далее, на этом уровне, вводятся необходимые поправки в ее развитие в зависимости от культурной особенности региона и природно – климатических показателей.

Социальная инфраструктура включает в себя значительное количество разноплановых отраслей. Естественно поэтому здесь стоит остро проблема комплексного развития отраслей. Социальная инфраструктура, также как и инфраструктура в целом, как и производственная и рыночные инфраструктуры

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

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

имеет территориальную структуру. Территориальные элементы социальной инфраструктуры:

- государственный (федеральный) уровень;
- региональный уровень;
- местный (муниципальный) уровень.

Отраслевой состав элементов социальной инфраструктуры включает:

- распределение и обмен: торговля, кредитование, страхование;
- оказание потребительских услуг: жилищное хозяйство, коммунальное хозяйство, бытовое обслуживание, пассажирский транспорт, связь (обслуживание населения);
- охрана здоровья: здравоохранение, санаторно-курортное обслуживание и отдых, социальное обеспечение и общественное содержание населения;
- формирование общественного сознания и научного мировоззрения: просвещение (образование и подготовка кадров), искусство, религия;
- управление и охрана общественного порядка: государственное управление, общественные организации, органы обороны и правопорядка.

Современное общество требует строительства социальных объектов в том же темпе, что и строительство жилого фонда, однако на практике это условие не выполняется. Такое несоответствие в первую очередь связано с ограниченными возможностями бюджетов. Однако существующая застройка и вновь возводимое жилье без введения социальных объектов ухудшает качество жизни населения.

Власти постоянно ужесточают требования к застройщикам жилья по обеспечению застраиваемых территорий социальной инфраструктурой, и эти требования должны выполняться. Необходимо отметить, что потребности общества также выросли, и коммерческая ценность жилья с социальной инфраструктурой значительно выше, чем без нее. При выборе будущего жилья покупатели не ограничиваются только квадратными метрами жилой площади, а еще оценивают окружающую территорию по наличию парковок, детских

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

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

садиков, магазинов и прочей инфраструктуры. Схемы государственно-частного партнерства в настоящее время используются достаточно широко. Наиболее часто в мировой практике ГЧП применяется при строительстве и реконструкции дорог, в здравоохранении, образовании, коммунальной сфере. В самом общем виде социальную инфраструктуру разделяют на социально-бытовую и социально-культурную части. Социально-бытовая инфраструктура направлена на создание условий для воспроизводства человека как биологического существа (через бытовую среду), удовлетворения ее потребностей в надлежащих условиях жизни. Социально-культурная инфраструктура способствует воспроизводству духовных, интеллектуальных (через культурно-образовательную среду) и в значительной степени физических свойств индивида, формированию его как экономически активной личности, которая отвечает определенным требованиям общества к качеству рабочей силы.

В составе социально-бытовой инфраструктуры различают следующие компоненты: жилищно-коммунальное хозяйство, бытовое обслуживание населения, торговля и общественное питание, пассажирский транспорт и связь для обслуживания населения и т. д. Социально-культурная инфраструктура охватывает здравоохранение, рекреационное хозяйство, физическую культуру и спорт, социальное обеспечение, образование, культуру и искусство, культовые сооружения и т. д.

В конце 90-х гг. XX в. Возросла роль социальной инфраструктуры в совершенствовании пропорция и формировании качественных факторов общественного воспроизводства, расширении масштабов экономической деятельности, развитии главной производительной силы общества – человека. На долю услуг, которые предоставляют объекты социальной инфраструктуры, в России приходится до ¼ общего объема потребления материальных благ и услуг. От уровня темпов развития социальной инфраструктуры зависят создание оптимальных условий быта, труда и отдыха, укрепление здоровья,

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

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

повышение культурно-образовательного и профессионально-квалификационного уровня населения.

Необходимое требование к созданию и функционированию социальной инфраструктуры – установление определенных минимальных сроков службы и проектной величины объектов (небольшие сооружения довольно часто неэффективны), а также минимальной концентрации инфраструктурных сооружений. Степень развитости социальной инфраструктуры – показатель особенностей конкретного хозяйства и важный фактор размещения промышленности.

Главный составляющий элемент экономического потенциала социальной инфраструктуры – основные фонды (здания и сооружения, коммуникации (дороги, линии связи и т. п.)), техническое оснащение зданий, сооружений и коммуникаций. Стоимость основных фондов социальной инфраструктуры составляет более трети стоимости основных фондов экономики.

По распространенности отдельных элементов различают линейную (сеть железных дорог, автомобильных дорог, линии связи и т. п.) и точечную (отдельные объекты – школы, клубы, больницы и др.) формы социальной инфраструктуры. Как территориальная подсистема хозяйственного комплекса, тесно связанная с системой расселения, социальная инфраструктура является иерархическим образованием, которое разделяют на инфраструктуру [17]:

– внутригосударственную или магистральную (единого хозяйственного комплекса),

– региональную (региональных хозяйственных комплексов – экономического района, экономической зоны, области, административного района, территориально-производственного комплекса, промышленного узла и т. п.),

– локальную (отдельных поселений сельского и городского типа).

Состояние социальной инфраструктуры определяет бытовую привлекательность поселений. Необоснованные региональные различия в

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

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

жизненном уровне населения уменьшают социально-экономическую эффективность территориального разделения труда, замедляют развитие производительных сил регионов и страны в целом.

Размещение социальной инфраструктуры играет важную роль в пространственной организации общественного производства, в частности, в формировании территориально-производственных комплексов, создавая предпосылки для стабилизации трудовых ресурсов, расширения сферы приложения труда, регулирования миграционных процессов.

Все факторы, влияющие на размещение и развитие социальной инфраструктуры, в зависимости от происхождения и социально-экономического содержания объединяют в такие группы: экономические, демографические, социальные, градостроительные, природно-климатические и нетипичные (случайные или конъюнктурные) условия жизнедеятельности.

Совокупность разнообразных факторов, которые предопределяют региональные различия социальной инфраструктуры, разделяют на такие, что непосредственно определяют создание сети объектов, и такие, которые определяют потребность в услугах социального назначения, то есть влияют косвенно, в частности через потребности людей и систему распределительных отношений. Ведущую роль в развитии социальной инфраструктуры играют факторы, которые освещают степень сформированности систем расселения и уровень развития материального производства.

Исходя из необходимости создания полноценной жизненной среды и повышения эффективности функционирования хозяйственного комплекса, территориальная организация социальной инфраструктуры должна соответствовать следующим критериям [27]:

– сбалансированность определенной подсистемы регионального хозяйственного комплекса с другими структурными образованиями,

– поддержание территориальных и отраслевых пропорций между ее звеньями,

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

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

– комплексность на уровне региона и на уровне отдельного поселения в зависимости от количества и поло-возрастной структуры населения, особенностей системы расселения,

– иерархичность, то есть связь между составом объектов в поселении и его размером и административно-хозяйственным значением.

Уровень развития социальной инфраструктуры региона или страны, который характеризует материально-техническую базу, потенциал и внутренние резервы соответствующих отраслей, отражают в виде обобщенного показателя через применение определенной процедуры агрегации относительных величин. Его составляющими являются материально-техническое состояние, уровень обеспечения и использования населением объектов социальной инфраструктуры [31].

Развитие социальной инфраструктуры сопровождается возникновением новых форм и методов управления материально-технической базой общественного развития. Местные органы власти не везде имеют полномочия и права, необходимые для того, чтобы вмешиваться в ход решения важнейших производственных и социальных задач. А в ряде случаев они плохо сориентированы в их важности, больше заботятся о производственных проблемах, чем о том, что волнует и интересует население.

1.3 Классификация коттеджных поселков

Вся современная недвижимость имеет свою классификацию. Особенно актуальным разделение на виды становится, когда речь заходит о загородном жилье. При всем своем разнообразии загородные поселки делятся на три вида: элитные, бизнес-класса и эконом.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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. Элитные поселки

Этот вид недвижимости является самым дорогим, но не менее востребованным, чем остальные виды. Располагаются такие поселки в престижных районах и имеют собственную инфраструктуру. Здесь есть школы, детские сады, торговые центры, фитнес-клубы и другие учреждения, необходимые для полноценной жизни владельцев домов.

Въезд на территорию поселка возможен по специальному разрешению. Каждый поселок имеет два въезда: один для владельцев, второй для обслуживающего персонала. Здесь ведется круглосуточное видеонаблюдение военизированной охраной.

Площадь каждого участка оставляет не менее 30 соток. Дома от 400 квадратных метров. Каждый коттедж возводится по индивидуальному архитектурному проекту и практически невозможно встретить два одинаковых дома на территории одного поселка. Для возведения таких домов приглашаются известные архитекторы. Стоимость коттеджа в элитном поселке достигает нескольких миллионов долларов.

2. Поселки бизнес-класса

Эти населенные пункты находятся в менее престижных районах, но экология в них также остается на высоком уровне. Поселки имеют большую удаленность от мегаполиса и инфраструктура в них развита меньше. Здесь есть все необходимые учреждения, но находятся они в некотором удалении от самого поселка.

Территория поселения имеет контрольно-пропускную систему на въезде и круглосуточное видеонаблюдение. Площадь каждого участка не менее 15 соток, а домов от 200 кв. м. Коттеджи здесь возводятся как по индивидуальному дизайну, так и по дизайну застройщика. Существуют целые поселки, где дома выстроены в едином стиле.

3. Поселки эконом-класса

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

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

Такие поселения могут быть расположены в любом районе и иметь любую удаленность от мегаполиса. Цена домов будет варьироваться в зависимости от проложенных там коммуникаций. Как правило, поселки эконом-класса появляются благодаря застройщикам. В них все дома выстроены в едином стиле. Эти поселения полностью газифицированы, имеют свою водопроводную скважину и снабжены электроэнергией.

Другой вариант – дома выстроены каждым владельцем в отдельности. Этот вариант является самым дешевым для приобретения [61].

Согласно классификациям коттеджных посёлков, КП «Завидово» относится к посёлкам класса эконом. В них все дома выстроены в едином стиле, а также полностью газифицированы, имеют свою водопроводную скважину и снабжены электроэнергией. Имеют любую удаленность от ближайшего города, наличие управляющей компании и пропускной системы. Социальная инфраструктура, как правило, в посёлках эконом-класса отсутствует, но не превышает расстояние в 10 км.

1.4 Анализ района расположения объекта социальной инфраструктуры

Описание земельного участка

Земельный участок, на котором строится коттеджный посёлок «Завидово» (далее КП «Завидово»), расположен на территории Городского округа Верхняя Пышма, и территориально относится к посёлку Залесье.

Строительство посёлка ведется с 2012 г. В настоящее время уже реализовано три очереди проекта, состоящих из 57 индивидуальных домов и 3-х таунхаусов на 25 квартир. Введено в эксплуатацию 83 домовладения, в 63 домах уже проживают на постоянной основе. В настоящее время ведется

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

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

строительство 4 очереди проекта на 8 домов, в планах строительство еще 37 объектов.

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

В соответствии с генеральным планом и правилами землепользования МО Верхняя Пышма, участок находиться в границах перспективного развития поселка Залесье и подлежит застройке индивидуальными и блокированными домами малой этажности.

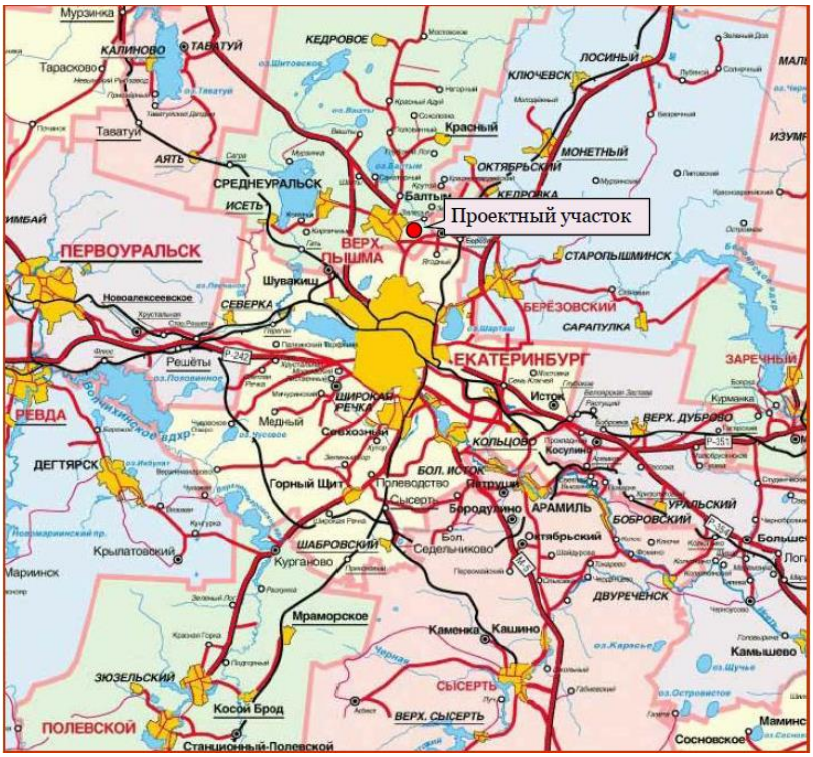

Рисунок 2 – Выкопировка земельного участка КП «Завидово» из публичной кадастровой карты [11]

Рассматриваемый земельный участок (рисунок 3) располагается на пересечении улиц Главная и Строителей.

Таблица 1 – Основная информация по земельному участку [11]

Кадастровый номер	66:36:3203001:1354
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов) жилищное строительство
Адрес	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, пос. Залесье
Площадь	877 кв. м
Межевание	Проведено

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

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

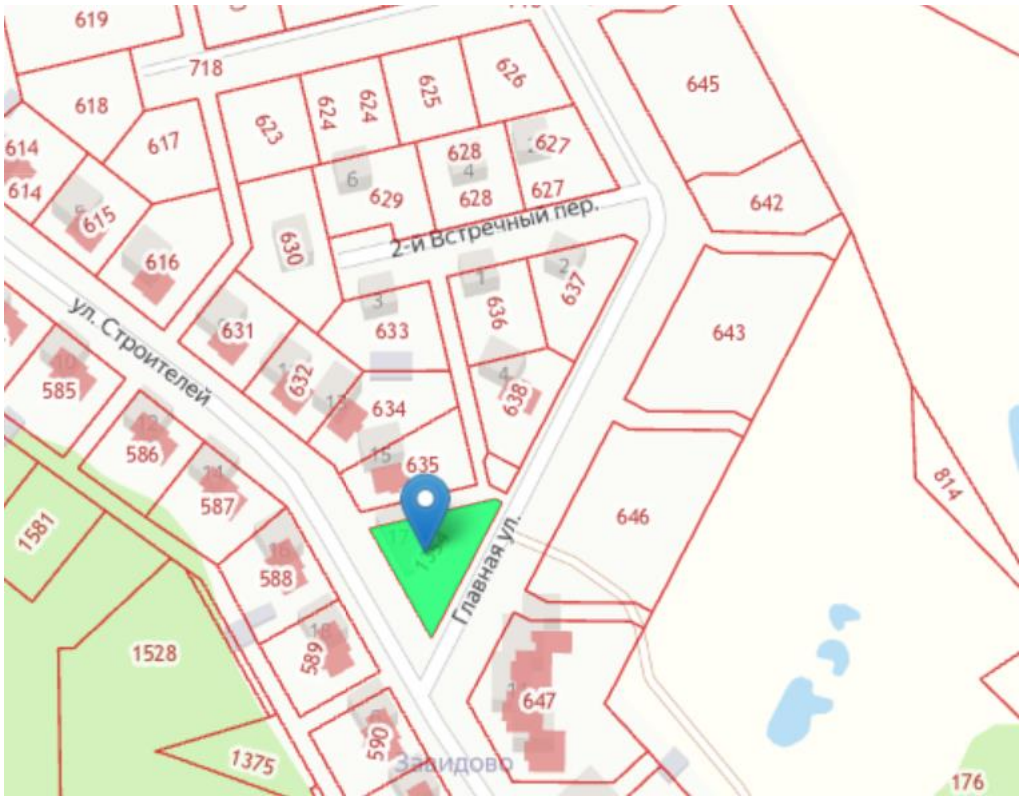

Рисунок 3 – Выкопировка земельного участка КП «Завидово» из публичной кадастровой карты [11]

Анализ инфраструктуры объекта

Земельный участок, на котором строится коттеджный посёлок «Завидово», расположен на территории Городского округа Верхняя Пышма, и территориально относится к посёлку Залесье.

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

Расстояние от посёлка до ЕКАД составляет 2,8 км. Проект обладает хорошей транспортной доступностью. До посёлка можно добраться, используя три варианта маршрута (рис.1):

1. По проспекту Космонавтов – 18 км от центра города (Площадь 1905 года), время в пути 31 мин. (без учёта пробок),

2. По ЕКАД со стороны Серовского тракта – 27 км от центра города, время в пути 36 мин. (без учёта пробок),

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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. По ЕКАД со стороны г. Берёзовский – 29 км от центра города, время в пути 45 мин. (без учёта пробок).

Рисунок 4 – Варианты маршрута от г. Екатеринбург до КП «Завидово»

Участок обладает отличной транспортной доступностью, находясь на расстоянии 15 км от центра города по прямой.

Благодаря близкому расположению к окружной дороге (ЕКАД) существует несколько вариантов удобного въезда в город. Так в микрорайон Уралмаш можно попасть как по проспекту Космонавтов, так и по улице Павловская и Никольский переулок (въезд с Серовского тракта).

В район Новой и Старой Сортировки можно проехать через развязку Серовский тракт—Расточная и далее по ул. Таватуйская.

Используя ЕКАД можно въехать в город как со стороны как Березовского, так и Московского трактов. В благоприятных дорожных условиях (отсутствие пробок) дорога до центра города займет от 15 до 25 минут в зависимости от манеры вождения.

Наличие нескольких вариантов въезда в город позволяет оптимизировать свой маршрут с учетом загруженности на дорогах. Учитывая территориальную

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

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

близость участка к городам Екатеринбург и, Верхняя Пышма, строительство значительного количества объектов инфраструктуры на территории поселка не предполагается. Это направлено на то, чтобы не увеличивать стоимость объектов в поселке. Таким образом, в посёлке отсутствуют магазины с продуктами питания, аптеки, детские учреждения и спортивные комплексы. Расстояние до ближайших объектов инфраструктуры (по прямой) указано в таблице 6.

Анализ окружающей инфраструктуры проводился на основании данных, полученных из информационной системы «2ГИС» [53].

Таблица 2 – Расстояние до ближайших объектов инфраструктуры (по прямой) от КП «Завидово» [53]

Наименование	Расстояние, км	Месторасположение
1	2	3
Школа	1 км	Екатеринбург, СОШ №98 (ул. Лунная, д. 5А)
Детский сад	1,7 км	Екатеринбург, Д/с №518 (ул. Сибирка, д. 43)
Супермаркет	0,85 км	Екатеринбург, Пятёрочка (ул. Валимхаматова, д. 36)
Больница	5 км	Екатеринбург, ГКБ № 14 (пр. Космонавтов, д. 99)
Фитнес-центр	4,8 км	Верхняя Пышма, Ледовая Арена им. Александра Козицына (пр. Успенский, д. 4)
Автосервис	1,1 км	Екатеринбург, Gold Pro Motors (ул. Глинная, д. 7)

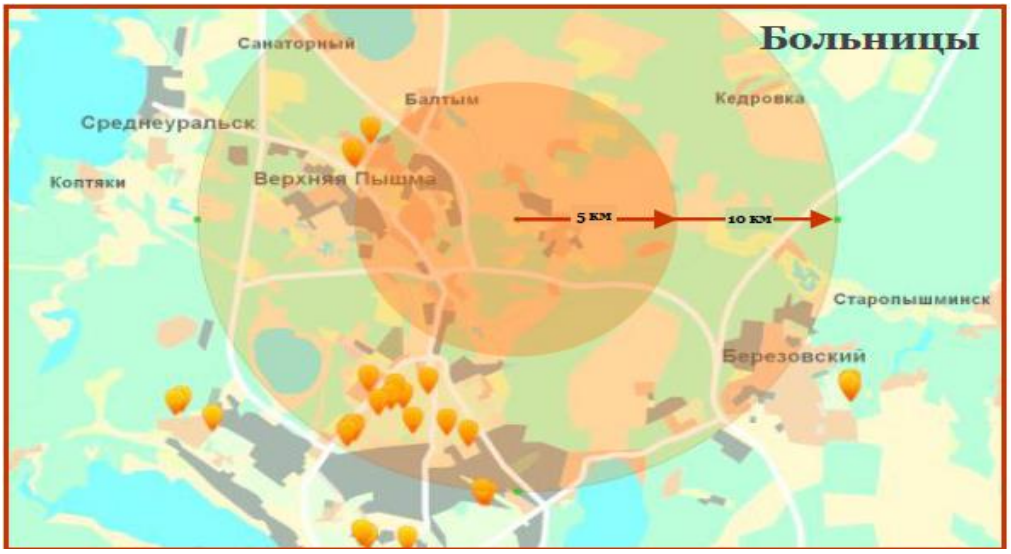

Рисунок 5 – Расположение больниц вблизи КП «Завидово»

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

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

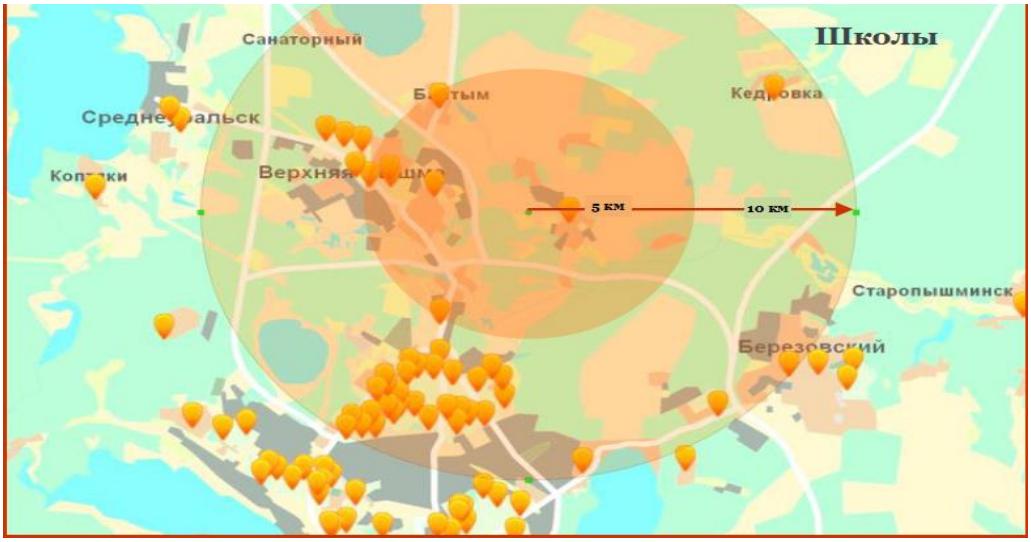

Рисунок 6 – Расположение школ вблизи КП «Завидово»

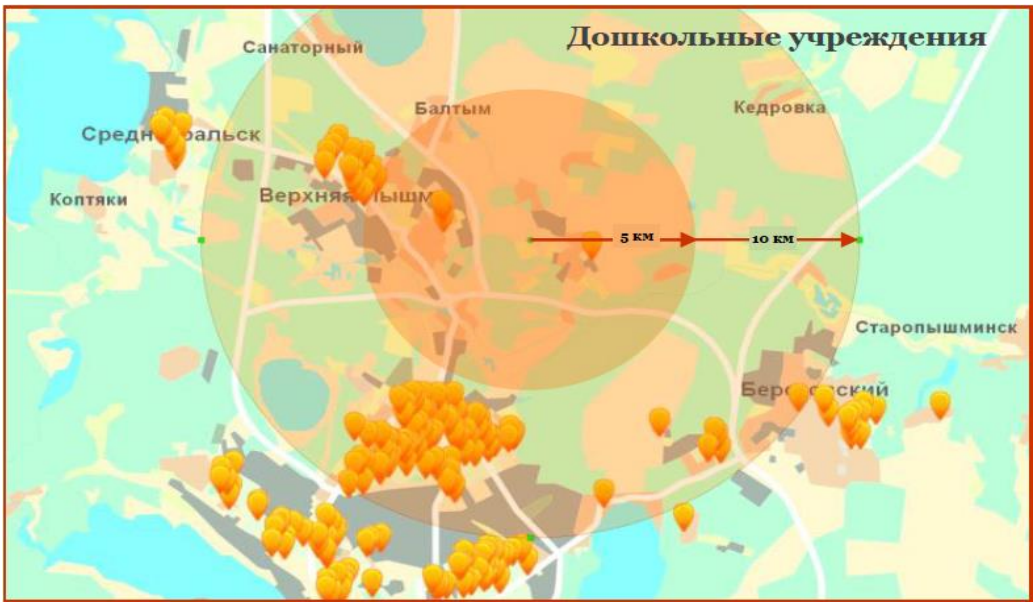

Рисунок 7 – Расположение дошкольных учреждений вблизи КП «Завидово»

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

При желании можно воспользоваться услугами организаций и учреждений, расположенных в жилом микрорайоне «Уралмаш» Орджоникидзевского административного района г. Екатеринбург.

Рядом с участком расположено большое количество предприятий торговли. Начиная от небольших магазинов в пос. Садовый, находящихся в шаговой доступности, и заканчивая огромными гипермаркетами (Metro Cash & Carry), расположенных на выезде из города Екатеринбург.

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

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

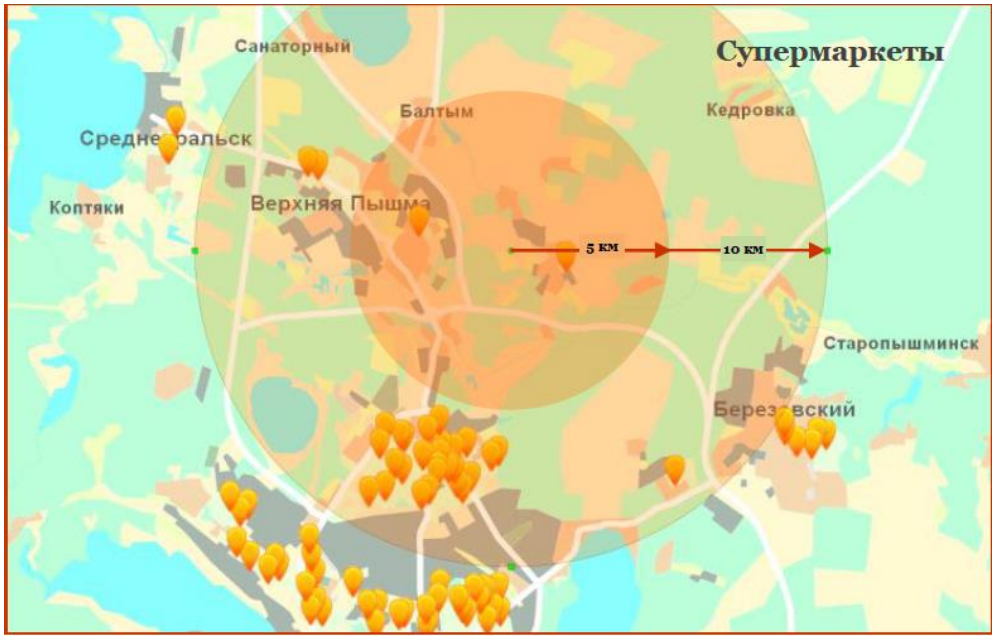

Рисунок 8 - Расположение супермаркетов вблизи КП «Завидово»

Предполагается, что жители поселка будут активно использовать личный автомобильный транспорт (одно из условий проживания за городом). Поэтому у них не должно возникать проблем с получением нужных социальных услуг.

На данной территории заданием на проектирование не предусматривается размещение детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ, а также учреждений здравоохранения. Необходимое по расчету количество мест в данных учреждениях будет учтено в аналогичных учреждениях на территории г. В.Пышмы и других населенных пунктов, находящихся в непосредственной близости к поселку.

Выводы

Коттеджный поселок «Завидово» – является альтернативой городской жизни и подходит мобильным современным людям.

Участок обладает отличной транспортной доступностью, находясь на расстоянии 15 км от центра города по прямой.

Рассматриваемый земельный участок находится в экологически благоприятном месте для постоянного проживания.

Анализ показал, что изучаемый объект недвижимости расположен в перспективном месте для продолжения строительства индивидуальных домов и

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

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

развития инфраструктуры внутри поселка. Сводные данные по объекту представлена в таблице 3.

Таблица 3 – Сводная таблица по рассматриваемому земельному участку

Месторасположение	
Местонахождение объекта	ГО Верхняя Пышма, и территориально относится к посёлку Залесье
Время до центра на общественном транспорте	н/п (добраться до Екатеринбурга на общественном транспорте не представляется возможным)
Время до центра на личном транспорте	при отсутствии пробок 30 минут на автомобиле
Расстояние до остановок общественного транспорта	0,908 км
Ближайший город	Верхняя Пышма
Расстояние до ближайшего города	4,8 км
Расстояние до ближайшей автомагистрали	Расстояние до ЕКАД составляет 2,8 км
Расстояние до ж/д станции	1 км
Ближайшее окружение	
Границы окружения	Границы КП «Завидово»
Типичное использование окружения	Индивидуальные жилые дома
Основной тип застройки	Жилая застройка
Основной тип зданий	Индивидуальные жилые дома
Качество застройки	Комфорт (С+)
Полнота застройки	Средней степени застройки
Этажность застройки	1-2 этажа
Социальная инфраструктура (выбор нескольких значений)	Детские площадки от 2 до 5 лет;
Объекты повышенной опасности	Нет
Благоустройство территории	Газопровод, проложенный подземным способом Электрические сети, проведенные подземным путем (или воздушным), в зависимости от поселка Централизованный водопровод (в большинстве поселках) Асфальтированная магистральная дорога (это центральная дорога, которая связывает между собой поселки). Дороги внутри поселков (асфальтированные или отсыпные) Интернет Охрана, видеонаблюдение Детские площадки от 2 до 5 лет Пешеходные аллеи внутри поселков

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 Финансово-экономическое обоснование проекта строительства объекта социальной инфраструктуры коттеджного поселка «Завидово»

2.1 Маркетинг проекта строительства

Анализ цен на загородную недвижимость

Анализ общей рыночной ситуации проводился на основании данных Риэлтерского информационного центра УПН «Рынок загородной недвижимости Екатеринбурга [69] и пригорода, 4 квартал 2020 г.» и собственных аналитических исследований, данных интернет-сайтов www.domupn.ru, компаний застройщиков и агентств недвижимости.

Рисунок 9 - Диаграмма распределения посёлков по степени готовности

В настоящее время в Свердловской области реализуется порядка 220 различных проектов в сфере загородной недвижимости (рисунок 10). Проекты находятся в разной степени готовности, и могу предлагать как готовые дома, так и земельные участки для 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

Анализ территориального размещения поселков показывает, что наиболее популярными направлениями являются «восточное» (Тюменский тракт) и «южное» (Челябинский тракт).

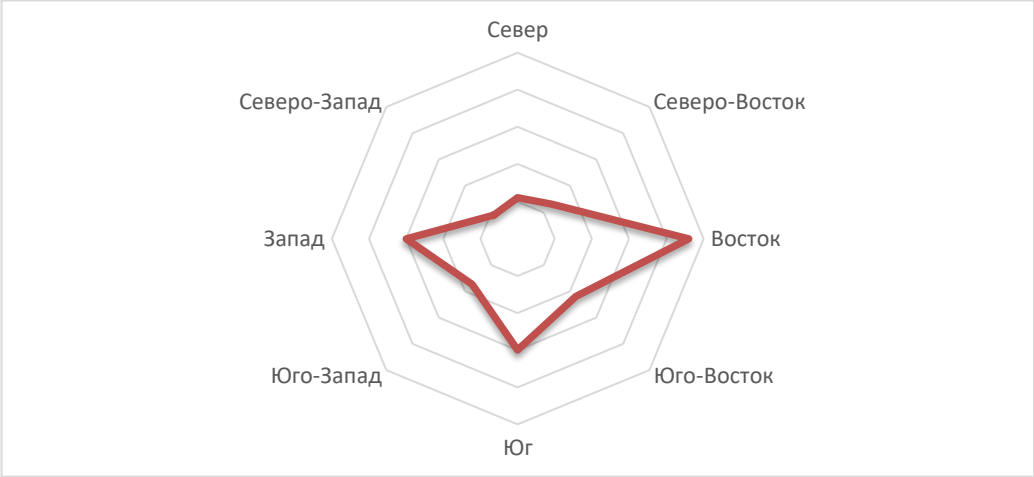

Рисунок 10 – Территориальное размещение посёлков (по данным информационного сайта УПН) [69]

Если рассмотреть динамику цен по направлениям, то можно сгруппировать все тракты на «дорогие» и массовые. К дорогим можно отнести Московский и Чусовской тракты, Челябинский, Серовский. Большинство поселков, реализуемых в этих направлениях, позиционируются в ценовом сегменте «выше среднего». В таком распределении есть как историческое факторы развития этих направлений, так и природные особенности, предопределившие развитие рынка. При этом Чусовской тракт изначально развивался как дорогое направление, а Челябинский тракт стал популярным за счет привлекательной экологической составляющей.

Анализ структуры предложения по удаленности от Екатеринбурга позволяет сделать вывод, что наиболее популярными являются поселки, расположенные в городской черте, при этом существует тенденция по увеличению доли таких проектов. Это свидетельствует о более устойчивом спросе на индивидуальное жилье в городской черте.

По результатам мониторинга рынка коттеджных поселков в 4 квартал 2020 г. можно сказать, что рынок загородной недвижимости активизировался,

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 сравнению с предыдущим годом. Этот процесс продолжится в течение 2021 г. При этом на колебаниях цен сказывается сезонный фактор.

Рисунок 11 – Анализ цен на покупку загородной недвижимости Свердловской области [56]

По словам экспертов, рынок продажи загородных домов более насыщен. Одними из самых популярных и дорогих направлений для покупки загородной недвижимости, как и для аренды, в регионе считается Чусовской тракт. Там находятся коттеджные поселки «Галактика», «Палникс», «Образцово», «Карасьеозерский».

Опираясь на данные рисунка 10, можно отметить, что цены на покупку домов в коттеджных посёлках увеличились от 6 719 400 руб. за коттедж до 8 656 300 руб. за период февраль-декабрь 2020 г. [18]. Спрос на земельные участки под ИЖС вырос в Свердловской области на 27 % [54].

Причиной роста и повышенного интереса к загородному жилью стала пандемия коронавируса, а также рост цен на городскую недвижимость.

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 %. Это связано с ростом числа предложений в области, отдалённо от Екатеринбурга. Такие предложения чаще всего характеризуются отсутствием коммуникаций и инфраструктуры.

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

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

Согласно данным информационного сервиса «ЦИАН» [55], количество запросов по поиску аренды коттеджей, или дач, увеличился в два раза относительно марта 2019 и вырос в 3-4 раза относительно данным за апрель 2019 г. Рост запросов появился после объявления о продлении режима самоизоляции, но рынок загородной недвижимости в данном сегменте не очень разнообразен. Большая часть предложенных объектов находится далеко от городских центров и без какой-либо инфраструктуры, потребители рассматривают дома в обустроенных коттеджных посёлках ближе к городской черте.

Рисунок 12 – Анализ цен на аренду загородной недвижимости Свердловской области [57]

Стоимость аренды загородной недвижимости согласно данным сайта недвижимости Restate [57] начала свой рост в апреле 2020 г. Средняя стоимость аренды коттеджа составляла 45 700 руб./мес.

Повышенный интерес к аренде можно отнести на период июль-сентябрь 2020 г. Большое количество запросов связанно с сезонностью данного сегмента, а также с тем, что выезд за пределы страны был ограничен, повышение стоимости авиабилетов и аренды отелей за рубежом, а также нестабильная эпидемиологическая ситуация в мире снизила количество желающих уехать на летний период. Средняя стоимость аренды коттеджей на летний период составила 121 250 руб./мес. По данным сайта недвижимости, на 15.01.2021 г. средняя стоимость аренды составляет 87 300 руб./мес.

Анализ конкурентов коттеджных посёлков

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 конкурентов составлен опираясь на данные информационных сайтов ЦИАН [55], Авито Недвижимость [54] и УПН Загородная недвижимость [69].

Таблица 4 – Анализ конкурентов КП «Завидово»

Название Параметр	КП «Завидово»	КП «Верхнее Дуброво»	КП «Финский злив»	КП «Большая медведица»	КП «Земский дворик»
1	2	3	4	5	6
Направление	Серовский тракт	Тюменский тракт	Челябинский тракт	Челябинский тракт	Ново-московский тракт
Класс	С+	С+	В+	В	С+
Год постройки	2012	2014	2010	2010	2018
Статус	Строящийся	Строящийся	Сдан	Сдан	Строящийся
Удалённость от Екатеринбурга	14 км	34 км	42 км	5 км	25 км
Категория земель	Населенный пункт	Населенный пункт	Охраняемая территория	Населенный пункт	Населенный пункт
Сети	Централизованное, автономное	Автономное	Централизованное, автономное	Централизованное, автономное	Централизованное, автономное
Материал	Кирпич, газолоблоки	Кирпич, газолоблоки	Двукантный брус	Кирпич, газолоблоки	Газобетон
Инфраструктура	В радиусе 5-10 км	В радиусе 3 км	В радиусе 10-15 км	В радиусе 5 км	В радиусе 5 км
Транспортная доступность	Выход на ЕКАД (2,8 км)	Общественный транспорт,	9 км до М5	Общественный транспорт, 5 км до Екб	10,5 км до ЕКАД
Количество домовладений	141	250	62	46	86
Средняя площадь участка	9,2 соток	11,2 соток	10 соток	10 соток	14 соток
Средняя площадь дома	174 кв. м	163 кв. м	154 кв. м	293,5 кв. м	156 кв. м
Средняя цена за кв. мё	48 700 руб.	52 500 руб.	54 800 руб.	60 600 руб.	43 500 руб.

Анализ центовой политики показывает, что основное предложение сосредоточено в сегменте 40-60 тыс. руб., 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 домов, удобство местоположения, окружающая природа, удаленность инфраструктуры, темпы и качество строительства.

Имеющиеся данные позволяют предположить, что дальнейшее развитие рынка будет проходить в ценовом сегменте 40-60 тыс. руб. за 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

Анализ проектов реализуемых в Серовском направлении показывает, что на данном этапе здесь расположены 5 проектов различного класса: «Европейская деревня» Атомстройкомплекса, проект «Новый» на берегу озера «Балтым», проекты «Черемушки» и «Коптяки», расположенные рядом со Среднеуральском и «Жуковские дачи» на берегу озера Таватуй.

Рисунок 13 – Сравнительный конкурентный анализ КП «Завидово»

Для оценки перспектив проекта был проведен сравнительный конкурентный анализ проектов по заданным параметрам (описание параметров см. в Приложении А).

Анализ показывает, что проект имеет хорошие рыночные перспективы. Проигрывая своим конкурентам в параметрах окружающей среды, при правильном позиционировании проект может быть привлекательным за счет удобного местоположения и хорошей транспортной доступности.

Учитывая внешние ограничения, данный проект должен относиться к классу «комфорт» (С+). Позиционирование в более высоком сегменте не имеет смысла как из-за внешних ограничений, так и из-за высокой конкуренции в данном ценовом сегменте.

Для расчета арендной ставки рассматриваемого объекта был проведен анализ арендных ставок в ближайшем окружении объекта.

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

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

Таблица 5 – Расчет арендной ставки для рассматриваемого объекта

Местоположение	Площадь	Цена	Цена за кв.м.
Верхняя Пышма, ул.Козицина, д. 1	83	54 000	650,60
Верхняя Пышма, ул.Кривоусова, д. 16д	180	180 000	1000
Верхняя Пышма, ул. Юбилейная, д.12	53	47 700	900
Верхняя Пышма, ул. Машиностроителей, д. 21	106	74 200	700
Верхняя Пышма, пр. Успенский, д.18	107	107 000	1000
Средняя ставка			850,12

2.2 Разработка маркетинговой концепции развития коттеджного поселка «Завидово»

В настоящее время на рынке загородной недвижимости сложилась благоприятная ситуация для строительства коттеджных поселков эконом-класса и класса комфорт со стоимостью домовладения от 6 млн до 8 млн руб. Причиной роста и повышенного интереса к загородному жилью стала пандемия коронавируса, а также рост цен на городскую недвижимость.

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 примерно на 5-6 %. Это связано с ростом числа предложений по территории отдалённым от Екатеринбурга. Однако, такие предложения чаще всего характеризуются отсутствием коммуникаций и инфраструктуры, а также низким качеством материалов для строительства.

Анализ последних тенденций на рынке загородной недвижимости показывает, что в Екатеринбурге имеется достаточно большое количество людей, которые предпочли бы жить за городом, но при этом имеющееся

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

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

предложение не устраивает их по цене. Большинство строящихся и проектируемых коттеджных поселков предлагает домовладения площадью 200 - 400 кв. м со стоимостью домовладения от 10 млн руб.

Кроме того, исследования аналитиков показывают, что предложения поселков с готовыми домами практически отсутствуют. Предлагается в основном «земля с подрядом» или «без подряда», что не вызывает доверия со стороны покупателей.

Рынок загородного жилья, в отличие от городского, до 2019 г. стагнировал. Первые признаки оживления операторами рынка были отмечены лишь в начале 2020 г. В основе текущей активизации рынка лежит не только сезонный фактор, но и распространение на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции.

В 2020 г., из-за пандемии коронавируса, больше жителей хотят уехать в пригород. В апреле спрос на аренду коттеджей в Свердловской области вырос на 60-80 %. Объем предложения в период с января по апрель снизился на 35 %, а цены увеличились на треть с конца 2019 г. Повышенный спрос на загородную недвижимость подтолкнул брокеров к смене стратегии развития и вместо квартир предлагать клиентам коттеджи [54].

Пандемия способствовала выходу рынка загородной недвижимости из многолетнего кризиса. По данным информационного сервиса «Авито Недвижимость» [54], спрос на покупку загородных домов по итогам первого полугодия 2020 г. вырос на 77,7 %, а на аренду — на 35 %. На сайте «ЦИАН» [55] число просмотров объявлений о продаже и аренде за период самоизоляции увеличивался до семи раз.

Согласно данным информационного сервиса, «ЦИАН» [55], количество запросов по поиску аренды коттеджей или дач, увеличился в два раза относительно марта 2019 г. и вырос в 3-4 раза относительно данных за апрель 2019 г. Рост запросов появился после объявления о продлении режима самоизоляции. Однако рынок загородной недвижимости в данном сегменте не

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

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

очень разнообразен. Большая часть предложенных объектов находится далеко от городских центров и без какой-либо инфраструктуры, а потребители рассматривают прежде всего дома в обустроенных коттеджных посёлках ближе к городской черте.

Исходя из того, что большинство коттеджей сегодня приобретается для постоянного проживания, критерии при выборе подходящего коттеджного посёлка поменялись.

Основными критериями при выборе загородных объектов для покупателей являются следующие факторы: степень готовности жилья, наличие предложений с отделкой или «под ключ», высокая транспортная доступность, как на личном, так и на общественном транспорте, развитая инфраструктура внутри поселка и вокруг, правовой статус земли, цена и качество строительства, материал из которого изготовлен коттедж, однородность социального окружения, природный ландшафт, гарантийные обязательства по выполненному строительству от застройщика, концептуальность поселка и единый архитектурный стиль, природный ландшафт, количество соседей, соотношение размера дома и участка, качество подъездных дорог, оптимальная стоимость коммунальных услуг и репутация застройщика.

Особо необходимо отметить поселки, расположенные в городской черте. Уровень цен на такие проекты традиционно высок. Исходя из того, что большинство коттеджей сегодня приобретается для постоянного проживания, большое значение имеет близость социальной инфраструктуры: детских садов, школ, больниц, продуктовых магазинов и т.д. А поскольку поселков, обладающих собственной социальной инфраструктурой на рынке практически не представлено, покупатели отдают предпочтение тем, которые находятся в городе или наиболее близко к нему.

В июне ВЦИОМ провел по заказу «Дом.РФ» опрос, в ходе которого 39 % респондентов заявили, что в результате эпидемии коронавируса стали рассматривать индивидуальное жилье как более предпочтительное для

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

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

проживания. Одновременно у части россиян изменилось представление о проживании в многоквартирных домах: 17 % граждан признались, что теперь этот тип жилья кажется им менее предпочтительным [65].

Девелоперы-застройщики не спешат массово запускать новые проекты, опасаясь, что всплеск на покупку загородного жилья является временным и будет зависеть от эпидемиологической ситуации в регионе, стране и мире [67]. Если формат удалённой работы будет актуален и в дальнейшем, то покупатели будут выбирать дома с участком небольшой площади, расположенные в хорошей транспортной доступности от города и с развитой социальной инфраструктурой.

Предпочитая загородную недвижимость городским квартирам, покупатели хотят получить схожие условия для проживания. Место, где можно не только жить в индивидуальном доме, но и получить соответствующий комфорт для жизни за городом при наличии социальной инфраструктуры.

Волна пандемии коронавируса сильно изменила предпочтения жителей к месту проживания. Так, работая в удалённом формате, покупатели активно рассматривали сначала аренду на время пандемии, а затем и покупку загородной недвижимости. Основными критериями для выбора коттеджного посёлка были стабильное электричество и хороший скоростной интернет [63].

Предлагаемые рынком коттеджные посёлки в основном имеют уже сложившуюся инфраструктуру, которую достаточно сложно изменить под предпочтения покупателей. Если в посёлках класса «комфорт» и «элит» можно увидеть собственные магазины, детские клубы и различные площадки для общения, то класс «эконом» ограничивается, на пример, небольшой детской площадкой. Цены за квадратный метр в посёлках класса «элит» значительно выше «эконом» класса, что является недоступным для определенного процента покупателей.

Строительство коттеджных посёлков класса «эконом» наиболее распространенно в загородной недвижимости. Цена за квадратный метр в таких

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

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

посёлках сопоставима с ценой квадратного метра в типовой трёхкомнатной квартире в городе.

Возросший интерес к загородным объектам привёл к повышению спроса над предложением (во многих регионах ликвидные объекты раскупили в начале 2020 г.) и росту цен [62]. Кроме того, стимулирующими факторами для покупки загородной недвижимости стала сельская ипотека, запущенная в 2020 г., и возможность использования материнского капитала для строительства домов на садовых участках [62].

На рынке загородной недвижимости скопилось большое количество «неликвидов», домов, которые устарели и не подходят под запросы нынешних покупателей. Вследствие чего повысился спрос на покупку земельных участков в коттеджных посёлках, на которых покупатели будут строить новые дома, согласно своим вкусовым предпочтениям.

Решение проблемы с неликвидными объектами на рынке загородной недвижимости остро стоит перед девелоперами. В условиях сформировавшегося коттеджного посёлка достаточно сложно изменить его концепцию и обеспеченность инфраструктурой для будущих покупателей. Необходимость исследования данной проблемы и поиск ее решения стоит и перед управляющими компаниями коттеджных посёлков Свердловской области.

Примером посёлка с ограниченной инфраструктурой класса «эконом» рассматривается коттеджный поселок «Завидово» ((далее «КП «Завидово»).), Посёлок позиционируется как «эконом» с рядом домовладений, подходящих под «комфорт» класс. Площади предлагаемых домов от 140 – 200 кв. м со стоимостью 40 – 45 тыс. за кв. м.

Строительства объектов инфраструктуры в данном проекте не предусматривалось, ввиду территориальной близости к городам Екатеринбург и Верхняя Пышма. Это направлено на то, чтобы не увеличивать стоимость жилых объектов в посёлке.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 данный момент, в посёлке построено и введено в эксплуатацию три очереди с общим числом домовладений - 82, планируется строительство 4-ой очереди с 45 домами типовой застройки, большое количество гостевых парковок, в целях безопасности предусматривается охраняемый въезд и 2 КПП, в перспективе в санитарно-защитной зоне возможно строительство некапитальных спортивных объектов.

Рисунок 14 – Генеральный план строительства КП «Завидово»

В КП «Завидово», как уже было сказано, не рассматривалось значительное количество строительства инфраструктуры, что в условиях изменившихся предпочтений покупателей подталкивает на внесение изменений в маркетинговую концепцию проекта. Возможностью повышения интереса к посёлку рассматривается организация общественных пространств в коттеджном посёлке для комфортного проживания и времяпровождения собственников домов.

Общественная территория сегодня выполняет важнейшие социальные функции. Она позволяет людям комфортно чувствовать себя за пределами своих домов, при этом обеспечивая связь с соседями [64]. Проектируя общественных пространства нужно учитывать потребности всех категорий

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

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

жителей – как взрослых, так и детей. Для маленьких жителей посёлка важны общие игровые пространства с различными видами активностей. Неформальные контакты между детьми жизненно важны и служат основой для их правильной социализации. При наличии качественных и безопасных площадок для игр, родители могут не опасаться за детей, а дети – свободно контактировать друг с другом.

Общественное пространство для взрослых – это в первую очередь место для встреч с соседями. На территории коттеджного посёлка предлагается строительство двухэтажного универсального здания для общения жителей. На первом этаже будет располагаться коворкинг место с кофейней, с приятным видом из окон и возможностью общаться с соседями сидя на лавочках возле здания. Второй этаж рассматривается как универсальное помещение для занятий спортом в группах, так и организацией детского досуга (кружки) путём передвижения специальных перегородок. Строительство такого здания не предполагает больших вложений и может удовлетворить потребности каждой категории жителей.

Для комфортного передвижения по коттеджному посёлку предлагается организовать шеринг велосипедов и самокатов с несколькими парковочными точками на территории застройки.

Строительство универсального здания (рисунок 15, красно-целеная стрелка) предлагается на месте административного корпуса, на пересечении главных улиц Строителей и Главная. Центральное расположение объекта позволит удобно и быстро добираться жителям из любой точки посёлка.

Расположение точек шеринга было выбрано на пересечении основных улиц, таким образом, каждый из жителей посёлка может воспользоваться удобной для себя парковкой с велосипедом или самокатом. На территории посёлка предполагается расположение 6 точек шеринга на улицах Строителей и Уютная, на пересечении переулка Встречный-2 и улица Главная, на

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

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

пересечении улиц Строителей и Главная на территории универсального здания, а также на точках КПП по улице Дальняя (рисунок 15, бело-синие стрелки).

Рисунок 15 – расположение универсального здания и точек шеринга в КП «Завидово»

Таким образом, с учётом пандемии коронавируса и финансово-экономических показателей возникает следующая маркетинговая концепция КП «Завидово»: необходимо поднимать классность объекта для повышения спроса и увеличение продаж, путём организации общественного пространства для каждой категории жителей, а так же организация шеринга велосипедов и самокатов для комфортного передвижения по территории коттеджного посёлка.

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

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

2.3 Уровень социально-экономического развития Российской Федерации, региона, Екатеринбурга и Верхней Пышмы

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 г.

Пандемия нанесла серьезный удар по источникам средств к существованию: согласно оценкам, сокращение рабочего времени только во втором квартале 2020 г. эквивалентно потере почти 500 млн рабочих мест с полным рабочим днем. Из-за пандемии к началу 2021 г. 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 дистанцирования, однако сообщения о том, что клинические испытания нескольких вакцин от коронавируса показали их высокую эффективность, способствовали повышению уровня доверия [56].

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 [4].

Вместе с тем влияние кризиса удалось ограничить благодаря контрциклической бюджетной политике, смягчению кредитно-денежной политики, наличию значительного объёма макрофискальных резервов,

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

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

накопленных до кризиса, и введению мер социальной поддержки для нейтрализации воздействия кризиса на бедность.

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).

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 г. оживление экономики оказалось более значительным, чем ожидалось, прогноз для экономики России в 2020 г. был пересмотрен в сторону повышения и составил минус 4,0 %, что выше прогнозных значений, представленных в сентябре. При условии безопасности и эффективности выведенной в гражданский оборот вакцины можно ожидать повышения уверенности потребителей и компаний; это заложит основу для постепенного возобновления роста экономики в 2021 и 2022 г. в размере 2,6 % и 3,0 %, соответственно. Пессимистический сценарий предусматривает более резкий всплеск новых случаев заражения, который сохранится во втором полугодии 2021 г.; при этом рост ВВП составит 0,6 % в 2021 г. при более глубоком негативном воздействии на спрос со стороны потребителей и инвесторов - и 2,8 % в 2022 г. [4].

Уровень социального развития Российской Федерации, региона, Екатеринбурга и Верхней Пышмы.

Динамика численности населения, половозрастная структура

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

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

Согласно официальной статистике в Российской Федерации на 1 января 2020 г. проживают 146 745 098 чел. На 1 января 2019 г. численность населения составляла 146 млн 780,7 тыс. чел. Соответственно, численность сократилась на 35,6 тыс. чел. В ней 75 % составляет городское население, 25 % – сельское, 46 % населения являются мужчинами, 54 % – женщинами. Из общей численности население в возрасте моложе трудоспособного составляет 27 442 тыс. чел., старше трудоспособного – 36 629 тыс. чел., трудоспособное – 82 678 тыс. чел. На протяжении десяти лет (с 2008 по 2018 г.) наблюдался стабильный рост численности населения, в 2019 и 2020 г. численность стала сокращаться (рисунок 16).

Население России в 2019 г. уменьшилось второй год подряд — после сокращения на 99,7 тыс. чел. в 2018-м. В 2009–2017 гг. население непрерывно увеличивалось. Росстат прогнозирует, что до 2026 г. количество жителей России будет убывать по нарастающей [50].

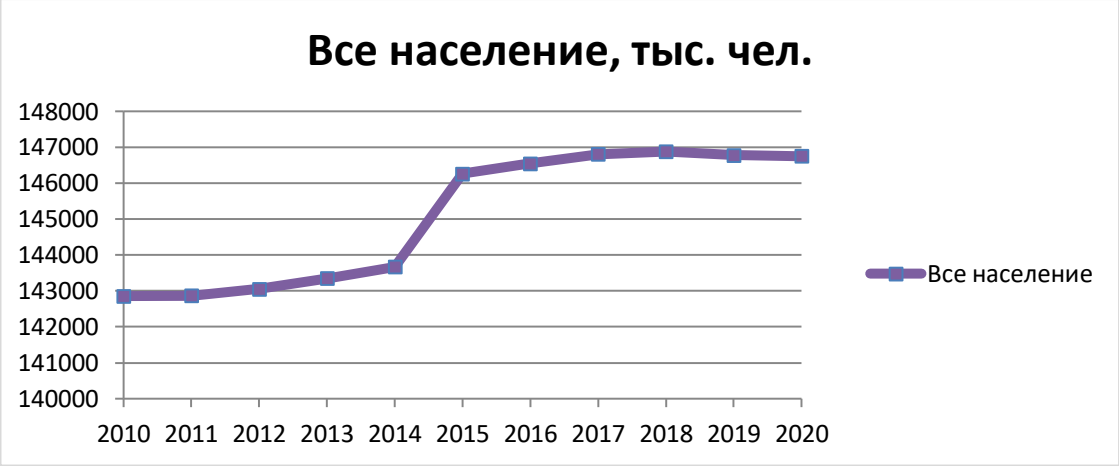

Рисунок 16 – Численность населения России, тыс. чел. [50]

С 2018 г. естественная убыль населения (превышение смертности над рождаемостью) не компенсируется миграционным притоком, из-за чего общая численность населения страны сокращается: в 2018 г. она снизилась на 99,7 тыс. чел., в 2019 г. — на 32,1 тыс. В 2020 г., по оценке правительства, численность населения России уменьшится в пять раз быстрее — на 158 тыс. чел. (рисунок 3) [45].

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

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

Общая численность населения России на фоне пандемии по итогам 2020 г., по предварительной оценке, сократится на 158 тыс. чел. — это максимум за 14 лет, следует из проекта единого плана правительства по достижению национальных целей развития России на период до 2024 г. и на плановый период до 2030 г. (есть у РБК).

Рисунок 17 – Общий прирост численности населения России, тыс. чел. [45]

Согласно документу, выход на положительные темпы общего прироста населения возможен только с 2022 г. (рис. 16). Более масштабное сокращение наблюдалось в России по итогам 2006 г., когда население страны уменьшилось на 373,9 тыс. чел. (таблица 6).

Таблица 6 – Динамика изменения численности населения России по годам

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

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 2020 г. в Свердловской области проживает 4 310 681 чел., из них 1 979 942 мужчин и 2 330 739 женщин. Из общей численности население трудоспособного возраста составляет 2 375 450 ч., моложе трудоспособного – 850 470 чел., старше трудоспособного возраста – 1 084 761 чел. Численность населения уменьшилась в 2020 г. в сравнении с 2019 на 5 018 чел. [50].

Таблица 7 – Оперативные итоги по естественному движению населения

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

В январе – сентябре 2020 г. наблюдается увеличение численности населения Екатеринбурга только за счет миграционного прироста (таблица 7). По оперативным данным органов статистики, в январе – сентябре 2020 г. в Екатеринбурге количество родившихся составило 12 760 чел. или 93,9 % к аналогичному периоду прошлого года. Снижение числа родившихся связано с сокращением численности женщин раннего и среднего репродуктивного возраста (20 – 34 г.), а также со сложившейся тенденцией откладывания рождения первого ребенка на более поздний период. Количество умерших за девять месяцев 2020 г. увеличилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составило 13 664 чел. (111,4 % к аналогичному периоду прошлого года).

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории Городского округа Верхняя Пышма, и территориально относится к посёлку Залесье. Поэтому целесообразно посмотреть показатели также городского округа Верхняя Пышма. Городской округ Верхняя Пышма — муниципальное

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

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

образование в Свердловской области России, относится к Западному управленческому округу. Административный центр — город Верхняя Пышма.

С точки зрения административно-территориального устройства области, ГО Верхняя Пышма вместе с ГО Среднеуральск находится в границах административно-территориальной единицы город областного значения Верхняя Пышма. В состав городского округа входит 24 населенных пункта [46].

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики, в округе проживает 86 652 чел. (таблица 8), в том числе городского – 72 688 чел., сельского – 13 964 чел.

Таблица 8 – Динамика численности населения городского округа Верхняя Пышма

Численность населения городского округа Верхняя Пышма				
2011	2012	2013	2014	2015
72 714	73 854	76 104	77 964	79 537
2016	2017	2018	2019	2020
81 530	83 017	84 103	85 200	86 652

Динамика уровня безработицы

Число безработных россиян в мае достигло 4,513 млн чел., что на 227 тыс. больше, чем в апреле (4,286 млн чел.), следует из оценки Росстата с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы в соответствии с методологией Международной организации труда.

Уровень безработицы в мае составил 6,1 % от рабочей силы после 5,8 % в апреле 2020 г., что является максимальным значением с марта 2012 г. (тогда уровень безработицы достигал 6,3 %).

Рост числа безработных в мае 2020 г. в годовом выражении (т. е. к маю 2019 г.) составил 32,7 %, а по сравнению с апрелем 2020 г. — 5,3 %, следует из данных Росстата.

Ограничительные меры, введенные из-за распространения новой коронавирусной инфекции, повлияли на работу значительной части

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

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

предприятий города. В Екатеринбурге, как и в целом по России и Свердловской области, происходит рост регистрируемой безработицы. Вследствие роста пособий по безработице произошло сближение регистрируемой безработицы и безработицы по методологии Международной организации труда. По состоянию на конец сентября 2020 г. уровень регистрируемой безработицы составил 6,16 % (на конец сентября 2019 г. – 0,53 %). Количество безработных, состоящих на учете в службе занятости населения, на конец сентября 2020 г. составляло 43 169 чел. (на конец сентября 2019 г. – 3 768 чел.). Заявленная потребность предприятий Екатеринбурга в работниках по состоянию на конец сентября 2020 г. составила 18 523 вакансии (на одну вакансию приходится 2,3 безработного) [47].

Среднесписочная численность работающих на крупных и средних предприятиях Екатеринбурга за январь – сентябрь 2020 г. осталась на уровне 2019 г. и составила 444,9 тыс. чел. (99,3 % к аналогичному периоду прошлого года) (таблица 4). Значительная часть работников занята в сферах обрабатывающих производств (14,6 %), оптовой и розничной торговли (14,3 %), образования (10,7 %), транспортировки и хранения (10,1 процента), здравоохранения и предоставления социальных услуг (10 %) [60].

Уровень безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы) в Российской Федерации в ноябре 2020 г. составил 6,1 %. (таблица 9, рисунок 18).

Таблица 9 – Численность и состав рабочей силы в субъектах Российской Федерации в возрасте 15 лет и старше (по данным выборочных обследований рабочей силы в среднем за сентябрь-ноябрь 2020 г.) [60]

Субъект РФ	Численность рабочей силы, тыс.человек	В том числе		Уровень, в %		
		Занятые	безра-ботные	участия в рабочей силе	заня-тости	безра-ботицы
Российская Федерация	75201,7	70506,1	4695,6	62,2	58,3	6,2
Свердловская область	2132,5	2010,6	121,9	60,7	60,7	5,7

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

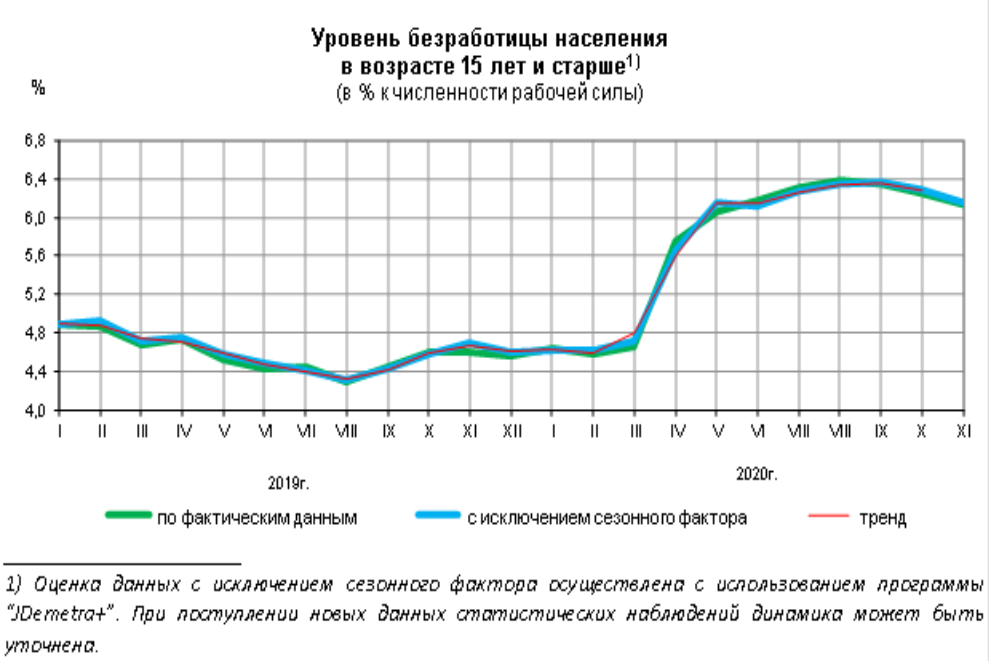

Рисунок 18 – Уровень безработицы в ноябре 2020 г.

Динамика и уровень заработной платы

По графику (рис. 18) видно, что по годам средняя заработная плата в России, исчисленная в национальной валюте, растет. В 2017 г. она составила 39 167 руб. до вычета налогов. В 2019 г. данный показатель вырос до отметки в 47 468 руб. В первом полугодии 2020 г. средняя заработная плата по России выросла и составила 49 509 руб.

Министерство экономического развития сделало прогноз, исходя из которого, можно сделать вывод, что средняя заработная плата в России в 2021г. продолжит расти. Уровень инфляции продолжит сохранение достаточно низкого уровня. С целью улучшения благосостояния пенсионеров будут проводиться индексации пенсионных выплат.

Индекс потребительских цен в январе – сентябре 2020 г. составил 102,8 % к аналогичному периоду 2019 г. (за январь – сентябрь 2019 г. – 105 %), за сентябрь 2020 г. – 103,1 % по отношению к сентябрю 2019 г. (в сентябре 2019 г. – 105,3 %) [60].

На рисунке 19 видна динамика заработной платы города Екатеринбурга. За январь – сентябрь 2020 г. среднемесячная заработная плата работников крупных и средних организаций Екатеринбурга составила 56 007 руб. (в

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

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

сентябре 2020 г. – 57 022 руб.). Темп роста реальной заработной платы за январь – сентябрь 2020 г. составил 102,9 % по отношению к аналогичному периоду прошлого года (за январь – сентябрь 2019 г. – 101,6 %), за сентябрь 2020 г. – 104,9 % к сентябрю прошлого года (за сентябрь 2019 г. – 101,8 %).

Рисунок 19 – Средняя заработная плата в России, руб. [60]

Номинальная среднемесячная заработная плата за январь-сентябрь 2020 г. заработная плата строительстве в Екатеринбурге составляет 49 193 руб., в обрабатывающих производствах – 57 290 руб., в образовании – 45 029 руб., в деятельности в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений – 60 015 руб. (рисунок 20).

Пандемия и введение ограничительных мер внесли коррективы в распределение заработных плат по видам экономической деятельности. Так, в январе – сентябре 2020 г. отмечено снижение номинальной заработной платы в отраслях наиболее пострадавших в результате введения ограничительных мер – это организации, занимающиеся транспортировкой и хранением, предприятия в сфере гостеприимства и общественного питания, организации, осуществляющие деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений и предоставления прочих видов услуг. Наибольший рост номинальной заработной платы отмечен по таким видам экономической

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

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

деятельности, как добыча полезных ископаемых, деятельность в области здравоохранения и социальных услуг, деятельность в области информации и связи.

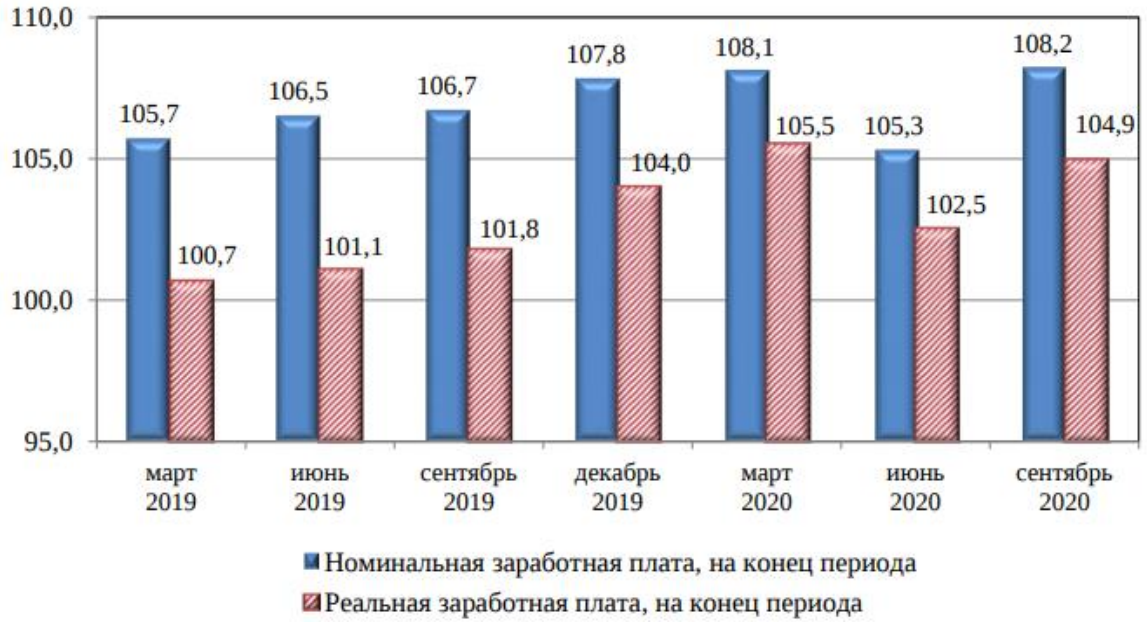

Рисунок 20 – Динамика заработной платы города Екатеринбурга, процент [60]

Доходы населения городского округа Верхняя Пышма включают доходы лиц, занятых предпринимательской деятельностью; выплаченную заработную плату наемных работников; социальные выплаты (пенсии, пособия, стипендии, страховые возмещения и прочие выплаты); доходы от собственности в виде процентов по вкладам, ценным бумагам, дивидендов и другие доходы.

В 2021–2023 г. прогнозируются низкие темпы роста реальных доходов населения, которые ежегодно будут увеличиваться в среднем на 3,4 %.

Основным доходным источником населения является оплата труда наемных работников. По прогнозу, ее доля в 2021–2023 г. составит от 38,3 до 41,7 % к общей сумме денежных доходов.

На март 2021 г. среднемесячная начисленная заработная плата одного работающего (по кругу отчитывающихся предприятий) составила 40 217 руб. или 87,4 % к среднеобластному уровню, за 2020 г. – 38 282 руб. Прирост с начала текущего года составил 5,05 %.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 Российской Федерации, региона, Екатеринбурга и Верхней Пышмы.

Основные макроэкономические показатели Российской Федерации

Усиление волатильности на мировых финансовых рынках и снижение цен на нефть начиная с марта сопровождались ослаблением национальной валюты.

Курс рубля к доллару США вырос с 63,9 руб. за долл. США в феврале до 73,1 руб. за долл. США и 75,2 руб. за долл. США в среднем за март и апрель соответственно. Вместе с тем сбалансированная макроэкономическая политика и значительный объем накопленных резервов позволили ограничить негативные последствия для российского финансового и валютного рынка. Ослабление рубля в начале года привело к временному увеличению темпов роста потребительских цен, при этом ограничения со стороны внутреннего спроса оказали сдерживающее влияние на инфляцию. После ускорения до 3,1 % г/г в апреле (с 2,5 % г. г в марте и 2,3 % г. г в феврале) индекс потребительских цен в мае–июне стабилизировался (3,0 % г. г и 3,2 % г. г соответственно) [60].

Темпы роста потребительских цен на конец 2020 г. оцениваются на уровне 3,8 % г. г. Умеренному увеличению годовых темпов роста цен с текущих уровней будет способствовать дальнейшее восстановление потребительского спроса и отложенная индексация регулируемых цен и тарифов в ряде регионов, а также эффект низкой базы второй половины прошлого года.

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до - 3,7 % г. г по сравнению с - 4,5 % г. г в октябре и - 3,4 % г. г в 3 квартал 2020 г. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне - 3,5 % г. г. Основной вклад в улучшение динамики ВВП в ноябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство (рисунок 21) [4].

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

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

Рисунок 21 – Динамика ВВП, процент [4]

Сдерживающее влияние на экономику по-прежнему оказывает добыча полезных ископаемых и связанный с ней транспортный комплекс в условиях действия соглашений ОПЕК+, направленных на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки. При этом в ноябре показатели в данных секторах улучшились: падение выпуска добывающих отраслей замедлилось до - 7,6 % г. г (после - 9,0 % г.г2 в октябре) за счет добычи нефтегазовых полезных ископаемых (угля, металлических руд, прочих полезных ископаемых). Снижение грузооборота транспорта также замедлилось – до - 2,2 % г. г с - 3,8 % г.г3, при этом улучшение динамики наблюдалось практически по всем видам транспорта (за исключением автомобильного) (на рисунке 22) [4].

Рисунок 22 – Объем строительных работ, процентов годовых [4]

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

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

Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы (рисунок 23), находился вблизи уровней прошлого года (0,0 % г. г после -0,1 % г. г в сентябре и октябре).

	11 мес.	ноя.20	окт.20	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	**-3,5***	**-3,7***	**-4,5***	**-3,4**	**-2,8***	**-3,1***	**-4,2***	**-8,0**	**1,6**	**1,3**
Сельское хозяйство	**1,5**	**-2,1**	**-6,6**	**2,7**	**1,4**	**4,1**	**4,2**	**3,1**	**3,0**	**4,3**
Строительство	**-0,3**	**0,0**	**-0,1**	**-0,3**	**-0,1**	**-0,6**	**-0,2**	**-1,7**	**1,1**	**0,6**
Розничная торговля	**-4,1**	**-3,1**	**-1,4**	**-1,6**	**-2,1**	**-1,8**	**-1,1**	**-16,0**	**4,4**	**1,9**
Грузооборот транспорта	**-5,4**	**-2,2**	**-3,8**	**-5,6**	**-3,8**	**-4,9**	**-8,2**	**-8,3**	**-3,9**	**0,7**
Промышленное производство	**-3,0**	**-2,6**	**-5,5**	**-4,6**	**-3,6**	**-4,2**	**-5,9**	**-6,5**	**2,9**	**3,3**
Добыча полезных ископаемых	**-6,8**	**-7,6**	**-9,0**	**-11,3**	**-9,4**	**-10,6**	**-14,0**	**-8,8**	**1,1**	**3,4**
добыча угля	-6,6	-6,8	-8,5	-5,0	-8,1	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,8	-9,6	-10,1	-12,7	-10,7	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,8	3,6	0,8	1,3	-0,4	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-15,1	8,0	-2,5	-20,1	-0,7	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	**-0,1**	**1,1**	**-3,7**	**0,3**	**0,5**	**0,4**	**-0,1**	**-5,1**	**5,9**	**3,5**
пищевая промышленность	3,5	-0,5	1,4	2,8	2,7	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,9	7,7	1,6	5,1	5,0	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	1,5	2,9	4,9	2,5	5,5	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,7	-5,8	-10,6	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	8,1	13,3	6,1	9,3	9,7	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,9	1,7	-2,9	-4,8	-3,2	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,5	4,2	-4,0	-0,8	-0,3	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-2,0	2,8	2,0	4,8	-0,9	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-2,7	-3,6	-3,6	2,3	2,6	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-2,8**	**-2,8**	**-2,9**	**-1,9**	**-2,4**	**-2,1**	**-1,1**	**-2,7**	**-3,4**	**-0,8**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-3,8**	**3,3**	**4,1**	**-5,1**	**-0,7**	**-5,2**	**-9,5**	**-10,4**	**-0,3**	**2,9**

*оценка Минэкономразвития России

Рисунок 23 – Показатели деловой активности [5]

На рисунке 23 представлены показатели деловой активности.

Основные макроэкономические показатели региона и Екатеринбурга

Экономическое развитие Екатеринбурга, начиная с марта 2020 г. происходит в непростых условиях, связанных с распространением новой коронавирусной инфекции. После частичного снятия карантинных ограничений в июле – августе экономика города выходит на траекторию постепенного восстановления (рисунок 24) [8].

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

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

За 9 месяцев 2020 г. объем отгруженных товаров крупных и средних промышленных предприятий составил 372,2 млрд. руб. (103,3 % к аналогичному периоду прошлого года), в том числе объем отгруженных товаров обрабатывающих производств увеличился на 5,2 % к аналогичному периоду прошлого года и составил 294,3 млрд руб.

Показатель	Единица измерения	Екатеринбург		Контрольное значение 2020 год	Свердл. обл.	РФ
		январь – сентябрь 2019 год	январь – сентябрь 2020 год		январь – сентябрь 2020 год	январь – сентябрь 2020 год
Индикаторы экономического развития						
Отгрузка товаров собственного производства по крупным и средним организациям (в действующих ценах к аналогичному периоду прошлого года)	Процент	105,4	103,3	-	100,9	-
обрабатывающие производства	Процент	103,7	105,2	-	100,2	97,6[1]
Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям в сопоставимых ценах к аналогичному периоду прошлого года	Процент	101,0	102,1	101,2	92,5[1]	95,2[1]
Инвестиции в основной капитал по крупным и средним организациям в сопоставимых ценах к аналогичному периоду прошлого года	Процент	135,0	79,6	107,5	99,1[1]	95,9[1]
Ввод жилья в эксплуатацию к соответствующему периоду прошлого года	Процент	111,4	139,6	-	112,5	97,7
Прибыль по крупным и средним организациям (с учетом убытков) к аналогичному периоду прошлого года в действующих ценах	Процент	133,6	51,4	-	48,9	56,5
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги	-			-	-	-
сентябрь 2020 года к декабрю 2019 года	Процент	102,8	102,3	-	102,3	102,9
сентябрь 2020 года к сентябрю 2019 года	Процент	104,8	103,1	-	103,1	103,7
январь – сентябрь 2020 года к январю – сентябрю 2019 года	Процент	105,0	102,8	-	102,8	103,0

Рисунок 24 – Ключевые макроэкономические показатели развития Екатеринбурга за январь – сентябрь 2020 г. в сравнении со Свердловской областью и Российской Федерацией [17]

Значительное увеличение отгрузки наблюдается в производстве бумаги и бумажных изделий (в 4,6 раза), в производстве прочих готовых изделий (в 2 раза), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 1,7 раза), в производстве прочих транспортных средств и оборудования (в 1,6 раза), в полиграфической деятельности и деятельности, связанной с копированием носителей информации (в 1,5 раза).

По итогам девяти месяцев 2020 г. объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям составил 96,9 млрд. руб. (104,2 % к аналогичному периоду прошлого года в действующих ценах, 79,6 % к аналогичному периоду прошлого года в сопоставимых ценах). За январь – сентябрь 2020 г. в Екатеринбурге введено 672,1 тыс. кв. м жилья, что составляет 139,6 % к уровню соответствующего периода прошлого года.

На развитие экономики и социальной сферы Екатеринбурга в прогнозируемом периоде значительное влияние окажет реализация общенационального плана действий, обеспечивающего восстановление занятости и доходов населения, роста экономики и долгосрочные структурные изменения, целью которого является восстановление экономики страны к концу 2021 г. с выходом на траекторию устойчивого роста , способствующего достижению национальных целей развития Российской Федерации, установленных Указом Президента Российской Федерации от 21.07.2020 №474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 г.». Инструменты государственной политики, направленные на достижение национальных целей и других ключевых приоритетов социально-экономической политики, включают широкий круг мер, в том числе реализуемых вне рамок механизма национальных проектов.

По итогам 2019 г. оборот организаций снизился на 1 % и составил 335 566 млн руб. Несмотря на это, по этому показателю в рейтинге Свердловской области за 2019 г. Верхняя Пышма занимает 3 место, как и в предыдущие годы. Сохранена позитивная динамика объема инвестиций (рост на 7 %). Объем инвестиций увеличился с 8 682 млн руб. в 2018 г. до 9 250 млн руб. в 2019 г.

В 2019 г. в бюджет городского округа поступило доходов 5 016 млн руб., что на 804 млн руб. больше, чем в 2018 г. Расходы бюджета составили 4 736

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

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

млн руб. Как и в прежние годы, в структуре расходов бюджета наибольший вес занимают расходы на социальную сферу, около 69 %.

Из общего объема расходов бюджета городского округа 33 % направлено на бюджетные инвестиции. Это строительство и реконструкция объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры. Доля расходов местного бюджета, формируемая в рамках муниципальных программ, составила 99 % в общем объеме расхода бюджета.

В 2019 г., как и в предыдущие годы, большое внимание уделялось работе с просроченной дебиторской задолженностью по неналоговым доходам, выработан системный подход к работе с контрагентами, имеющими просроченную задолженность. Продолжено выявление неучтенных объектов недвижимости и земельных участков и вовлечению их в налогооблагаемый оборот. В результате, за год зарегистрировано право собственности на 327 объектов недвижимого имущества.

Городской округ поднялся на одну позицию, заняв 3 место по вводу жилья среди муниципальных образований Свердловской области. За 2019 год введено порядка 85 тыс. кв. м жилья, в том числе 57 тыс. кв. м жилья – многоквартирного.

Перспективы развития Российской Федерации, региона, Екатеринбурга и Верхней Пышмы

Рост ВВП на прогнозном горизонте будет основываться на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

В 2021 г. ожидается восстановительный рост потребления домашних хозяйств: оборот розничной торговли увеличится на 5,1 %, объем платных услуг населению – на 6,7 %. В 2022–2023 гг. оборот розничной торговли продолжит расти темпом 2,8–2,9 %, объем платных услуг населению – 3,0–3,1 %.

Восстановление инвестиций в основной капитал в 2021 г. будет более умеренным – на 3,9 % с учетом лагов в принятии инвестиционных решений,

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

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

ожидаемого сокращения капитальных расходов бюджетной системы, а также сохранения ограничений в рамках сделки ОПЕК+, которые будут оказывать сдерживающее влияние на инвестиционную активность в нефтегазовой отрасли. В 2022 г. и 2023 г. прогнозируется ускорение роста инвестиций до 5,3 % и 5,1 % соответственно [46].

Стратегия социально-экономического развития городского округа Верхняя Пышма до 2035 г. была утверждена 18 ноября 2020 г.. Согласно документу, были поставлены миссия и главная цель развития городского округа.

Миссия заключается в преобразовании металлургического моногорода в городской округ с многоотраслевой высокотехнологичной экономикой, инновационным инженерным образованием и средой комфортного проживания [46].

Главная цель – создание благоприятных условий для обеспечения высокого качества жизни населения на основе опережающего развития высокотехнологичных производств, инженерного образования и социальной инфраструктуры.

Реализация главной цели будет происходить через 5 стратегических направлений [46]:

1. Многоукладная структура экономики – диверсификация экономики городского округа.
2. Воспитание специалистов нового времени – обеспечение условий для реализации возможностей подрастающего поколения.
3. Здоровый образ жизни – формирование межмуниципального центра оказания спортивных услуг и здравоохранения.
4. Среда комфортного проживания – создание современного городского пространства для жителей Верхней Пышмы.
5. Территория, безопасная для жизни – создание безопасной городской среды.

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

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

Были определены прогнозные показатели социально-экономического развития городского округа Верхняя Пышма (рисунок 25) на 2035 г., согласно которым, население увеличиться до 120 000 чел. (+ 43 % относительно 2020 г.), доля занятых в экономике увеличиться от 28 000 чел. до 43 000 чел. (+32 %), доля инновационной продукции увеличиться на 67 %. Реализация стратегии увеличит долю ГО Верхняя Пышма в ВРП Свердловской области с 3,28 % до 5,4 % [47].

Генеральный план городского округа Верхняя Пышма применительно к поселку Залесье - комплексный документ, рассматривающий проблемы градостроительного развития поселка с учетом сложившейся ситуации в Свердловской области и перспектив развития в новых социально-экономических условиях.

Показатель	2018 г.	2025 г.	2035 г.
Численность населения, чел.	84 103	103 000	120 000
Ожидаемая продолжительность жизни, годы	71,9	72,9	78,0
Занятые в экономике, чел.	28 400	35 300	43 000
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ (услуг) по кругу крупных и средних организаций, млн. руб.	232 000	250 000	300 000
Производительность труда (отношение добавленной стоимости к численности занятых в экономике), тыс. руб.	2 193	2 202	2 228
Доля инновационной продукции в промышленном производстве, %	5	8	10
Доля занятых в малом и среднем бизнесе в процентах от занятых в экономике, %	20	25	30
Обеспеченность объектами торговли, кв. м. на 1000 жителей	560	750	1000
Процент детей, обучающихся во вторую смену	35,4	0	0
Количество спортивных медалей международного и всероссийского уровней, ед.	28	32	35
Обеспеченность жильем, м2 на чел.	28	37	45
Степень износа сетей ЖКХ, в % (всего)	53	45,7	35
Протяженность автомобильных дорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям, в %	55,23	48,00	28,30
Объем выбросов вредных веществ в атмосферу, тыс. тонн	6,5	7,2	4,9

Рисунок 25 – Прогнозные значения ключевых показателей социально-экономического развития городского округа на 2035 г. [47]

Целями территориального планирования развития поселка Залесье являются [47]:

– создание условий для роста качества жизни населения и экономики поселка, его инвестиционной привлекательности;

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

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

– реорганизация инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

– рациональное природопользование, сохранение и улучшение окружающей среды.

Для достижения поставленных целей в Генеральном плане городского округа Верхняя Пышма применительно к поселку Залесье решены следующие задачи [47]:

1. Выявлены зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий в этих зонах.

2. Определены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

3. Определены основные направления развития инженерно-транспортной и социальной инфраструктур на территории поселка.

4. Разработаны меры по защите территории поселка от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера Положение о территориальном планировании включает в себя [47]:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектов местного значения, за исключением линейных объектов.

Генеральным планом городского округа Верхняя Пышма применительно к поселку Залесье предлагается строительство объектов капитального строительства, развитие инженерно-транспортной, социально-бытовой, культурной и других инфраструктур разделить по степени важности на два срока [47]:

– первая очередь - до 01 января 2020 г.;

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

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

– расчетный срок - до 01 января 2035 г.

Развитие социальной инфраструктуры новых жилых образований будет происходить одновременно с возведением жилья. На первую очередь проектом предусмотрено строительство общеобразовательной школы, детского сада, учреждений дополнительного образования детей [58].

Согласно Положению о территориальном планировании средняя обеспеченность одного человека жильем на расчетный срок по сельской местности составит 36,9 кв. м общей площади, но с учетом того, что существующая средняя обеспеченность по п. Залесье составляет 42,8 кв. м на человека (средняя обеспеченность жильем по Балтымской сельской администрации), на расчетный срок и первую очередь обеспеченность по поселку Залесье принимается на уровне существующей. В этом случае численность населения на расчетный срок составит 700 чел.

Но с учетом данных ранее разработанного проекта планировки новое жилищное строительство на расчетный срок определено в количестве 41,4 тыс. кв. м общей площади. Общий проектный жилищный фонд в этом случае составит 49,4 тыс. кв. м. Проектная численность населения на 2035 г. - 1,1 тыс. чел.

Новое жилищное строительство рассчитано исходя из территориальной емкости и представлено индивидуальной жилой застройкой. Территория под новое индивидуальное жилищное строительство на расчетный срок составит 43,8 га.

Обеспеченность социальной инфраструктурой городов Екатеринбург и Верхняя Пышма

В границах Екатеринбургской агломерации располагаются объекты социальной инфраструктуры разных уровней значения:

– федерального;
– регионального;
– местного.

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

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

Объекты социальной инфраструктуры федерального и регионального значения являются одновременно и объектами межмуниципального значения для Екатеринбургской агломерации, т. к. распространяют своё влияние и обслуживают население как внутри агломерациям, так и за её границами. По данным профильных федеральных министерств, в границах агломерации расположены следующие объекты федерального значения:

– университетов и 1 академия в ведении Министерства образования и науки Российской Федерации;

– 2 учреждения науки и 2 учреждения высшего профессионального образования в ведении Министерства здравоохранения Российской Федерации;

– 2 образовательных организации высшего образования и 1 театральнозрелищное учреждение в ведении Министерства культуры Российской Федерации.

По данным профильных министерств Свердловской области в границах агломерации расположены следующие объекты регионального значения:

– 76 учреждений в ведении Министерства общего и профессионального образования Свердловской области;

– 49 учреждений в ведении Министерства здравоохранения Свердловской области;

– 40 учреждений в ведении Министерства социальной политики Свердловской области;

– 25 учреждений в ведении Министерства культуры Свердловской области;

– 17 учреждений в ведении Министерства физической культуры, спорта и молодежной политики Свердловской области.

Согласно параметрам обеспеченности населения социальной инфраструктурой, норма кв. м площади пола для спортивного зала общего пользования составляет 120 кв. м на 1 тыс. чел. Долю физкультурно-спортивных сооружений, размещаемых в жилом районе, следует принимать от общей нормы территории на 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

3 Расчет экономической эффективности проекта

3.1 Методики расчета экономической эффективности проекта

Любой инвестиционный проект оценивается с точки зрения целесообразности. Экономическая целесообразность инвестиционного проекта может заключаться в его экономической эффективности, финансовой реализуемости и приемлемом уровне риска [22].

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

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

В зависимости от объекта оценки различают эффективность [16]:

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

– социальную – соответствие затрат и социальных результатов проекта;

– экологическую – соответствие затрат и экологических результатов.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 определения экономической эффективности предлагается оценивать следующие виды эффективности [16]:

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

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

Процесс оценки эффективности проекта может осуществляться в два этапа. На первом этапе рассчитываются показатели эффективности проекта в целом. Целью этого этапа является комплексная экономическая оценка проектных решений и создание необходимых условий для поиска инвесторов. Второй этап оценки осуществляется после выработки схемы финансирования. На этом этапе уточняется состав участников и определяются финансовая реализуемость и эффективность участия в проекте каждого из них [17].

В процессе определения экономической целесообразности проекта его эффективность оценивается определенными количественными характеристиками – показателями эффективности, отражающими соотношение затрат и эффекта, а также соответствие результатов интересам участников в том или ином аспекте. Расчет показателей эффективности основан на авторитетных международных методах оценки эффективности инвестиций [13].

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

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

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

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

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

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

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

Для определения коммерческой эффективности инвестиционного проекта рассчитываются показатели, приведенные в таблице 10.

Таблица 10 – Показатели эффективности инвестиционного проекта

Показатель	Формула
Абсолютная эффективность инвестиций	Э=(ΣЭфj$*vj$)/(Σ$0j*vj$)=(Σ(Пj$-0j$)$*vj$)/(Σ$0j*vj$) где Эфj – это экономический эффект, получаемый на j-м шаге расчетного периода как разность между притоком и оттоком средств, руб.; Пj – приток средств j-м шаге расчетного периода, руб.; Оj – отток j-м шаге расчетного периода, руб.; vj – коэффициент дисконтирования.
Интегральный экономический эффект (ЧДД) определяется как сумма экономических эффектов за расчётный период, дисконтированных к началу первого шага.	ИЭЭ=Σ(Пj$-$Оj)$*vj$=ΣЭфj$*vj$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.	ИЭЭ(t)=0
Индексы доходности характеризуют относительную «отдачу проекта» на вложенные средства. При оценке эффективности часто используют: ☐ индекс доходности затрат (ИДз) – отношение суммы притоков средств к сумме оттково средств; ☐ индекс доходности дисконтированных затрат (ИДдз) - отношение суммы дисконтированных притоков средств к сумме дисконтированных оттоков средств; ☐ индекс доходности инвестиций (ИДи), это увеличенное на единицу отношение экономического эффекта к накопленному объему инвестиций; ☐ индекс доходности дисконтированных инвестиций (ИДди) - равен увеличенному на еденицу отношению ИЭЭ к накопленному дисконтированному объему инвестиций;	ИДз=(ΣПj)/(Σ$0j$) ИДдз=(ΣПj$*vj$)/(Σ$0j*vj$) ИДи=1+ЭЭ/(ΣКВj$$Тj$)=1 где КВj – капительное вложение на j-м шаге расчетного периода, руб.; ИДид=1+ИЭЭ/(ΣКВj$*vj$Тj)=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

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

При этом если выполнено условие 3, остальные условия также будут выполняться. Если же выполнено любое из условий 1, 2, 4, 5, то будут выполняться и другие условия. Достижение экономической эффективности имеет смысл в том случае, если проект финансово реализуем. Финансовая реализуемость проекта означает наличие достаточного количества денежных средств на всех шагах его реализации для погашения обязательств [22]. На мой взгляд, следует подчеркнуть, что при оценке инвестиционных проектов необходимо учитывать следующие факторы: инвестиционный проект является частью деятельности предприятия, следовательно, должен гармонично вписываться в стратегический план данного предприятия и должен способствовать достижению поставленных целей; принятие инвестиционного решения, основой которого является анализ и оценка инвестиционного проекта, должно осуществляться на альтернативной основе, т.е. из двух или нескольких инвестиционных проектов необходимо выбрать наиболее эффективный. Анализ и оценка нескольких инвестиционных проектов должны осуществляться с помощью одинаковых методов и критериев эффективности.

3.2 Поэтапный расчет потребности финансирования

Этап 1. Оформление земельного участка в собственность

Исходный земельный участок находится в частной собственности.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 Свердловской области орган полномочный на распоряжение и соответственно на проведение торгов является Министерство по управлению государственной имуществом Свердловской области.

Цена за сотку –85 000 руб. Стоимость права заключения договора аренды земли составляет 745,45 тыс. руб. Кадастровая стоимость земельного участка под строительство – 1 248,48 тыс. руб.

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

В данном случае оформление участка не требуется, так как участок принадлежит управляющей компании КП «Завидово».

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 о

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

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

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 1 216 кв. м. Из расчета на площадь следует, что стоимость реализации данного этапа составит 419 370 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.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 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».

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

Таблица 11 – 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	48,65	12,1625	
Стоимость подключения, к водоснабжению	Тариф: По ставке за мощность, руб./м3/сут	912,8 тыс. руб.	
Подключение (технологическое присоединение) к теплоснабжению			
	Норматив, Вт/кв. м	Площадь здания (исходные данные)	Итого, МВт
отопление	81,3	1 216	0,10
вентиляция	9,8	1 216	0,01
	Норматив, Вт/чел	Человек (исходные данные)	Итого, МВт
горячее водоснабжение	976,8	19	0,02
	Стоимость подключения, к теплоснабжению	Тариф: Плата за подключение к системе теплоснабжения, руб. за /Гкал/ч	808,79 тыс. руб.
Подключение (технологическое присоединение) к электроснабжению			
Норматив, кВт/место	Арендная площадь / м2	Итого, кВт	
0,46	973	186,82	
Стоимость подключения, к электроснабжению	Тариф: Плата за подключение руб. за кВТ	24,099 тыс. руб.	
Стоимость строительства источников питания	Ставка за единицу мощности, руб/кВт	5 232,7992 тыс. руб.	
	Итого подключение к электроснабжению	5 352,09	
ИТОГО СТОИМОСТЬ ПОДКЛЮЧЕНИЯ К СЕТЯМ		0,00	

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 6. Подготовка проектной документации

Срок подготовки проектной документации принят за 1 месяц.

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

Для подготовки проектной документации необходимы в качестве исходных данных следующие документы [1]:

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

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

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

отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Проектная документация на объект должна быть выполнена в полном объеме и содержать следующие разделы [1]:

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;

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

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

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

12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Стоимость подготовки проектной документации согласно рыночным данным – 550 руб. за кв. м. Из расчета на 973 кв. м следует, что стоимость реализации данного этапа составит 535 150 руб.

Этап 7. Государственная экспертиза проектной документации, результатов инженерных изысканий

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

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

Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или 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

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

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

также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

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

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

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

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

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

Спд - стоимость изготовления проектной документации, представленной на государственную экспертизу, рассчитанная в ценах 2001 г. на основании

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

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

документов в области сметного нормирования и ценообразования, рекомендованных Министерством регионального развития Российской Федерации (в рублях);

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

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

РПиж = (453,72 + 8,64) * 27,3 * 3,75 = 473,19 тыс. руб.

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) [9].

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

Стоимость этапа для здания с арендной площадью 973 кв. м составляет – 2 923,23 тыс. руб.

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

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

Этап 9. Получение разрешения на строительство

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

Разрешение на строительство выдается на срок реализации проекта.

Разрешение на строительство выдается на основании заявления застройщика, направленного непосредственно или через МФЦ в орган, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство. В Екатеринбурге таким органом является Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области исполняющим эти функции в соответствии со 111 областным законом от 2015 года [14].

К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

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

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

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

в) архитектурные решения;

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

д) проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

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

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 [66].

Таблица 12 - Расчет стоимости строительства

№ п/п	затраты	ед. изм.	к-во	стоимость 1ед. руб.	ИТОГ тыс. руб.
1	2	3	4	5	6
1	Стоимость строительства здания в соответствии с классом качества	куб. м	3 040,00	2,89	40 411,64
2	Стоимость разбивки газонов	кв. м	60,97	69,51	4,24
3	Стоимость устройства клумб	кв. м	0,00	1 165,47	0,00
4	Устройство дорожек, проездов, площадок	кв. м	182,90	477,14	87,27
5	Проведение инженерных изысканий	тыс. руб.	-	-	37,71
6	Разработка проектной документации	тыс. руб	-	-	954,52
7	Получение техусловий для подключения к инж. сетям	тыс. руб	-	-	0,00
8	Госэкспертиза проектной документации	тыс. руб	-	-	473,19
9	Разработка рабочей документации	тыс. руб	-	-	2 923,23
	ИТОГО:	тыс. руб	-	-	44 891,80
	Всего с НДС	тыс. руб	-	-	44 891,80
10	Стоимость аренды ЗУ за период строительства	руб/га в год	0,09	1 055 496,00	0,00
	Всего с НДС	тыс. руб	-	-	44 891,80
	стоимость 1 М2 общей площади, тыс. руб.	тыс. руб	-	-	**36,92**

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 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. [1]

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 г. [4].

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

– правоустанавливающие документы на земельный участок;

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

– разрешение на строительство;

– акт приемки объекта капитального строительства;

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

– договора технического присоединения;

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

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

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

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

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

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

– технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [24];

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

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

Этап 13. Оформление объекта и земельного участка в собственность

Для правомерного пользования земельным участком и построенным объектом недвижимости на нем необходимо оформить данные объекты в собственность.

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

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

Таблица 13 – Расчет стоимости оформления прав на объект недвижимости

	ЭТАПЫ	Сроки	Цена, руб	Стоимость, тыс. руб	мес.
1	Присвоение почтового адреса объекту недвижимости	15 раб. дней (18 календарных дней Екатеринбург)	бесплатно	-	1
2	Получение кадастрового паспорта (БТИ)	15 раб. дней	75 руб. кв. м	0,075	
		Общая площадь, м2	-	1 216	
		Итого	-	91,20	
3	Постановка объекта капитального строительства на государственный кадастровый учет	18 кален. дн.	бесплатно	-	1
4	Регистрация права собственности на объекты недвижимости	18 кален. дн.	15 000	15	

После постановки объектов недвижимости на кадастровый учёт и получения кадастровых паспортов для регистрации права на них необходимо заявиться в регистрационную палату для регистрации права собственности. Затраты на оформление прав изложены в таблице 12.

Стоимость оформления прав на объект недвижимости составит 106,2 тыс. руб.

3.3 Оценка экономической эффективности проекта

Выручка по основной деятельности на момент выхода на проектную мощность в ценах начала строительства. Расчеты представлены в таблицах 14-22.

Таблица 14 – Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход		
Арендная ставка	850,00	руб.
Полезная площадь	973,00	кв. м
Загрузка	100	%
Выручка	682,32	руб./мес
Выручка	8 187,80	тыс. руб./год

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 15 – Расчет действительного валового дохода

Действительный валовый доход		
Доля площадей, занятых "якорями"	0,20	%
Площадь, занятая "якорями"	194,60	кв. м
Скидка для "якорей"	0,00	%
Арендная ставка "якорей"	850,00	руб.
Остальная площадь	778,40	кв. м
Арендная ставка	850,00	руб.
Плановая загрузка	100,00	%
Поправка на смену арендаторов	0,03	%
Выручка	802,24	тыс. руб./мес
Выручка	9 626,86	тыс. руб./год
Выручка	824,50	руб./мес/кв. м

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 16 – Расчет коммунальных расходов по объекту

Тарифы	Объемы	Тарифы, руб.	Платежи тыс. руб. в год	Усредн. Платежи в мес.
Отопление, Гкал/год	170	596,92	101,48	8,46
Горячее Водоснабжение, м3/год	200	4,71	0,94	0,08
Холодное вдоснабжение,м3/год	320	17,63	5,64	0,47
Водоотведение, м3/год	520	9,12	4,74	0,40
Электроэнергия	6,66	2420,00	16,11	1,34
ИТОГО:			128,92	10,74

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 17 – Расчет затрат на заработную плату сотрудников управляющей компании

Должность	Заработная плата в мес., руб.	Нормативное количество обсл. работн	Кол-о человек	Зарплата всех работников в мес., руб. + 10%	Зарплата всех работников в год., руб.
Менеджер, бухгалтер	30 000		1	30 000	360 000
Дворник	8 000	0,20	1	8 000	96 000
Итого в руб.:	-		2	38 000	456 000
Итого в тыс. руб.:	-		2	38,0	456,0
Отчисления в соц. фонды	-		30,2 %	11,48	137,71
Итого с учетом страховых взносов в тыс. руб.:				49,48	593,71

Таблица 18 – Расчет затрат на управление и содержание недвижимости

а) при создании собственной управляющей компании	593,71	тыс. руб./год
в том числе отчисления в соц. взносы	137,71	тыс. руб./год
из них условно постоянные	468,72	тыс. руб./год
из них условно переменные	124,99	тыс. руб./год
Удельная величина затрат на управление на 1 м2 полезной площади в мес.	50,85	руб./мес./кв. м

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.

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

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

Таблица 19 – Расчет эксплуатационных расходов на оплату услуг внешних специализированных организаций по договору

Эксплуатационные расходы на оплату услуг внешних спец. организаций по договору	49,59	тыс. руб. в год
в том числе условно-постоянные	41,51	тыс. руб. в год
Дератизация, дезинсекция	28,31	тыс. руб. в год
Интернет	7,20	тыс. руб. в год
Телефон	6,00	тыс. руб. в год
в том числе условно-переменные	8,08	тыс. руб. в год
Вывоз ТБО	2,08	тыс. руб. в год
Расходные материалы	6,00	тыс. руб. в год
Удельная величина эксплуатационных затрат на 1 м2 полезной площади в мес.	4,25	руб./мес./кв. м

Основные средства и амортизационные отчисления

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

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

Таблица 20 – Расчет затрат на амортизационные отчисления

Наименова-ние	Амортиза ц. группа	Срок полезного использова ния, лет	Норма амортизации в год, %	Первоначальная стоимость, руб.	Кол ., шт.	Всего, руб.	Величина годовых амортизац. отчислений
Здание	10	100	1,00	38 043 899,46	1	38 043 8 99,46	380 043,99
Кресло работника	4	7	14,29	5 000	2	5 000	1 428,57
Стол для работника	4	7	14,29	6 000	2	6 000	1 714,29
Шкаф	4	7	14,29	10 000	1	10 000	1 429
Тумбочка	4	7	14,29	2 500	2	5 000	714,29
Компьютер	2	3	33,33	50 000	1	50 000	16 667
Принтер+с канер	2	3	33,33	15 000	1	15 000	5 000
Комплект рабочих инструмент ы	-	-	0,00	100	2	200	0
Итого в тыс. руб.:						20 428,5	407,39

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

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

Удельная величина амортизационных отчислений на 1 кв. м полезной площади в мес. – 34,89 руб./мес./кв. м.

Налоги

Ежегодная сумма налоговых отчислений, без учёта отчислений в фонды составляет 1 306,61 тыс. руб. в год. Данные представлены в таблице 21.

Таблица 21 – Расчет налоговых отчислений

Налоги	1 306,61	тыс. руб./год
Налог на имущество	836,97	тыс. руб./год
налог на землю	0,00	тыс. руб./год
НДС к уплате	0,00	тыс. руб./год
Налог на прибыль	469,65	тыс. руб./год
Удельная сумма налоговой нагрузки на 1 м2 полезной площади в мес.	111,91	Руб./кв. м /.мес.

Общая сумма расходов в год составляет 2 782,98 тыс. руб., удельная величина каждой строки расходов представлена в таблице 22 и на рисунке 26.

Таблица 22 – Удельная величина расходов в год

Расходы	%	Сумма
2 Коммунальные расходы по объекту	4,63	128,92
3. Затраты на управление и содержание недвижимости	21,33	593,71
4 Эксплуатационные расходы на оплату услуг внешних спец. организаций по договору	1,78	49,59
5 Ежегодные взносы в фонды на капитальный и текущий ремонты и замену оборудования	21,88	609,04
6 Основные средства и амортизационные отчисления	14,64	407,39
7 Страхование недвижимости	3,42	95
8 Налоги	46,95	1306,61
СУММА	100	2 782,98

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

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

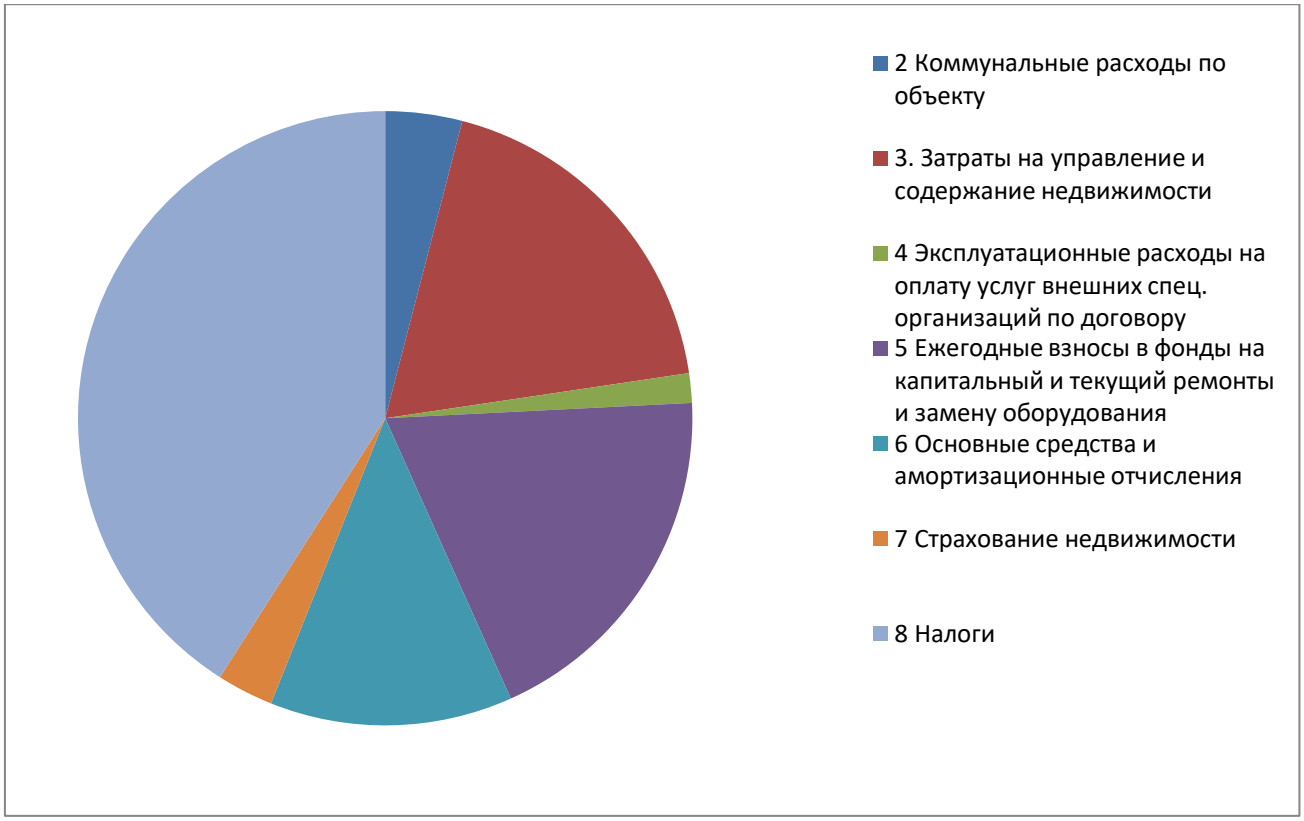

Рисунок 26 – Удельная величина расходов в год

Соотношение суммарных расходов с учетом налога на прибыль и выручки и загрузки объекта показано на рисунке 27, где красным цветом обозначена выручка, а синим –расходы.

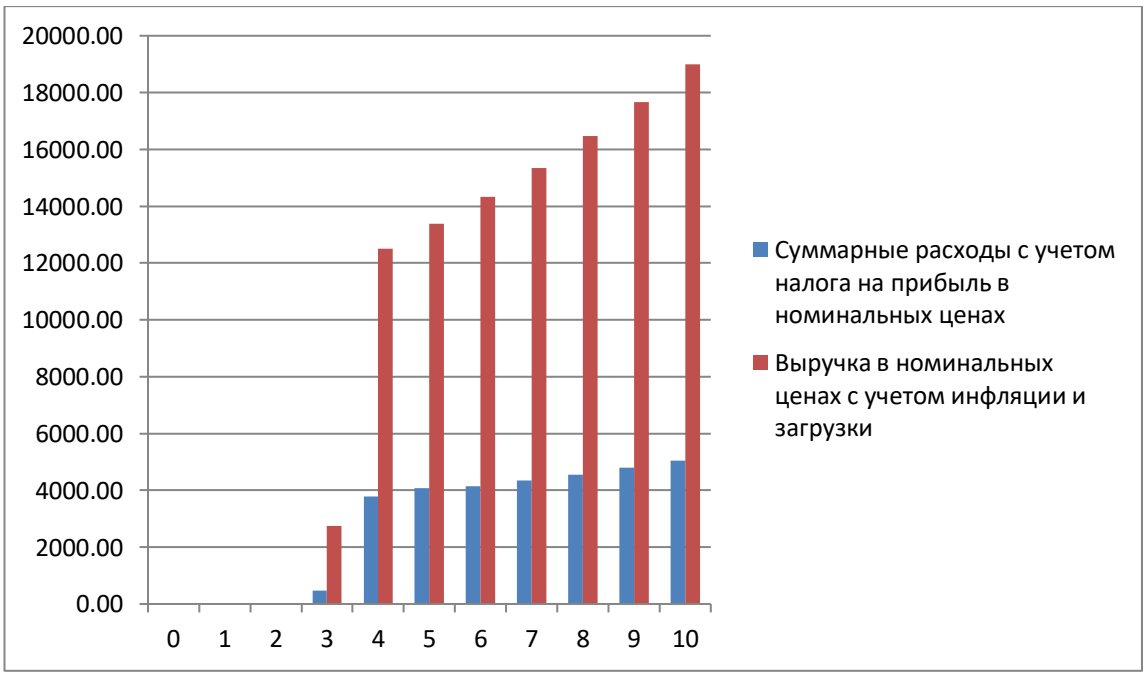

Рисунок 27 – Соотношение выручки и затрат по проекту, в тыс. руб.

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

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

Чистая прибыль от операционной деятельности является результатом вычета из общей выручки суммы затрат и налога на прибыль (20 %), отражена на рисунке 28.

Рисунок 28 – Чистая прибыль от операционной деятельности, в тыс. руб.

Рентабельность основной деятельности

Рентабельность – относительный показатель экономической эффективности. Рентабельность предприятия комплексно отражает степень эффективности использования материальных, трудовых и денежных и др. ресурсов. Коэффициент рентабельности рассчитывается как отношение прибыли к активам или потокам, её формирующим. Данные представлены в таблице 23.

Таблица 23 – Расчет рентабельности основной деятельности

По годовым показателям		
Выручка	9 626,86	тыс. руб./год
Операционные расходы, вкл налог на прибыль	2 645,27	тыс. руб./год
Рентабельность	72,52	%
По удельным показателям		
Удельная выручка	824,50	руб./м2/мес.
Удельные расходы	234,10	руб./м2/мес.
Рентабельность	71,61	%

Ставка дисконтирования для собственного капитала

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

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

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

Таблица 24 – Расчет ставки дисконтирования для собственного капитала

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1						
Опережающий темп роста цен на потребляемые ресурсы	динамичный			1							
Изменение платежей за землю	динамичный				1						
Несистематический риск											
Несвоевременный пуск объекта в эксплуатацию	динамичный					1					
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный					1					
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный			1							
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный				1						
Неэффективный менеджмент	динамичный				1						
Подбор персонала	динамичный				1						
Работа персонала	динамичный					1					
Работа оборудования	динамичный			1							
Количество наблюдений		1	1	6	5	3	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	2	18	20	15	0	0	0	0	0
Вес одного балла, %	1										
Сумма	56										
Количество факторов	16										
Средневзвешенное значение балла	3,5										

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

Продолжение таблицы 24

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	3,36	%
Поправка за риск вложения в недвижимость	3,5	%
Требуемая инвестором долевая скидка со стоимости, рассчитанная по безрисковой ставке	10	%
Поправка на неэффективный инвестиционный менеджмент	0,81	%
Ставка дисконтирования,%	14,97	Кумулятивный способ построения
Ставка дисконтирования , %	15,53	По Фишеру: (1+безрасковая ставка)*(1+Сумма поправок)-1
Ставка дисконтирования, очищенная от инфляции, %	9,49	%

Экспресс-анализ эффективности проекта

Для расчета анализа эффективности проекта нам понадобится ставка дисконтирования для собственного капитала, которая позволяет оценить доходность будущих инвестиций (таблица 25). 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 14,97 %, а очищенная от инфляции – 9,49 %.

Таблица 25– Экспресс-анализ эффективности проекта

Параметр	Значение	Ед. измерения
Ставка дисконтирования, очищ. от инфляции	9,49	%
Суммарные инвестиции в проект	44 998	тыс. руб.
Продолжительность строительства	2,17	Лет

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

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

Продолжение таблицы 25

Дисконтный множитель инвест. периода	0,82	
Чистая прибыль от реализации проекта в год	6 981,59	тыс. руб.
Прогнозный срок в годах	10	лет
Период выхода на проектную мощность	0,9	год
Дисконтный множитель периода выхода на проектную мощность	0,913	
Текущая стоимость аннуитета доходов по проекту	64 387,94	тыс. руб.
Дисконтированная к началу проекта текущая стоимость аннуитета доходов по проекту	48 746,80	тыс. руб.
Чистая прибыль первого года ввода в эксплуатацию	3 674,52	тыс. руб.
Коэффициент роста дохода по проекту в период выхода на проектную мощность	1,04	
Текущая стоимость аннуитета доходов по проекту в периоде выхода на проектную мощность	2 918,72	тыс. руб.
Дисконтированная текущая стоимость аннуитета доходов по проекту в периоде выхода на проектную мощность	2 689,82	тыс. руб.
Чистый дисконтированный денежный поток к концу прогнозного срока	6 438,63	тыс. руб.
Срок окупаемости	18,08	лет
Индекс доходности	1,14	

Срок окупаемости проекта находим по формуле

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

где Ток – период окупаемости;

ДМип – дисконтный множитель инвестиционного периода (строительства);

ДМпм – дисконтный множитель периода выхода на проектную мощность;

Тинв – суммарные инвестиции в проект;

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

ЧП – чистая прибыль от реализации проекта в год;

R – ставка дисконтирования, очищенная от инфляции.

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

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

Исходя из расчетов формулы получаем, что срок окупаемости проекта равен 18,08 лет.

Индекс доходности показывает стоимость доходов на единицу инвестиций

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

где ИД – Индекс доходности;

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

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

Тинв - Суммарные инвестиции в проект.

Индекс доходности равен 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 29.

Рисунок 29 – Итоговые капиталовложения по месяцам, тыс. руб.

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

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

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

Рассчитаем два варианта *IRR*:

– 100% собственный капитал;

– с учетом заимствования денежных средств.

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

Расчет исходит из того, что весь инвестиционный период финансирование проекта ведется за счет собственных средств. Прогнозный срок окупаемости 9,12 лет.

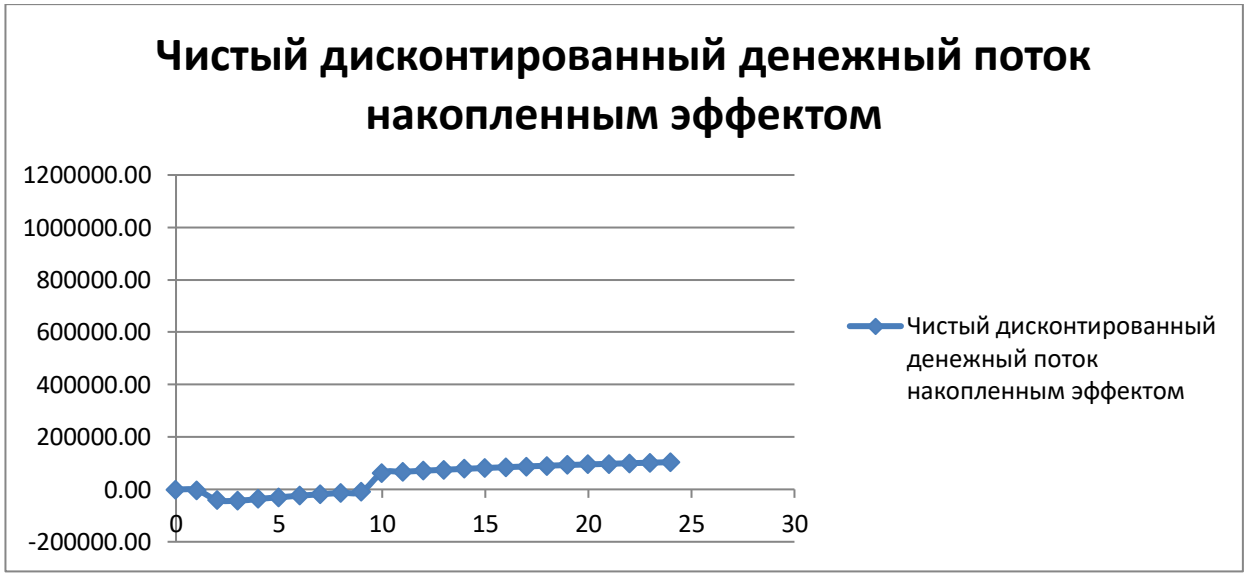

Рисунок 30 – ЧДДП накопленным эффектом при 100 % собственном капитале

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 14,97 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

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

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

становится отрицательным и равен - 318 тыс. руб. Дальше ВНД находится по формуле:

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

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

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

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

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

Исходя из формулы получаем, что *IRR* = 22 %, достаточно высокий годовой показатель, характеризующий высокую прибыльность проекта. Индекс доходности равен 0,39. Срок окупаемости проекта 11 лет.

Таблица 26 – Показатели эффективности при 100 % собственном капитале

Показатель	Значение	
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	63 122,17	тыс. руб.
Срок окупаемости	11	Лет
Индекс доходности	0,39	
Внутренняя норма доходности	22	%

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

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

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

Получаем годовой *IRR* = 21,29 %.

Индекс доходности равен 1,90.

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

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

Срок окупаемости проекта 15 лет.

Таблица 27– Ключевые интегральные показатели при 41 % заемном капитале

Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	55 522,34	тыс. руб.
Срок окупаемости	15	лет
Индекс доходности	1,94	
Внутренняя норма доходности	21,29%	

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

Опираясь на данные в таблице 28 и рисунке 31, 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 и составляет – 63 122,17 тыс. руб., что на 7 599,83 тыс. руб. больше, чем при заимствованных средствах.

Показатель/концепция		Значение	Ед. изм.
	Сметные затраты по проекту	44 891,80	тыс. руб.
	Сметные затраты по проекту	36,920	тыс. руб. /кв. м
	Прогнозный период	10	лет
	Ставка дисконтирования с учетом инфляции	14,97	%
Финансирование за счет СК	NPV (чистая приведенная стоимость)	63 122,17	тыс. руб.
	IRR (внутренняя норма доходности)	22	%
	Индекс доходности	0,39	%
	Дисконтированный срок окупаемости	10	лет
Финансирование за счет СК и ЗК	Соотношение собственного к заемному капиталу	59/41	%
	Соотношение собственного к заемному капиталу	26 391,8/ 18 500	тыс. руб.
	Величина банковского кредита	18 500	тыс. руб.
	Процентная ставка по кредиту	8	%
	Величина выплаченных процентов	2 552,82	тыс. руб.
	Срок кредитования	10	лет
	NPV (чистая приведенная стоимость)	55 522,34	тыс. руб.
	IRR (внутренняя норма доходности)	21,29	%
	Индекс доходности	1,94	%
	Дисконтированный срок окупаемости	15	лет

Рисунок 31 – Анализ показателей эффективности проекта по двум вариантам инвестирования

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

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

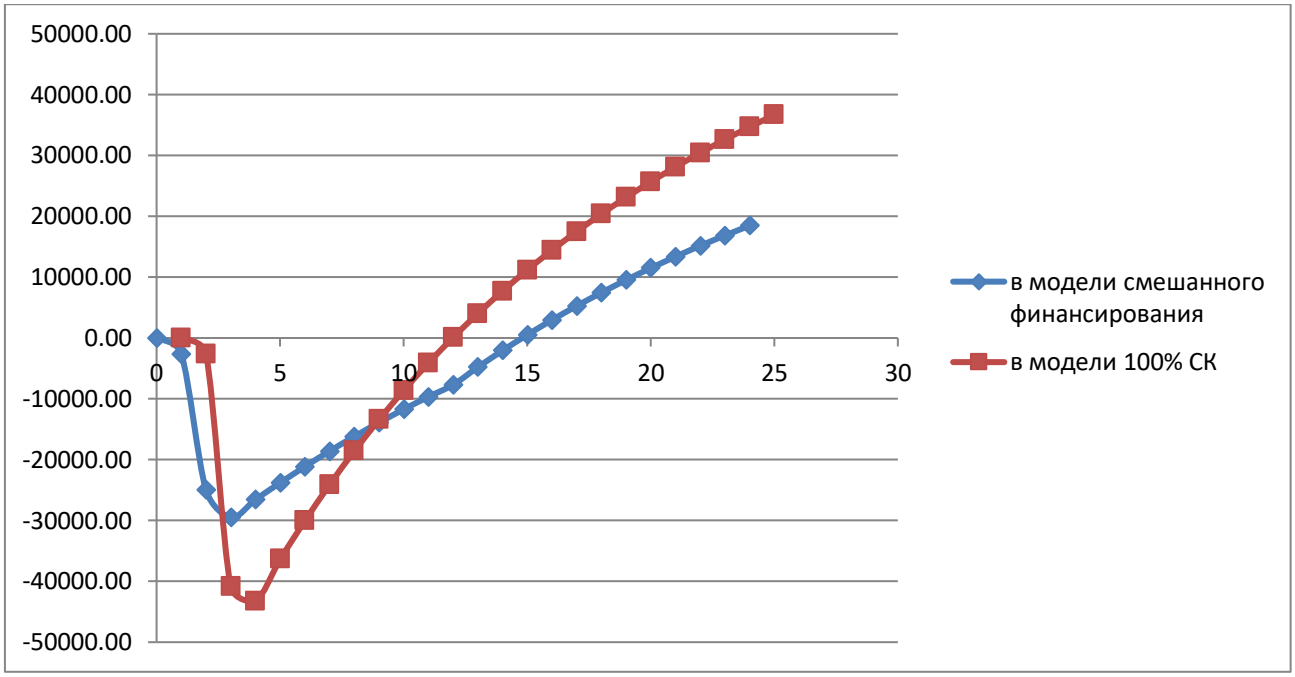

Рисунок 32 – Суммарный денежный поток накопленным эффектом по двум вариантам финансирования

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

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

Проведен детальный анализ основных проблем формирования и эксплуатации объектов загородной недвижимости, выявлено изменение предпочтений потребителей к загородной недвижимости и установлены основные критерии при выборе недвижимости.

В соответствии с целью диссертации выполнены следующие поставленные цели:

- Определены основные проблемы и тенденции строительства загородной недвижимости;
- Рассмотрены существующие предложения загородной недвижимости на рынке;
- Проанализированы основные направления развития рынка загородной недвижимости и перспективные региональные рынки для реализации девелоперского проекта;
- Сформулирована наиболее приемлемую концепцию объекта недвижимости;
- Вычислена величину капиталовложений в проект, определить статьи доходов и расходов по проекту;
- Выбрана наиболее прибыльную схему инвестирования по проекту.

Анализ маркетинговой информации и местоположения земельного участка позволяет сделать следующие выводы:

- В краткосрочной перспективе на рынке загородной недвижимости ожидается оживление и возобновление процесса постепенного перераспределения покупателей с рынка городских квартир в пользу загородного формата.

Вернуться в каталог готовых дипломов и 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 настоящее время сложилась благоприятная обстановка для реализации проектов в классах «Эконом» (С) и «Комфорт» (С+).
- Наибольшим спросом будут пользоваться те проекты, которые предлагают на продажу уже готовые дома, высокие темпы строительства домов и сетей будут способствовать повышению доверия и интереса со стороны покупателей.
- Проектный участок имеет удобное местоположение и хорошую транспортную доступность.
- Юридический статус участка «земли поселений» с разрешенным использованием «под жилищное строительство» должен способствовать повышению интереса со стороны покупателей, так как дом на таком участке может рассматриваться как основное место жительства.
- Наличие внешних ограничений позволяет позиционировать проект только в классах «Эконом» (С) и «Комфорт» (С+).
- Наличие социальной-инфраструктуры повысит спрос покупателей как данному объекту.
- Проект имеет хорошие рыночные перспективы.

Таким образом, с учётом пандемии коронавируса и финансово-экономических показателей возникает следующая маркетинговая концепция КП «Завидово»: необходимо поднимать классность объекта для повышения спроса и увеличение продаж, путём организации общественного пространства для каждой категории жителей, а так же организация шеринга велосипедов и самокатов для комфортного передвижения по территории коттеджного посёлка.

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

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

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

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

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

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

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

5. О государственной регистрации прав на недвижимость, имущество и сделок с ним: [федер. закон от 21.07.1997 г. №122 (ред. от 21.07.2014 г.)] Текст: электронный // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф.: [сайт]. – http://www.consultant.ru/. (дата обращения 17.03.2021).

6. О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий: [Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 г.] Текст: электронный // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф.: [сайт]. – http://www.consultant.ru/. (дата обращения 17.03.2021).

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

7. Постановление Правительства Российской Федерации "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства" от 19.01.2006 № 20 (действующая редакция).

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

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

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

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

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

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

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

15. Ларионова В.А., Платонов А.М., Караваева Н.М. Управление инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов: учебное

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

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

пособие / В.А. Ларионова, А.М. Платонов, Н.М. Караваева — 2017, Екатеринбург: Издательство Уральского университета. - 200 с.;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

39. Белобородов, Р.С. Девелопмент как эффективная система управления инвестиционно-строительным проектом / Р.С. Белобородов // Современные технологии управления. 2011. № 2.

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

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

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

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

44. Платонов А.М., Ларионова В.А.

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

46. «Официальный сайт Думы ГО Верхняя Пышма»: [сайт]. – URL: http://www.dumavp.ru/news/item/70 (дата обращения 20.03.2021). – Текст: электронный.

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

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

47. «Официальный сайт городского округа Верхняя Пышма»: [сайт]. – URL: http://movp.ru (дата обращения 20.03.2021). – Текст: электронный.

48. Официальные сайты городов РФ.: [сайт]. – URL: http://официальные-сайты городов.рф/. (дата обращения 15.03.2021 года). – Текст: электронный.

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

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

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

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

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

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

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

56. Официальный сайт Недвижимости Restate, Цены на продажу загородной недвижимости.: [сайт]. – URL:

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

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

https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/ (дата обращения 05.01.2021). – Текст: электронный.

57. Официальный сайт Недвижимости Restate, Цены на аренду загородной недвижимости.: [сайт]. – URL: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-arendy-domov/#form1 (дата обращения 05.01.2021). – Текст: электронный.

58. «Городской округ Верхняя Пышма - промышленный центр Екатеринбургской агломерации и моногород 2 типа».: [сайт]. – URL: http://storage.inovaco.ru/media/project_mo_261/bf/26/d3/31/a7/2e/prilozhenie-k-10-01-pril-ya-k-strategii-1-91.pdf (Дата обращения 20.03.2021). – Текст: электронный.

59. Доклад об экономике России.: [сайт]. – URL: https://www.vsemirnyjbank.org/ru/country/russia/publication/rer (дата обращения 05.01.2021). – Текст: электронный.

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

61. Классификация загородной недвижимости.: [сайт]. – URL: https://villa66.ru/zhurnal-o-zagorodnoj-zhizni/soveti/klassifikaciya-kottedzhnyx-poselkov (дата обращения 05.11.2020). – Текст: электронный.

62. «Коронавирус вызвал рост спроса к загородному жилью в России» .: [сайт]. – URL: https://realty.rbc.ru/news/5f855f6b9a79476336e30ae0 (дата обращения 18.02.2021). – Текст: электронный.

63. «Купим дом подальше от города».: [сайт]. – URL: https://rg.ru/2020/10/30/reg-cfo/pandemiia-izmenila-predpochteniia-pokupatelej-zhilia-v-podmoskove.html (дата обращения 18.02.2021). – Текст: электронный.

64. «Общественные пространства в загородных поселках. Какими они должны быть?» .: [сайт]. – URL:

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

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

https://realty.irk.ru/analytics.php?id=19870&action=show (дата обращения 18.02.2021). – Текст: электронный.

65. «Пандемия перевернул загородный рынок недвижимости» .: [сайт]. – URL: https://www.bfm.ru/news/448225 (дата обращения 18.02.2021). – Текст: электронный.

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

67. «Прочь из квартир: пандемия удвоила рынок загородной недвижимости».: [сайт]. – URL: https://www.dp.ru/a/2021/01/26/Proch_iz_kvartir_pandemi (дата обращения 18.02.2021). – Текст: электронный.

68. Статистические данные.: [сайт]. – URL: www.khmstat.gks.ru (дата обращения: 11.04.2021). – Текст: электронный.

69. УПН Загородная недвижимость.: [сайт]. – URL: https://domupn.ru (дата обращения 05.01.2021). – Текст: электронный.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Таблица А.1 – Классификация коттеджных поселков

Параметр оценки	Оценки				
	1	2	3	4	5
Цена	Класс А (элит) цена за домовладение более 35 млн. руб.	Класс В+ (премиум) цена за домовладение от 20 до 35 млн. руб.	Класс В (бизнес) цена за домовладение от 10 до 20 млн. руб.	Класс С+ (комфорт) цена за домовладение от 6 до 10 млн. руб.	Класс С (эконом) цена за домовладение до 6 млн. руб.
Удаленность от центра города	Более 30 км.	От 20-30 км.	От 15-20 км.	От 10-15 км.	Менее 10 км.
Параметры окружающей среды	Поле, отсутствие рядом лесного массива	Лес, наличие рядом промышленных объектов	Лес, водоем расположен не более 1 км.	Лес, водоем расположен не более 1 км.	Лес, поселок расположен на берегу водоема
Транспортная доступность	Одна грунтовая дорога	Одна асфальтовая дорога	2 альтернативных заезда	3 альтернативных заезда	Более 3 альтернативных заезда
Близость инфраструктуры	Более чем в 10 км.	В радиусе 10 км.	В радиусе 5 км.	В радиусе 2 км.	Непосредственно в поселке
Размер поселения	Более 150 домов	От 100-150 домов	От 60-100 домов	От 40-60 домов	Менее 40 домов
Возможность выбора	1 тип домов	2-3 типов домов	3-5 типов домов	5-7 типов домов	Более 7 типов домов, самостоятельный выбор

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Таблица Б.1 – Расчет календарного графика по месяцам

Кварталы	1	2	3	4	5										
Эталонное распределение капвложений, %	20	25	30	15	10										
Стоимость строительства, тыс.руб.	40503,15														
Аренда зем.участка за весь срок строительства, тыс.руб	0,00														
Срок строительства, мес.	15,00														
Периоды в мес.	1,25		1,25		1,25		1,25			1,25		1,25		1,25	
Шаги, мес	1,25		2,5		3,75		5			6,25		7,5		8,75	
Капвложения за период	8100,629536		10125,787		12150,944		6075,47			4050,3148		0			
Капвл. в мес	6480,503629		8100,6295		9720,7554		4860,38			3240,2518		0			
Номер месяца с начала строительства	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	2835,220338	2025,1574	3240,2518												
2				3544,0254	2531,4467	4050,31									
3							4252,83	3037,7361	4860,378						
4										2126,4153	1518,868	2430,1889			
5													1417,6102	1012,5787	1620,1259
Аренда зем.участка в мес.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2835,220338	2025,1574	3240,2518	3544,0254	2531,4467	4050,31	4252,83	3037,7361	4860,378	2126,4153	1518,868	2430,1889	1417,6102	1012,5787	1620,1259
	2835,220338	4860,3777	8100,6295	11644,655	14176,102	18226,4	22479,2	25516,983	30377,36	32503,776	34022,644	36452,833	37870,443	38883,022	40503,148

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Таблица В.1 – Динамика выручки

Продолжительность инвестиционного периода	2,42	лет									
Продолжительность прогнозного периода	10	лет									
Продолжительность периода выхода объекта на проектную мощность	0,9	года									
Шаг планирования в годах	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Выручка в ценах начала строительства при максимальной заполняемости без инфляции	0,00	0,00	0,00	5 615,67	9 626,86	9 626,86	9 626,86	9 626,86	9 626,86	9 626,86	9 626,86
Прогнозные темпы инфляции		6,6480	6,7220	6,8	6,882	6,968	7,058	7,152	7,25	7,352	7,458
Индексы роста цен		1,06648	1,06722	1,068	1,06882	1,06968	1,07058	1,07152	1,0725	1,07352	1,07458
Индексы роста цен по отношению к уровню цен, сложившихся на начало строительства	1	1,06648	1,138168786	1,215564263	1,299219396	1,389749003	1,487837488	1,594247625	1,709830578	1,835537322	1,972431695
Прогноз загрузки	0	0	0	0,401461441	1	1	1	1	1	1	1
Выручка в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки	0,00	0,00	0,00	2740,46	12507,41	13378,92	14323,21	15347,60	16460,30	17670,46	18988,33
НДС от доходов	0,00	0,00	0,00	418,04	1907,91	2040,85	2184,90	2341,16	2510,89	2695,49	2896,52

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

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Таблица Г.1 – Расчет показателей эффективности при 100% собственном капитале

Чистый денежный поток по всем видам деятельности	0,00	-2824,94	-43976,25	-2492,81	11991,70	12697,27	13716,94	14690,37	15747,80	16897,96	289631,14
Чистый дисконтированный денежный поток по всем видам деятельности	0,00	-2634,71	-38206,77	-2413,42	6862,50	6319,93	5938,26	5531,40	5157,30	4813,24	71754,45
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом	0,00	-2634,71	-40841,48	-43254,91	-36392,41	-30072,49	-24134,22	-18602,82	-13445,52	-8632,28	63122,17
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	63122,17	тыс.руб									
Срок окупаемости	9,12	лет									
Индекс доходности	0,39										
Внутренняя норма доходности	22%										

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

Таблица Д.1 – Расчет показателей эффективности при заимствованных средствах

Чистый денежный поток по всем видам деятельности	0,00	-2824,94	-25476,25	-5158,62	5956,22	6537,80	7422,40	8248,52	9145,18	10119,70	282660,82
Чистый дисконтированный денежный поток по всем видам деятельности	0,00	-2634,71	-22346,00	-4542,03	2959,83	2750,01	2669,42	2535,24	2408,36	2288,62	69433,59
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом	0,00	-2634,71	-24980,72	-29522,74	-26562,91	-23812,90	-21143,48	-18608,23	-16199,87	-13911,25	55522,34
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	55522,34	тыс.руб									
Срок окупаемости	9,20	лет									
Индекс доходности	1,94										
Внутренняя норма доходности	21%										

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