

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Уральский федеральный университет
имени первого Президента России Б. Н. Ельцина»

Институт экономики и управления

Кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ ПЕРЕД ГЭК

Зав. кафедрой ЭУС и РН
_____ Ларионова В. А.

«14» июня 2024 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ГОСТИНИЦЫ
НА ТЕРРИТОРИИ КРЕАТИВНОГО КЛАСТЕРА ГОРОДА СЫСЕРТЬ**

Руководитель:
канд. экон. наук

Караваяева Н. М.

Научный консультант
Зав. кафедрой ЭУСиРН
Доцент, канд. физ.-мат. наук

Ларионова В. А.

Нормоконтролер:
доцент, канд. техн. наук

Степанова Н. Р.

Студент группы ЭУМ-221101

Адрианова С. А.

Екатеринбург
2024

РЕФЕРАТ

Финансово-экономическое обоснование девелоперского проекта по строительству гостиницы на территории креативного кластера города Сысерть

Структура диссертации состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка из 59 источников. Основное содержание изложено на 109 страницах, работа включает 25 таблиц, 46 рисунков, 8 формул и 7 приложений.

Ключевые слова: креативный кластер, гостиница, девелоперские проекты, развитие территорий, стратегическое планирование, социально-экономический эффект.

Целью исследования является разработка концепции и имитационной модели реализации девелоперского проекта по строительству гостиницы на базе существующего креативного кластера в г. Сысерть. Объектом исследования является девелоперский проект по строительству гостиницы на территории креативного кластера в г. Сысерть. Предметом исследования являются социально-экономические отношения, возникающие в процессе реализации девелоперского проекта по развитию креативного кластера. Научная новизна магистерской диссертации заключается в разработке концепции и имитационной экономико-математической модели реализации девелоперского проекта гостиницы на базе существующего креативного кластера в г. Сысерть, которая включает в себя комплексный подход к формированию стратегии проекта, отличающегося многолетним опытом взаимодействия с кластером и практикой по брендированию территории. Практическая значимость исследований состоит в том, что результаты исследования могут быть использованы заказчиком – автономной некоммерческой организацией «Агентства развития Сысерти», а также инвесторами и другими участниками для принятия решений об выборе конструктивного наполнения объектов территории туристического кластера в г. Сысерть.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	7
1 Теоретические аспекты разработки девелоперских проектов в области креативной экономики.....	13
1.1 Понятие креативного кластера	13
1.2 Влияние вопроса расселения туристов на привлекательность креативного кластера	15
1.3 Туристический потенциал региона	17
2 Разработка концепции девелоперского проекта	19
2.1 Исторический экскурс	19
2.2 Состояние завода в настоящее время.....	20
2.3 Анализ опыта создания креативного кластера и возможности его применения	21
2.4 Анализ исследуемого земельного участка	28
2.5 Позиционирование объекта исследования на рынке	38
2.6 Функциональное зонирование и характеристики объектов	45
2.6 Целевое аудитория кластера и гостиницы	52
3 Финансово-экономический анализ девелоперского проекта	57
3.1 Описание этапов разработки девелоперского проекта	57
3.2 Расчет доходов и расходов от основной деятельности	70
3.3 Динамика капиталовложений	79
3.4 Расчет показателей коммерческой эффективности инвестиций проекта.....	80
3.5 Оценка экономической эффективности инвестиций для собственного капитала проекта гостиницы.....	82
3.6 Имитационная модель интегральных показателей собственного капитала.....	83

ЗАКЛЮЧЕНИЕ	86
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	88
ПРИЛОЖЕНИЕ А	96
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	98
ПРИЛОЖЕНИЕ В	101
ПРИЛОЖЕНИЕ Г	101
ПРИЛОЖЕНИЕ Д	104
ПРИЛОЖЕНИЕ Е.....	106
ПРИЛОЖЕНИЕ Ж	108

ВВЕДЕНИЕ

Туристическая отрасль выполняет ряд важнейших функций по обеспечению комплексного развития территории региона и страны в целом. Потенциальная привлекательность субъекта для туристов зависит не только от комплекса природных и историко-культурных объектов и явлений, но и от социально-экономических и технологических факторов, которые помогают организовать деятельность на определенной территории. Одним из наиболее эффективных инструментов, которые позволяют активизировать развитие туристического потенциала является развитие девелоперской деятельности, а в частности создание объектов размещения туристов.

В настоящее время отели играют одну из ключевых ролей в туристической индустрии. Гостиничные комплексы не только предоставляют путешественникам комфортное проживание, но и являются важным фактором в формировании впечатления о поездке. Качественный сервис и удобства могут существенно повлиять на удовлетворенность клиентов и, как следствие, на их решение о повторном посещении данного места, а разнообразие гостиничных предложений способствует привлечению туристов различных категорий и социальных групп.

Автором была обозначена проблематика исследования как нехватка мест расселения туристов на территории креативного пространства г. Сысерть с целью обеспечения устойчивого социально-экономического развития территорий.

Цель данного исследования – проработка концепции и имитационной экономико-математической модели эффективной реализации девелоперского проекта на примере строительства гостиницы «Творческие резиденции» на территории креативного кластера в г. Сысерть.

Для достижения поставленной цели, были поставлены следующие задачи:

- изучить опыт развития креативных кластеров и реализации успешных примеров редевелопмента;
- провести социально-экономический анализ выбранной для реализации проекта территории;
- продумать брендинг исследуемой территории с созданием логотипа и слогана;
- сформировать концепцию девелоперского проекта по созданию гостиницы на территории креативного кластера в г. Сысерть с учетом реализованных на территории креативного кластера проектов, потребностей и предпочтений целевой аудитории, характеристик земельного участка и технико-экономических параметров проекта
- провести финансово-экономическое обоснование и оценку эффективности девелоперского проекта по созданию гостиницы на территории креативного кластера в г. Сысерть.
- провести имитационно-математическое моделирование интегральных показателей эффективности собственного капитала.

Объект исследования – это девелоперский проект по строительству гостиницы на территории креативного кластера в г. Сысерть.

Предмет исследования – это особые социально-экономические отношения, возникающие в процессе реализации девелоперского проекта по строительству гостиницы «Творческие резиденции» на территории креативного кластера в г. Сысерть.

Методология работы формируется на основе концепта «Сносить нельзя – ревитализировать» (Е. Хакимулин, Л. Анисимов, Я. Ярмошук), стремящегося подчеркнуть, что редевелопмент промышленной территории невозможен без правильных резидентов, событийной программы, форматов развития и какой-либо стратегии, которая будет соответствовать целям города [15]. Необходимо отметить, в этой системе качество устойчивости, определяемое в отношении реорганизуемых промышленных зон, выводится, как совокупность девяти базовых категорий, рассмотренных в учебном

пособии (С. Грибовский Е. Иванова, Д. Львов, О. Медведева «Оценка стоимости недвижимости») [18]:

- качество внешней среды и комфорт;
- качество планировки и качество отделки;
- качество санитарной защиты, при максимальной утилизации отходов;
- качество подготовки и управления проектом;
- комфорт, экологические параметры;
- рациональное водопользование;
- энергосбережение и энергоэффективность;
- экологичность объекта в течение всего жизненного цикла;
- экономическая эффективность проекта.

По мнению Е. Шапиной большинство специалистов разделяют мнение, что редевелопмент промышленных зон в центре города является экономически выгодным на сегодняшний день, это своеобразная потребность горожан в «своем месте» для проведения культурного досуга (нечто иное нежели театры, библиотеки, клубы, кафе) [15].

Креативный кластер – это уникальный организм, поэтому создать типовую организационную структуру, идеально вписывающуюся в каждый новый проект, нельзя. Когда речь идет о креативном кластере, не так важна структура подчинения, сколько вопрос того, кто и за что отвечает. Сама сфера этого бизнеса обуславливает нестандартный подход к управлению им. Для данного, относительно нового, вида недвижимости необходимо совершенствовать существующие теоретические и методологические основы оценки эффективности инвестиций в проекты развития территорий, что обуславливает актуальность темы диссертационного исследования.

Диссертационное исследование опирается на теоретические и методологические основы анализа эффективности девелоперских и инвестиционно-строительных проектов и программ, изложенные в монографиях, научных публикациях и работах отечественных и зарубежных

ученых, а также на опыт реализации девелоперских проектов в различных городах и регионах страны. Также в работе были использованы законодательные и нормативные акты, регулирующие девелоперскую деятельность. В процессе исследования применялись такие методологические инструменты как анализ, сравнение, обобщение, имитационное экономико-математическое моделирование, индукция и дедукция.

Теоретическая значимость диссертационной работы состоит в разработке комплексного подхода позиционирования объекта с учетом аутентичности территорий и построении имитационной экономико-математической модели реализации конкретного девелоперского проекта на всех стадиях жизненного цикла.

Практическая значимость исследований состоит в возможности применения полученных результатов для улучшения практик развития территории, внедрения более эффективных стратегий развития городской среды и оптимизации процессов реализации конкретных девелоперских проектов.

Рабочая гипотеза для эффективной реализации девелоперского проекта гостиницы «Творческие резиденции» основывается на финансово-экономическом обосновании данного проекта, при этом учитывается анализ рыночной конъюнктуры и потребностей целевой аудитории.

Получены научные результаты:

- изучен опыт развития креативных кластеров и реализации успешных примеров редевелопмента;
- проведен социально-экономический анализ выбранной для реализации проекта территории;
- продуман брендинг исследуемой территории и созданы логотип и слоган;
- сформирована концепция девелоперского проекта по созданию гостиницы на территории креативного кластера в г. Сысерть с учетом

реализованных на территории креативного кластера проектов, потребностей и предпочтений целевой аудитории, характеристик земельного участка и технико-экономических параметров проекта;

- проведены финансово-экономическое обоснование и оценка эффективности девелоперского проекта по созданию гостиницы на территории креативного кластера в г. Сысерть;

- проведен имитационно-математическое моделирование интегральных показателей эффективности собственного капитала.

Научная новизна магистерской диссертации:

- 1) изучен опыт развития креативных кластеров и реализации успешных примеров редевелопмента г. Москвы. Данный анализ учитывает уникальность таких площадок, как у живого организм, подчеркивая тот факт, что создать типовую организационную структуру, идеально вписывающуюся в каждый новый проект, нельзя. Когда речь идет о креативном кластере, не так важна структура подчинения, сколько вопрос того, кто и за что отвечает. Сама сфера этого бизнеса обуславливает нестандартный подход к управлению им

- 2) проведен социально-экономический анализ выбранной для реализации проекта территории. Отличительной особенностью данного исследования является учет множества факторов, таких как влияние экономической среды, социальных потребностей, политических условий, законодательства и технических требований, которые оказывают влияние на принимаемые решения и итоговый результат проекта, что позволяет лучше понять сложность взаимосвязей различных систем при определении наилучшего варианта использования территории;

- 3) брендинг территории, отличающийся применением матричной экспертной оценки потенциала как всей территории, так и конкретно кластера, часть которого является гостиницы. В результате решения поставленной задачи по созданию бренда были разработаны уникальный

логотип проекта «Творческие резиденции» и слоган «Мы возрождаем завод – связующее звено между будущим и настоящим».

4) разработана концепция девелоперского проекта гостиницы «Творческие резиденции» на территории креативного кластера в г. Сысерть, отвечающая интересам населения и целям стратегического развития г. Сысерть, с применением современных технологий визуализации проекта и подходов на основе успешного опыта создания креативных кластеров г. Москва. Уникальными чертами данного проекта является многолетний анализ кластера, сохранение духа места на всех этапах продумывания проекта.

5) разработано финансово-экономическое обоснование девелоперского проекта по реализации гостиницы, которое включает бюджетирование проекта, оценку эффективности инвестиций, анализ интегральных показателей. Оно отличается от других подходов тем, что позволяет адаптировать модель с учетом изменения входных параметров и текущей экономической ситуации в регионе. Данный факт стимулирует создание новых методов реализации девелоперских, а полученный опыт в свою очередь может быть применим в отношении других проектов данной отрасли или области.

Структура диссертации состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка из 59 источников. Основное содержание изложено на 109 страницах, работа включает 25 таблиц, 46 рисунков, 8 формул и 7 приложений.

1 Теоретические аспекты разработки девелоперских проектов в области креативной экономики

1.1 Понятие креативного кластера

Понятие креативный кластер в 2006 г. вводит С. Эванс, куратор программы ЮНЕСКО «Creative Cities», определяя его как «сообщество творчески ориентированных предпринимателей, которые взаимодействуют на замкнутой территории». Креативные пространства обладают синергетическим эффектом, объединяя различные бизнес-сферы, включая некоммерческие организации, объекты творческой индустрии и т. д. [54].

Креативные кластеры являются «третьим пространством» после дома и работы, где люди удовлетворяют свою потребность в проведении культурного досуга. Это некий ответ, навязанным извне, консервативным площадкам таким, как кинотеатры, библиотеки, музеи, концертные залы. Кластер объединяет в себе все вышеперечисленные объекты, пронизывая их общей идеей [53].

Впоследствии культурные кластеры обрели ряд характеристик, позволяющих потенциальным участникам осознать свою роль и экономические, социальные интересы в случае вступления в кластер. Команда «FLACON-X» в своем практическом руководстве по созданию креативного кластера «Сносить нельзя ревитализировать» смогла выделить эти признаки [59]:

- разнообразие – существование в кластере не менее 30 взаимодополняющих друг другу резидентов;
- создание нового бизнеса – формирование связей и цепочек между резидентами;
- свобода – возможность резидентов и посетителей самовыражаться, самостоятельно формировать и обустраивать пространство;

- наличие ядра, основания (образовательные институты, крупные компании, конгломерат однотипных компаний и др.), вокруг которых начинается происходить процесс кластеризации;

- доступность – возможность легко добраться до пространства на общественном и личном транспорте или пешком, наличие парковочных мест.

Креативный кластер представлен в работе как целостная, имеющая системный характер структура. Каждый из элементов данной системы очень важен не только для создателей и резидентов кластера, но и для всего города, области в целом. В данном случае редевелопмент – наиболее эффективный и актуальный инструмент для возрождения культурного наследия в современных реалиях. Объекты, имеющие архитектурную историческую ценность, могут стать новыми точками притяжения. Благоустройство общественных креативных пространств в данном случае является хорошим решением для эффективной эксплуатации площадей данных объектов (а также прилегающих к ним территорий).

Ниже приведены основные критерии, которые могут быть использованы при оценке креативного кластера [54]:

- Взаимодействие и кооперации. В основе креативных кластеров лежит идея сотрудничества и взаимодействия между компаниями и организациями, работающими в креативной сфере. Важным критерием является наличие плотных связей и сетевых взаимодействий между участниками кластера, а также возможность совместной работы и разработки проектов.

- Наличие инфраструктуры и ресурсов. Креативный кластер должен обладать хорошо развитой инфраструктурой, обеспечивающей доступ к необходимым ресурсам, таким как пространства для работы, оборудование, техническую поддержку и информационные технологии. Также важно наличие образовательных и исследовательских учреждений, способствующих накоплению знаний и развитию инноваций.

- Доступ к рынкам и покупателям. Один из основных критериев успешности креативного кластера — это его способность проникать на рынки и находить покупателей для своей продукции. Кластер должен иметь доступ к широкой аудитории и уметь эффективно промоутировать свои товары и услуги, чтобы привлекать клиентов и наращивать объемы продаж.

- Инновации и технологический прогресс. Креативные кластеры должны постоянно развиваться и внедрять новые технологии и инновации, чтобы оставаться конкурентоспособными на рынке. Поэтому важным критерием является наличие системы поддержки инноваций, научных исследований и трансфера технологий, а также способность адаптироваться к изменениям во внешней среде и требованиям клиентов.

- Талантливые и высококвалифицированные специалисты. Креативные кластеры нуждаются в высококвалифицированных специалистах, обладающих инновационным мышлением и творческим подходом к решению задач. Поэтому наличие квалифицированного человеческого капитала является важным критерием при оценке кластера.

1.2 Влияние вопроса расселения туристов на привлекательность креативного кластера

Гостиничная индустрия играет ключевую роль в развитии туризма, обеспечивая посетителям удобное и комфортное проживание во время путешествий. Качество гостиничных услуг влияет на привлекательность направления, его репутацию и доходность.

Существует несколько видов гостиниц, которые могут быть размещены в различных сегментах территории в зависимости от их концепции и целевой аудитории, таких как [40]:

- бутик-отели – это небольшие отели с уникальным дизайном и персонализированным обслуживанием, которые зачастую располагаются в центре города или в его исторических районах;

- курортные отели, как правило расположены в курортных зонах или на побережье, основной акцент в данном виде гостиниц делается на развлечения, спа-услуги и расслабляющую атмосферу;

- деловые отели – располагаются в деловых районах городов и ориентированы на бизнес-туристов, предлагая удобства для проведения конференций и встреч;

- эконом-отели, предполагающие доступное проживание с минимальным набором удобств. Они могут быть размещены как в центральной части города, так и на его окраинах;

- отель-апартаменты – предоставляют гостям полностью оборудованные квартиры со всеми удобствами, такие как кухня, гостиная и спальня.

Чтобы определить подходящий сегмент территории для размещения конкретного вида гостиницы, важно учитывать целевую аудиторию, бизнес-план, конкурентную среду, инфраструктуру и особенности местности. Например, бутик-отель может быть выгодно размещен в историческом районе, привлекая ценителей культуры, в то время как курортный отель лучше разместить вблизи пляжа или природных достопримечательностей.

В проекте гостиницы, расположенной на территории креативного кластера, который в свою очередь находится в историческом центре города Сысерть, идеальным вариантом будет создание бутик-отеля. Данный вид позволит посетителям не только провести время в гостинице, но и познакомиться с историей главной достопримечательности города и влиться во все процессы, проходящие на различных объектах кластера (Например, творческие мастерские, доменные и мартеновские цеха и т. д.). Курортный отель будет мало популярен из-за природных особенностей региона и открывающихся по соседству проектов термальных комплексов и баз отдыха.

1.3 Туристический потенциал региона

На рисунке 1 приведен анализ туристического потока Урала и Западной Сибири, по которому можно сделать вывод, что лидирующую позицию занимает Свердловская область.

Увеличение привлекательности региона для туристов обусловлено развитием национальных, межрегиональных и железнодорожных маршрутов, промышленного туризма, а также направлениями для детей и молодежи. В 2023 году предпринимателями в сфере туризма было реализовано более 80 проектов с привлечением около 300 миллионов рублей частных инвестиций и 350 миллионов рублей государственных средств. В результате появились новые всесезонные кемпинги, спа-центры и бассейны, было приобретено туристское оборудование, разработаны электронные гиды, и несколько объектов стали более доступными для людей с ограниченными возможностями.



Рисунок 1 – Туристический поток в субъектах Урала и Западной Сибири за 11 мес. 2023 г., тыс. поездок [36]

На рисунке 2 представлены графики потенциала развития трафика и объемом трат на территории г. Сысерти. По прогнозам экспертов АНО «Агентства развития Сысерти» за ближайшие 10 лет произойдут следующие

изменения при условии реализации выбранной стратегии развития кластера:

- вырастет турпотока в кластер «Большая Сысерть» в 2 раза, то есть удвоят свое значение такие показатели, как количество человек, единицы поездок и человеко-дней;
- траты на территории кластера вырастут на 17,5 млрд руб.;
- средний чек в 2035 г. с учетом инфляции составит 5 200 руб.;
- доля кластера «Большая Сысерть» от расходов на внутренний туризм в 2035 г. составит 14,5%.



Рисунок 2 – Потенциал увеличения трафика и объема трат на территории

Таким образом, можно сделать вывод, что многолетний опыт создания кластеров на территории России дает оптимистичные прогнозы относительно проекта в г. Сысерть не только за счет уникальности проекта, но и из-за роста туристического потенциала Свердловской обл. в целом.

2 Разработка концепции девелоперского проекта

2.1 Исторический экскурс

Завод Турчаниновых-Соломирских, который построен в 1732 г., впоследствии образовал вокруг себя рабочий поселок, ставший в будущем городом Сысерть. Т. Ю. Быстрова в своих статьях [4, 5] показывает, что данная особенность зарождения города, подчеркивает системность появления «классических» индустриальных поселений Урала, главной чертой которых была следующая характеристика: организующим началом города является производство, основанное на энергии и ресурсах природы. На пересечении реки и плотины, ниже уровня плотины, находится завод («за водой», как трактуют это слово некоторые краеведы) [16,17].

Н. С. Алферов в книге «Зодчие старого Урала» дал описание таким городам-заводам: «планировкой заводских поселений, наличие в них заводов, занятость населения работой в промышленности дает основание именовать эти поселения горными заводами, или городами-заводами» [15].

На заводе выплавляли чугун, производили пушки, ядра и якоря, а в позднесоветские годы делали стиральные машины. Комплекс состоит из нескольких зданий. Самые заметные – это доменный цех и мартеновский цех, являющиеся частями наследия XIX в. Внутри работала мартеновская десятитонная печь, запущенная в 1895 г., в которой плавил металл.

После революции цех неоднократно менял свое назначение – в 1956 г. здание покупает артель "Металлист" и делает пристрой и перепланировку. Далее он был частью Электротехнического завода. Почти 20 лет назад завод, который являлся градообразующим предприятием, прекратил работу.

2.2 Состояние завода в настоящее время

Реализация проекта по созданию инновационного кластера на историческом предприятии является ключевым элементом в развитии округа. С момента начала работ над проектом в 2018 году была разработана концепция оживления завода, строительная концепция была создана в рамках летней «Ре-Школы» в 2019 г. В июне 2020 года была проведена пробная активация проекта "Лето на заводе" (сезонное творческое пространство в Сысерти, придающее новую жизнь заброшенному заводу турчаниновых-соломирских).

На прилегающей территории набережной городского пруда, в рамках участия в конкурсе "Комфортная городская среда", был получен федеральный грант в размере 70 миллионов рублей на благоустройство, который в сочетании с муниципальным и областным финансированием позволил до сентября 2022 года радикально преобразить среду вокруг территории проекта создания креативного кластера. Эти действия уже привели к увеличению стоимости смежных земельных участков и увеличению интереса со стороны застройщиков [49].

Среди выполненных материальных работ в центре следует выделить туристическо-информационный центр, который был открыт летом 2019 года. За шесть месяцев работы он стал не только эффективным организатором мест туристического интереса и сервисов, но и ключевым элементом развития, первым маленьким шагом в рамках большого проекта преобразования исторического центра. Для местных жителей и жителей близлежащих районов он стал центром городских инициатив и сообществ, местом для проведения мероприятий и коворкингом.

Команда "Агентства развития Сысерти" в 2021 году победила в конкурсе президентских грантов с этой идеей, и в марте началась активная подготовка, формирование команды и поиск партнеров. На рисунке 3

показана схема, составленная автором, как с июля по сентябрь на площадке вокруг завода строят летний коворкинг, сцену в виде амфитеатра, ярмарочные ряды. Через год при помощи специалистов «Агентства стратегических инициатив» и программы развития городских сообществ «100 городских лидеров» совместно с волонтерами возвели временные конструкции около зданий завода, благоустроили территорию и создали арт-объекты. Зеленая зона – летний коворкинг, голубая зона – ярмарочный ряды, сиреневая зона – сцена в виде амфитеатра, красная зона – благоустройство набережной городского пруда [49].



Рисунок 3 – Хронология событий на территории завода¹

2.3 Анализ опыта создания креативного кластера и возможности его применения

Выбор объектов для первичного анализа обусловлен территориальным фактором, т.е. были рассмотрены *московские здания креативной индустрии*. Выбор города для анализа обосновывается масштабом планируемого проекта – авторы хотят создать креативное пространство, примером и стимулом для которого станут *известные и монументальные арт-площадки столицы страны*. Необходимо отметить еще один критерий отбора анализируемых

¹ Составлено автором по []

площадок Москвы – в приведенном анализе рассматривались объекты нежилых зданий, т. е. здания промышленной архитектуры.

Только в разрезе Москвы и С.-Петербурга по минимальным подсчетам реализовано около пятнадцати проектов арт-кварталов и более ста промышленных зданий креативных индустрий. Одними из ярких представителей арт-пространств Москвы можно назвать – «Флакон», «Арма», «Суперметалл», «Красный Октябрь».

Бизнес-пространство «Суперметалл». Металлургический цех «Суперметалл» находится внутри третьего транспортного кольца (далее – ТТК), в четырех км от Московского Кремля, т. е. можно сделать вывод, что объект находится в центральной части города (рисунок 4).

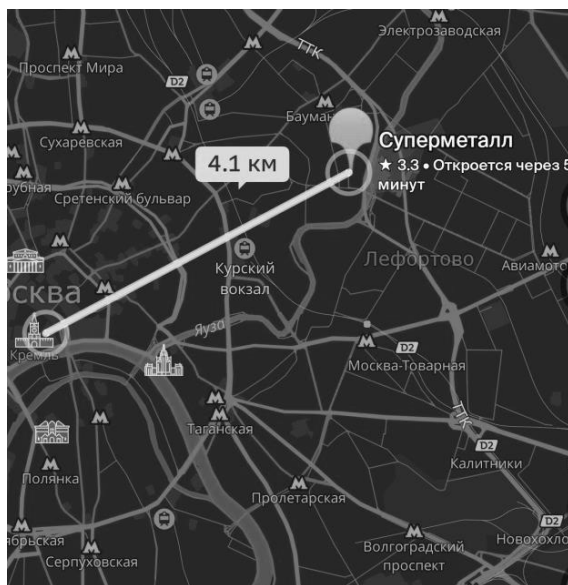


Рисунок 4 – Бизнес-пространство «Суперметалл» в Москве [55]

В конце 2021 года здесь открылось новое бизнес-пространство «Суперметалл». В историческом здании расположились офисы, книжный магазин и кофейня. Главным интерьерным решением «Суперметалла» стала установка металлического коридора, который образовал зону общественного пространства. В центре зала расположены две отлитые из бетона переговорные комнаты. При реконструкции сохранили десятитонную кран-балку, элементы цехового оборудования, бетонные конструкции и металлические фермы кровли (рисунок 5). По эскизам фасада в цехе восстановили дубовые двери. Резидентами кластера являются – креативные

студии «Mate Digital», «Marso Studio», «2MRW», ресторан «Радио» и «Loft Design» от команды «Blanc», кофейня «Человек и Пароход». Стильные шоурумы, фотостудии, магазины и разного рода творческие мастерские [16]. Суперметалл находится в шаговой доступности от метро Бауманская, недалеко от Лефортовского парка, «Винзавода» и «Artplay». Преимуществом для автовладельцев станет быстрый съезд на Садовое и Третье кольцо и подземный паркинг [55].

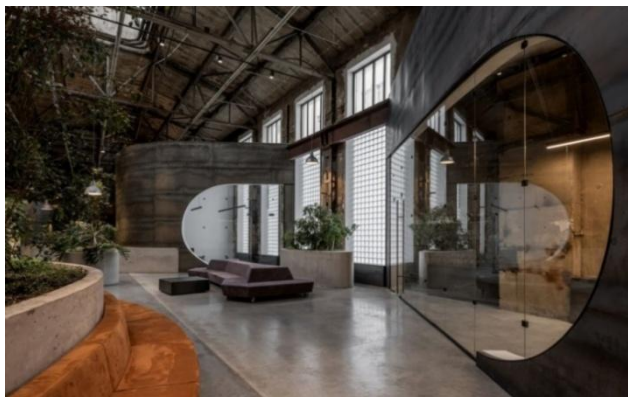


Рисунок 5 – Бизнес-пространство «Суперметалл». 2021 г. [3]

Творческий кластера «Флакон». Ярким примером редевелопмента промышленной зоны служит «Флакон», который расположен на севере Москвы в минуте от метро Дмитровска, вблизи ТТК. Рисунок 6 показывает расположение объекта [59].

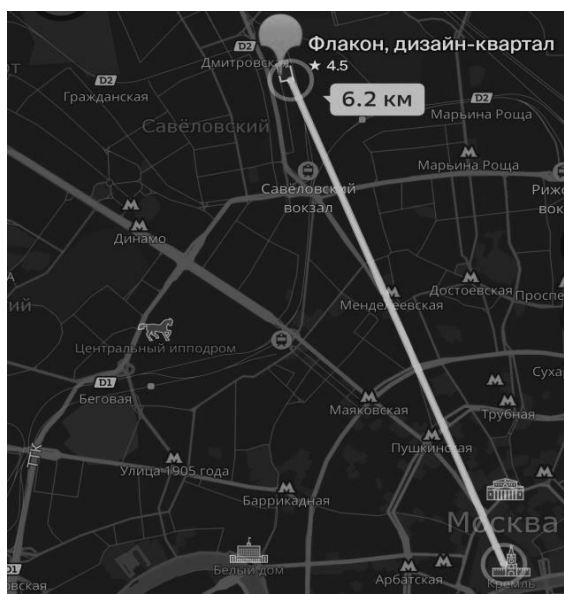


Рисунок 6 – Расположение творческого кластера «Флакон» в Москве [59]

Кластер доказал, что креативные пространства могут существовать для

молодежи, где все происходит самостоятельно, без шумного эпатажа и правонарушений (рисунок 7). «Флакон» возник в результате ревитализации бывшей промышленной зоны и за семь лет собрал на своей территории более 200 компаний в сфере креатива и дизайна (архитектурные бюро, мастерские, шоу-румы, арт-кафе, телеканалы, рекламные и ивент-агентства). Здесь находятся дизайн-студии, которые самостоятельно организовали свое тематическое пространство и привлекли коллег и конкурентов. Творческий кластер – это только часть территории, по факту здесь организовалась свободная коворкинг-зона, детский сад, капсульный отель. Девиз «Флакона»: «Творите, что хотите!» [59].



Рисунок 7 – Творческий кластер «Флакон» в Москве, 2021 г. [59]

Креативный кластер «Арма». Редевелопмент территории Московско-Курской железной дороги (г. Москва, Нижний Сусальный переулок, дом 5 – внутри ТТК), где построены четыре газгольдера из кирпича (1868 год), которые являлись источником света и тепла в городе (рисунок 8) [52].

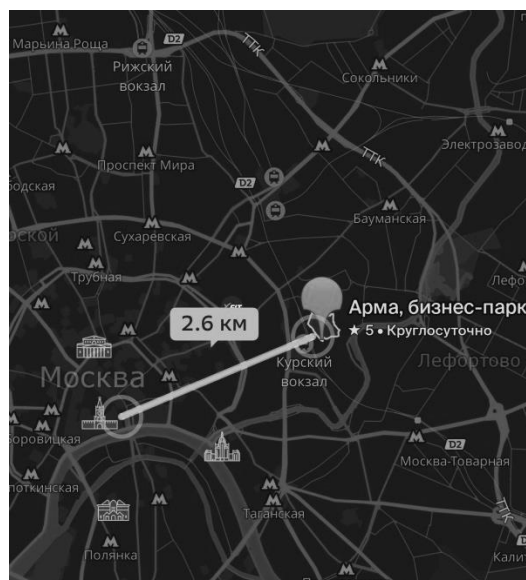


Рисунок 8 – Расположение креативный кластер «Арма» в Москве [52]

Пристройки к корпусам разобрали, поставили мансардные окна в кровле, где-то добавили террасы, обновили поверхность кирпичных стен. Между корпусами появился пешеходный бульвар. Внутри остались нетронутыми металлические лестницы, вентили и трубы, которые сохраняют индустриальную атмосферу помещений. Сейчас в «Арме» находится студия Дениса Симачева, клуб «Газгольдер», галерея Александра Якута, а также клуб «Арма 17» (рисунок 9) [52].



Рисунок 9 – Креативный кластер «Арма» в Москве. 2016 г. [52]

Арт-кластер «Красный Октябрь». Бывшая шоколадная фабрика «Красный Октябрь» – это территория стрелки Болотного острова площадью 5 га в самом центре Москвы, расстояние до Московского Кремля составляет 1,1 км (рисунок 10).

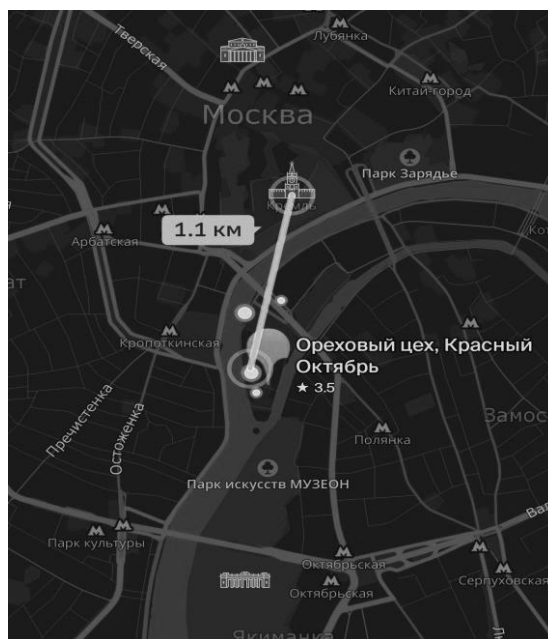


Рисунок 10 – Арт-кластер «Красный Октябрь», Москва [35]

Арт-кластер нацелен на разные возрастные категории населения, так как в дневное время на бывшей фабрике работают ярмарки, проводятся лекции и профессиональные фотосессии, что будет интересно детям и пенсионерам. Посетителей ждут в многочисленных гастрономических заведениях и барах, гостинице, на концертных площадках и в анти-кинотеатре «Кино-Хаус». По ночам открывают двери ночные клубы, где проводятся тематические мероприятия и выступают модные ди-джеи, данный формат мероприятий заинтересует молодежь. Каждый месяц на Болотном острове проходят концерты знаменитых групп, дискотеки, фестивали и выставки. До 2000 г. на Болотном острове находилась знаменитая кондитерская фабрика, а сегодня здесь уживаются несколько десятков креативных социальных и бизнес-концепций [35].

Относительно расположения – на рисунке 11 видно, что практически все кластеры (кроме «Флакона») находятся приближенными к историческому центру города и располагаются в пределах ТТК, что делает их более доступными для туристов и путешественников.

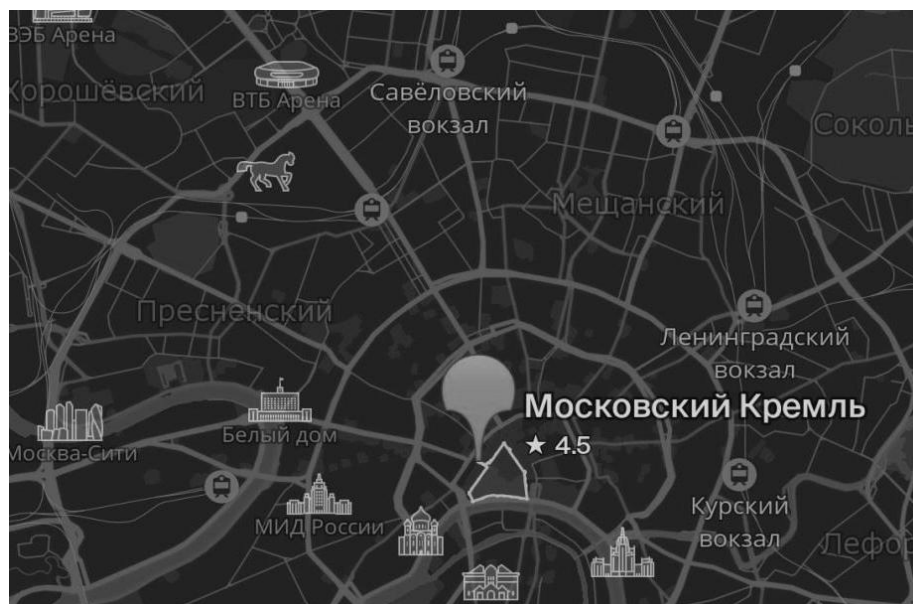


Рисунок 11 – Расположение креативных кластеров относительно исторического центра Москвы [35]

Критериальная оценка креативных кластеров

Данные, полученные из анализа креативных кластеров г. Москва, представлены в таблице 1 и оценены по критериям (признакам) кластера по пятибалльной шкале.

Таблица 1 – Оценка креативных кластеров г. Москва²

Признак	Креативное пространство			
	Пространство «Суперметалл» в Москве	Творческий кластер «Флакон» в Москве	Креативный кластер «Арма» в Москве	Арт-кластер «Красный Октябрь»
<i>Разнообразие</i>	3	5	3	5
<i>Формирование новых бизнес-связей</i>	5	5	5	5
<i>Свобода</i>	5	5	5	5
<i>Наличие ядра</i>	5	5	5	5
<i>Доступность</i>	4	3	4	5
<i>Итого</i>	22	23	22	25

Оценка креативных кластеров Москвы показывает, что трем анализируемым объектам не хватает функционального разнообразия (гостиницы, детские сады) и уникальности для соответствия критериям кластера. При этом «Флакон» имеет самое удаленное местоположение относительно центра города, что заставляет продумывать логистику и транспортную доступность объекта. Лидером является арт-пространство «Красный Октябрь», который максимально подходит по всем критериям

² Составлено автором

кластера.

Путь создания креативного кластера в Сысерти

Оценив креативные кластеры г. Москва и выявив их слабые места, автор предлагает следующие пути развития креативного кластера в г. Сысерть (Таблица 2).

Таблица 2 – Пути развития креативного кластера в г. Сысерть относительно «разнообразия»³

Объект	Зонирование объекта	Пути развития относительно отстающих признаков анализируемых ранее кластера
<i>Мартеновский цех</i>	Фойе	Помещения под аренду (шоу-румы, лавки, кафе и рестораны)
	Основная часть цеха	Выставочное пространство
<i>Доменный цех</i>	Основная часть цеха	Лофт-студии (офисы), коворкинги, торговые площади, кофейни рестораны, ивент-площадки, арт-мастерские, творческие студии, выставочные залы
<i>Форум</i>	Сцена	Расположение между доменным и мартеновским цехами ивент-площадки
<i>Мастерские</i>	Первый этаж	Ивент-площадки, коворкинг и ремесленные мастерские
	Второй этаж	Жилые помещения, хостел
<i>Гаражи</i>	<i>Первый блок</i> Бывшая трансформаторная подстанция	Размещение на первом этаже трех коммерческих помещений под торговлю
		Второй этаж этого блока –эксплуатируемая кровля с амфитеатром, выходящая на площадь
	<i>Второй блок -</i> ремонтный цех	Размещение пивоварни, она занимает весь первый этаж
		На втором этаже будет размещен универсальный лекторий.
<i>Прилегающая инфраструктура</i>	Прилегающие исторические улицы Сысерти	Создание – комплекса апартаментов, резиденций, гостиница

2.4 Анализ исследуемого земельного участка

В данном проекте рассматриваются земельные участки (далее – ЗУ), располагаемые на территории города Сысерть в непосредственной близости к заводу Турчаниновых-Соломирских.

На рисунке 12 продемонстрированы 3 участка, на которых планируется

³ Составлено автором

реализация проекта гостиницы, как одного из элемента креативного кластера [30]. Таким образом, рассматриваемые земельные участки (далее ЗУ) представляют собой геометрическую фигуру неправильной формы, общая площадь которой составляет 4 942 кв. м (рисунок 12). При реализации проекта форма участков не изменится [50].



Рисунок 12 – Расположение участка на кадастровой карте города [30]

Далее в работе будут подробно описаны схема расположения новых зданий на участках. В таблице 3 представлены основные характеристики земельного участка.

Таблица 3 – Основные характеристики земельного участка [50]

Характеристика	Территория
Участок 1	
Адрес	Свердловская область, Сысертский район
Уточненная площадь, кв. м	1 904
Кадастровый номер	66:25:2901027:580
Кадастровая стоимость, руб.	3 002 208
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование	Под строительство административно-офисного здания
Участок 2	
Адрес	Свердловская обл, Сысертский р-н, г. Сысерть, ул. Токарей, д. 16-Б
Уточненная площадь, кв. м	1 703
Кадастровый номер	66:25:2901027:209
Кадастровая стоимость, руб.	855 723
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование	Для размещения производственных зданий и обслуживания строений производственного назначения
Участок 3	
Адрес	Свердловская обл., Сысертский р-н, г. Сысерть, ул. Токарей, д. 16-В
Уточненная площадь, кв. м	1 335
Кадастровый номер	66:25:2901027:208
Кадастровая стоимость, руб.	1 678 095
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование	Для обслуживания строений

В данном проекте рассматриваются земельные участки (далее – ЗУ) с объектами, которые находятся в городе Сысерть, на территории креативного кластера исторического завода Турчаниновых-Соломирских. Анализируемые участки находятся в зоне «А» регулирования застройки и хозяйственной деятельности, основной объект кластера – Доменный цех – является памятником федерального значения (рисунок 13, 14).

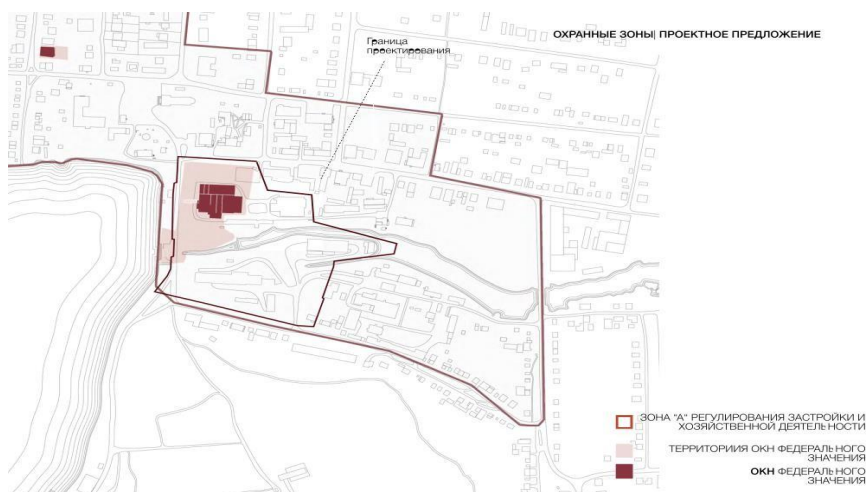


Рисунок 13 – Исследуемая территория на карте отображения справочных зон условий охраны объектов культурного наследия (далее – ОКН) на территории Сысертского городского округа [49]

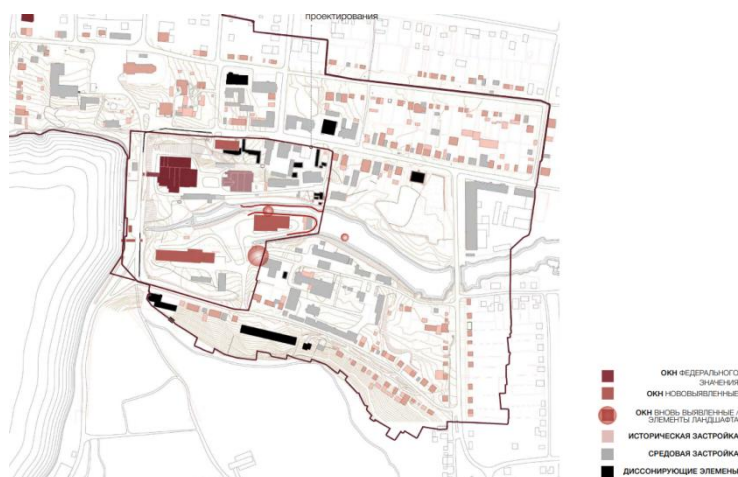


Рисунок 14 – Исследуемая территория на схеме ценности застройки на территории Сысертского городского округа [49]

Анализ этих данных позволят сделать вывод, что уже существующие здания планируется реставрировать (Доменный цех, Мартеновский цех, торговые ряды (гаражи), «Ресторан на стрелке», горнозаводской клуб, мастерские). Объект, находящиеся в непосредственной близости к

планируемым зданиям гостиницы, сносу не подлежит, так как относится к нововывявленным ОКН.

На рисунке 15 представлена типология планировочной структуры города. Исследуемые ЗУ находятся в квартале с элементами исторической малоэтажной застройки, тогда как большая часть территории относится к малоэтажной жилой застройке или же частному сектору.

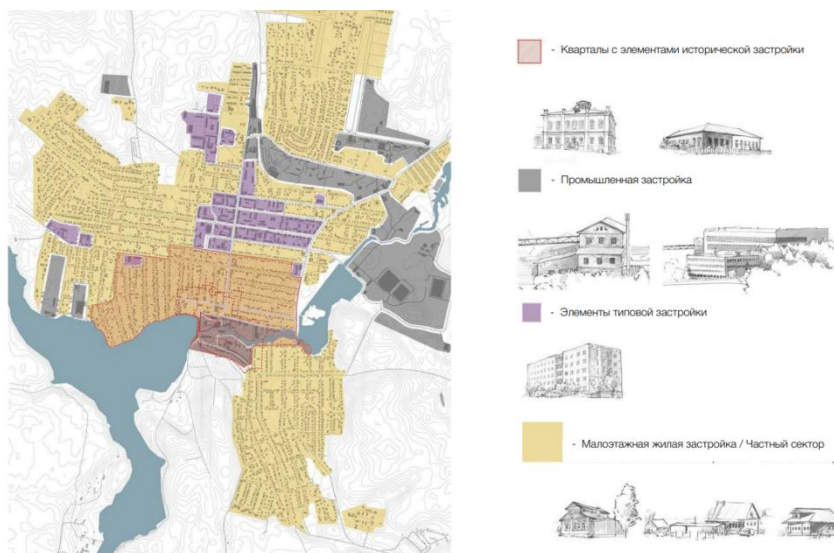


Рисунок 15 – Исследуемая территория на исследовании территории завода в пространстве города [49]

Расположение участков было проанализировано через схему городских территорий в «Правилах землепользования и застройки города Сысерть». Относительно актуальной редакции 2024 г. предоставленные под осуществление проекта участки находятся в зоне категории Общественно-деловых зон исторического центра города Сысерть (далее – ОДИ) (рисунок 16,17), где красным кругом выделено примерное расположение ЗУ [4].



Рисунок 16 – Расположение территории согласно «Правилам землепользования и застройки города Сысерть» [46]



Рисунок 17 – Условные обозначения к карте «Правила землепользования и застройки города Сысерть» [58]

Рассмотрим основные виды разрешенного использования земель зоны ОДИ в соответствии с документом «Правила землепользования и застройки города Сысерть» [46]:

- дома культуры;
- клубы;
- досугово-развлекательные центры
- библиотеки;
- гостиницы, гостевые комплексы;
- объекты торгового назначения, отдельно стоящие временные и постоянные;
- рынки сельскохозяйственные и розничной торговли;
- административные и офисные здания и помещения;
- АТС;
- пункты осеменения;
- ветеринарные станции;
- почтовые отделения;
- отделения банков;
- объекты бытового обслуживания;
- аптеки;

- объекты общественного питания доготовочные (закусочные, столовые, кафе);
- храмовые комплексы и пр. религиознокультурные объекты;
- объекты здравоохранения (поликлиники, специализированные клиники, ФАП, ОВП и т.д.);
- стадионы, физкультурно-спортивные комплексы, спортивные залы и пр.;
- здания административно-бытового назначения со встроенными спортивными залами;
- объекты дополнительного образования;
- музеи;
- скверы, парки

Таким образом, рассмотренные данные подтверждают возможность создания гостиницы концептуально и территориально сопряженного с чугунолитейным заводом Турчаниновых-Соломирских.

Анализ ресурсного качества участка. На рисунке 18 представлено расположение рассматриваемого участка на карте рельефа города Сысерть. Анализируемые ЗУ располагаются на высоте 232 м над уровнем моря. Это аргументируется соседством с береговой линией реки Сысерть. Для Сысертского городского округа характерен преимущественно равнинный рельеф в восточной части и увало-кряжестый с узкими долинами рек – в западной части. [57].



Рисунок 18 – Расположение участка на карте рельефа города Сысерть [57]

На территории рассматриваемых участков на данный момент располагаются производственные и хозяйственные корпуса в количестве 4 шт. (рисунок 19).



Рисунок 19 – Объекты, расположенные на выбранных ЗУ [43]

Описание застройки в районе расположения объекта.

Рассматриваемая территория находится в основе исторического центра города Сысерть, который является административным центром Сысертского городского округа, расположенного в 43 км южнее г. Екатеринбурга, на берегу пруда, образованного слиянием двух рек – Сысерти (правый приток верхней части реки Исети) и Черной [2,39].

Исторически Сысерть и окружающие поселки – это востребованное место для загородной жизни и отдыха жителей Екатеринбурга, т.к. рядом находятся: природный парк «Бажовские места», единственный на всем Урале гольф-клуб, в городе есть лыжная школа и школа гребли [56].

В состав территории городского округа входят город Сысерть, а также в соответствии с Генеральным планом городского округа территории, предназначенные для развития его социальной, транспортной и иной инфраструктуры, включая территории поселков и других сельских населенных пунктов, не являющихся муниципальными образованиями:

Поселок Бобровский, поселок Большой Исток, поселок Двуреченск, поселок Верхняя Сысерть, поселок Асбест, поселок Габиевский, поселок

Каменка, поселок Трактовский, поселок Школьный, поселок Октябрьский, поселок Первомайский, поселок Полевой, поселок Колос, поселок Лечебный, поселок Поляна, поселок Луч, поселок Выюхино;

Село Кашино, село Никольское, село Патруши, село Черданцево, село Щелкун, село Новоипатово, село Бородулино, село Фомино, село Кадниково, село Абрамово, село Аверино;

Деревня Ключи, деревня Андреевка, деревня Верхняя Боёвка, деревня Ольховка, деревня Шайдурово, деревня Большое Седельниково, деревня Малое Седельниково, деревня Токарево, деревня Космакова [56].

Анализ точек притяжения округа, притягивающих к себе горожан и туристов, поможет определить направление действий, позволяющих жителям чувствовать себя комфортно в городской среде. Подобные пространства очень важны, так как они распространяют свое влияние на близлежащие территории, позволяя своим соседям «жить» и развиваться за счет дополнительного притока посетителей от точки притяжения.

Перечень крупных действующих точек притяжения в Сысертском городском округе, расположенных примерно в радиусе 15 км от выбранной территории, представлен в таблице 4.

Таблица 4 – Точки притяжения Сысертского городского округа в радиусе 15 км от выбранной территории [49]

№	Объект	Адрес	Удаленность от выбранной территории, км	Назначение
1	Загородный отель «Гринвальд»	Верхняя Сысерть	9	Загородный отель
2	Природный парк «Бажовские места»	ул. Тимирязева, 68 А, г. Сысерть	6	Природный парк
3	Караульная гора	г. Сысерть	0,85	Туристическая зона, гора
4	Фарфоровый завод	ул. Чапаева, 1, г. Сысерть	2	Завод, музей
5	Питомник хищных птиц «Холзан»	На территории базы "Сова", с. Кашино	6	Центр мониторинга и реабилитации хищных птиц
6	Гольф-клуб «Pine Creek Golf Resort»	Ручей, мкр. Лесной, с. Кашино	12	Гольф-клуб
	Парк-отель «Иволга»	с. Кадниково	15	Парк-отель, база отдыха
7	Загородный клуб «Белая лошадь»	п. Кадниково	15	Загородный клуб

Можно сделать вывод, что реализация проекта выступит драйвером развития территории как минимум радиусом в 15 км, основными

направлениями ускорения развития при этом выступают жилой девелопмент, туризм, сервисная, креативная и высокотехнологичная экономика (рисунок 20).

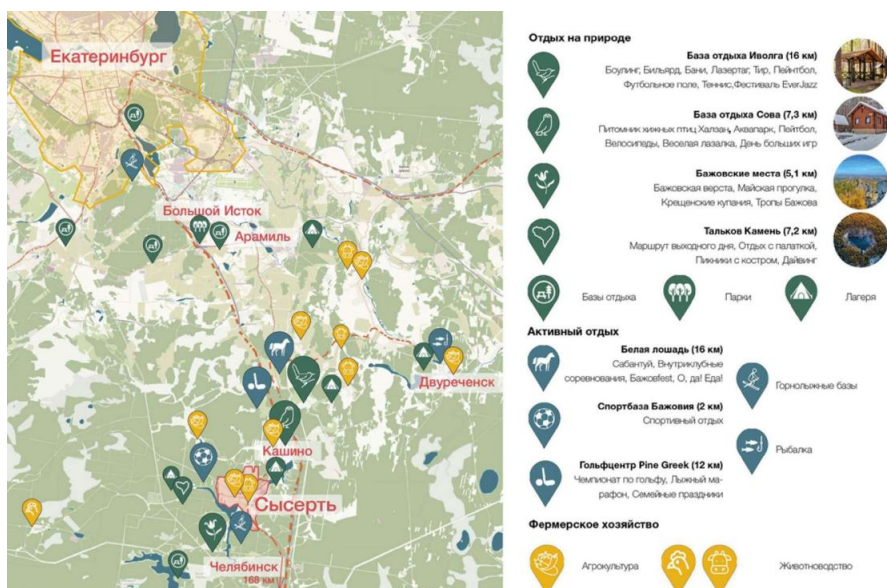


Рисунок 20 – Ближайшее окружение города Сысерть [49]

Таким образом, можно говорить о том, что рассматриваемая территория располагается в зоне преимущественно деловой застройки, в шаговой доступности находятся множество бизнес и деловых центров. Примерно в 500 м расположено несколько жилых домов разной этажности.

Анализ пешеходной и транспортной доступности участка. В г. Сысерть находится железнодорожная станция "Турбинная", соединяющая город с г. Арамилем, г. Екатеринбургом, г. Первоуральском, г. Ревдой. С автостанции города регулярно отправляются автобусы в г. Челябинск, г. Екатеринбург, г. Торфяник, г. Асбест [9, с.76].

Общественный транспорт представлен автобусами и маршрутными такси.

Исследуемая территория расположена на углу улиц Ленина-Быкова, ближайшая к объекту остановка – «Магазин Автомир», здесь останавливаются 3 автобуса и 1 маршрутка (таблица 5). Также в пешей доступности расположены остановки «Церковь», «ОВД», «Швейная фабрика» и «Мебельная».

Таблица 5 – Маршруты ближайших к объекту остановок [42-45]

2.5 Позиционирование объекта исследования на рынке

Бренд территории. Проект представляет собой гостиницу с рестораном и конференц-залом, на территории которой также будут располагаться беседки и прогулочные зоны. Воплощая в себе идею объединения отдыха и развлечения с духом завода, наш отель представляет собой идеальное место для любителей искусства и творчества.

Для успешного продвижения продукта на рынке необходимо сформировать бренд – ментальную оболочку продукта или услуги, которая в свою очередь формирует у потребителя ценность, лояльность и преданность.

Инструментом для формирования бренда является сама идея или даже идеи, которые использовать при создании нового, и интегрировать в уже существующий имидж. В реализации данного проекта за базу формирования бренда была взята матрица Дж. Гранта, которая берет за основу систему разбиения идей на личностные, групповые, социальные и институциональные.

В качестве критериев данных уровней берутся самые распространенные элементы культуры и жизни человека такие, как:

- новые традиции;
- системы убеждений;
- системы убеждений;
- время;
- стадные инстинкты;
- связующие идеи;
- роскошь;
- провокации;
- идеи контроля.

На рисунке 22 представлен выбор итоговых идей, которые применимы относительно проекта гостиницы в г. Сысерть.

	Личностные идеи	Групповые идеи	Социальные идеи	Институциональные идеи
Новые традиции	Привычные идеи	Зрелищные идеи	Лидерские идеи	Организационные идеи
Системы убеждений	Когнитивные идеи	Идеи ценителей	Идеи веры	Идеи атласа
Время	Регрессивные идеи	Идеи настоящего	Ностальгические идеи	Календарные идеи
Стадные инстинкты	Идеи инициации	Идеи толпы	Идеи клана	Идеи повальных увлечений
Связующие идеи	Соавторство	Социализация	Сотрудничество	Местное сообщество
Роскошь	Идеи консьержа	Идеи изобилия	Эксклюзивные идеи	Экзотические идеи
Провокации	Эротические идеи	Ослабляющие идеи	Скандальные идеи	Радикальные идеи
Контроль	Персонализированные идеи	Контролирующие идеи	Идеи соперничества	Идеи градации

Рисунок 22 – Классификация новых идей для создания бренда, Дж. Грант [51]

Таким образом, были выявлены следующие идеи бренда гостиницы «Творческая резиденция»:

- эксклюзивные идеи – отражается через связь с заводом и почвой, космос в технологиях, вертикальное озеленение, фонарики по реке;
- идеи настоящего – интерпретация связи с заводом и почвой через стиль здания и вертикальное озеленение на этаже (т.е. заброшенный участок – прошлое, зеленый цветущий сад – будущее);
- идея соперничества – относительно конкурентов – глэмпинг на другом берегу реки (но при этом разные концепции – у нашего проекта связь с землей, почвой, у коллег – воздух и полет);
- сотрудничество – прямая связь между гостиницей и заводом. Идеи кластера будут пронизывать здание отеля;
- зрелищная идея – проведение мероприятий на различную возрастную аудиторию – конкурс на лучшую конструкцию летательного аппарата, фестиваль огня, фонариков (запуск их по реке).

Дизайн. Уникальность данного проекта заключается в непосредственной связи с историей завода и его событийной программой, чем и обосновывается предлагаемый к реализации стиль – лофт. Через призму данного образа отеля будет проглядываться и дух самого завода, его

уникальность и кластерность.

Среди различных современных архитектурных направлений промышленный лофт выделяется на фоне других. Стиль противоречив, сочетает несовместимые элементы, притягивает своей смелостью, поскольку пространства скорее похожи на переоборудованные промышленные объекты, нежели чем на комфортные для жизни и отдыха помещения. Лофт – это прежде всего фабричный стиль архитектуры, которому характерна чистота линий, простота и минималистичность в отделке. Также, как и минимализму в архитектуре, зданиям, в рассматриваемом стиле, присуще наличие панорамного остекления, что наполняет помещения обильным количеством естественного света. В этом и заключается главная изюминка данного стиля [47].

История стиля. Лофт (от англ. Loft – чердак) – архитектурное направление, зародившееся в 40-х годах XX-го в. в индустриальных кварталах Нью-Йорка. Жилое или офисное пространство создавалось путем переоборудования чердачных помещений бывших фабрик и заводов [15].

Непрекращающийся рост цен на ЗУ в центральной части городов заставляло владельцев промышленных территорий либо полностью оставлять свои объекты, либо перевозить производство на окраины. Опустевшие фабричные здания нашли покупательский интерес со стороны богемы (художественной интеллигенции), привлечённой как функциональными характеристиками помещений (высокие потолки, хорошее освещение), так и низкими, по сравнению с обычными квартирами, арендными ставками. Пройдя путь от мастерской до стильного помещения, лофт оказался на пике моды к пятидесятым годам прошлого века. Именно этот стиль стал характеризовать жизненный образ артистов Нью-Йорка. Модные художники открывали в лофтах свои галереи и студии, вследствие чего за нестандартным жильем закрепили статус элитного. "Фабричное жилье" стало настоящим образом жизни, новым, нестандартным мировоззрением. На Западе лофт является символом ухода от всего

буржуазного, традиционного и обыденного. Именно поэтому, чтобы подчеркнуть столь свободное мироощущение, лофт снаружи и внутри кажется нам неординарным [47].

Главная идея. Идея заключалась в синергии завода и гостиницы через использование упомянутого ранее архитектурного стиля лофт. Философия дизайна должна ощущаться не только во внутреннем пространстве здания, но и при рассмотрении его внешнего облика. Выбор данного стиля был обусловлен его брутальностью и первобытностью кластера, что является связующей нитью всей концепции проекта. Для передачи характера будут использованы ряд архитектурных и конструктивных приемов.

Отличительные архитектурные черты. Как и писалось ранее, лофт зародился в зданиях бывших заводов и фабрик, откуда он и перенял свои отличительные черты. Использование натуральных материалов в виде озеленения, природных покрытий и имитация стен завода подчеркнет смелость и броскость образа. Данное решение выделит гостиницу на фоне конкурентов, дав возможность гостям ощутить атмосферу той индустриальной эпохи во время проживания в номерах или нахождения на мероприятии конференц-зала. Использование бетона, штукатурки, необработанного кирпича лишь усилит эффект данного направления, а металлических конструкции, выполняющий несущую функцию здания, будут лаконично дополнять композицию (рисунок 23).

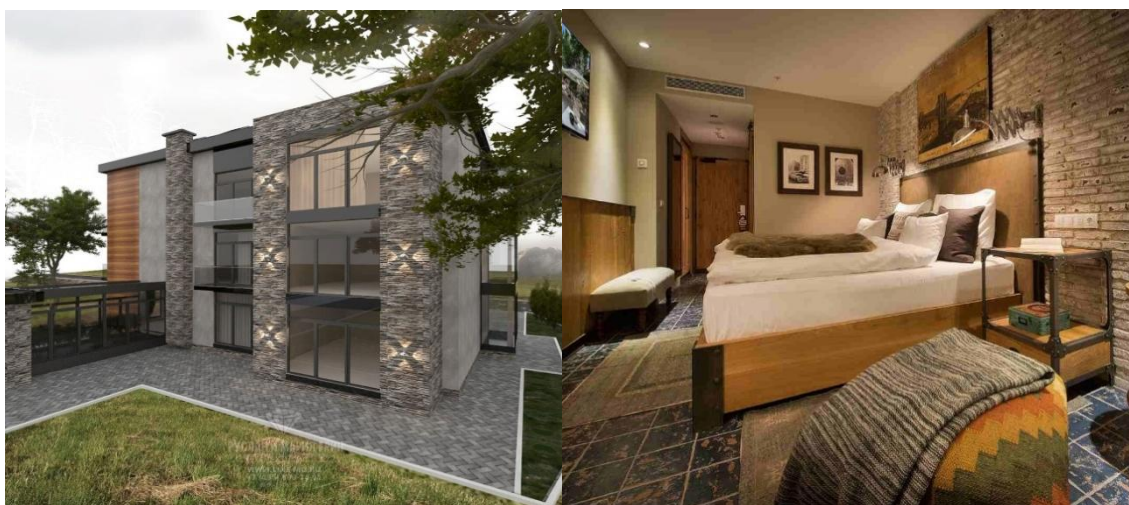


Рисунок 23 – Пример здания апарт-отеля стиле лофт [54]

Конструктив. Конструктивом здания гостиницы станет комбинация железобетона и металлических конструкций. В нашем случае, инженерные системы вентиляции лишь подчеркнут черты стиля лофт, поэтому при отсутствии надобности их можно не маскировать.

Логотип и слоган продукта играют важную роль в формировании бренда и его восприятии потребителями за счет:

- идентификация бренда – помощь потребителям легко узнавать и запоминать бренд среди множества других;
- коммуникация ценностей – качественно продуманный логотип и слоган могут ясно выразить ценности и философию продукта или компании;
- привлечение внимания: Захватывающий логотип и запоминающийся слоган могут привлечь внимание потенциальных клиентов, вызвать интерес и поспособствовать запоминанию бренда;
- доверие и узнаваемость – продуманный логотип и слоган будут вызывать лояльность у клиента;
- реклама и маркетинг – это эффективный инструмент для рекламы и маркетинга, так как будут использоваться на различных рекламных материалах, упаковке продукции, в онлайн-кампаниях и т. д.

Логотип гостиницы «Творческая резиденция» представлен на рисунке 24. Через него передаются основные цвета творческого пространства «Лета на заводе» и неразрывная связь отеля с заводом. Слоган позиционирует одну из основных ценностей проекта – это связь прошлого, настоящего и будущего.



Рисунок 24 – Логотип базы отдыха с конным клубом «Каурая» [41]

Примеры сувениров представлены на рисунке 22.



Рисунок 24 – Сувениры с логотипом «Творческая резиденция» [41]

Данные сувениры будут быть доступны для покупки на рецепции гостиницы и других объектах кластера.

Вертикальное озеленение.

Вертикальное озеленение гостиниц – это практика добавления зеленых насаждений, таких как растения, цветы, деревья и трава, на фасады и крыши зданий гостиниц. Это популярная тенденция в современной архитектуре и дизайне зданий, которая приносит множество преимуществ как для самого здания, так и для окружающей среды.

Основные достоинства данного вида дизайна помещения:

- *эстетика.* Вертикальное озеленение придает зданию привлекательный внешний вид и делает его уникальным за счет применения

различного вида растительности, которое подходит данной локации;

- *улучшение микроклимата.* Растения на фасадах и крышах гостиниц способствуют улучшению качества воздуха, поглощают углекислый газ и выбросы, а также снижают температуру внутри здания;

- *изоляция.* Зеленые насаждения могут служить естественной защитной перегородкой, помогая снизить потребление энергии на отопление и кондиционирование воздуха;

- *шумоизоляция.* Растения могут также смягчать звуки извне и создавая более спокойную атмосферу внутри здания;

- *создание дополнительного пространства.* Вертикальное озеленение может использоваться для создания дополнительных открытых пространств, таких как террасы или сады на крыше, которые могут быть использованы гостями гостиницы.

На рисунке 25 представлен пример озеленения гостиницы в проекте.



Рисунок 25 – пример вертикального озеленения мансарды гостиницы [51]

В настоящее время жителям мегаполисов жизненно необходимо отключиться от городской суеты и соприкоснуться с окружающей средой – вертикальное озеленение является одним из способов приблизить посетителей к природе.

2.6 Функциональное зонирование и характеристики объектов

Разработка мастер-плана. Общая площадь 3-х земельных участков, рассматриваемых в проекте, составляет 4 942 кв. м или 0,4942 га. На данной территории было принято решение возвести три секции отеля с рестораном, каждый из которых вмещает в себя по 20 номеров, одно отдельно стоящее здание с конференц-залом. Также особое внимание хотелось бы уделить ландшафтному дизайну территории, так как по идеи проекта планируется возведение английского сада.

Для проекта был разработан мастер-план, представленный на рисунке 26.



Рисунок 26 – Мастер-план проекта

На рисунке 27 представлен план первого этажа гостиницы, здесь располагается ресторан с 55 посадочными местами.



Рисунок 28 – План второго этажа

Конструктивная схема здания – каркасная. Вертикальными несущими элементами являются колонны с шагом 6 м из металлических двутавровых балок. Горизонтальными пустотные плиты перекрытий между 1 и 2 этажами и фермы длиной 19 м в качестве несущих конструкций покрытия.

Ограждения выполнены навесного фасада с утеплением 160 мм из минераловатных плит. Со стороны конференц-зала и холла выполнено остекление окнами 4980x3600.

Кровля здания запроектирована плоская с уклоном 15 градусов и внутренним организованным водостоком. Доступ на кровлю обеспечивается через люк в техническом помещении.

Далее на рисунке 29 представлен план второго этажа, включающего в себя конференц-зал и зону отдыха.

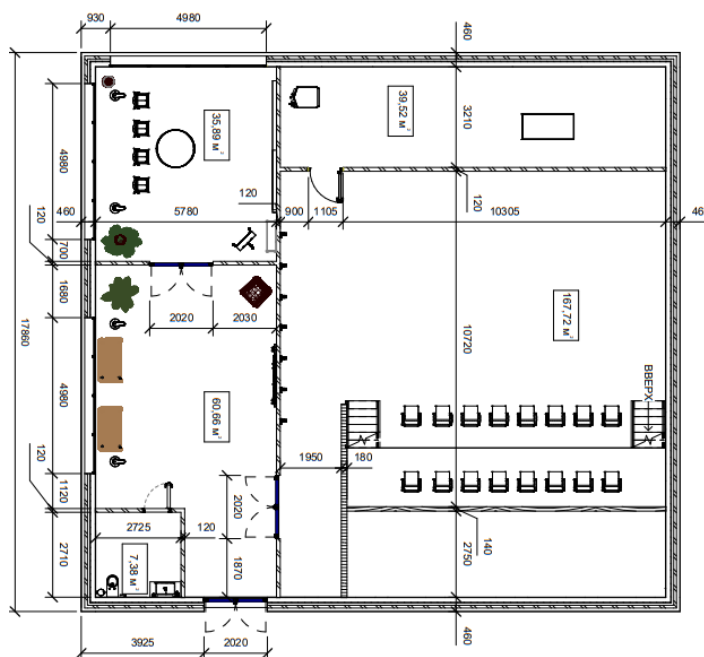


Рисунок 29 – План второго этажа

На рисунках 30-34 представлены BIM-модели помещений и самого здания с конференц-залом.



Рисунок 30 – BIM-модель здания конференц-зала



Рисунок 31 – BIM-модель входной группы конференц-зала



Рисунок 32 – BIM-модель кинотеатра конференц-зала



Рисунок 33 – BIM-модель уборной

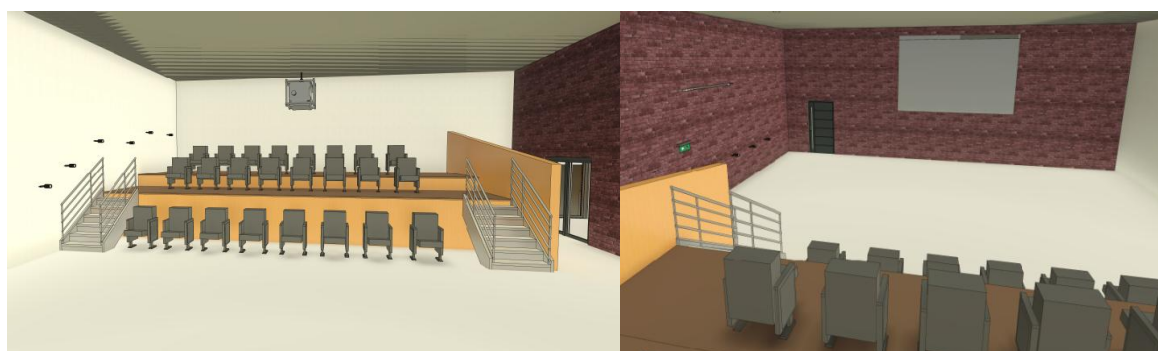


Рисунок 34 – BIM-модель конференц-зала

Здания само гостиницы являются воплощением георгианской архитектуры – кирпичная кладка, вытянутость здания строгой прямоугольной формы, симметрия, скатные крыши с фронтонами, минимум декора, вытянутые окна лучше всего перекликаются с дизайном завода Турчаниновых-Соломирских (рисунок 35, 36).



Рисунок 35 – Дизайн северного фасада секции гостиницы



Рисунок 36 – Дизайн южного фасада секции гостиницы

Технология строительства секции гостиницы выглядит следующим образом:

- новые традиции фундаменты: монолитный ленточный;
- перекрытия: железобетонный монолит;
- стены: керамзитобетонные блоки 400 мм;
- утепление фасадов: каменная вата 50 мм;
- утепление кровли: каменная вата 250 мм;
- облицовка фасадов: керамическая плитка (имитация кирпича);
- источник тепла: газовый котел.

Схематичный план этажей гостиничных секций представлен на рисунке 37.



Рисунок 37 – План этажа гостиничной секции

На рисунках 38, 39 представлены фасады здания секции гостиницы, выполненные в коричневой цветовой гамме цветах с применением панорамного остекления и членением фасадных плоскостей, для большего разнообразия геометрических форм. Отдельно вынесена лестничная клетка и отделана деревянными рейками, как и уступ на кровле для придания динамики фасадам здания.



Рисунок 38 – Северный и южный фасады здания



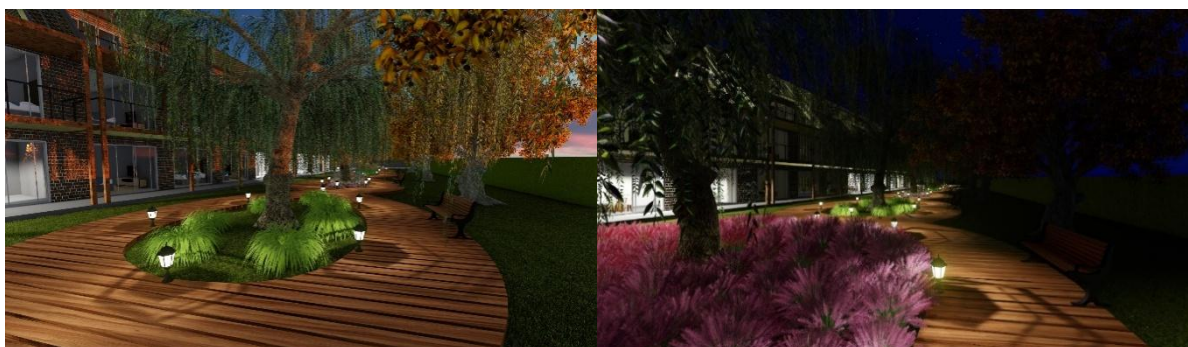
Рисунок 39 – Западный и восточный фасады здания

Визуализация проекта представлена на рисунке 40, где отражена детальная проработка проекта с малыми архитектурными формами (далее – МАФ), благоустройством и вертикальным озеленением фасадов здания.



Рисунок 40 – Территория гостиничного комплекса и зона отдыха

В качестве озеленения предполагается использовать как различные кусты от сирени до рябины, так разнообразные крупномерные растения. Особенностью проекта является пешеходная дорожка, сделанная из древесины с посадками березы и кустов спиреи и пузыреплодника, а также рекреационные зоны, выполненные с использованием габионов (рисунок 41).



На рисунке 41 представлен пример двухместного номера гостиницы с террасой, выход на которую осуществляется через панорамную стеклянную дверь, и коридор здания гостиницы вдоль номерного фонда, где располагается зона отдыха с диваном и кофейным столиком.



Рисунок 42 – Гостиничный номер и холл гостиницы

Ресторан, располагающийся на первом этаже здания гостиницы, вместимостью 55 человек показан на рисунке 43. Его услугами могут пользоваться как жители гостиницы, так и в целом посетители креативного

кластера в Сысерти.



Рисунок 43 – Западный и восточный фасады здания

2.6 Целевое аудитория кластера и гостиницы

Аудиторией кластера могут быть представители всех возрастных категорий, однако, для успешного старта проекта следует сконцентрироваться на трендсеттерах (люди старше 25 лет со стабильным доходом, которые работают в креативных индустриях). Основной задачей креативных пространств является привлечение творческого сообщества города и талантливой молодежи на свою территорию, обеспечение среды и условий для зарождения в них бизнес-идей, а также производства, продвижения и продажи их продукта. Отсутствие любого из перечисленных элементов делает задачу создания кластера трудновыполнимой.

Для учета сочетаемости возрастных групп, посещающих кластер, необходимо распределить их относительно временных интервалов. Распределение потребностей групп представлено в таблице 6.

Таблица 6 – Потребности аудитории кластера по возрастным группам [54]

Категория	Дети и школьники	Студенты и выпускники	Молодые профессионалы	Семьи с детьми	Обитатели пустого гнезда
Возраст	до 18 лет	18-29 лет	30-40 лет	Любой возраст	45–64 лет
Характеристика	Сложная группа, так как ее представители практически не зарабатывают самостоятельно, удовлетворение потребностей в большей степени обеспечивается родителями	Данная группа только начинает самостоятельную жизнь, обычно не в браке и ищут места, где смогут начать карьеру, завести друзей, весело провести время и найти свою половинку; специфика расходов: для этой аудитории основная статья расходов – аренда жилья и развлечения	Продвинулись в построении карьеры, могут потратиться на жилье, но в целом тяжелее на подъем; Среди них есть одиночки, есть те, кто живет с партнером, есть живущие в браке, но непременное условие – отсутствие детей	Очень часто являются покупателями чего-либо, хотя пользователем становится ребенок	Когда дети уехали, надо как-то активно жить и проводить время не впустую

Таким образом, успех наполнения территории разными возрастными группами зависит от их грамотного распределения по времени. Так, в первой половине дня основными посетителями площадки могут быть дети и пенсионеры, а во второй половине кластер будет актуален для людей средних лет и молодежи, посещающих творческие фестивали и другие мероприятия [54].

В рабочие дни территория преобразовывается под пространство для работающих профессионалов креативной индустрии.

Мобильность кластера является его отличительной чертой, подчеркивая важность задачи удержания нескольких якорных арендаторов на постоянной основе.

Площади кластера multifunctional, т.е. подразумевается их мобильность и изменение относительно потребности потребителя.

Привлечение арендаторов в креативный кластер может быть осуществлено через использование различных стратегий и элементов:

- уникальная концепция, позволяющая арендаторам продемонстрировать уникальность своего продукта в том числе и благодаря площадке, на которой базируется бизнес;

- дух места. Посыл к истокам региона или истории объекта, на котором базируется креативный кластер – это то, что будет заставлять людей приезжать на площадку.

- инфраструктура и удобства – создание комфортной и функциональной инфраструктуры, включая современные офисы, коворкинги, зоны отдыха, конференц-залы, оборудование для проведения мероприятий и т. д.;

- сетевые возможности – предоставление возможностей для создания связей и сетевого взаимодействия между арендаторами, что может стать привлекательным аргументом для присоединения к кластеру;

- маркетинг и продвижение – эффективные маркетинговые стратегии для привлечения внимания потенциальных покупателей, включая использование социальных сетей, участие в отраслевых мероприятиях, создание информационных материалов и др.;

- гибкие условия аренды: Льготная система сдачи площадки в аренду, адаптированная под потребности креативных компаний, включая возможность краткосрочной аренды, возможность масштабирования площади и т.д.;

- поддержка инноваций: Предоставление доступа к инновационным технологиям, программам развития и поддержки стартапов, что может привлечь компании, заинтересованные в развитии и инновациях.

На рисунке 44 более конкретно представлены резиденты кластера (будущие арендаторы площадей кластера), целевые потребители (покупатели продукта) и некие инвесторы [49].

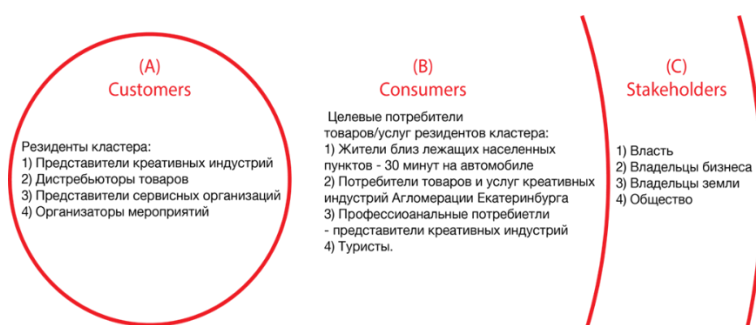


Рисунок 44 – Модель основных потребителей и инвесторов проекта [49]

При рассмотрении конкретно кластера «Лето на заводе» основной целевой аудитории проекта могут стать жители Екатеринбурга, которые не только приезжают на отдых в формате выходного дня (природный парк «Бажовские места»), но и имеющие на территории округа недвижимость.

Территория городского округа популярна для приобретения коттеджей, о чем свидетельствуют данные о вводе индивидуальных жилых домов в муниципалитете. Пик ввода жилых домов в 2014-2015 гг. обусловлен сдачей крупных комплексов «Родные просторы», «Резиденция» и «Николин ключ» в с. Кашино, а также «Расторгуевъ» в пос. Бобровский.

При этом значительное количество новых коттеджных поселков строится в настоящий момент или были введены в 2018-2019 гг. Постоянно увеличивающееся число приезжающих на территорию городского округа, при этом обладающих высоким платежеспособным спросом создают значительные перспективы для реализации новых проектов. Аудитория приобретающих недвижимость в новых коттеджных поселках (в значительной степени семьи с доходами выше среднего уровня) является значительным потенциалом для реализации проектов на данной территории.

Гостиница

В сфере гостиничного бизнеса понимание целевой аудитории (далее ЦА) играет решающую роль. Ведь знание того, кто именно является вашим потенциальным гостем с индивидуальным набором потребностей и предпочтений, позволяет создавать сервис, который идеально оправдывает ожиданиям.

Понимая целевую аудиторию гостиницы, важно учитывать такие характеристики, как возраст и социальный статус посетителей, их цели поездки (туризм, деловая поездка, романтический отдых) и предпочтения в отдыхе (комфорт, доступность развлечений, наличие спа-услуг).

Понимание предпочтений и ожиданий целевой аудитории способно помочь в разработке индивидуализированных и целенаправленных действий в области маркетинга и рекламы. Так, если целевая аудитория предпочитает

использовать определенные онлайн-платформы или социальные сети, можно сосредоточиться на размещении рекламы и проведении активностей именно там, чтобы увеличить вовлеченность и привлечь больше пользователей к проекту.

По мере изменения рыночных условий и предпочтений аудитории, периодическое обновление и анализ целевой аудитории может быть необходимым для поддержания конкурентоспособности проекта на протяжении времени и приспособления к изменяющимся требованиям и трендам. Целевая аудитория гостиницы представлена в таблице 7.

Таблица 7 – Целевая аудитория проекта⁴

Группа целевой аудитории	Описание
Местный жители ГО Сысерть	В целевую аудиторию входят жители самого города Сысерть и его окрестностей. Это могут быть семьи, молодые люди, взрослые и пожилые люди, имеющие доступ к термальному комплексу в своем регионе. Их потребности и предпочтения могут варьироваться в зависимости от возраста и интересов
Туристы	Туристы, интересующиеся активным отдыхом, креативной индустрией и путешествием по России
Бизнесмен	Люди, которые часто отправляются в командировки по рабочим вопросам. Данный сегмент может быть не прихотлив в вопросах развлечения и досуга, однако транспортная доступность локации, питание и комфорт размещения будет играть важную роль
<i>Группы интересов</i>	
Локация	Местоположение гостиницы
Инфраструктура развлечений	Предлагаемые на территории гостиницы развлекательные объекты – банный комплекс, площадки для выступлений, кинотеатры и т.д.
Концепция	Дух места, посыл, который несет в себе дизайн гостиницы
Транспортная доступность	Временные ресурсы, которые необходимы для перемещения по городу (области). Наличие разнообразного и доступного общественного транспорта, такси
Комфорт	Данный показатель включает в себя и уровень оказываемого сервиса, и чистоту, которую поддерживают в гостинице, и безопасность.

Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что проект имеет широкую целевую аудиторию. На основе полученных данных будет разработана стратегия позиционирования проекта на рынке.

⁴ Составлено автором

3 Финансово-экономический анализ девелоперского проекта

Анализ финансово-экономической устойчивости проекта позволяет определить реализуемость проекта и его потенциал и привлекательность на определенном временном промежутке.

В данном разделе будет рассмотрена и проанализированы интегральные показатели проекта и его устойчивость при их изменении.

3.1 Описание этапов разработки девелоперского проекта

Технические характеристики проекта, которые необходимы для составления экспертизы проекта, представлены в таблице 8.

Таблица 8 – Основные характеристики проекта

Показатель	Описание
Общая площадь земельного участка, кв. м	13 434
Площадь застройки, кв. м	3 250
Площадь проездов, дорожек, кв. м	1 612
Площадь озеленения, кв. м	6 717
Площадь парковочных мест, кв. м	1 855
Гостиничный комплекс с рестораном	
Площадь гостиничного комплекса, кв. м	2 484
Строительный объем, куб. м	9 900
Высота этажа, м	3
Этажность	3
Полезная площадь гостиничного комплекса, кв. м	2 318
В том числе площадь ресторана, кв. м	900
Материал стен	Мелкие блоки
Количество лифтов	0
Количество мест в гостинице, чел.	60
Количество звезд в гостинице	3
Средняя площадь номера, кв. м	20
Конференц-здание	
Площадь здания, кв. м	828
Строительный объем, куб. м	3 300
Высота этажа, м	3,3
Этажность	2
Полезная площадь гостиничного комплекса, кв. м	579
Материал стен	Мелкие блоки
Количество лифтов	0

В процессе исследования для сравнительного анализа ставок аренды гостиничного комплекса с рестораном и конференц-залом были подобраны аналоги, располагающиеся на территории Екатеринбургской агломерации. Анализ проводился для гостиничной и ресторанной недвижимости. Были учтены особенности предполагаемых объектов разрабатываемого проекта: расположение, уровень комфорта/классность недвижимости (таблица 9).

Таблица 9 – Показатели исследования ставок аренды недвижимости [67–74]

№п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка	Единица измерения
<i>Гостиницы</i>				
1	р-н Артёмовский, ул. Разведчиков, 15	1300	654	руб./кв. м
2	р-н Березовский город, ул. Строителей, 18а	700	679	руб./ кв. м
3	р-н Каменск-Уральский, ул. Павлова, 5	1400	678	руб./ кв. м.
Среднее значение показателя		1133	670	руб./ кв. м.
<i>Рестораны</i>				
1	Свободного назначения, Сысертский г.о., Сысерть, Тракторная ул., 8	200	555	руб./ кв. м.
2	Свободного назначения, Сысертский г.о., Сысерть, Тракторная ул., 13	45	659	руб./ кв. м..
3	Свободного назначения, Сысертский г.о., Сысерть, ул. Коммуны, 39	25	800	руб./ кв. м.
4	Торговая площадь, Сысертский г.о., Сысерть	10	1000	руб./ кв. м.
5	Торговая площадь, Сысертский г.о., Сысерть, ул. Быкова, 29/1	200	525	руб./ кв. м.
6	Свободного назначения, Сысертский г.о., Сысерть, ул. Коммуны, 50	45	1111	руб./ кв. м.
Среднее значение показателя		88	780	руб./ кв. м.

Таким образом, средняя ставка стоимости аренды гостиничного комплекса в Сысерти приближенной площади к исследуемому объекту принята 670 руб./кв. м, а у ресторана равняется 780 руб./кв. м.

Рассмотрим поэтапный расчет потребности финансирования

Этап 1. Заключение договора аренды на земельный участок

Поскольку исследуемый земельный участок находится в собственности у муниципалитета Сысертского городского округа, то первым шагом необходимо заключить договор аренды на земельный участок.

Согласно ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за

земельный участок определяется по результатам торгов. Итоговая годовая арендная плата за муниципальный или государственный земельный участок устанавливается в размере ставки лица, победившего в торгах [1].

В данной работе автором был использован следующий метод расчета стоимости права заключения договора аренды земельного участка под строительство:

$$C = y \times k \times S, \quad (1)$$

где C – стоимость права заключения договора аренды земельного участка под строительство; y – средняя ставка стоимости 1 кв. м;

k – повышающий коэффициент стоимости при торгах, который показывает, во сколько раз изменяется сумма с учетом повышения ставок во время торгов;

S – площадь земельного участка в кв. м.

Тогда стоимость права заключения договора аренды земельного участка под строительство составила:

$$C = y \times k \times S = 0,18 \times 1 \times 4942 = 900,4 \text{ тыс. руб.} \quad (2)$$

Этап 2. Государственная регистрация договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности

Согласно Земельному кодексу РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы физическому или юридическому лицу на праве договора аренды земельного участка. По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или только во временное пользование, а арендатор обязуется вносить арендную плату и вернуть земельный участок арендодателю при прекращении договора.

Согласно Налоговому Кодексу (далее – НК) РФ, если договор аренды земельного участка заключен юридическим лицом и федеральным органом государственной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления: юридическое

лицо уплачивает госпошлину в размере 22000 рублей, разделенные на количество участников договора (федеральный орган государственной власти, орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления – освобождается от уплаты государственной пошлины). Продолжительность этапа составляет 1 месяц.

Этап 3. Получение градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка (далее – ГПЗУ) – это документ, содержащий сведения из планов землепользования и застройки, Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), другой градостроительной документации. ГПЗУ в обязательном порядке оформляется перед проектированием новых объектов недвижимости или реконструкции существующих строений. Также ГПЗУ содержит информацию о технических условиях подключения или присоединения объектов к сетям инженернотехнического обеспечения [42].

Градостроительный план земельного участка выдается местной администрацией бесплатно, в течение 14 дней. Заявку на оформление ГПЗУ собственник или застройщик может подать [42]:

- непосредственно в администрацию Сысертского ГО;
- по почте;
- через МФЦ;
- через федеральный сайт Госуслуг или региональные порталы (например, в Москве документ можно получить через сервис сайта mos.ru).

В заявлении указывается местоположение (адрес) и цели использования участка. К заявлению на оформление ГПЗУ нужно приложить правоподтверждающий документ на участок, паспорт собственника. Градостроительный план выдается в электронной или письменной форме.

Этап 4. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации

Инженерные изыскания необходимы для получения информации о геологических, гидротехнических, экологических и других условиях

конкретной территории, которая планируется использовать для строительства объекта. Эти исследования помогают инженерам и проектировщикам более точно понять особенности местности и окружающей среды, что в свою очередь позволяет принимать обоснованные решения при проектировании и строительстве. [3].

Продолжительность этапа составляет 1 мес. Данная продолжительность определяется исходя из общей площади объектов.

В базовых ценах на 1 января 2000 г. общая стоимость этого этапа составляет 48,67 тыс. руб. При использовании индекса перевода цен на инженерные изыскания на текущий уровень цен (I кв. 2024 г.) общая стоимость инженерных изысканий в текущих ценах (I кв. 2023 г.) составляет 260,89 тыс. руб. С учетом НДС (20%) итоговая стоимость составляет 313,07 тыс. руб. [3].

Этап 5. Разработка эскизного проекта

Эскизный проект – это первоначальное представление о будущем объекте строительства или реконструкции до начала основного проектирования. Он включает в себя общие идеи, концепцию и планировку объекта. Важной целью эскизного проекта является определение основных параметров и характеристик строения, его внешнего вида, функциональности и расположения на участке. [79].

Эскизный проект является отправной точкой для более детального проектирования и разработки рабочей документации. Он помогает заказчику и проектировщикам понять общую концепцию будущего объекта и внести необходимые изменения до начала более глубокой проработки проекта.

Согласно СБЦП 81-2001-03 справочнику базовых цен на проектные работы, рассчитана стоимость разработки эскизного проекта термального комплекса, которая составила 1023,47 тыс. руб. с учетом НДС в ценах на I кв. 2024 г. [4]. Продолжительность разработки эскизного проекта составляет 1 месяц.

Этап 6. Получение технических условий на инженерные сети.

Важной составляющей при согласовании проектной документации является процесс получения и согласования технических условий (далее – ТУ) для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Технические условия представляют собой комплект документации, который определяет необходимые характеристики оборудования, материалов, этапы выполнения работ, а также нормы расхода, необходимые для успешного подключения к коммуникационным сетям.

Технические условия являются неотъемлемой частью договора, регулирующего технологическое подключение. Получение ТУ тесно связано с заключением договора на поставку ресурсов. При строительстве объекта капитального строительства, до его ввода в эксплуатацию, обычно требуется осуществить подключение к различным городским коммуникациям, включающим электроснабжение, теплоснабжение, водопровод, канализацию, водосток, наружное освещение и сети связи.

В таблице 10 представлен сводный расчет стоимости получения ТУ на инженерные сети для проекта термального источника.

Таблица 10 – Расчет стоимости получения ТУ на инженерные сети [5]

удлре	Требуемая мощность, МВт	Стоимость подключения, тыс. руб.
Электроснабжение	104,32	2 988,7
Теплоснабжение	0,89	5 588,4
Водоснабжение	40,9	3 072,5
Общая стоимость		11 649,6

Таким образом, общая стоимость получения технических условий на инженерные сети составляет 11 649,6 тыс. руб., а продолжительность этапа составляет 1 месяц.

Этап 7. Подготовка проектной документации

В контексте строительного процесса подготовка проектной документации является неотъемлемым этапом. Данная документация является фундаментальным этапом успешной реализации строительного проекта, поскольку она систематически описывает все необходимые технические, инженерные и архитектурные аспекты, определяющие

последующий процесс строительства.

В соответствии с положениями, изложенными в статье 48 Градостроительного кодекса, проектная документация представляет собой совокупность материалов, представленных в текстовой, графической формах или в виде информационной модели, которая определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их составных частей и проведения капитального ремонта [6].

Для определения стоимости работы проектной документации на строительство объектов применялся государственный сметный норматив СБЦП 81-2001-03 «Справочник базовых цен на проектные работы в строительстве» [4]. Поскольку справочник составлен на основе цен 2000 г. для Москвы, поэтому выполним расчеты исходя из ценового уровня 2000 г., а затем, используя районный коэффициент и индекс инфляции, переведем их в текущие цены.

В таблице 11 указаны базовые цены на строительство согласно СБЦП 81-2001-03 «Справочник базовых цен на проектные работы в строительстве».

Таблица 11 – Базовые цены строительства по СБЦП 81-2001-03 [4]

Наименование объекта проектирования	Единица измерения Основного показателя объекта	Постоянные величины базовой цены разработки проектной документации, <i>a</i>	Постоянные величины базовой цены разработки рабочей документации, <i>b</i>
до 100	мест	646,283	5,840
свыше 100 до 500		760,883	4,694
свыше 500		849,883	4,516

Рассчитаем стоимость в базовом уровне цен по формуле:

$$A = (a + S * b) * I * k, \quad (1)$$

где *a* – постоянная величина базовой цены разработки проектной документации, тыс. руб.;

b – постоянная величина базовой цены разработки рабочей документации, тыс. руб.;

S – определяющий показатель (прим. максимальная этажность объекта);

I – районный коэффициент перехода от цен г. Москвы к Свердловской области;

k – соотношение базовой цены на разработку рабочей и проектной документации.

Определим численное значение:

$$A = (646,3 + 60 * 5,84) * 1,08 * 0,4 = 430,6 \text{ тыс. руб.}$$

Переведем стоимость в текущий уровень цен по формуле:

$$A_2 = A * y + \text{НДС}, \quad (2)$$

где y – текущий индекс изменения сметной стоимости проектных работ.

Определим численное значение:

$$A_2 = 430,57 * 5,36 + 20\% = 3316,6 \text{ тыс. руб.}$$

Таким же способом был проведен расчет стоимости подготовки проектной документации для ресторана, составляющий 977,60 тыс. руб.

Общая стоимость подготовки проектной документации для термального комплекса составила 4294,04 тыс. руб.

На основании Приказа МинСтроя №264/пр от 15.05.2020 «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления» определим срок продолжительности разработки проектной документации, необходимый для осуществления архитектурно-строительного проектирования. Так продолжительность разработки проектной документации составляет 3 месяца [6].

Этап 8. Государственная экспертиза проектной документации, результатов инженерных изысканий

Экспертиза проектной документации направлена на проверку соответствия документации различным техническим регламентам, включая экологические, санитарно-эпидемиологические, требования государственной охраны объектов культурного наследия, а также требования пожарной, промышленной и других видов безопасности. Она также включает оценку результатов инженерных изысканий и проверку их соответствия требованиям

технических регламентов [5].

В результате проведения экспертизы проектной документации формируется заключение, которое отражает степень соответствия или несоответствия проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий. Заключение также оценивает соответствие содержанию разделов проектной документации и соответствию результатов инженерных изысканий техническим требованиям.

Размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации нежилых объектов капитального строительства и (или) результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации (РПнж), определяется по формуле:

$$\text{РПнж} = (\text{Спд} + \text{Сиж}) * \text{П} * \text{К}_i, \quad (3)$$

где Спд – стоимость изготовления проектной документации, представленной на государственную экспертизу, рассчитанная в ценах 2001 г. в соответствии со сметными нормативами, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов (в рублях);

Сиж – стоимость изготовления материалов инженерных изысканий, представленных на государственную экспертизу, рассчитанная в ценах 2001 г. в соответствии со сметными нормативами, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов (в руб.);

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

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

Тогда плата за проведение государственной экспертизы проектной документации, результатов инженерных изысканий составляет 726,5 тыс.

руб., продолжительность этапа составляет 1 месяц.

Этап 9. Разработка рабочей документации по проектам

Рабочая документация является неотъемлемым элементом в обеспечении успешной реализации проекта, соблюдения строительных норм и стандартов, а также обеспечения безопасности рабочих и окружающей среды.

Рабочая документация строительства базируется на проектных документах и представляет собой более подробное изложение и уточнение различных аспектов проекта, которые необходимы для его выполнения. В рабочей документации указываются конкретные методы и технологии строительства, а также подробности организации и планирования работ на строительной площадке. Она является основным руководством для строительных бригад, инженеров и других специалистов, задействованных в процессе строительства.

Аналогично расчету стоимости разработки проектной документации выполняется расчет определения стоимости рабочей документации на основании сметного норматива СБЦП 81-2001-03 «Справочник базовых цен на проектные работы в строительстве» [4].

Расчеты стоимости разработки рабочей документации аналогичны расчетам стоимости разработки проектной документации. Исходя из вышесказанного, Стоимость разработки рабочей документации составляет 6441,07 тыс. руб., продолжительность данного этапа 2 месяца.

Этап 10. Получение разрешения на строительство

Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом [17]. Это позволяет государственным органам управления градостроительством обеспечить соблюдение строительных норм и правил. Перед выдачей разрешения на строительство заявитель должен подать соответствующую заявку в соответствующий городской или региональный орган управления 71

градостроительством или же в ГБУ СО "Многофункциональный центр" (далее – МФЦ). Продолжительность рассмотрения заявления составляет 5 рабочих дней.

После завершения процесса оценки государственный орган градостроительства принимает решение о выдаче или отказе в выдаче разрешения на строительство. В случае положительного решения, заявителю выдается разрешение, которое позволяет ему приступить к строительству объекта в соответствии с утвержденными планами.

Этап 11. Определение сметной стоимости строительства

В магистерской диссертации сметная стоимость строительства определялась на основании проектно-сметной документации, собранной специалистами компании КО-ИНВЕСТ.

В рассматриваемом проекте осуществляется строительство на основе условий строительства в Московской обл. 2020 г., поэтому для грамотного расчета будет осуществлен перевод цен на 1 квартал 2024 г. (на данный период доступны данные об индексах изменения сметной стоимости строительства от Минстроя РФ). В 2020 г. стоимость кв. м конструктива с учетом строительно-монтажных работ, оплаты труда и механизмов и т. д. составляла 11 084 руб. (рисунок 45)

ГОСТИНИЦА										Этажность: 3, Высота, м: 4.4				КС-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный / бутобетонный / бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из шлакобетонных плит										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПОЛЫ - Деревянные ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ								ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruO3.10.000.0008								до 5000				Econom		РУБ. на 1 м3		11 084		
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКА, БИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.10.000.0008	887,5 8,01%		2106,4 19,00%	556,6 5,02%	887,5 8,01%	667,0 6,02%		1329,2 11,99%	997,9 9,00%	1329,2 11,99%	441,8 3,99%	777,0 7,01%	304,6 2,75%	357,6 3,23%	265,1 2,39%	176,6 1,59%		11084,0 100,00%

Рисунок 45 – Показатели стоимости зданий гостиницы

Для перехода к текущим ценам Свердловской обл. необходимо рассчитать коэффициент путем деления индекса изменения сметной стоимости в строительстве Свердловской обл. в I квартале 2024 года при

подготовке (корректировке) проектно-сметной документации и при взаиморасчетах за выполненные работы по видам строительства на индекс 2020 г. по формуле:

$$K = I_{2024} / I_{2020}, \quad (4)$$

где I_{2020} – индекс изменения сметной стоимости в строительстве Свердловской обл. в III квартале 2020 года при подготовке (корректировке) проектно-сметной документации и при взаиморасчетах за выполненные работы по виду строительства: кирпичное домостроение к базе 2001 года в ред. 2014 года — 7,76 (101,02% ко II кварталу 2020 года);

I_{2024} – индекс изменения сметной стоимости в строительстве Свердловской обл. в III квартале 2020 года при подготовке (корректировке) проектно-сметной документации и при взаиморасчетах за выполненные работы по виду строительства: кирпичное домостроение к базе 2001 года в ред. 2014 года — 12,92 (101,26 % ко I кварталу 2024 года).

Таким образом, коэффициент приведения равен 1,56.

Конечный расчет стоимости строительства гостиницы и ресторана представлен в таблице 12.

Таблица 12 – Расчет сметной стоимости гостиницы с рестораном

Строительный объем одной секции, куб. м	Стоимость строительства 1 куб. м секции гостиницы по ценам на 2020 г., руб.	Стоимость секции, тыс. руб.	Перевод с текущие цены по Екатеринбургу на 2024 г., тыс. руб.	Цена за 3 секции гостиницы, тыс. руб.
Гостиница				
До 10 000	11 084	27 532,7	45 840	168 081,7
Строительный объем ресторана, куб. м	Стоимость строительства 1 куб. м ресторана по ценам на 2020 г., руб.	Стоимость ресторана, тыс. руб.	Перевод с текущие цены по Екатеринбургу на 2024 г., тыс. руб.	
Ресторан				
от 1400 до 1750	8107	6 713	11 176	

Применив коэффициент 0,8, снижающий стоимость совместных работ по возведению зданий, общая стоимость строительства гостиницы равна 143 406,23 тыс. руб.

В таблице 13 приведена сводная таблица определения сметной стоимости строительства объекта.

Таблица 13 – Сводная таблица определения сметной стоимости строительства объекта

Показатель затрат	Ед. измерения	Стоимость
Сметная стоимость строительства объектов	тыс. руб.	143 406,23
<i>В том числе</i>		
Проведение инженерных изысканий	тыс. руб.	313,06
Разработка проектной документации	тыс. руб.	11 649,59
Госэкспертиза проектной документации	тыс. руб.	726,48
Разработка рабочей документации	тыс. руб.	6 441,07
Аренда ЗУ и регистрация договора аренды	тыс. руб.	214,25
СМР+оборудование	тыс. руб.	118 744,25

Этап 12. Осуществление строительства, строительный контроль и государственный строительный надзор

Осуществление строительства, строительный контроль и государственный строительный надзор должен соответствовать требованиям, представленным в ст. 52, 54 Градостроительного кодекса РФ [5].

В данном этапе определяется продолжительность строительства в зависимости от стоимости строительства, которую мы нашли ранее. Главным документом для определения продолжительности строительства данным методом будет выступать СНиП 1.04.03-85 [9, с. 6].

Продолжительность строительства составила 7 месяцев.

Этап 13. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства

В соответствии с положениями статьи 55 Градостроительного кодекса РФ, проводится этап, который включает получение разрешения на ввод в эксплуатацию здания. Данное разрешение является основанием для включения построенного или реконструированного объекта капитального строительства в государственный учет. Этот этап необходим для правильного оформления и регистрации нового строения, а также для обеспечения контроля со стороны государственных органов [6].

Документы необходимо сдать в департамент архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений администрации города Сысерть.

Продолжительность этапа составляет 1 месяц. Услуга осуществляется бесплатно.

Этап 14. Регистрация права собственности на построенный объект недвижимости

Обязательная процедура регистрация на право собственности объекта необходима для подтверждения законного владения недвижимым имуществом.

Объект недвижимости, который официально не зарегистрирован государством, юридически не существует. В результате любые юридические сделки, связанные с этим объектом, считаются незаконными.

Порядок кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость, правила оформления и состав документов регламентируется Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ [10].

Таким образом, регистрация права собственности на построенный объект недвижимости будет осуществлена в течение 1 месяца за 263,4 тыс. руб.

3.2 Расчет доходов и расходов от основной деятельности

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

На данном этапе необходимо определить выручку по основной деятельности. Базовыми расчётными показателями являются ставки аренды, а также площади и доля загрузки коммерческой недвижимости.

Предполагается, что гостиничный комплекс будет сдаваться в аренду, в то время как рекреационная часть комплекса остается в собственности.

В таблице 14 представлен расчет выручки по основным видам деятельности на момент выхода на проектную мощность в ценах начала строительства проекта.

Таблица 14 – Расчет выручки по основным видам деятельности на момент выхода на проектную мощность

Наименование	Кол-во	Ед. изм.
<i>Гостиничный комплекс с рестораном</i>		
Ставка аренды гостиницы, руб./мес.	670	руб. /мес./ кв. м
Ставка аренды ресторана, руб./мес.	780	руб. /мес./ кв. м
Номерной фонд	60	номеров
Кол-во посадочных мест в ресторане гостиницы	55	места
Средняя стоимость одного блюда	600	руб.
Плановая загрузка	90	%
Итого выручка по основной деятельности		
<i>Гостиничный комплекс с рестораном</i>		
Действительный валовый доход	4 299,1	тыс. руб./год
Удельная выручка	556,3	руб. /мес./ кв. м

Расчет коммунальных расходов по проекту

Чтобы обеспечить эффективное функционирование объектов недвижимости, требуется провести расчет коммунальных услуг.

В таблице 15 представлены общий расчет коммунальных затрат на объекты термального комплекса.

Таблица 15 – Общий расчет коммунальных затрат на объекты термального комплекса

Тарифы	Объемы	Тарифы, руб.	Платежи, тыс.руб. в год
Отопление, Гкал/год	3 876, 0	1 773,0	6 872,4
Горячее Водоснабжение, куб. м/год	46 809,0	39,3	1 837,3
Холодное водоснабжение, куб. м/год	26 152,0	39,3	1 026,5
Водоотведение, куб. м/год	72 961,0	28,3	2 066,9
Электроэнергия	1 262, 2	2420,0	3 054,6
Итого			14 857,6

Удельная величина коммунальных затрат на 1 кв. м гостиницы равна 1,11 тыс. руб./кв. м/год, удельная величина коммунальных затрат на 1 кв. м рекреационной части комплекса равна 3,66 тыс. руб./кв. м/год.

Затраты на управление и содержание компании

Для содержания термального комплекса будет создаваться собственная управляющая компания.

В таблице 16 представлены расчет затрат фонда оплаты труда. Заработная плата была определена на основании усредненных показателей реального рынка вакансий в Сысертском городском округе и отдаленных районах г. Екатеринбурга с помощью сервиса hh.ru [82]. Следует отметить, что численность управленческого персонала была принята на основании возможной реальной потребности в данных должностях.

Численность работников обслуживания была найдена, согласно нормативным значениям из приказа Госстроя РФ от 09.12.1999 г. № 139

«Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилья» (МДК2-02.01) [12].

Таблица 16 – Расчет затрат на заработную плату сотрудников управляющей компании

Должность	Заработная плата в мес.,руб.	Премия в мес., руб.	Нормативное количество обл. работников	Количество чел.	Зарплата всех работников в мес.,руб.	Зарплата всех работников в год., руб.
Директор	100 000	10 000	-	1	110 000	1 320 000
Главный инженер	55 000	5 500	-	1	60 500	726 000
Рабочий по комплексному обслуживанию и ремонту здания	30 000	3 000	-	1	33 000	396 000
Дворник	30 000	3 000	12,94	2	66 000	792 000
Бухгалтер	5 000	500	-	1	5 500	66 000
Охранник	40 000	4 000	-	2	88 000	1 056 000
Итого в руб.:				8	363 000	4 356 000
Итого в тыс. руб.:				8	363	4 356
Отчисления в соц. фонды, %				30,2%	109	1 315
Итого с учетом страховых взносов в тыс. руб./год					472	5 671

Таким образом, при создании собственной управляющей компании, затраты на фонд оплаты труда (8 чел.) составят 5 671 тыс. руб./год, из них условно-постоянные 3 265 тыс. руб./год, условно-переменные 2 406 тыс. руб./год.

Ежегодные взносы в фонды

У основных фондов есть ограниченный срок службы, в течение которого они требуют ремонта, замены или модернизации. Владельцу может быть финансово трудно выделить сразу большую сумму на эти нужды, поэтому рекомендуется создавать специальные фонды, в которых ежегодно будут накапливаться деньги на будущий ремонт или обновление основных фондов.

Наиболее затратной процедурой является капитальный ремонт, который охватывает деятельность по устранению дефектов, связанных с износом структурных компонентов общего имущества, включая их восстановление или замену с целью улучшения эксплуатационных характеристик указанного имущества [12].

Исполнение капитального ремонта осуществляется путем распределения финансирования из специального фонда, который организация может формировать на основе минимального требуемого взноса.

Современная стоимость фонда на капремонт составляет 10% от сметной стоимости строительства (без учета земельного участка). Показатель определялся как стоимость капитального ремонта в текущем уровне цен от сметы строительства объектов-аналогов. Периодичность капитального ремонта составляет 15 лет [83].

В то время как современная стоимость фонда на текущий составляет 3% от сметной стоимости строительства, а периодичность его проведения составляет 5 лет.

Взносы на замену оборудования формируются исходя из стоимости основных средств, а срок для формирования фонда – 5 лет.

Для расчёта размера ежегодных отчислений в фонд (капитального или текущего ремонта) используем следующую формулу:

$$R = A * \frac{i}{[(1 - (1 + i)^{-T})]}, \quad (5)$$

где A – современная стоимость капитального/текущего ремонта, тыс. руб.;

T – периодичность проведения ремонта, лет;

i – годовая ставка, под которую ведутся отчисления в фонд.

Таким образом ежегодные взносы в фонды составляют:

- взносы на капитальный ремонт – 5 364,1 тыс. руб./год;
- взносы на текущий ремонт – 5 586,6 тыс. руб./год;
- взносы на замену оборудования – 1 144,8 тыс. руб./год.

Общая сумма ежегодных взносов равна 12 095,5 тыс. руб./год.

Основные средства и амортизационные отчисления

Согласно приказу Минфина России от 29.07.1998 № 34н (ред. от 11.04.2018) «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» основными средствами (далее – ОС) считают те материальные активы, которые используются как средство труда, производства или в хозяйственной, бытовой, социально- культурной деятельности. При этом срок полезного использования активов должен быть не менее 12 месяцев [14].

В отношении объектов ОС применяется линейный способ начисления амортизации по формуле (6):

$$A = \frac{C}{\text{СПИ}}, \quad (6)$$

где A – сумма амортизации, тыс. руб./год;

C – первоначальная или восстановительная (в случае проведения переоценки) стоимость объекта ОС, тыс. руб.;

СПИ – срок полезного использования объекта ОС, лет.

Страхование недвижимости

Одним из надежных финансовых инструментов, минимизирующих убытки в случае наступления непредвиденных обстоятельств является страхование имущества.

Средняя ставка тарифа, устанавливаемая индивидуально, для определения стоимости имущества составляет от 0,25 до 0,5% [84]. Для проекта будет применена ставка страховой премии в размере 0,5% от страховой суммы.

Определение страховой суммы для недвижимости основывается на балансовой стоимости (сметной стоимости строительства).

В таблице 17 представлен расчет ежегодной страховой премии.

Таблица 17 – Страхование объектов недвижимости

Объект	Срок страхования, лет	Доля от балансовой стоимости строительства, подлежащая страхованию, %	База для страхования - балансовая стоимость недвижимости, тыс.руб.	Страховая премия в % от страховой суммы	Ежегодная страховая премия, тыс. руб.
Гостиница	30	42	56 361,31	0,5%	281,8

Таким образом, ежегодная страховая премия составляет 1 281,8 тыс. руб./год.

Расчет налогов

При реализации строительного проекта необходимо учитывать не только затраты на строительство, но и налоговые обязательства. Их правильный расчет поможет избежать неприятных сюрпризов в виде дополнительных платежей или штрафов.

Основные налоги, которые могут возникнуть при строительстве и эксплуатации объектов – налог на прибыль, налог на имущество, налогов на землю, страховых выплат и НДС.

В таблице 18 представлен расчет налоговых отчислений по гостиницы в Сысерти. Расчеты проводились по упрощенной системе налогообложения (доходы).

Таблица 18 – Расчет налоговых отчислений по гостинице с рестораном [2]

Наименование	Налоговая ставка, %	Затраты	Ед. изм.
Налог на имущество	-	-	тыс. руб./год
Налог на землю	1,5	83,04	тыс. руб./год
Отчисления в соц. фонды	30,2	1 315,51	тыс. руб./год
НДС к уплате	-	-	тыс. руб./год
Налог по УСНО к уплате	6	663,27	тыс. руб./год
Общая налоговая нагрузка	—	2 061,82	тыс. руб./год
Удельная сумма налоговой нагрузки на 1 кв. м. полезной площади в мес.	—	18,78	руб./кв. м/мес.

Для наглядности вычислений в таблице 19 представлен расчет налогов в течение 5 лет.

Таблица 19 – Расчеты по налогу на УСНО (1-5 года), руб.

Наименование	Сумма	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Выручка	264 154 129	0	11 461 083	24 068 274	28 079 653	29 483 636
Затраты	65 820 943	0	3 126 421	6 565 484	6 893 758	7 238 446
Земельный налог	2 165 891	0	91 552	96 130	100 936	105 983
Амортизация	39 283 573	0	4 364 841	4 364 841	4 364 841	4 364 841
НОБ по налогу на УСНО	352 128 564	0	0	0	16 720 117	17 774 365
Налог на УСНО	70 425 713	0	0	0	3 344 023	3 554 873
Чистая прибыль	281 702 851	0	0	0	13 376 094	14 219 492

Рентабельность основной деятельности

Рентабельность строительного проекта является важным инструментом для оценки успешности инвестиций в строительство. Рассчитывая этот показатель и учитывая различные факторы, можно принимать обоснованные решения, направленные на увеличение прибыли и эффективности проектов.

В проекте используется расчет рентабельности продаж (далее – ROS), показывающей долю прибыли в общем объеме выручки по формуле:

$$ROS = \frac{Pr}{B} * 100\%, \quad (7)$$

где Пр – прибыль, тыс. руб.;

В – выручка, тыс. руб.

Тогда рентабельность проекта составляет:

$$\text{РОД} = (22\,109,05 - 1\,047,47) / 22\,109,05 \times 100 = 95,26\%, \quad (8)$$

- 1-5% – компания с низкой рентабельностью;
- 6-20% – компания со средней рентабельностью;
- 21-30% – компания с высокой рентабельностью;
- 31% и выше – компания со сверхвысокой рентабельностью.

Таким образом, можно сделать вывод, что исследуемый девелоперский проект показывает сверхвысокую рентабельность.

Определение ставки дисконтирования

Для оценки коммерческой эффективности объекта при использовании собственных средств была рассчитана ставка дисконтирования кумулятивным способом построения. В таблице 20 представлены исходные показатели для расчета ставки дисконтирования [6, с. 69, 104].

Таблица 20 – Определение ставки дисконтирования

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
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								
<i>Несистематический риск</i>											
Несвоевременный пуск объекта в эксплуатацию	динамичный				1						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания	статичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный				0						
Подбор персонала	динамичный		1								

Окончание таблицы 20

Работа персонала	динамичный				1						
Работа оборудования	динамичный	1									
Количество наблюдений		2	6	1	4	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		2	12	3	16	0	0	0	0	0	0
Показатель	Количество										
Вес одного балла, %	1										
Сумма	33										
Количество факторов	13										
Средневзвешенное значение балла	2,54										
Величина поправки за риск, %	2,54										
Безрисковая процентная ставка по облигациям федеральная займа	9,17										
Срок окупаемости (примерный), лет	10,0										
Поправка за низкую ликвидность недвижимости, %	3,49										
Поправка за риск вложения в недвижимость, %	2,54										
Показатель	Количество										
Требуемая инвестором долевая скидка со стоимости, рассчитанная по безрисковой ставке, %	15,00										
Поправка на неэффективный инвестиционный менеджмент, %	1,62										
Ставка дисконтирования, %	16,82		Кумулятивный способ построения								
Ставка дисконтирования для собственного капитала, %	17,52		По Фишеру: (1 + безрисковая ставка) * *(1 +Сумма поправок) - 1								
Ставка дисконтирования, очищенная от инфляции, %	9,18										

Таким образом, ставка дисконтирования для расчетов эффективности проекта по Фишеру составила 17,52%.

3.3 Динамика капиталовложений

Расчет календарного графика по месяцам

В данном исследовании будет проведен расчеты суммы денежных средств, необходимых на каждый год всего инвестиционного периода.

Для разработки календарного графика работ по месяцам будет использована методика стандартного распределения средств на строительство. Данный метод заключается в разделении общей продолжительности строительно-монтажных работ на 12 равных отрезков времени, каждый из которых требует определенного процента вложений от общей суммы расчетных затрат на строительно-монтажные работы.

Расчет динамики капиталовложения представлен в таблице Б.1–Б.2.

Срок строительства составил – 7 месяцев, а общая стоимость строительства составляет – 144 591,02 тыс. руб. В первый год затраты составят 43 377, 3 тыс. руб., во второй год затраты составят 101 213,7 тыс. руб.

Динамика капиталовложений по месяцам

Определим сколько денежных средств необходимо вложить на всю продолжительность инвестиционного периода.

Следует отметить, что в инвестиционный период по мимо строительства так же входят такие этапы как:

- подготовительный период, который включает себя участие в торгах на заключение договора аренды на земельный участок, проведение инженерных изысканий, подготовка проектной и рабочей документации, а также получение разрешения на строительство;
- ввод объектов в эксплуатацию, включающий запуск объекта в эксплуатацию, подписание арендных или продажных договоров, привлечение клиентов или арендаторов, управление объектом, техническое обслуживание.

В таблице 21 представлена динамика капиталовложений в общем виде по годам.

Таблица 21 – Динамика капиталовложений по годам

Показатели	Сумма	1 год	2 год
Итоговые капиталовложения по годам, тыс. руб. в ценах начала проекта	144 591	18 202	90 455
Темпы строительной инфляции годовые с прогнозными значениями согласно выбранному сценарию	–	7,22	7,35
Индексы строительной инфляции годовые	–	1,07	1,07
Индекс роста цен на строительную продукцию по отношению к началу строительства	1	1,07	1,15
Капиталовложения по годам, тыс. руб. в номинальных ценах	163001,36	46509,14	116492,22
Суммарные капиталовложения в номинальных ценах	–	46509,14	163001,36

Таким образом, продолжительность инвестиционного периода составила 19 месяцев, или 1 год и 7 месяцев. Сумма капиталовложений по годам в номинальных ценах составила 163 001 тыс. руб.

3.4 Расчет показателей коммерческой эффективности инвестиций проекта

Девелоперские проекты – это один из самых динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости. Для оценки эффективности проекта используются интегральные показатели, учитывающие различные аспекты, такие как финансовая устойчивость, социальная значимость, экологическая устойчивость и другие факторы.

Для определения коммерческой эффективности проекта будут рассмотрены только операционная и инвестиционная деятельности, так как заемные средства в данной модели не привлекаются. Для рассматриваемого проекта операционная и инвестиционная деятельность представлены в приложении А. Прогнозный период – 15 лет [30, с. 125, 126].

В таблице 22 представим итоговые показатели экономической эффективности проекта при 100% СК.

Таблица 22 – Интегральные показатели проекта в модели 100% СК

Показатель	Значение	Ед. изм.
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	26 596, 8	тыс. руб.
Дисконтированный срок окупаемости	10,8	лет
Индекс доходности	116,9	%
Внутренняя норма доходности	21,3	%

На рисунке 46 представлен финансовый профиль проекта при 100% СК.

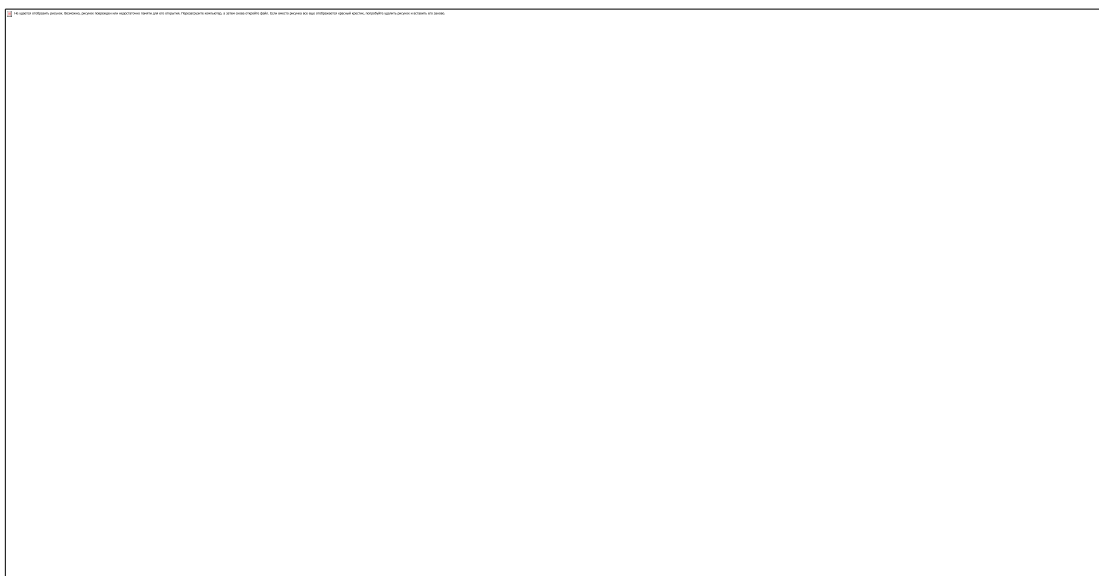


Рисунок 46 – Финансовый профиль проекта при 100% СК, тыс. руб.

Простой срок окупаемости для чистого денежного потока составил 6,5 лет. Дисконтированный срок окупаемости, который был рассчитан для дисконтированного денежного потока нарастающим итогом наступает на 11 год эксплуатации объектов. [6, с. 101, 103]. Внутренняя норма доходности составляет 21,3%, что на 4,44% выше использованной ставки дисконтирования. Это указывает на высокую эффективность проекта.

Анализируя индекс доходности можно сказать, что проект приносит положительную чистую прибыль, так как показатель равен, т.е. значение выше 1, что свидетельствует о том, что проект является финансово выгодным.

В целом, эти показатели свидетельствуют о высокой эффективности проекта. Он обладает достаточным потенциалом для генерации

положительного денежного потока и может привести к прибыли.

3.5 Оценка экономической эффективности инвестиций для собственного капитала проекта гостиницы

Денежные средства на строительство объектов были получены путем банковского кредитования и вложений учредителей. Проценты по кредиту выплачивались из средств учредителей (ставка – 16%). Структура возврата банковского кредита была распределена между периодами в соответствии с денежными средствами на конец периода. Сперва был возвращен банковский кредит за 6 лет (75 млн руб.), за счет деятельности по эксплуатации объекта (сдачи площадей в аренду). На последнем году погашения кредита начали возвращать средства учредителей, которые были взяты на строительство и погашение процентов по кредиту, что заняло суммарно 3 года (75,5 млн руб.). На 8 год начали выплачиваться дивиденды учредителям.

В приложении М отражен расчёт по финансовой реализуемости проекта для операционной и инвестиционной деятельности за весь анализируемый период – 15 лет., то есть в приложении продемонстрированы операционная, инвестиционная деятельности проекта, а также финансовая деятельность и результаты по финансовой реализуемости проекта (Отчет о движении денежных средств) [8, с. 125-130]. В приложении Н рассмотрена схема оценки средств, вложенных инвесторов, при соотношении 50% вложенных средств собственного капитала (далее СК) и 50 заемного (ЗК). В таблицах представлен период в 12 лет, так как дисконтированный срок окупаемости наступает на 11 год. Формульный расчет показателей, представленных в таблице, был рассмотрен ранее. Интерпретация полученных данных представлена в таблице 23.

Таблица 23 – Показатели эффективности участия собственного капитала в проекте

Показатель	Значение
Ставка дисконтирования, %	17,5%

Чистая приведенная стоимость (NPV), тыс. руб.	20 611 777,4
Индекс доходности (PI)	127,3%
Внутренняя норма доходности (IRR), %	21,8%
Простой срок окупаемости, лет	7 лет и 4 месяца
Дисконтированный срок окупаемости, лет	11 лет и 5 месяцев

На рисунке 50 продемонстрирован график эффективности собственного капитала проекта гостиницы.

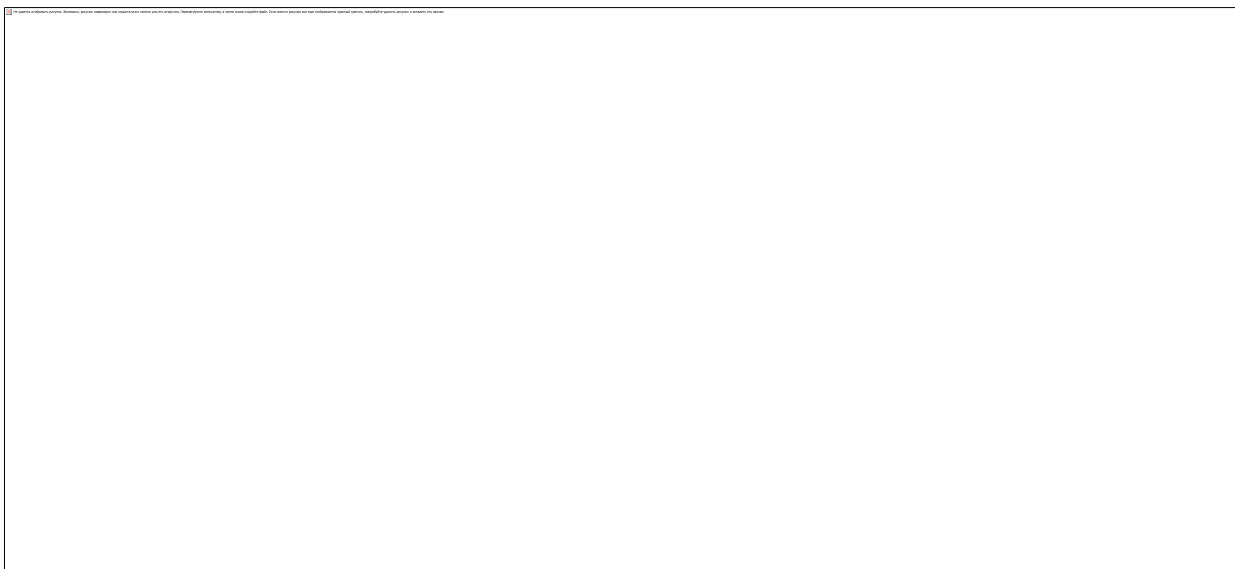


Рисунок 50 – Финансовый профиль проекта для оценки эффективности участия собственного капитала, руб./год

Анализируя показатели эффективности проекта, можно подвести следующие итоги – простой срок окупаемости с учетом периода строительства 19 месяцев составил 7 лет и 4 месяца.

Дисконтированный срок окупаемости составил 11 лет и 5 месяцев, что является достаточно высоким показателем эффективности проекта гостиницы.

3.6 Имитационная модель интегральных показателей собственного капитала

Для оценки или прогнозирования интегральных показателей проекта используется имитационная модель, которая помогает инвесторам лучше понять сложные взаимосвязи между различными переменными и предсказать возможные последствия изменений в системе.

Такие модели могут быть полезны для анализа различных стратегий, оптимизации процессов и принятия обоснованных решений на основе количественных данных. Они могут также использоваться для изучения воздействия различных факторов на целевые показатели и анализа чувствительности системы к изменениям.

В настоящем проекте имитационная модель используется для оценки взаимосвязи показателей собственного капитала.

Таким образом, для оценки устойчивости проекта были рассчитаны ситуации с изменением пропорциональности вклада собственного и заемного капиталов (таблица 24).

Таблица 24 – Имитационная модель изменения вклада собственного и заемного капиталов

Показатель	Первоначальный вариант, 50% СК и 50% ЗК	30% СК и 70% ЗК	70% СК и 30% ЗК
Интегральные показатели эффективности собственного капитала			
Чистая приведенная стоимость (NPV), руб.	20 611 777,4	29 121 309,3	20 428 631,2
Индекс доходности (PI), %	127,3	157,3	120,0
Внутренняя норма доходности (IRR), %	21,8	24,3	21,3
Простой срок окупаемости, лет	7 лет и 4 месяца	7 лет и 10 месяцев	6 лет и 11 месяцев
Дисконтированный срок окупаемости, лет	11 лет и 5 месяцев	10 лет и 8 месяцев	11 лет и 5 месяцев

Таким образом, наблюдаются следующие результаты изменения после применения различной пропорциональности собственного и заемного капиталов – срок окупаемости наступает при соотношении, когда собственных средств вложено значительно больше, чем заемного капитала,

так как основные силы направлены на возврат средств учредителей, однако если анализировать интегральные показатели эффективности такие, как индекс доходности, чистая прибыль и внутренняя норма доходности собственного капитала можно сделать вывод, что в пропорции 70% ЗК и 30% СК наблюдаются максимальные значения показателей. Данный факт свидетельствует о том, что становится выше эффективность участия в проекте собственных средств, что аргументируется в свою очередь разделением рисков между участниками проекта и меньшей стоимостью ЗК.

Далее произведем моделирование ситуации, при которой арендная ставка гостиницы и ресторана будет снижена на 10%, и оценим эффективность проекта (таблица 25).

Таблица 25 – Имитационная модель изменения арендной ставки объектов

Показатель	Первоначальный вариант	Уменьшение арендных ставок на 10%
Интегральные показатели эффективности проекта		
Чистая приведенная стоимость (NPV), руб.	26 596 839	19 862 572,7
Индекс доходности (PI), %	116,9	112,6
Внутренняя норма доходности (IRR), %	21,3	19,9
Простой срок окупаемости	6 лет и 6 месяцев	6 лет 11 месяцев
Дисконтированный срок окупаемости	10 лет и 10 месяцев	12 лет и 9 месяцев

Таким образом, данная ситуация не будет критичной для проекта, однако можно наблюдать снижения эффективности проекта по показателю чистой приведенной стоимости более, чем в два раза, индекс и внутренняя норма доходности уменьшили свои значения на 16% и 3,5% соответственно.

Сроки окупаемости так же ухудшили свои значения, увеличив свое дисконтированное значение на 2 года и 6 месяцев.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Креативные кластеры являются одним из самых популярных мест для семейного отдыха и прекрасной возможностью провести незабываемые каникулы на природе. Они предлагают уникальное сочетание комфорта и оздоровления, что делает их идеальным вариантом для тех, кто хочет совместить активный отдых с домашним уютом.

Одной из причин популярности креативного кластера является их аутентичность и синергия с духом места той или иной территории. Оригинальный подход собственников, нестандартное мышление арендаторов и комплексный подход к организационной структуре площадки – именно это обеспечивает базам отдыха привлекательность в глазах туристов.

Каждый из элементов системы креативной территории очень важен не только для создателей и резидентов кластера, но и для всего города, области в целом. Креативный кластер – это уникальный организм, поэтому создать типовую организационную структуру, идеально вписывающуюся в каждый новый проект, нельзя. Когда речь идет о создании подобного проекта, не так важна структура подчинения, сколько вопрос того, кто и за что отвечает. Сама сфера этого бизнеса обуславливает нестандартный подход к управлению им [15].

Это подтверждает тот факт, насколько важно учитывать аутентичность кластера и учитывать развивающийся потенциал региона, его туристический потенциал и как следствие – вопрос расселения туристов на территории. Особенно остро вопрос стоит в настоящее время, когда главной проблемой малых городов и отдаленных территорий является сокращение численности населения, запустение и остановка развития городов. Жители, особенно молодое поколение, покидают данные территории, стремясь перебраться ближе или в большие города, где для них открывается больше возможностей как в плане работы, так и досуговой составляющей. Поэтому важно уделять

внимание подобным территориям, развивать их: создавать новые рабочие места, точки притяжения местных жителей и туристов и т. д.

Исследуемая территория расположена в историческом центре г. Сысерть, на территории креативного кластера «Лето на заводе»

Было проведено функциональное зонирование территории, включающей в себя гостиницу с рестораном, конференц-зал, беседки и английский сад.

Сумма общих сметных затрат, которые учитывают все 14 этапов строительства, описанных ранее в работе, составила 144 591 020 руб., период реализации проектомукта – 19 месяцев или 1 год и 7 месяцев. С третьего года эксплуатации объекта доходность от арендной платы составляет 19 971 360 руб., а вакантность в первые два года составляла 10%, начиная с третьего года – 0%.

При оценке коммерческой эффективности проекта были сделаны следующие выводы:

- быстрее всего срок окупаемости (6 лет и 11 мес.) наступает в модели, когда собственных средств вложено значительно больше, нежели чем заемного капитала, так как основные силы направлены на возврат средств учредителей.

- анализ интегральных показателей эффективности таких, как индекс доходности, чистая прибыль и внутренняя норма доходности собственного капитала можно сделать вывод, что в пропорции 70% ЗК и 30% СК наблюдаются максимальные значения показателей. Данный факт свидетельствует о том, что становится выше эффективность участия в проекте собственных средств, что аргументируется в свою очередь разделением рисков между участниками проекта и меньшей стоимостью ЗК.

Реализация проекта позволит привлечь заинтересованные лица и новых жителей, улучшить узнаваемость региона, создаст новые рабочие места, усовершенствует условия жизни, транспортное сообщение и активизирует имеющийся потенциал территории.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 06.02.2023) // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения 15.04.2024).

2. Налоговый кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 13.07.2015 № 214-ФЗ, №232-ФЗ (ред. от 10.10.2016) // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 15.05.2024).

3. СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (ред. от 30.12.2020). – Текст: электронный // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/> (дата обращения 28.05.2024).

4. СБЦП 81-2001-03. Справочник базовых цен на проектные работы в строительстве. Объекты жилищно-гражданского строительства. – Текст: электронный // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/law/> (дата обращения 28.05.2024).

5. СНиП 2.04.01-85*. Внутренний водопровод и канализация зданий. Системы внутреннего холодного и горячего водоснабжения. – Текст: электронный // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi> (дата обращения 28.05.2024).

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 28.04.2023) // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения 28.05.2024).

7. Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления» определим продолжительность разработки проектной документации: Приказ Минстроя России от 15.05.2020

г. №264/пр. – Текст: электронный // Консультант Плюс: [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_361589/ (дата обращения 28.05.2024).

8. О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий: Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 (ред. от 28.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022). – Текст: электронный // Консультант Плюс: [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_66669/ (дата обращения 28.05.2024).

9. Об утверждении Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации: Приказ Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр (ред. от 07.07.2022). – Текст: электронный // Консультант Плюс: [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_66669/ (дата обращения 28.05.2024).

10. СНиП 1.04.03-85*. Строительные нормы и правила. Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений. – Текст: электронный // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=STR&n=5352#J4NvHgTHQdTV1w8T> (дата обращения 28.05.2024 г.).

11. О государственной регистрации недвижимости. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (последняя редакция). – Текст: электронный // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения 28.05.2024 г.).

12. Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилья: Приказ Госстроя РФ от 09.12.1999 г. № 139. – Текст: электронный // normativ.kontur.ru: [сайт]. – URL:<https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=66781#h2271> (Дата обращения 21.05.2024).

13. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (последняя редакция). – Текст: электронный // Консультант-Плюс: [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_69936/ (дата обращения 01.04.2024)

14. Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации: Приказ Минфина России от 29.07.1998 № 34н (ред. от 11.04.2018). – Текст: электронный // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_20081/ (Дата обращения 01.05.2023)

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ И НАУЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

15. Алферов Н. С. Зодчие старого Урала. – Свердловск: Свердл. кн. изд-во, 1960. – 215 с.

16. Быстрова Т. Ю. Архитектурно-градостроительное наследие индустриальных городов Урала в контексте устойчивого развития (Ч. 1) // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. – 2017. — №1. — С. 45–51.

17. Быстрова Т. Ю. Система расселения Урала как объект наследия и фактор развития региона (Часть 2) // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. – 2018. – №3 (38). С.45-51.

18. Грабовый, П. Г. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости. Теория и практика. Часть 1. Управленческий модуль системы сервейинга и его развитие / П. Г. Грабовый. – Москва : МГСУ, 2012. – 838 с. – ISBN 978-5-7264-0667-1.

19. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости // Интерреклама. – 2003. – 704 с.
20. Девелопмент в строительном комплексе Республики Беларусь: научно-технический журнал / О. С. Голубова, А. В. Давидович, О. В.Шестак и А. С. Зиневич– Текст: непосредственный // Вестник Белорусского национального технического университета, – 2011, – № 4, – С. 70-74. –URL: <https://rep.bntu.by/handle/data/2450> (дата обращения 09.05.2023).
21. Девелопмент недвижимости: учебное пособие / Н. М. Караваева, А. В. Федоров, И. И. Юрасова, Ю. М. Дэви; под общ. ред. А. М. Платонова– Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2020. – 150 с.– ISBN 978- 5-7996-3099-7.
22. Дребушевский, Р. С. Девелопмент как вид профессионально-предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: формирование и экономическое содержание. – Текст: непосредственный // Омский научный вестник – 2012. – №1 (105). – С. 57-65.
23. Катаева Ю. В. Развитие сегмента жилищного строительства как фактор экономического роста региона: мультипликативный эффект /Ю. В. Катаева. – Текст: электронный // Региональный вестник Омского государственного университета. – 2019. – № 1. – С. 10-15. URL: <https://vestnik.omsu.ru/article/n/razvitiye-segmenta-zhilyshhnogo-stroitelstva-kak-faktor-ekonomicheskogo-rosta-regiona-multiplikativnyy-effekt> (дата обращения 05.06.2023).
24. Кущенко В. В. Девелопмент новое русское слово. – Текст: электронный // Имущественные отношения в РФ, – 2004. № 11. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/development-novoe-russkoe-slovo> (дата обращения 05.06.2023).
25. Максимов С. Н. Девелопмент. Развитие недвижимости: Монография / С. Н. Максимов. – Санкт-Петербург : Питер, – 2003. – 256 с. – ISBN 5-94723- 316-9.
26. Назаренко А. В., Звягинцева О. С. Сценарное прогнозирование развития социально-экономических систем. – Текст: электронный // Научный журнал КубГАУ. – 2012. – №84. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/stsenarnoe-prognozirovanie-razvitiya-sotsialno-ekonomicheskikh-sistem> (дата обращения: 05.05.2023).
27. Проектирование оптимальных социально-экономических систем в

условиях турбулентности внешней и внутренней среды: монография / А. А. Шилков, Х. Висмет, В. А. Ларионова [и др.]; под редакцией Х. Висмета, А. Н. Неппа. – Текст: непосредственный; – Москва : Экономика, 2017. – 512 с. – ISBN 978-5-282-03513-1.

28. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2020. — 696 с — ISBN 978-5-6044678-0-0

29. Сиразетдинов Р. М. Девелопмент как инновационное направление инвестиционно-строительной деятельности / Р. М. Сиразетдинов // Российское предпринимательство, – 2011, № 8-2, – С. 80-84. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/> (дата обращения 09.05.2023).

30. Управление инвестиционно-строительными проектами в девелопменте.: учебное пособие / Н. М. Караваева, А. В. Федоров, И. И. Юрасова, Л. В. Дайнеко; под общ. ред. А. М. Платонова – Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2021. – 86 с. – ISBN 978-5-7996-3294-6.

31. Шулекин, А. Н. Методические подходы к оценке эффективности девелоперского проекта / А. Н. Шулекин, Е. Н. Шулекина, Д. С. Крюков // Сибирская финансовая школа. – 2018. – № 4(129). – С. 129-137. – EDN YAKEQX.

32. Awe Expands People's Perception of Time, Alters Decision-Making, and Enhances Well-Being / Melanie Rudd, Kathleen D. Vohs, Jennifer Aaker. – Текст: непосредственный // Psychological Sciences. – 2012, – №23(10), – С. 1130-1136.

ИСТОЧНИКИ СЕТИ ИНТЕРНЕТ

33. АРМА, бывший Московский Газовый завод, г. Москва. – Текст: электронный // vadimrazumov.ru: [сайт]. – URL: <https://vadimrazumov.ru/226941.html?rfrom=deadokey&from=sds> (дата обращения 29.12.2023).

34. Арт-кластеры мира. – Текст: электронный // dkmiit.ru: [сайт]. – URL: <https://dkmiit.ru/2020/07/09/art-klastery-mira/> (дата обращения 29.12.2023).

35. Арт-пространство «Красный Октябрь». – Текст: электронный // the-tourister.ru: [сайт]. – URL: <https://www.tourister.ru/world/europe/russia/city/moscow/shops/35629> (дата обращения 13.10.2023).

36. В регионах России создадут 30 креативных кластеров на месте промзон. – Текст: электронный // realty.rbc.ru: [сайт]. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/606c65119a794751a9ca7f96?from=copyhttps://realty.rbc.ru/news/606c65119a794751a9ca7f96> (дата обращения 23.04.2024).

37. Карта отображения справочных зон условий охраны объектов культурного наследия на территории Сысертского городского округа. – Текст: электронный // admsysert.ru: [сайт]. – URL: <https://admsysert.ru/files/grad/pzz/map/%D0%9A%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%203.pdf> (дата обращения 10.05.2024).

38. Кластер «Суперметалл» в Москве. – Текст: электронный // prorus.ru: [сайт]. – URL: <https://prorus.ru/projects/klaster-supermetall-v-moskve/> (дата обращения 23.04.2024).

39. Кластеры в творческом секторе экономики. – Текст: электронный // the-village.ru: [сайт]. – URL: <https://www.the-village.ru/city/public-space/77523-kreativnye-klastery> (дата обращения 10.10.2023).

40. Лето на заводе будет вечным. Как Большую Сысерть превращают в центр внутреннего туризма. – Текст: электронный // 66.ru: [сайт]. – URL: <https://66.ru/news/freetime/251389/> (дата обращения 13.10.2023).

41. Мои логотипы. – Текст: электронный // turbologo.ru: [сайт]. – URL: <https://turbologo.ru/designs/54914773> (дата обращения 10.04.2024).

42. Остановки общественного транспорта. – Текст: электронный // google.com: [сайт]. – URL: <https://www.google.com/maps> (дата обращения 10.10.2023).

43. Остановки общественного транспорта. – Текст: электронный // 2gis.ru: [сайт]. – URL: <https://2gis.ru/ekaterinburg/directions/points> (дата обращения 10.10.2023).

44. Остановки общественного транспорта. – Текст: электронный // 2gis: [сайт]. – URL <https://2gis.ru/ekaterinburg/directions/points> (дата обращения 10.04.2024).

45. Остановки общественного транспорта. – Текст: электронный // google: [сайт]. – URL <https://www.google.com/maps> (дата обращения 10.04.2024).

46. Отчет № 103. – Текст: электронный // admsysert: [сайт]. – URL <https://admsysert.ru/files/grad/pzz/103.pdf> (дата обращения 29.03.2024).

47. Оформленные в стиле лофт. – Текст: электронный. // msk: [сайт]. – URL: <https://msk.loftfitness.ru/> (дата обращения 10.04.2024).

48. Проект здания гостиницы (апарт-отеля). – Текст: электронный // interior-design.biz: [сайт]. – URL: <https://www.interior-design.biz/portfolio/dizayn-fasada-gostinitsy-apart-otelya> (дата обращения 10.04.2024).

49. проекты РЕ-школы. – Текст: электронный // school.ru: [сайт]. – URL: <https://re-school.ru/projects> (дата обращения 23.04.2024)

50. Публичная кадастровая карта Российской Федерации. – Текст: электронный // rreestrmap.ru: [сайт]. – URL: <https://rreestrmap.ru/?cadNumber=66%3A25%3A2901027%3A184&lat=56.49427490353386&lng=60.81072628498078&zoom=18> (дата обращения 20.04.2024).

51. Разработка новой идеи для создания и развития бренда на примере магазина. – Текст: электронный // mavriz: [сайт]. – URL «Республика» <http://www.mavriz.ru/articles/2010/3/5386.html> (дата обращения 10.04.2024).

52. Серова М. Бизнес-кластер «Арма». – Текст: электронный // tatlin.ru: [сайт]. – URL: https://tatlin.ru/articles/biznes-klaster_arma (дата обращения 10.10.2024).

53. Синяков А. Хипстеры идут на завод: пять примеров редевелопмента столичных промзон. – Текст: электронный // mperspektiva.ru: [сайт]. – URL: <https://www.mperspektiva.ru/topics/khipstery-idut-na-zavod-pyat-primerov-redevelopmenta-stolichnykh-promzon/> (дата обращения 10.10.2024).

54. Сносить нельзя ревитализировать – Текст: электронный // 100gorodov.ru: [сайт]. – URL <https://100gorodov.ru/attachments/1/32/cf719d-998c-4619-bdfa-> (дата обращения 20.04.2024).

55. Суперметалл Коворкинг. – Текст: электронный // coworking.supermetall.com: [сайт]. – URL: <https://coworking.supermetall.com/?ysclid=l9b4fvtrr3354462917> (дата обращения: 10.10.2024).

56. Сысерть. – Текст: электронный // gorodarus.ru: [сайт]. – URL: <https://gorodarus.ru/sysert.html> (дата обращения 13.10.2024).

57. Топографическая карта Сысерти, высота, рельеф. – Текст: электронный. // topographic-map: [сайт]. – URL <https://ru-ru.topographic-map.com/maps/eylk/> (дата обращения 20.04.2024).

58. Условные обозначения. – Текст: электронный // admsysert: [сайт]. – URL <https://admsysert.ru/files/grad/pzz/map> (дата обращения 20.04.2024).

59. Flacon-x. – Текст: электронный // flaconx.ru: [сайт]. – URL: <http://flaconx.ru/fund2019> (дата обращения 23.04.2024).

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Динамика капиталовложений месяцам

Таблица А.1 – Динамика капиталовложений по месяцам (1–12), тыс. руб.

Период реализации проекта	Сумма, тыс. руб.	Сроки в мес.	1 мес.	2 мес.	3 мес.	4 мес.	5 мес.	6 мес.	7 мес.	8 мес.	9 мес.	10 мес.
<i>Подготовительный период</i>												
Участие в торгах на право заключения договора аренды ЗУ под строительство	900	1,0	900	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Оформление земельного участка в собственность или арен	22	1,0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0
Получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)	0	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
"Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации"	313	1,0	0	0	0	313	0	0	0	0	0	0
Разработка эскизного проекта	1 023	1,0	0	0	0	1 023	0	0	0	0	0	0
Получение технических условий (ТУ) на инженерные сети	11 650	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Подготовка проектной документации	4 294	3,0	0	0	0	0	0	1 431	1 431	1 431	0	0
Государственная экспертиза проектной документации, результатов инженерных изысканий	726	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	726	0
Разработка рабочей документации (по этапам)	3 221	2,0	900	0	0	0	0	0	0	0	0	3 221
Получение разрешения на строительство (реконструкцию)	-	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Строительство</i>												
Осуществление строительства, строительный контроль и гос. строительный надзор	118 743	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Ввод в эксплуатацию</i>												
Получение разрешения на ввод в эксплуатацию	-	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Постановка объекта капитального строительства на государственный кадастровый учет и регистрация права собственности на объекты недвижимости	263	3,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итоговые капиталовложения по месяцам в ценах начала проекта	144 591	-	912	33	11	1 348	11 661	1 443	1 443	1 443	738	3 232

Капиталовложения накопленным эффектом	-	-	912	945	956	2 304	13 965	15 408	16 850	18 293	19 031	22 262
---------------------------------------	---	---	-----	-----	-----	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Таблица А.2 – Динамика капиталовложений по месяцам (1–12), тыс. руб.

Период реализации проекта	Сумма, тыс. руб.	Сроки в мес.	11 мес.	12 мес.	13 мес.	14 мес.	15 мес.	16 мес.	17 мес.	18 мес.	19 мес.	20 мес.
<i>Подготовительный период</i>												
Участие в торгах на право заключения договора аренды ЗУ под строительство	900	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Оформление земельного участка в собственность или арен	22	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
"Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации"	313	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Разработка эскизного проекта	1 023	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Получение технических условий (ТУ) на инженерные сети	11 650	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Подготовка проектной документации	4 294	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Государственная экспертиза проектной документации, результатов инженерных изысканий	726	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Разработка рабочей документации (по этапам)	3 221	2	3 221	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Получение разрешения на строительство (реконструкцию)	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Строительство</i>												
Осуществление строительства, строительный контроль и гос. строительный надзор	118 743	7	-	17 872	16 812	16 812	16 812	16 812	16 812	16 812	-	-
<i>Ввод в эксплуатацию</i>												
Получение разрешения на ввод в эксплуатацию	-	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Постановка объекта капитального строительства на государственный кадастровый учет и регистрация права собственности на объекты недвижимости	263	3	0	0	0	0	0	0	0	0	263	0
Итоговые капиталовложения по месяцам в ценах начала проекта	144 591	0	912	33	11	1 348	11 661	1 443	1 443	1 443	738	0
Капиталовложения накопленным эффектом	-	0	912	945	956	2 304	13 965	15 408	16 850	18 293	19 031	22 262

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Операционная и инвестиционная деятельности проекта фитнес-клуба

Таблица Б.1 – Операционная и инвестиционная деятельности проекта (1-5 лет), руб.

Наименование	Сумма	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Операционная деятельность	-	-	-	-	-	-
Притоки	-	-	-	-	-	-
Поступление арендной платы	578 972 095	0	13 753 299	28 881 929	33 695 584	35 380 363
Компенсация услуг управляющей компании	-	-	3 126 421	6 565 484	6 893 758	7 238 446
Всего притоки	578 972 095	0	16 879 720	35 447 413	40 589 342	42 618 809
Оттоки	-	-	-	-	-	-
Услуги управляющей компании	119 420 728	0	3 126 421	6 565 484	6 893 758	7 238 446
Налог на добавленную стоимость (НДС 20%)	0	0	0	0	0	0
Земельный налог на стадии эксплуатации	1 794 295	0	91 552	96 130	100 936	105 983
Налог на прибыль (20%)	34 738 326	0	825 198	1 732 916	2 021 735	2 122 822
Налог на имущество (2%)	0	0	0	0	0	0
Всего оттоки	155 953 348	0	4 043 171	8 394 529	9 016 429	9 467 251
Поток по операционной деятельности	423 018 747	0	12 836 549	27 052 883	31 572 912	33 151 558
Инвестиционная деятельность	-	-	-	-	-	-
Притоки	-	-	-	-	-	-
Взнос в уставный капитал	-	-	-	-	-	-
Всего притоки	10 000	10 000				10 000
Оттоки	10 000	10 000	0	0	0	10 000
Затраты на покупку земельного участка	0	0	0	0	0	0
Расходы на проектирование и строительство объекта	0	0	0	0	0	0
Всего оттоки	157 134 291	45 546 171	111 588 120	0	0	0
Поток по инвестиционной деятельности	-157 124 291	-45 536 171	-111 588 120	0	0	0

Таблица Б.2 – Операционная и инвестиционная деятельности проекта (6-10 лет), руб.

Наименование	Сумма	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
Операционная деятельность	-	-	-	-	-	-
Притоки	-	-	-	-	-	-
Поступление арендной платы	578 972 095	37 149 381	39 006 850	40 957 192	43 005 052	45 155 305
Компенсация услуг управляющей компании		7 600 369	7 980 387	8 379 406	8 798 377	9 238 295
Всего притоки	578 972 095	44 749 749	46 987 237	49 336 599	51 803 429	54 393 600
Оттоки						
Услуги управляющей компании	119 420 728	7 600 369	7 980 387	8 379 406	8 798 377	9 238 295
Налог на добавленную стоимость (НДС 20%)	0	0	0	0	0	0
Земельный налог на стадии эксплуатации	1 794 295	111 282	116 846	122 688	128 823	135 264
Налог на прибыль (20%)	34 738 326	2 228 963	2 340 411	2 457 432	2 580 303	2 709 318
Налог на имущество (2%)	0	0	0	0	0	0
Всего оттоки	155 953 348	9 940 613	10 437 644	10 959 526	11 507 503	12 082 878
Поток по операционной деятельности	423 018 747	34 809 136	36 549 593	38 377 072	40 295 926	42 310 722
Инвестиционная деятельность	-	-	-	-	-	-
Притоки	-	-	-	-	-	-
Взнос в уставный капитал	-	-	-	-	-	-
Всего притоки	10 000	0	0	0	0	0
Оттоки	10 000					
Затраты на покупку земельного участка	0	0	0	0	0	0
Расходы на проектирование и строительство объекта	0	0	0	0	0	0
Всего оттоки	157 134 291	0	0	0	0	0
Поток по инвестиционной деятельности	157 134 291	0	0	0	0	0

Таблица Б.3 – Операционная и инвестиционная деятельности проекта (11-15 лет), руб.

Наименование	Сумма	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
Операционная деятельность	-	-	-	-	-	-
Притоки	-	-	-	-	-	-
Поступление арендной платы	578 972 095	47 413 070	49 783 723	52 272 910	54 886 555	57 630 883
Компенсация услуг управляющей компании		9 700 210	10 185 221	10 694 482	11 229 206	11 790 666
Всего притоки	578 972 095	57 113 280	59 968 944	62 967 391	66 115 761	69 421 549
Оттоки						
Услуги управляющей компании	119 420 728	9 700 210	10 185 221	10 694 482	11 229 206	11 790 666
Налог на добавленную стоимость (НДС 20%)	0	0	0	0	0	0
Земельный налог на стадии эксплуатации	1 794 295	142 027	149 129	156 585	164 414	172 635
Налог на прибыль (20%)	34 738 326	2 844 784	2 987 023	3 136 375	3 293 193	3 457 853
Налог на имущество (2%)	0	0	0	0	0	0
Всего оттоки	155 953 348	12 687 022	13 321 373	13 987 441	14 686 813	15 421 154
Поток по операционной деятельности	423 018 747	44 426 258	46 647 571	48 979 950	51 428 947	54 000 395
Инвестиционная деятельность	-	-	-	-	-	-
Притоки	-	-	-	-	-	-
Взнос в уставный капитал	-	-	-	-	-	-
Всего притоки	10 000	0	0	0	0	0
Оттоки	10 000					
Затраты на покупку земельного участка	0	0	0	0	0	0
Расходы на проектирование и строительство объекта	0	0	0	0	0	0
Всего оттоки	157 134 291	0	0	0	0	0
Поток по инвестиционной деятельности	157 134 291	0	0	0	0	0

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Денежные потоки для оценки коммерческой эффективности проекта

Таблица В.1– Денежные потоки для оценки коммерческой эффективности проекта (1-6 лет)

Наименование	Сумма	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год
Чистый денежный поток (NCF), руб.	385 315 184	-45 536 171	-98 751 570	27 052 883	31 572 912	33 151 558	34 809 136
<i>Чистый денежный поток нарастающим итогом, руб.</i>	-	-45 536 171	-144 287 742	-117 234 858	-85 661 946	-52 510 388	-17 701 252
Период	-	1	2	3	4	5	6
Коэффициент дисконтирования (D)	-	0,86	0,73	0,63	0,54	0,46	0,39
Дисконтированный денежный поток(PV), руб.	26 596 839	-38 979 773	-72 361 841	16 969 223	16 952 972	15 237 648	13 695 883
<i>Дисконтированный денежный поток нарастающим итогом, руб.</i>	-	-38 979 773	-111 341 614	-94 372 391	-77 419 420	-62 181 772	-48 485 889

Таблица В.2– Денежные потоки для оценки коммерческой эффективности проекта (7-12 лет)

Наименование	Сумма	7 год	8 год	9 год	10 год	11 год	12 год
Чистый денежный поток (NCF), руб.	385 315 184	36 549 593	38 377 072	40 295 926	42 310 722	44 426 258	46 647 571
<i>Чистый денежный поток нарастающим итогом, руб.</i>	-	18 848 341	57 225 414	97 521 340	139 832 062	184 258 320	230 905 892
Период	-	7	8	9	10	11	12
Коэффициент дисконтирования (D)	-	0,34	0,29	0,25	0,21	0,18	0,15
Дисконтированный денежный поток(PV), руб.	26 596 839	12 310 116	11 064 562	9 945 035	8 938 784	8 034 346	7 221 420

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Финансовая реализуемость проекта и отчет о движении денежных средств гостиницы в пропорции 70% СК и 30% ЗК

Таблица Г.1 – Финансовая реализуемость проекта в пропорции 70% СК и 30% ЗК (1-6 года), руб.

Наименование	Сумма	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год
Притоки	-	-	-	-	-	-	-
Поступление займов от учредителей на строительство	102 000 000	46 000 000	56 000 000	0	0	0	0
Поступление займов от учредителей на погашение процентов по кредиту на инвестиционной стадии	0	0	0	0	0	0	0
Поступление банковского кредита	48 000 000	0	48 000 000	0	0	0	0
Всего притоки	150 000 000	46 000 000	104 000 000	0	0	0	0
Оттоки							
Возврат займов учредителям на строительство	102 000 000	0	0	0	3 000 000	33 000 000	35 000 000
Возврат займов учредителям на погашение процентов	0	0	0	0	0	0	0
Возврат банковского кредита	48 000 000		2 000 000	19 700 000	26 300 000		
Дивиденды	371 900 000	0	0	0	0	0	0
Всего оттоки	521 900 000	0	2 000 000	19 700 000	29 300 000	33 000 000	35 000 000
Поток по финансовой деятельности	-371 900 000	46 000 000	102 000 000	-19 700 000	-29 300 000	-33 000 000	-35 000 000
Всего притоки	848 402 823	46 010 000	120 879 720	35 447 413	40 589 342	42 618 809	44 749 749
Всего оттоки	834 987 639	45 546 171	121 311 291	35 454 529	40 420 429	42 467 251	44 940 613
Всего потоки по всем видам деятельности	13 415 184	463 829	-431 570	-7 117	168 912	151 558	-190 864
Финансовая реализуемость проекта (Отчет о движении денежных средств)	-	-	-	-	-	-	-
Денежные средства на начало периода	-	0	463 829	32 258	25 142	194 054	345 612
Денежные средства на конец периода	-	463 829	32 258	25 142	194 054	345 612	154 748

Таблица Г.2 – Финансовая реализуемость проекта в пропорции 70% СК и 30% ЗК (7-12 года), руб.

Наименование	Сумма	7 год	8 год	9 год	10 год	11 год	12 год
Притоки	-	-	-	-	-	-	-
Поступление займов от учредителей на строительство	102 000 000	0	0	0	0	0	0
Поступление займов от учредителей на погашение процентов по кредиту на инвестиционной стадии	0	0	0	0	0	0	0
Поступление банковского кредита	48 000 000	0	0	0	0	0	0
Всего притоки	150 000 000	0	0	0	0	0	0
Оттоки	-	-	-	-	-	-	-
Возврат займов учредителям на строительство	102 000 000	31 000 000	0	0	0	0	
Возврат займов учредителям на погашение процентов	0	0	0	0	0	0	0
Возврат банковского кредита	48 000 000	0	0	0	0	0	0
Дивиденды	371 900 000	5 300 000	38 500 000	40 000 000	42 300 000	45 000 000	46 400 000
Всего оттоки	521 900 000	36 300 000	38 500 000	40 000 000	42 300 000	45 000 000	46 400 000
Поток по финансовой деятельности	-371 900 000	-36 300 000	-38 500 000	-40 000 000	-42 300 000	-45 000 000	-46 400 000
Всего притоки	848 402 823	46 987 237	49 336 599	51 803 429	54 393 600	57 113 280	59 968 944
Всего оттоки	834 987 639	46 737 644	49 459 526	51 507 503	54 382 878	57 687 022	59 721 373
Всего потоки по всем видам деятельности	13 415 184	249 593	-122 928	295 926	10 722	-573 742	247 571
Финансовая реализуемость проекта (Отчет о движении денежных средств)	-	-	-	-	-	-	-
Денежные средства на начало периода	-	154 748	404 341	281 414	577 340	588 062	14 320
Денежные средства на конец периода	-	404 341	281 414	577 340	588 062	14 320	261 892

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

Финансовая реализуемость проекта и отчет о движении денежных средств гостиницы в пропорции 50% СК и 50% ЗК

Таблица Д.1 – Финансовая реализуемость проекта в пропорции 50% СК и 50% ЗК (1-6 года), руб.

Наименование	Сумма	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год
Притоки	-	-	-	-	-	-	-
Поступление займов от учредителей на строительство	75 500 000	46 000 000	29 500 000	0	0	0	0
Поступление займов от учредителей на погашение процентов по кредиту на инвестиционной стадии	0	0	0	0	0	0	0
Поступление банковского кредита	75 000 000		75 000 000	0	0	0	0
Всего притоки	150 500 000	46 000 000	104 500 000	0	0	0	0
Оттоки	-	-	-	-	-	-	-
Возврат займов учредителям на строительство	75 500 000	0	0	0	0	0	28 000 000
Возврат займов учредителям на погашение процентов	0	0	0	0	0	0	0
Возврат банковского кредита	75 000 000	0	0	15 000 000	24 000 000	29 500 000	6 500 000
Дивиденды	471 951 034	0	0	0	0	0	0
Всего оттоки	622 451 034	0	0	15 000 000	24 000 000	29 500 000	34 500 000
Поток по финансовой деятельности	-471 951 034	46 000 000	104 500 000	-15 000 000	-24 000 000	-29 500 000	-34 500 000
Всего притоки	998 332 707	46 010 000	121 379 720	35 447 413	40 589 342	42 618 809	44 749 749
Всего оттоки	968 732 707	45 546 171	121 631 291	35 394 529	40 696 429	42 367 251	44 960 613
Всего потоки по всем видам деятельности	29 600 000	463 829	-251 570	52 883	-107 088	251 558	-210 864
Финансовая реализуемость проекта (Отчет о движении денежных средств)	-	-	-	-	-	-	-
Денежные средства на начало периода	-	0	463 829	212 258	265 142	158 054	409 612
Денежные средства на конец периода	-	463 829	212 258	265 142	158 054	409 612	198 748

Таблица Д.2 – Финансовая реализуемость проекта в пропорции 50% СК и 50% ЗК (7-12 года), руб.

Наименование	Сумма	7 год	8 год	9 год	10 год	11 год	12 год
Притоки	-	-	-	-	-	-	-
Поступление займов от учредителей на строительство	75 500 000	0	0	0	0	0	0
Поступление займов от учредителей на погашение процентов по кредиту на инвестиционной стадии	0	0	0	0	0	0	0
Поступление банковского кредита	75 000 000	0	0	0	0	0	0
Всего притоки	150 500 000	0	0	0	0	0	0
Оттоки	-	-	-	-	-	-	-
Возврат займов учредителям на строительство	75 500 000	36 000 000	11 500 000	0	0	0	0
Возврат займов учредителям на погашение процентов	0	0	0	0	0	0	0
Возврат банковского кредита	75 000 000	0	0	0	0	0	0
Дивиденды	471 951 034		27 500 000	40 000 000	42 000 000	44 500 000	47 000 000
Всего оттоки	622 451 034	36 000 000	39 000 000	40 000 000	42 000 000	44 500 000	47 000 000
Поток по финансовой деятельности	-471 951 034	-36 000 000	-39 000 000	-40 000 000	-42 000 000	-44 500 000	-47 000 000
Всего притоки	998 332 707	46 987 237	49 336 599	51 803 429	54 393 600	57 113 280	59 968 944
Всего оттоки	968 732 707	46 437 644	49 959 526	51 507 503	54 082 878	57 187 022	60 321 373
Всего потоки по всем видам деятельности	29 600 000	549 593	-622 928	295 926	310 722	-73 742	-352 429
Финансовая реализуемость проекта (Отчет о движении денежных средств)	-	-	-	-	-	-	-
Денежные средства на начало периода	-	198 748	748 341	125 414	421 340	732 062	658 320
Денежные средства на конец периода	-	748 341	125 414	421 340	732 062	658 320	305 892

ПРИЛОЖЕНИЕ Е

Финансовая реализуемость проекта и отчет о движении денежных средств гостиницы в пропорции 30% СК и 70% ЗК

Таблица Е.1 – Финансовая реализуемость проекта в пропорции 30% СК и 70% ЗК (1-6 года), руб.

Наименование	Сумма	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год
Притоки	-	-	-	-	-	-	-
Поступление займов от учредителей на строительство	50 500 000	46 000 000	4 500 000	0	0	0	0
Поступление займов от учредителей на погашение процентов по кредиту на инвестиционной стадии	0	0	0	0	0	0	0
Поступление банковского кредита	105 000 000	0	105 000 000	0	0	0	0
Всего притоки	155 500 000	46 000 000	109 500 000	0	0	0	0
Оттоки	-	-	-	-	-	-	-
Возврат займов учредителям на строительство	50 500 000	0	0	0	0	0	0
Возврат займов учредителям на погашение процентов	0	0	0	0	0	0	0
Возврат банковского кредита	105 000 000	0	0	11 500 000	19 000 000	25 000 000	31 500 000
Дивиденды	514 968 432	0	0	0	0	0	0
Всего оттоки	670 468 432	0	0	11 500 000	19 000 000	25 000 000	31 500 000
Поток по финансовой деятельности	-514 968 432	46 000 000	109 500 000	-11 500 000	-19 000 000	-25 000 000	-31 500 000
Всего притоки	1 095 132 272	46 010 000	126 702 770	36 469 872	42 157 833	44 687 302	47 368 541
Всего оттоки	1 039 732 273	45 979 944	126 244 280	36 936 665	41 804 851	44 846 742	47 422 346
Всего потоки по всем видам деятельности	55 400 000	30 056	458 490	-466 792	352 982	-159 439	-53 805
Финансовая реализуемость проекта (Отчет о движении денежных средств)	-	-	-	-	-	-	-
Денежные средства на начало периода	-	0	30 056	488 546	21 754	374 736	215 297
Денежные средства на конец периода	-	30 056	488 546	21 754	374 736	215 297	161 491

Таблица Е.2 – Финансовая реализуемость проекта в пропорции 30% СК и 70% ЗК (7-12 года), руб.

Наименование	Сумма	7 год	8 год	9 год	10 год	11 год	12 год
Притоки	-	-	-	-	-	-	-
Поступление займов от учредителей на строительство	50 500 000	0	0	0	0	0	0
Поступление займов от учредителей на погашение процентов по кредиту на инвестиционной стадии	0	0	0	0	0	0	0
Поступление банковского кредита	105 000 000	0	0	0	0	0	0
Всего притоки	155 500 000	0	0	0	0	0	0
Оттоки	-	-	-	-	-	-	-
Возврат займов учредителям на строительство	50 500 000	19 500 000	31 000 000	0	0	0	0
Возврат займов учредителям на погашение процентов	0	0	0	0	0	0	0
Возврат банковского кредита	105 000 000	18 000 000	0	0	0	0	0
Дивиденды	514 968 432		10 000 000	44 000 000	47 000 000	49 200 000	52 300 000
Всего оттоки	670 468 432	37 500 000	41 000 000	44 000 000	47 000 000	49 200 000	52 300 000
Поток по финансовой деятельности	-514 968 432	-37 500 000	-41 000 000	-44 000 000	-47 000 000	-49 200 000	-52 300 000
Всего притоки	1 095 132 272	50 210 653	53 223 292	56 416 690	59 801 691	63 389 793	67 193 180
Всего оттоки	1 039 732 273	50 093 687	52 822 908	56 532 283	60 284 220	63 281 273	67 226 149
Всего потоки по всем видам деятельности	55 400 000	116 966	400 384	-115 593	-482 528	108 520	-32 969
Финансовая реализуемость проекта (Отчет о движении денежных средств)	-	-	-	-	-	-	-
Денежные средства на начало периода	-	161 491	278 457	678 841	563 249	80 720	189 240
Денежные средства на конец периода	-	278 457	678 841	563 249	80 720	189 240	156 271

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж

Эффективность участия собственного капитала в проекте креативного кластера

Таблица Ж.1 – Эффективность участия собственного капитала в проекте в пропорции 70% СК и 30% ЗК (1-6 года)

Наименование	Сумма	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год
Чистый денежный поток на СК, NCF, руб.	371 890 000	-46 010 000	-56 000 000	0	3 000 000	33 000 000	35 000 000
Чистый денежный поток на СК нарастающим итогом, руб.	-	-46 010 000	-102 010 000	-102 010 000	-99 010 000	-66 010 000	-31 010 000
Коэффициент дисконтирования, D	-	0,85	0,72	0,62	0,52	0,45	0,38
Дисконтированный денежный поток на СК, PV, руб.	20 428 631	-39 150 783	-40 547 535	0	1 572 802	14 721 600	13 286 095
Дисконтированный денежный поток на СК нарастающим итогом, руб.	-	-39 150 783	-79 698 318	-79 698 318	-78 125 516	-63 403 916	-50 117 821

Таблица Ж.2 – Эффективность участия собственного капитала в проекте в пропорции 70% СК и 30% ЗК (7-12 года)

Наименование	Сумма	7 год	8 год	9 год	10 год	11 год	12 год
Чистый денежный поток на СК, NCF, руб.	371 890 000	36 300 000	38 500 000	40 000 000	42 300 000	45 000 000	46 400 000
Чистый денежный поток на СК нарастающим итогом, руб.	-	5 290 000	43 790 000	83 790 000	126 090 000	171 090 000	217 490 000
Коэффициент дисконтирования, D	-	0,32	0,27	0,23	0,20	0,17	0,14
Дисконтированный денежный поток на СК, PV, руб.	20 428 631	11 725 305	10 581 969	9 355 219	8 418 264	7 620 490	6 686 157
Дисконтированный денежный поток на СК нарастающим итогом, руб.	-	-38 392 516	-27 810 547	-18 455 328	-10 037 065	-2 416 574	4 269 583

Таблица Ж.3 – Эффективность участия собственного капитала в проекте в пропорции 50% СК и 50% ЗК (1-6 года)

Наименование	Сумма	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год
Чистый денежный поток на СК, NCF, руб.	471 941 034	-46 010 000	-29 500 000	0	0	0	28 000 000
Чистый денежный поток на СК нарастающим итогом, руб.	-	-46 010 000	-75 510 000	-75 510 000	-75 510 000	-75 510 000	-47 510 000
Коэффициент дисконтирования, D	-	0,85	0,72	0,62	0,52	0,45	0,38
Дисконтированный денежный поток на СК, PV, руб.	28 771 763	-39 150 783	-21 359 862	0	0	0	10 628 876
Дисконтированный денежный поток на СК нарастающим итогом, руб.	-	-39 150 783	-60 510 645	-60 510 645	-60 510 645	-60 510 645	-49 881 769

Таблица Ж.4 – Эффективность участия собственного капитала в проекте в пропорции 50% СК и 50% ЗК (7-12 года)

Наименование	Сумма	7 год	8 год	9 год	10 год	11 год	12 год
Чистый денежный поток на СК, NCF, руб.	471 941 034	36 300 000	38 500 000	40 000 000	42 300 000	45 000 000	46 400 000
Чистый денежный поток на СК нарастающим итогом, руб.	-	5 290 000	43 790 000	83 790 000	126 090 000	171 090 000	217 490 000
Коэффициент дисконтирования, D	-	0,32	0,27	0,23	0,20	0,17	0,14
Дисконтированный денежный поток на СК, PV, руб.	28 771 763	11 725 305	10 581 969	9 355 219	8 418 264	7 620 490	6 686 157
Дисконтированный денежный поток на СК нарастающим итогом, руб.	471 941 034	-38 392 516	-27 810 547	-18 455 328	-10 037 065	-2 416 574	4 269 583

Таблица Ж.5 – Эффективность участия собственного капитала в проекте в пропорции 30% СК и 70% ЗК (1-6 года)

Наименование	Сумма	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год
Чистый денежный поток на СК, NCF, руб.	514 958 432	-46 010 000	-4 500 000	0	0	0	0
Чистый денежный поток на СК нарастающим итогом, руб.	-	-46 010 000	-50 510 000	-50 510 000	-50 510 000	-50 510 000	-50 510 000
Коэффициент дисконтирования, D	-	0,85	0,72	0,62	0,52	0,45	0,38
Дисконтированный денежный поток на СК, PV, руб.	38 611 591	-39 150 783	-3 258 284	0	0	0	0
Дисконтированный денежный поток на СК нарастающим итогом, руб.	-	-39 150 783	-42 409 067	-42 409 067	-42 409 067	-42 409 067	-42 409 067

Таблица Ж.6 – Эффективность участия собственного капитала в проекте в пропорции 30% СК и 70% ЗК (7-12 года)

Наименование	Сумма	7 год	8 год	9 год	10 год	11 год	12 год
Чистый денежный поток на СК, NCF, руб.	514 958 432	19 500 000	41 000 000	44 000 000	47 000 000	49 200 000	52 300 000
Чистый денежный поток на СК нарастающим итогом, руб.	-	-31 010 000	9 990 000	53 990 000	100 990 000	150 190 000	202 490 000
Коэффициент дисконтирования, D	-	0,32	0,27	0,23	0,20	0,17	0,14
Дисконтированный денежный поток на СК, PV, руб.	38 611 591	6 298 718	11 269 109	10 290 741	9 353 627	8 331 736	7 536 337
Дисконтированный денежный поток на СК нарастающим итогом, руб.	514 958 432	-38 392 516	-27 810 547	-18 455 328	-10 037 065	-2 416 574	4 269 583