

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.

«_____» _____ 2024 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

**РАЗРАБОТКА ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ
ПРОЕКТА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ЖИЛЬЕМ**

Руководитель:

профессор,

д-р экон. наук, канд. техн. наук

Платонов А. М.

Научный консультант

зав. кафедрой ЭУС и РН

доцент, к.ф.-м. наук

Ларионова В. А.

Нормоконтролер:

доцент, канд. техн. наук

Степанова Н. Р.

Студент группы ЭУМ-221101

Зверев М. В.

Екатеринбург
2024

РЕФЕРАТ

Разработка финансово-экономического обоснования проекта обеспечения обучающихся жильем

Выпускная квалификационная работа (магистерская диссертация) выполнена на базе учебных заведений г. Екатеринбург. Состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка, включающего 62 наименования, 7 приложений. Работа включает 27 таблиц и 20 рисунков. Общий объем Выходной квалификационной работы (магистерской диссертации) – 85 страниц.

Ключевые слова: финансово-экономическое обоснование, развитие территорий, девелоперский проект, мастер-план, студенческая недвижимость.

Проблема исследования – существующий дефицит мест проживания обучающихся с комфортными условиями в г. Екатеринбург.

Цель исследования – разработка финансово-экономического обоснования девелоперского проекта обеспечения обучающихся жильем.

Объект – сфера аренды жилья для студентов образовательных учреждений Екатеринбурга.

Предмет – социально-экономические взаимоотношения возникающие в процессе создания проекта обеспечения обучающихся жильем.

Практическая значимость исследования состоит в возможности использования предложенных решений в финансово-экономическом обосновании строительства объектов недвижимости для обучающихся.

Научные результаты: определены модели обеспечения жильем обучающихся, описана концепция освоения земельного участка и социально-экономического развития территории, а проведена оценка экономической эффективности предлагаемых мероприятий.

Эффективность предлагаемых мероприятий заключается в разработке концепции развития, которая соответствовала бы современным мировым тенденциям, учитывала социально-экономическое состояние, была экономически выгодна к реализации и давала толчок к развитию территории и региона.

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
Направление 38.04.02 Менеджмент
Образовательная программа Управление развитием территорий и девелопмент недвижимости

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой ЭУСиРН

(подпись) Ларионова В. А.
(Ф.И.О.)

« _____ » _____ 2024 г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение выпускной квалификационной работы (магистерской диссертации)

студента Зверева Михаила Вячеславовича группы ЭУМ-221101
(фамилия, имя, отчество)

1 Тема ВКР Разработка финансово-экономического обоснования проекта обеспечения обучающихся жильем

Утверждена распоряжением по институту от «13» декабря 2023 г. № 33.01-05/268

2 Руководитель Платонов А. М., д.э.н., профессор
(Ф.И.О., должность, ученое звание, ученая степень)

3 Исходные данные к работе собраны в процессе преддипломной практики, использовалась справочная и научная литература, периодические издания, материалы из интернет-ресурсов, а также действующие законодательные и нормативно-правовые документы

4 Содержание пояснительной записки (перечень подлежащих разработке вопросов)

Введение, 1 Теоретические аспекты разработки концепции жилья для обучающихся, 2 Разработка девелоперского проекта обеспечения обучающихся жильем, 3 Финансово-экономическое обоснование проекта, Заключение, Библиографический список, Приложения

5 Перечень демонстрационных материалов Раздаточный материал, презентация

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

Раздел	Консультант	Подпись, дата	
		задание выдал	задание принял

7 Календарный план

Наименование этапов выполнения работы	Срок выполнения этапов работы	Отметка о выполнении
1. Сбор исходных данных к работе	03.02.2024-17.02.2024	
2. Написание теоретической главы	18.02.2024-23.03.2024	
3. Написание практической главы	24.03.2024-28.05.2024	
4. Оформление ВКР и подготовка раздаточного материала	29.05.2024 - 10.06.2024	
5. Нормоконтроль	05.06.2024 - 10.06.2024	

Руководитель _____
(подпись)

Платонов А. М.
Ф.И.О.

Задание принял к исполнению _____ Зверев М. В.
(подпись)

8 Выпускная квалификационная работа (магистерская диссертация) закончена
«12» июня 2024г.

Пояснительная записка и все материалы просмотрены

Оценка консультантов:* а) _____ б) _____
в) _____ г) _____

Считаю возможным допустить Зверева Михаила Вячеславовича
к защите его выпускной квалификационной работы (магистерской диссертации) в
экзаменационной комиссии.

Руководитель _____

9 Допустить Зверева Михаила Вячеславовича к защите выпускной квалификационной
работы (магистерской диссертации) в экзаменационной комиссии (протокол заседания
кафедры

№ _____ от «_____» _____ 2024 г.)

Зав. кафедрой _____
(подпись)

Ларионова В. А.
Ф.И.О.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1 Теоретические аспекты разработки концепции жилья для обучающихся...	11
1.1 Актуальность жилищного вопроса для студентов учебных заведений..	11
1.2 Обзор существующих моделей поселения обучающихся учебных заведений.....	13
2 Разработка девелоперского проекта обеспечения обучающихся жильем	18
2.1 Анализ выбранной территории проекта.....	18
2.2 Социально-экономическое развитие территории	24
2.3 Анализ зарубежного и отечественного опыта обеспечения обучающихся жильем	25
2.4 Определение концепции девелоперского проекта.....	29
3 Финансово-экономическое обоснование проекта	34
3.1 Характеристики проекта и маркетинговые исследования	34
3.2 Расчет показателей подготовительного этапа строительства проекта.....	36
3.3 Расчет показателей расходов и доходов по основной деятельности	46
3.4 Расчет показателей для оценки экономической эффективности проекта ..	50
3.5 Расчет интегральных показателей эффективности проекта	54
3.6 Имитационное моделирование	58
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	61
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	64
ПРИЛОЖЕНИЕ А	74
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	75
ПРИЛОЖЕНИЕ В	76
ПРИЛОЖЕНИЕ Г	78
ПРИЛОЖЕНИЕ Д	79
ПРИЛОЖЕНИЕ Е.....	81
ПРИЛОЖЕНИЕ Ж	83

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы состоит в значимости повышения научно-образовательного потенциала российских университетов в соответствии с государственной программой «Приоритет 2030» и увеличения численности иностранных обучающихся в учреждениях высшего образования России в соответствии с Указом Президента «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» от 7 мая 2024 г., достигаемых в том числе за счет улучшения жилищных условий обучающихся.

Цель магистерской диссертации – разработка финансово-экономического обоснования проекта обеспечения обучающихся жильем в городе Екатеринбург.

В соответствии с целью поставлены следующие *задачи*:

- определить актуальность жилищного вопроса для обучающихся учебных заведений Екатеринбурга, проанализировать иностранный опыт и существующие в России варианты решения поднятой проблемы, в том числе их недостатки;
- провести социально-экономический анализ выбранной для реализации проекта территории и выделенного земельного участка;
- предложить актуальную для бизнеса концепцию обеспечения обучающихся комфортными условиями проживания;
- разработать финансово-экономическое обоснование проекта и рассмотреть сценарии изменения ключевых факторов.

Объект исследования – сфера аренды жилья студентов образовательных учреждений.

Предмет исследования – социально-экономические взаимоотношения возникающие в процессе создания проекта обеспечения обучающихся жильем.

Теоретическая значимость исследования состоит в анализе и систематизации теоретических положений в рамках проблемы поселения обучающихся учебных учреждений.

Теоретическая и методическая основы диссертации – научные публикации, нормативно-правовые акты, работы отечественных и зарубежных исследователей, статистическая отчетность и интернет-ресурсы.

В качестве общенаучной *методологии* исследования использовались общенаучные методы анализа, статистики; математическое моделирование; дедукция и индукция; экспертная оценка результатов.

Практическая значимость состоит в возможности использования предложенных решений в финансово-экономическом обосновании строительства объектов недвижимости для обучающихся.

Степень разработанности темы. Проведенные исследования опирались на фундаментальные работы в области инвестиционно-строительной деятельности, девелопмента и экономической эффективности инвестиций таких авторов, как Платонов А. М., Ларионова В. А., Караваева Н. М., Федоров А. В., Степанова Н. Р., Баженов С. И., Юрасова И. И. Отдельным вопросом обеспечения обучающихся жильем посвящены работы таких исследователей как Шомина Е. С., Кузьмин М. Н., Плаксин А. Ю., Толмачева Ю. М.

Необходимо отметить, большая часть работ рассматривает западный опыт в части механизма взаимодействия сторон «университет – бизнес – студент». Тема финансово-экономического обоснования проектов девелопмента повышенной комфортности для обучающихся и научных кадров (аспирантов, ассистентов, ординаторов), в том числе иностранных остается недостаточно исследованной.

Рабочая гипотеза состоит в возможности развития отдаленного от центра Екатеринбурга микрорайона с научно-техническим потенциалом и тремя точками притяжения молодых людей, такими как кампус Уральского федерального университета, центр Экспо и Дворец водных видов спорта за

счет создания объекта недвижимости, обеспечивающего проживание студентов высших учебных заведений, научных кадров, в том числе. иностранных граждан.

Научные результаты исследования:

- определена актуальность проблемы для обучающихся и существующие решения;
- проведен социально-экономический анализ выбранной территории и земельного участка;
- предложена концепция проекта обеспечения обучающихся жильем для бизнеса;
- разработано финансово-экономическое обоснование проекта, рассмотрены сценарии изменения ключевых факторов проекта.

Научная новизна магистерской диссертации:

- предложен дополненный механизм поселения обучающихся, включающий в себя привлечение бизнеса в процесс поселения, отличающееся взаимодействием бизнеса, университетов и студентов города Екатеринбург, позволяющее комплексно решить проблему обучающихся в рамках города;
- социально-экономический анализ территории, включающий определение уровня развития Екатеринбурга по результатам отчета о социально-экономических показателях, отличающийся учетом количества студентов очной формы обучения высших учебных заведений города, позволяющий оценить перспективы развития микрорайона Новокольцовский;
- предложена концепция развития территории, включающая строительство комплекса апартаментов, отличающаяся учетом потребностей обеспеченных и иностранных обучающихся, позволяющая сократить расходы на строительство социальных объектов, использовать существующую инфраструктуру не перегружая ее, привлечь молодое население и, соответственно, бизнес в микрорайон, после чего возрастет привлекательность для жилого строительства;

- разработана финансово-экономическая модель девелоперского проекта по созданию комплекса апартаментов для обучающихся и научных кадров, включающая в себя, оценку эффективности вложений при участии 100% собственного капитала, а также при участии 35% собственного и 65% заемного капитала, включающая математическое моделирование при изменении ставок аренды и долей апартаментов, предназначенных для долгосрочного проживания, позволяющая масштабировать подобные проекты.

Апробация результатов

Международная конференция студентов и молодых ученых «Весенние дни науки», 20-22 апреля 2023 г. – доклад на тему «Актуальность услуг альтернативного проживания для студентов Екатеринбурга в контексте запуска нового университетского кампуса». В работе проводился анализ потребностей студентов в арендном жилье при условии запуска нового кампуса Уральского федерального университета, по результатам которого был сделан вывод об актуальности жилищного вопроса с учетом общежитий кампуса.

Международная конференция студентов и молодых ученых «Весенние дни науки», 17-20 апреля 2024 г. – доклад «Возможности развития Екатеринбурга как университетского города». Работа была посвящена оценке Екатеринбурга в сравнении с двумя признанными университетскими городами России – Томском и Новосибирском по факторам, из которых является обеспечение студентов жильем.

Публикации

Статья «Актуальность услуг альтернативного проживания для студентов Екатеринбурга в контексте запуска нового университетского кампуса» опубликована в сборнике Международной конференции студентов и молодых ученых «Весенние дни науки» (секция «Умный регион: устойчивое развитие в цифровой экономике»), 20-22 апреля 2023 г. ФГАОУ ВО «УрФУ

имени первого Президента России Б.Н. Ельцина». – Екатеринбург: Изд-во ООО Издательский Дом «Ажур».

Статья «Коливинг как потенциальное решение проблемы поселения студентов и иностранных специалистов в ВУЗах Екатеринбурга» опубликована в журнале Тенденции развития науки и образования.

В рамках магистерской диссертации предложен вариант развития территории микрорайона Новокольцовский за счет строительства проекта обеспечения обучающихся жильем. На основе проведенного исследования разработано финансово-экономическое обоснование вышеуказанного проекта, подтверждающее его экономическую эффективность.

Магистерская диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка, включающего 62 наименования, 7 приложений. Работа включает 27 таблиц и 20 рисунков. Объем магистерской диссертации – 85 страниц.

1 Теоретические аспекты разработки концепции жилья для обучающихся

1.1 Актуальность жилищного вопроса для студентов учебных заведений

Студенчество – период жизни молодых людей, связанный с обучением в высших учебных заведениях. Это переходный этап жизни современного человека, во время которого он получает компетенции для успешной карьеры в будущем. Студенческое сообщество является одним из факторов для развития государства, в связи с чем принимаются различные программы стратегического развития. Например, программа «Приоритет-2030», направленная на развитие российских университетов, повышение их научно-образовательного потенциала и обеспечение участия образовательных организаций высшего образования в социально-экономическом развитии регионов [53].

Между тем студенты учебных заведений нередко сталкиваются с проблемой поиска места проживания. Существующий жилой фонд университетов не может обеспечить 100% поселение первокурсников и студентов старших курсов, а также научных работников, приглашенных из других стран студентов и преподавателей, приезжающих с семьями в общежития, в связи с чем студентам приходится искать жилье своими силами или даже отказываться от обучения из-за отсутствия необходимого количества средств для найма жилья.

Для решения жилищных вопросов студентов существуют программы альтернативного размещения обучающихся, то есть в жилье, которое не является общежитием учебного заведения. Программы предлагают размещение обучающихся в хостелах, гостиницах, частных студенческих общежитиях, арендных домах, а также в съемных квартирах и комнатах, предлагаемых частными лицами. Наиболее известные программы –

Управление размещения студентов в Высшей школе экономики и Проектный офис Союза Студентов Уральского федерального университета «Платное Жильё» [54, 60]. Стоит отметить, что практически все существующие варианты для размещения обучающихся неразрывно связаны с частным бизнесом. Зачастую программы альтернативного заселения являются аналогами агентств недвижимости или напрямую сотрудничают с ними, предлагая частное арендное жильё в найм на срок 11 месяцев, взывая комиссию при заселении. С одной стороны, учитывая поддержку подобных организаций самими учебными заведениями, имеет смысл обращаться в такие компании, особенно тем обучающимся, которые не знакомы с рынком арендного жилья города. С другой стороны, платность услуг по поиску жилья для обучающихся, которых не обеспечили жильём учебные заведения, может навредить репутации этих же заведений.

Организации в ведущих университетах, перечисленные выше – Управление размещения студентов или «Платное Жильё» являются более гибкими и предлагают разные варианты заселения обучающихся. Например, Управление размещения студентов предлагает заселение обучающихся Высшей школы экономики, а также студентов других учебных заведений в арендный дом, созданный совместно с государственной компанией ДОМ.РФ [37, 60]. Забегая вперед, можно отметить, что такая модель поселения называется сервисной. У «Платного Жилья» для обучающихся учебных заведений Екатеринбурга предлагаются частные студенческие общежития, представляющие из себя гостиницы и хостелы, в которые возможно только заселение обучающихся [50, 54]. Преимущества вышеуказанных организаций состоит в том, что помощь студентам не ограничивается поиском арендного жилья с комиссией агента по недвижимости, но и предлагает решения с разными ценовыми категориями – для обеспеченных обучающихся возможно снять отдельную студию в арендном доме или одноместную комнату с собственными удобствами, а для молодых людей с ограниченным бюджетом – эти же варианты, но с соседями.

Помимо организаций, входящих в структуру учебных заведений существуют отдельные частные компании, позиционирующие свои предложения для молодежи, в том числе студентов. Такие организации устанавливают контакты с учебными заведениями, но работают в соответствии со своими целями и принципами. Одна из таких компаний – Colife, создающая коливинги в Москве. Коливинг по своей сути является коммунальной квартирой с отличием в том, что жильцы, как правило, молодые люди из одной социальной группы – чаще всего обучающиеся учебных заведений или выпускники [62]. Согласно информации, с агрегатора Домклик, стоимость найма комнаты в многокомнатной квартире в Москве составляет от 9 000 руб. в месяц, тогда как стоимость койко-места в коливинге Colife – от 23 000 руб. за койко-место в месяц [42, 62]. Несмотря на достаточно высокие цены, предложения компании Colife пользуются спросом у студентов.

Подводя итоги данного раздела, можно ещё раз подчеркнуть наличие дефицита мест проживания для обучающихся учебных заведений, который закрывается за счет альтернативных вариантов проживания, предлагаемых структурами ведущих университетов или частного бизнеса.

1.2 Обзор существующих моделей поселения обучающихся учебных заведений

В настоящее время возможно выделить 2 основных модели поселения обучающихся. Первая заключается в предоставлении обучающимся имеющихся мест в общежитиях – назовем её простой моделью поселения, вторая – сервисная модель поселения. Рассмотрим выделенные модели подробнее.

Простая модель поселения

В соответствии с данной моделью поселения, абитуриенты и студенты обращаются в учебное заведение при поступлении или перед началом летней

сессии, заполняя заявление на предоставление места в общежитии. Университет рассматривает заявление и, при наличии мест, перед началом нового учебного года организывает выдачу договоров в соответствии с пунктом 1 статьи 39 Федерального закона от 29.12.2012 N 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» [17]. Стоит отметить, в соответствии с пунктом 2 статьи 105 Жилищного Кодекса Российской Федерации, учебные заведения обязаны заключать договоры найма жилого помещения на все время обучения, однако фактически такое условие выполняется не всегда, из-за чего в университетах случаются скандалы [5, 31, 57].

Для данной модели можно выделить как преимущества, так и недостатки. Если учебное заведение располагает достаточным количеством мест, то все студенты будут обеспечены жильем. Стоимость проживания в общежитии, в соответствии с законодательством невысокая, а сами здания, как правило, находятся вблизи учебных корпусов [11, 51]. Необходимо отметить, большая часть жилого фонда университетов построены более 40 лет назад, из-за чего состояние жилых корпусов не позволяет комфортно проживать и обучаться без проведения капитального ремонта зданий.

Также существуют прецеденты, когда проведение крупных международных мероприятий обуславливает создание инфраструктуры на ранее неиспользуемых территориях. После проведения мероприятий инфраструктура в виде сооружений для проживания, дорог, и др. элементов переходят в распоряжение крупнейших учебных заведений. Примерами в данном случае является передача объектов «Деревни универсиады» в г. Казань в пользование Казанского федерального университета, передача инфраструктуры острова Русский в г. Владивосток в пользование Дальневосточного федерального университета после проведения Саммита Азиатско-Тихоокеанского экономического сотрудничества, передача наследия Международного фестиваля студенческого спорта в г. Екатеринбурге в пользование Уральского федерального университета [44, 45, 56]. Проживание в вышеуказанных студенческих центрах достаточно комфортно и экономно за счет

низкой стоимости найма, однако необходимо учитывать и высокий спрос на комфортные места. В настоящее время спрос обучающихся может быть покрыт имеющимися местами в новых общежитиях, однако с устареванием старого жилого фонда возможна ситуация, когда старые корпуса будут не востребованы, а в новых корпусах образуется дефицит мест [19].

Огромным недостатком модели является отсутствие помощи обучающимся, которым не досталось мест в общежитиях. В лучшем случае сотрудники образовательного учреждения могут предложить контакты агентств недвижимости. Студенту, который узнает о своем не поселении за месяц необходимо в кратчайшие сроки искать жилье – самостоятельно или с привлечением агентств недвижимости, что несомненно связано с риском обмана или дополнительных расходов на оплату вознаграждений агентов. Схематически простая модель представлена на рисунке 1.

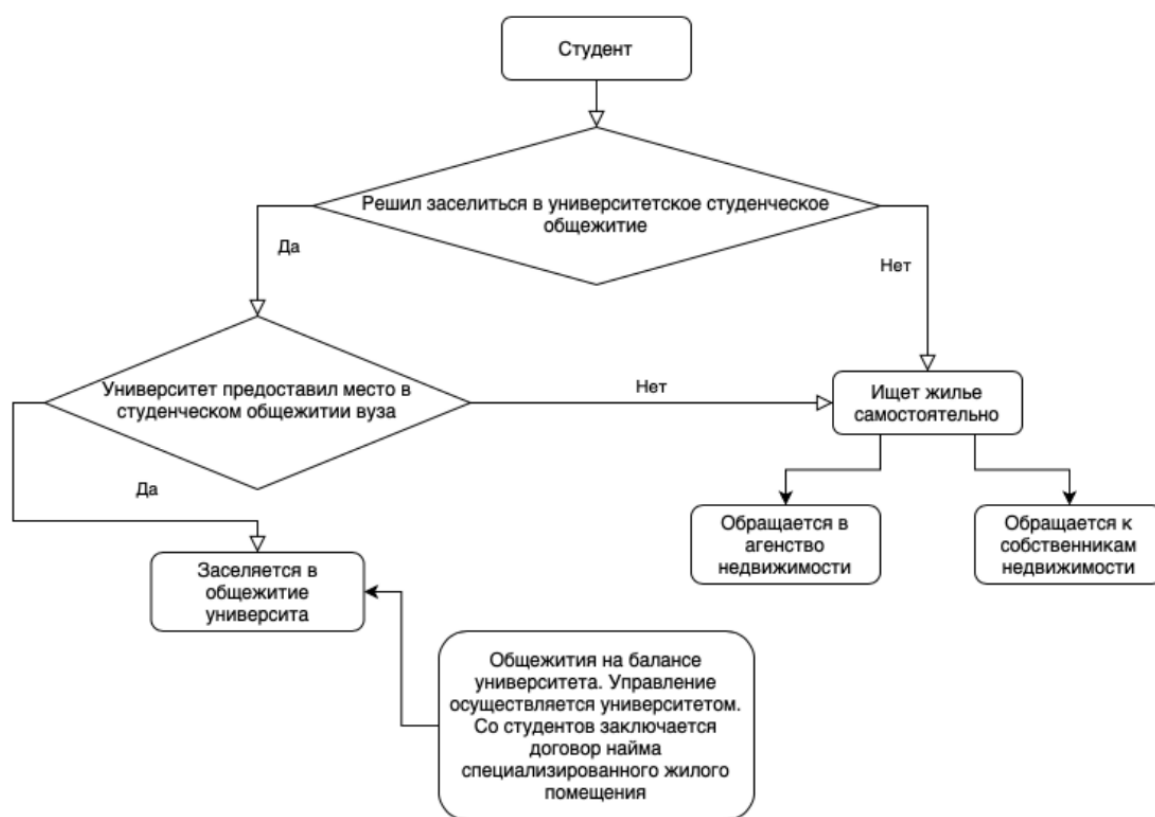


Рисунок 1 – Простая модель поселения обучающихся [20, с. 14]

Сервисная модель поселения

Модель, официально принятая в Высшей школе экономики в г. Москва. Согласно данной модели для обучающихся предполагается создание сервиса, в котором возможно выбрать оптимальный вариант проживания. Данная модель используется в ведущих университетах мира [39]. Огромное преимущество модели состоит в том, что она включает в себя элементы простой модели, описанной выше. Если студент согласен на проживание в общежитии учебного заведения и имеются доступные места – жилищный вопрос решается. Если оказывается, что в общежитии недостаточно мест или студент не планирует проживать в общежитии, университет может предложить размещение в альтернативных вариантах, которые возможно ранжировать по комфорту и стоимости. Суть сервисной модели в том, что университет собирает информацию и организует размещение обучающихся в тех или иных вариантах жилья. В рамках уже описанных вариантов проживания возможно размещение в арендном доме с соседями или в коливингах-партнерах.

В Уральском федеральном университете не заявляется о существовании сервисной модели поселения, однако проектный офис «Платное Жильё», являющийся частью профсоюзной организации студентов, неразрывно связан с университетскими процессами и ежегодно включается в Приказы о поселении обучающихся и распределении мест [19]. Проектный офис также предлагает студентам размещение в соответствии с их требованиями и денежными возможностями.

Среди недостатков сервисной модели можно выделить только ограниченность альтернативных вариантов в тех городах, в которых она применяется. В Москве список предложений достаточно широк – создаются бизнесы, которые успешно выстраивают свои процессы взаимодействуя с учебными заведениями, но, например, в Екатеринбурге даже альтернативные варианты размещения студентов ограничены, так как в городе не создаются предприятия, нацеленные на извлечение прибыли за счет сдачи помещений в

аренду студенческим сообществам.

Схематически сервисную модель поселения возможно представить, как расширенную простую модель (рисунок 2).

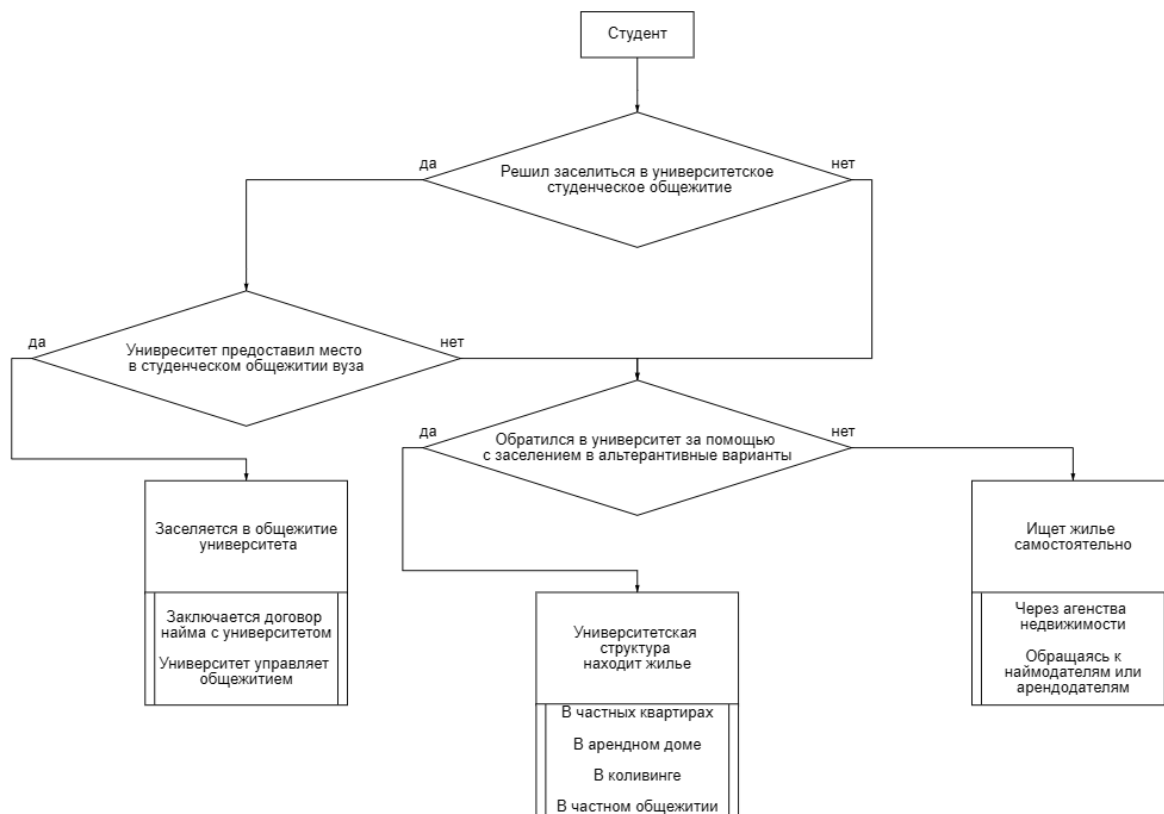


Рисунок 2 – Сервисная модель поселения обучающихся

Таким образом, в главе 1 была поднята актуальность проблемы обеспечения жильем обучающихся учебных заведений в России, рассмотрены и визуализированы основные способы решения жилищных вопросов студентов, а именно – простая и сервисная модели поселения. Простая модель поселения имеет ряд недостатков и не соответствует настоящим потребностям обучающихся ввиду дефицита мест в общежитиях. Сервисная модель поселения позволяет учесть пожелания студентов, предоставить комфортное жилье в соответствии с имеющимися возможностями обучающихся, однако недостаток модели состоит в том, что рынок не всегда предлагает актуальные для студентов варианты проживания.

2 Разработка девелоперского проекта обеспечения обучающихся жильем

2.1 Анализ выбранной территории проекта

Описание земельного участка

В проекте рассмотрена территория, расположенная в Новокольцовском микрорайоне города Екатеринбург Свердловской области. На рисунке 3 представлено расположение участка на публичной кадастровой карте [55].

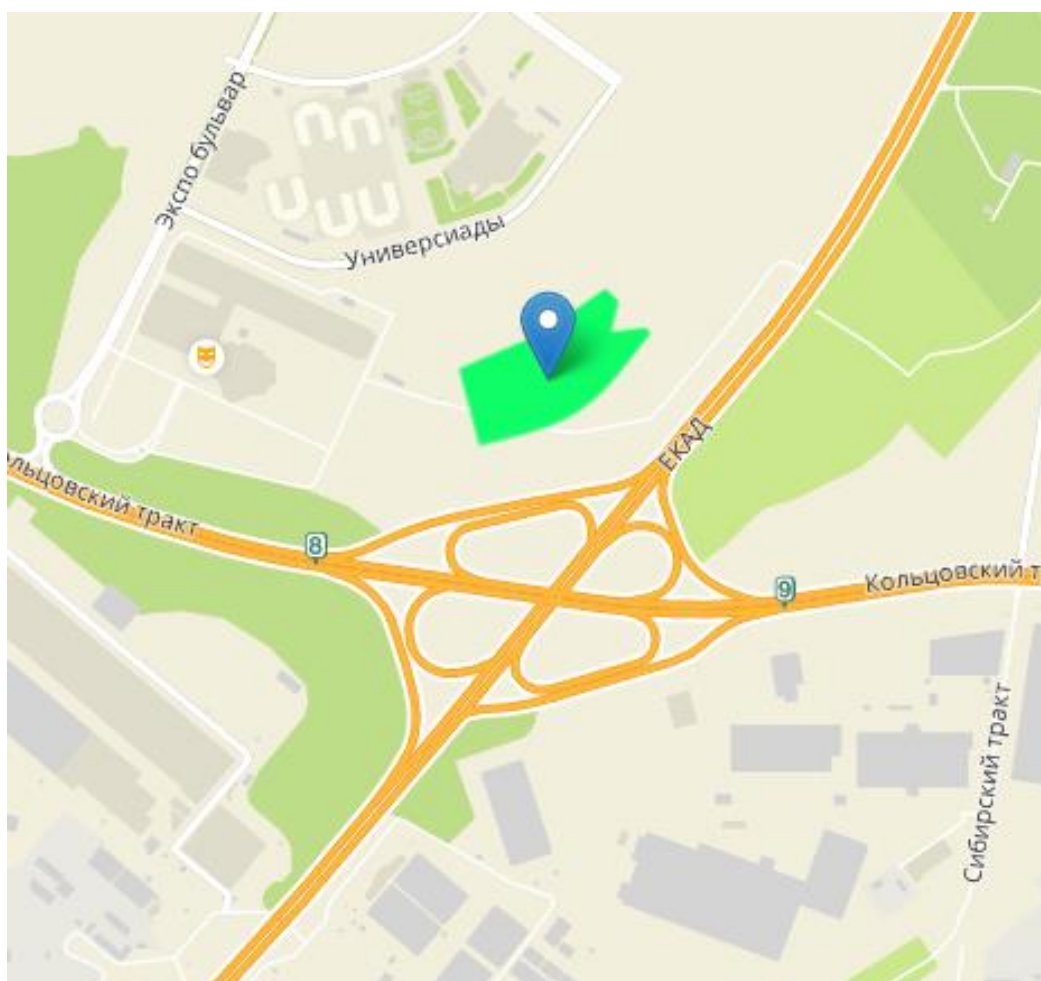


Рисунок 3 – Расположение участка на публичной кадастровой карте [55]

Участок расположен к юго-востоку от центра Екатеринбурга. Расстояние до центра города составляет около 12 километров. Рядом с территорией находится Екатеринбургская кольцевая автодорога в связи с чем можно отметить невыгодное положение участка при планировании

строительства жилых домов комфорт класса. Рядом с участком находится кампус Уральского федерального университета (330 м.), выставочный центр МВЦ Екатеринбург-Экспо (350 м.) и Дворец водных видов спорта (400 м.). Можно отметить возможный синергетический эффект от расположения вышеуказанных точек притяжения на близком расстоянии. В перспективе возможно проведение концептуальных мероприятий, включающих в себя проведение активностей сразу на трех площадках – в кампусе, в Экспо и Дворце водных видов спорта. Также можно отметить расстояние менее 3 км до международного аэропорта Кольцово. Расстояние до крупных университетов Екатеринбурга представлено в таблице 1.

Таблица 1 – Расстояние между земельным участком и университетами Екатеринбурга

Учебное заведение	Расстояние, км	Количество студентов очной формы обучения, чел.
Уральский государственный лесотехнический университет	10	2487
Российская академия народного хозяйства и службы при Президенте РФ – филиал в г. Екатеринбург	13	1507
Уральский Федеральный университет	14	31 954
Уральский государственный экономический университет	14	3531
Уральский государственный юридический университет	14	5918
Уральский государственный аграрный университет	14	2196
Уральский государственный горный университет	15	4013
Уральский государственный медицинский университет	17	7471
Уральский государственный педагогический университет	18	3995
Российский государственный профессионально-педагогический университет	19	2334
Уральский государственный университет путей сообщения	20	5078

Характеристики земельного участка приведены в таблице 2.

Таблица 2 – Характеристика земельного участка

Характеристика	Значение
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург
Площадь уточненная, кв. м	78 802
Кадастровый номер	66:41:0610029:215
Кадастровая стоимость, руб.	264 935 476,08
Форма собственности	-
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Спорт

На рисунке 4 представлен участок на снимке со спутника. По снимку можно заметить проходящую через участок дорогу [55].



Рисунок 4 – Земельный участок на снимке со спутника

На рисунке 5 изображение из документа Правила землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «Город Екатеринбург». В соответствии с Правилами, обозначенный участок располагается в Зоне развития застройки (ЗРЗ) [12].



Рисунок 5 – Расположение земельного участка в Правилах землепользования и застройки Екатеринбурга

Зона развития застройки выделена для создания новых районов города, имеется возможность определять параметры застройки и набора услуг. Также

отмечается, градостроительные регламенты в границах данной зоны определяются в соответствии с Генеральным планом развития Екатеринбурга в период до 2025 г. [22].

На рисунке 6 изображение Генерального плана развития Екатеринбурга на период до 2025 г. [16].

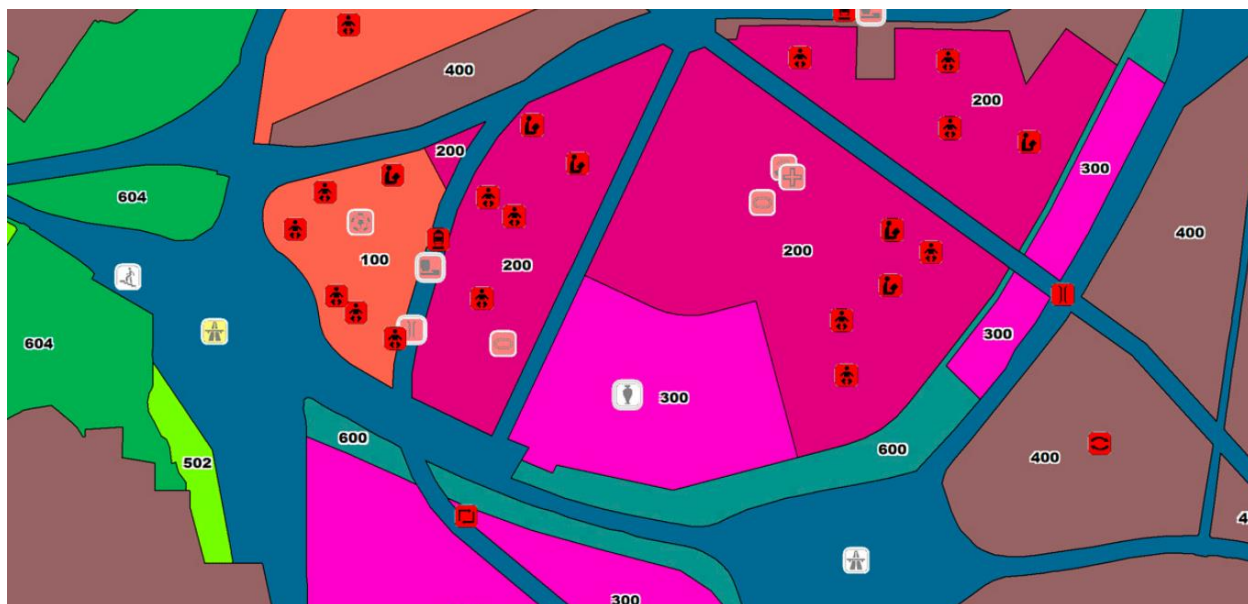


Рисунок 6 – Расположение земельного участка на генеральном плане Екатеринбурга

Территория относится к зоне смешанной и общественно-деловой застройки, на которой возможно строительство жилых домов, домов блокированной застройки, многоквартирных домов, гостиниц, а также подземных и надземных паркингов в соответствии с пунктом 6 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ [2].

На рисунке 7 изображен снимок с топографической карты Свердловской области [59]. Участок находится в болотистой зоне, что накладывает дополнительные обременения, тем не менее на этой же территории уже находятся общежития кампуса, соответственно строительство на данном участке допустимо, что также подтверждается словами генерального директора «Синары-Девелопмент» Тимура Уфимцева [52].

На территории микрорайона Новокольцово организовано движение общественного транспорта. На рисунке 8 снимок с карт 2ГИС с расположением автобусные остановки маршрутов 44, 56 и 66 [48].

Также можно отметить большое количество парковочных мест для автомобилей. На рисунке 9 изображены места для стоянки автомобилей [49].

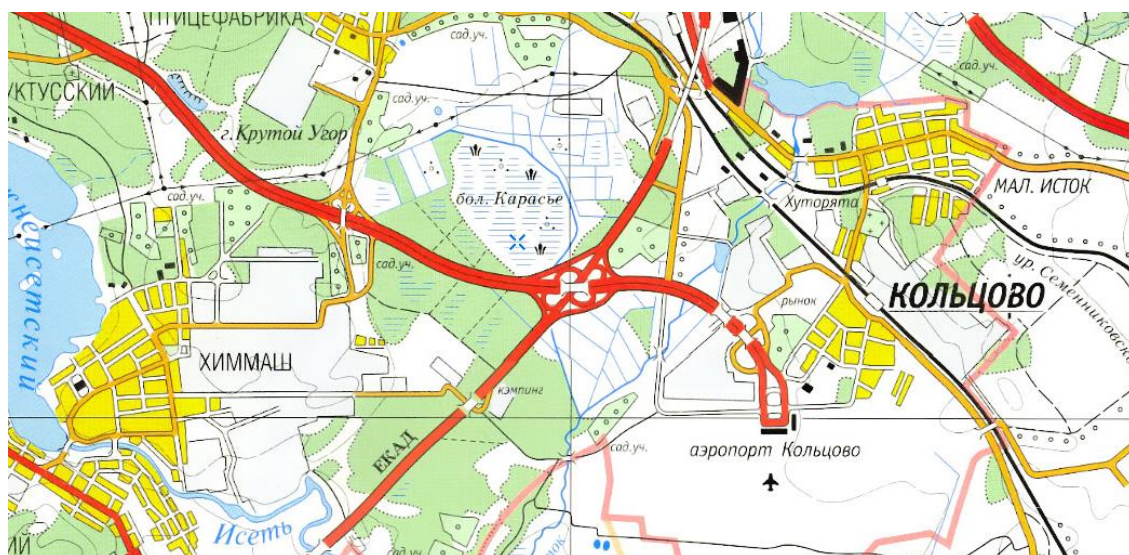


Рисунок 7 – Расположение участка на топографической карте Свердловской области

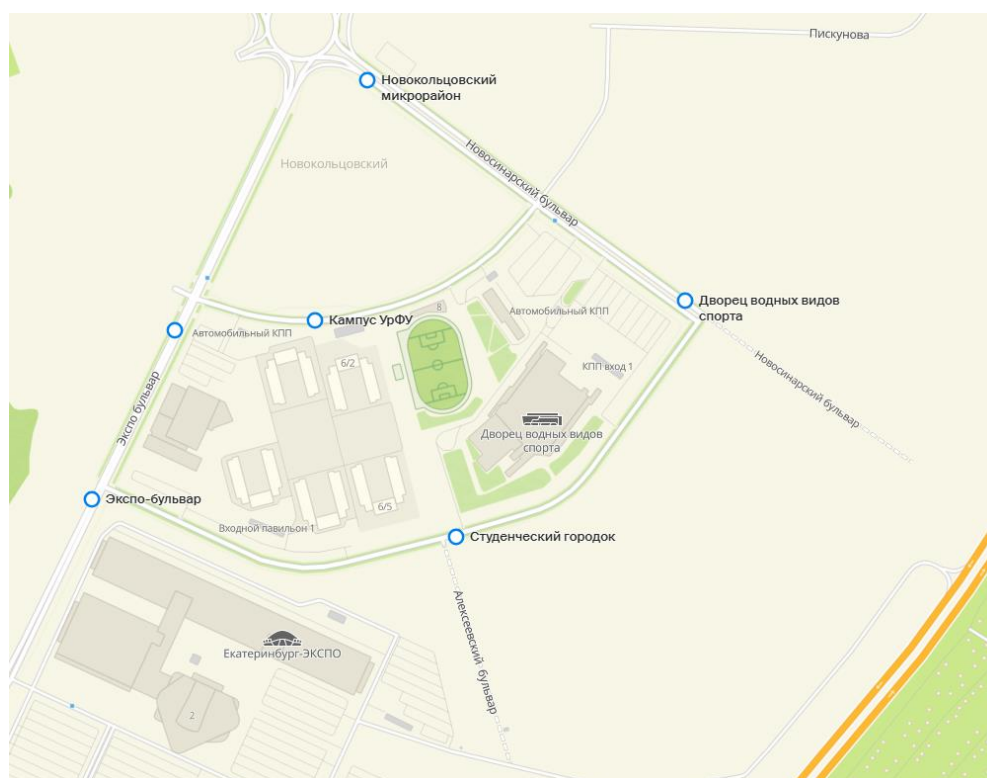


Рисунок 8 – Остановочные комплексы в микрорайоне Новокольцово [48]

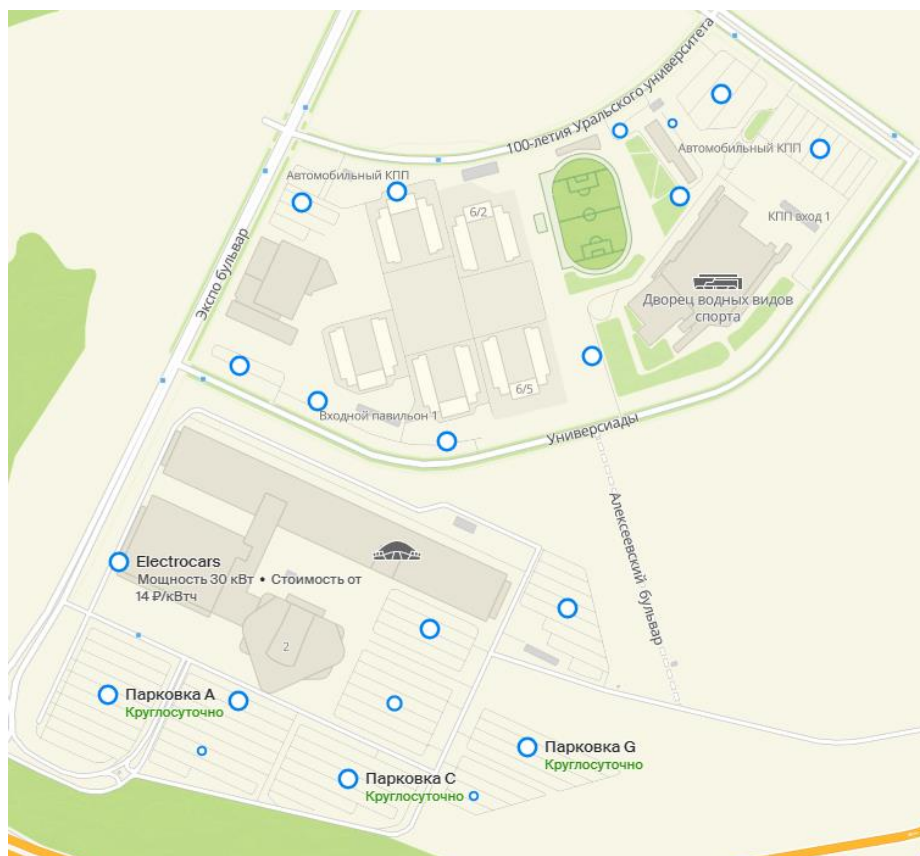


Рисунок 9 – Места стоянки автотранспорта в микрорайоне Новокольцово [49]

Составим SWOT-таблицу на основе вышеизложенной информации. Для проведения соответствующего анализа (таблица 3).

Таблица 3 – SWOT-анализ территории проекта

Сильные стороны	Слабые стороны
Расположение вблизи областного центра; 3 точки притяжения молодых людей на одной территории; Близость к международному аэропорту; Наличие развитой дорожной сети; Отсутствие старого жилого фонда; Отсутствие промышленных обрабатывающих производств вблизи территории	Близость территории к автомагистрали; Время дороги из микрорайона в часы пик; Отсутствие продуктовых магазинов в пешей доступности от территории; Привлекательность, в основном, только для молодежи; Отсутствие школы и детских садов в районе; Сильные порывы ветра на территории
Возможности	Угрозы
Достижение синергетического эффекта за счет трех точек притяжения; Развитие студенческого туризма; Привлечение иностранных научных работников	Кризис рынка недвижимости; Отсутствие спроса на жилье в микрорайоне

Исходя из построенной таблицы, у территории есть перспектива достижения синергетического эффекта за счет трех точек притяжения

молодых людей. С учетом слабой стороны – близкого расположения участка к автомагистрали и аэродрому, проект может быть востребован у молодого поколения – студентов, молодых сотрудников университета, а также семей иностранных обучающихся и сотрудников университета, поскольку покупка или найм жилья у частных наймодателей для иностранных граждан практически невозможны.

2.2 Социально-экономическое развитие территории

Екатеринбург – город областного значения, а также административный центр Уральского федерального округа. Город активно развивается, создаются новые районы, развивается научный и производственный секторы. Площадь Екатеринбурга составляет 114 289 га. Расстояние между Москвой и Екатеринбургом – 1667 км. Климат Екатеринбурга можно охарактеризовать как умеренный. Характерны и резкие колебания температуры воздуха [46].

Численность населения Екатеринбурга на конец прошлого года – 1 583 300 человек. Отмечается отрицательная динамика по приросту – естественное движение населения -324 чел., миграционное движение населения -2807 чел. [47]. В таблице 4 отображено естественное движение численности населения по районам Екатеринбурга.

Таблица 4 – Естественное движение численности населения Екатеринбурга по районам¹, чел.

Район	Число новорожденных	Число умерших
Чкаловский район	3058	2595
Орджоникидзевский район	2398	2866
Железнодорожный район	2316	1517
Верх-Исетский район	2181	2229
Кировский район	1925	2169
Ленинский район	1522	2986
Октябрьский район	1201	1270
Академический район	1044	345

¹ Составлено автором по: [47]

Исходя из информации в таблице 3 можно отметить очевидную связь – в старых районах города происходит снижение численности населения в силу естественных причин, особенно можно отметить Ленинский район. В Академическом районе – самом молодом из представленных наоборот количество новорождённых почти в 3 раза выше, чем умерших.

Среднесписочная численность работников в 2023 г. – 456,6 тыс. чел. Уровень безработицы в Екатеринбурге составляет 0,3%, а количество безработных – 2 208 чел. [47].

Средняя заработная плата в Екатеринбурге на 2024 г. составляет 74 670 руб. по данным сайта BDEX [41]. При этом стоит отметить, самые высокие значения заработных плат в профессиональной научной и технической деятельности, в финансах и информационных технологиях [47].

Таким образом, можно говорить о привлекательности территории с учетом её расположения в границах одного из ведущих мегаполисов страны.

2.3 Анализ зарубежного и отечественного опыта обеспечения обучающихся жильем

Зарубежный опыт обеспечения студентов строится на описанной в первой главе сервисной модели поселения. То есть в университетах созданы специальные организации, предлагающие варианты размещения для студентов [23, 24]. Между тем, некоторыми исследователями отмечается существование особых типов размещения студентов. Например, в исследовании Kenna, T, Murphy, A рассматриваются варианты эксклюзивного размещения студентов с улучшенными условиями проживания [25]. Студенты оплачивают размещение в специально созданных апартаментах, несмотря на повышенную стоимость. Особенно актуальны подобные варианты для обучающихся, прибывших из других стран. Имеющийся спрос можно обосновать желанием студентов проживать индивидуально в комфортных условиях.

В таблице 5 приведены примеры существующих проектов студенческих апартментов в зарубежных странах, пользующихся высоким спросом [28-30].

Таблица 5 – Зарубежный опыт девелоперских проектов поселения обучающихся [28-30]

Название	Расположение	Цены в 2024 г., долларов США в мес.	Услуги, включенные в стоимость проживания
UniResort	Брисбен, Австралия	1 390	Бассейн; Зона отдыха на свежем воздухе; Сауна; Общая учебная комната; Видеонаблюдение на территории всего комплекса
The Callaway House	Остин, Техас, США	2 600	Круглосуточный фитнес-центр; Бассейн; Игровая комната; Охрана территории
Hakusan House	Токио, Япония	1 175	Большие социальные пространства; Регулярные мероприятия; В стоимость включены все коммунальные платежи; Высокоскоростной интернет на всей территории

На рисунке 10 изображены примеры студенческих комплексов для размещения студентов [29, 30].



Рисунок 10 – Студенческие комплексы апартментов [29, 30]

Зарубежный опыт решения жилищного вопроса обучающихся является эталонным, поскольку предусматривает множество вариантов размещения студентов. Более того, создаются места проживания повышенной комфортности и стоимости, но даже с учетом высоких цен такие места можно назвать доступными для студентов с точки зрения финансовой составляющей.

Российский опыт решения жилищного вопроса студентов сильно отличается от иностранных вариантов. Во-первых, предлагаемые варианты нацелены на максимальную экономию, что обусловлено небольшими финансовыми возможностями обучающихся и/или их родителей, во-вторых, необходимо отметить отсутствие широкого спектра предложений для иностранных обучающихся, у которых даже имеется возможность оплатить расходы на отдельное жилье – комфортные варианты с законным оформлением встречаются очень редко. Тем не менее, возможно выделить некоторые успешные проекты, которые окупили себя и расширяют предложение жилья для молодых людей.

Как упоминалось в первой главе, Высшая школа экономики реализовала совместно с ДОМ.РФ проект по созданию арендного дома для студентов в Москве. В рамках проекта обучающимся предлагается найм жилых помещений в одной из секций жилого комплекса «Level Амурская» (рисунок 11). Студентам доступно размещение в квартирах от 1 до 6 человек в зависимости от тарифа с 6 по 23 этаж одной из секций комплекса. Согласно информации с новостного сайта РБК, 700 обучающихся были обеспечены жильем, а заполняемость объекта близка к 100% [38].

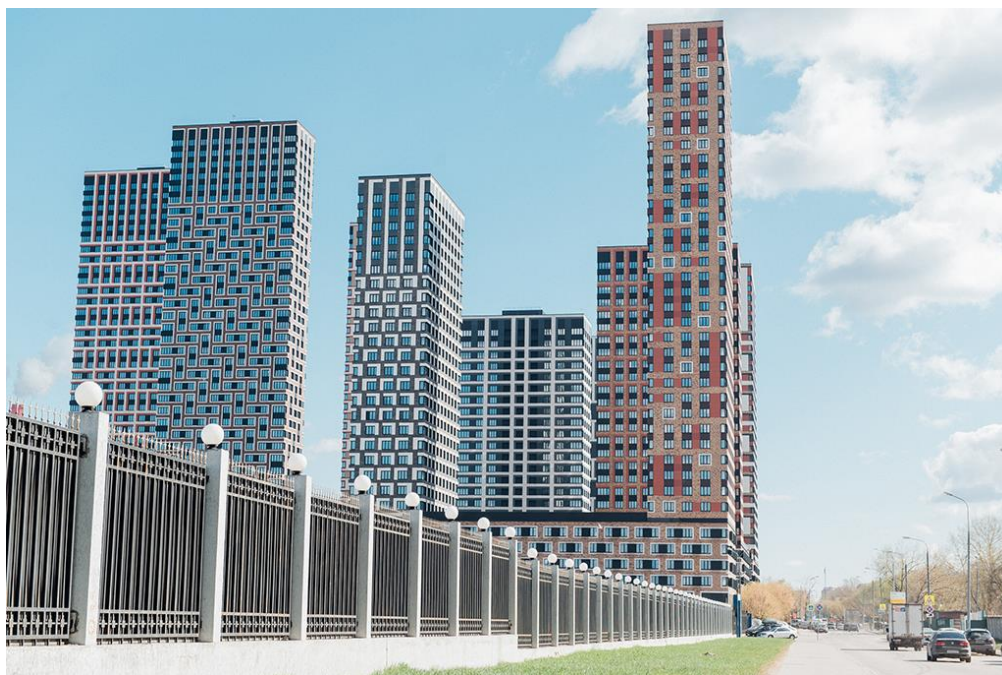


Рисунок 11 – Жилой комплекс с арендным жильем «Level Амурская»

Другой успешный проект – коливинг от компании Colife, однако необходимо прояснить, данный объект скорее предназначен для молодых людей, уже окончивших учебные заведения, нежели просто для студентов. На сайте проекта указано – коливинг подойдет студентам старших курсов [6]. Объект на 58 студий был открыт в 2021 г. в Москве посредством редевелопмента старого здания и показал себя как успешный коммерческий проект (рисунок 12).



Рисунок 12 – Коливинг компании Colife

Таким образом, успешный опыт поселения студентов реализован в объектах, которые являются частью другого большего проекта или в объектах редевелопмента.

В Екатеринбурге также существуют успешные проекты обеспечения обучающихся жильем. В 2019 г. открылись частные студенческие общежития компании «Студенческая Недвижимость» посредством редевелопмента офисной и гостиничной недвижимости [21]. Несмотря на запланированный срок проекта в 3 года, на сегодняшний день частные общежития продолжают функционировать, о чем свидетельствует информация с сайта компании [58].

Анализируя опыт необходимо отметить несколько моментов.

1. Все варианты так или иначе ограничивают обучающихся при заселении, например, созданы правила о внесении невозвратного обеспечительного платежа при выезде студента из места проживания до конца действия договора.

2. Реализованные проекты, за исключением арендного дома, представляют из себя старый жилой фонд с проведенным косметическим ремонтом, соответственно существуют ограничения пользования инженерными сетями и коммуникациями.

3. Существующие варианты поселения обучающихся, в том числе альтернативные учитывают семейное положение студентов в редких случаях, при этом имеют место ситуации, при которых студентом является один из супругов, а жилье необходимо двум людям. Особенно актуальна эта проблема для иностранных обучающихся.

4. Не учитываются запросы на проживание от иностранных работников учебных заведений, которые хотели бы проживать в комфортных условиях, но могут получить только место в общежитии ввиду сложности постановки на миграционный учет в частных арендных квартирах.

Таким образом, существует необходимость в разработке такого проекта, при котором смогут сосуществовать все имеющиеся варианты проживания обучающихся.

2.4 Определение концепции девелоперского проекта

В соответствии с заданной проблемой необходимо оценить, какое количество студентов обучается в Екатеринбурге. По данным Информационно-аналитических материалов по результатам проведения мониторинга эффективности деятельности образовательных организаций высшего образования 2023 г., в Екатеринбурге обучаются 120 056 студентов бакалавриата, специалитета и магистратуры, в том числе 77 760 чел. на очной

форме обучения [61]. На рисунке 13 представлена динамика численности студентов в Екатеринбурге с 2016 по 2023 гг.

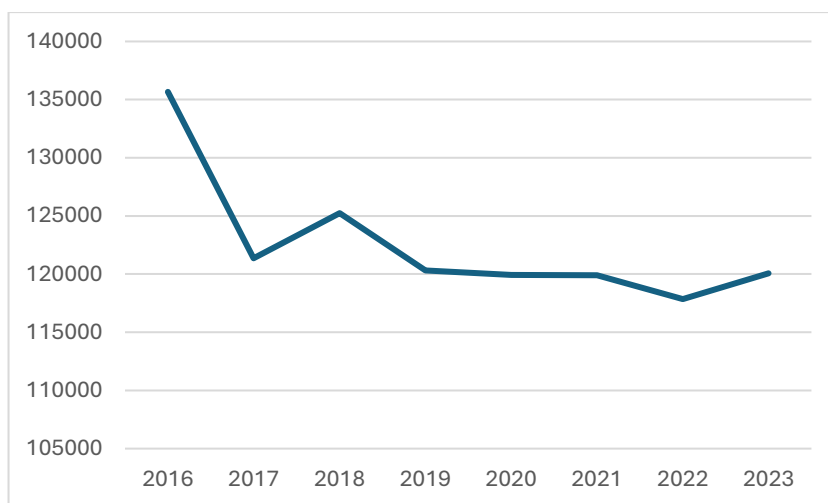


Рисунок 13 – Динамика численности студентов Екатеринбурга с 2016 по 2023 гг., чел.²

По графику на рисунке 13 можно заметить заметное снижение численности обучающихся с 2016 г., при этом в 2023 г. заметен рост по сравнению с 2022 г. и возврат к значениям 2021 г.

Рассмотрим динамику численности студентов очной формы обучения за аналогичный период (рисунок 14).

Динамика численности студентов очной формы обучения, наоборот, показывает уверенный рост с 2016 г., в отличие от общей численности студентов. Вероятнее всего такие значения можно связать с сокращением числа негосударственных учреждений высшего образования.

Таким образом, количество студентов приблизилось к отметке в 78 000 чел. С учетом того, что, как правило, половина обучающихся проживают в городе обучения, оставшейся половине от 78 000 обучающихся равной 39 000 студентов необходимо жилье, которое не может быть обеспечено даже полной загрузкой кампуса Международного фестиваля спорта [19]. Также необходимо учитывать, в статистику не включались аспиранты, ординаторы и ассистенты, которые также нуждаются в жилье.

² Составлено автором по [41]

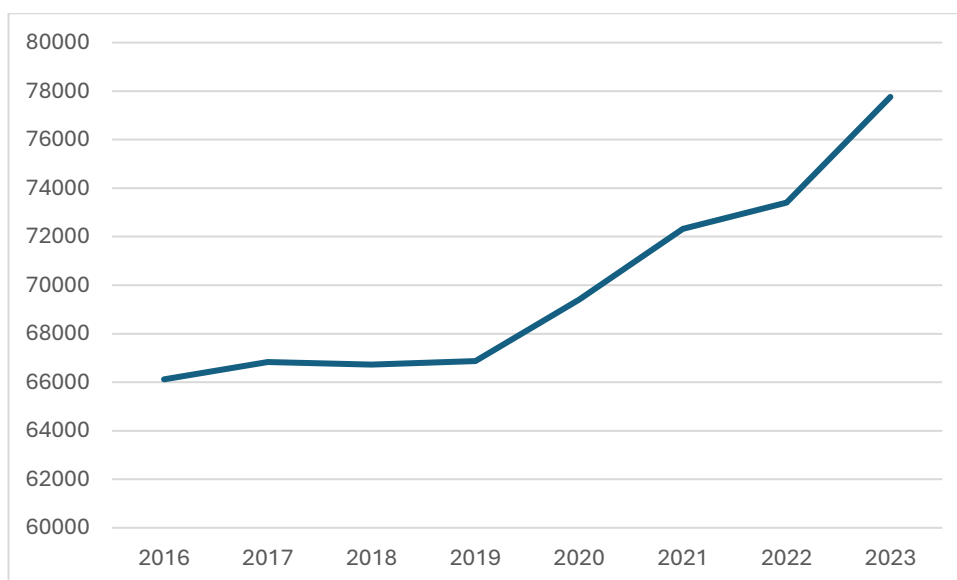


Рисунок 14 – Динамика численности студентов очной формы обучения Екатеринбурга с 2016 по 2023 гг., чел.³

В соответствии с вышесказанным предлагается строительство апарт-отеля в микрорайоне Новокольцовский, в котором будет доступно размещение обучающихся, аспирантов, ординаторов и ассистентов, в том числе с иностранным гражданством, а также их семей и молодых людей, не являющихся студентами (выпускников). В Уральском федеральном университете обучается более 4000 иностранных обучающихся, в соответствии с информацией на сайте университета [51]. Из информации от структурного подразделения, связанного с поселением обучающихся получена информация о том, что порядка 15% поселенных иностранных обучающихся хотели бы сменить место проживания, однако не могут сделать это ввиду правовых ограничений – необходимо оформление временной регистрации. Таким образом, около 600 иностранных обучающихся могут быть потенциальными арендаторами апарт-апартаментов в проекте.

Как уже было сказано в пункте 2.1, на территории находятся 3 точки притяжения молодежи, в связи с этим фактом предлагается не ограничивать молодых людей (их родителей, если применимо) в возможностях посещения апарт-апартаментов в том числе на несколько суток.

³ Составлено автором по: [41]

В первую очередь такой проект обеспечит дополнительными местами для проживания обучающихся Уральского федерального университета в микрорайоне Новокольцово, так как в 2026 году планируется переезд учебных корпусов Института радиоэлектроники и информационных технологий, Института экономики и управления и Специализированного учебно-научного центра. Также в планах развития района предполагается строительство ИТ-парка, чьих работников возможно обеспечить апартаментами [40]. Однако проект не ограничивается только студентами Уральского федерального университета, так как принадлежит бизнесу, соответственно, могут быть размещены обучающиеся других учебных заведений.

Для того, чтобы обеспечить защиту прав обучающихся предлагается использование модели «университет-бизнес-студент», предложенной в исследовательской работе Кузьмина М. Н., в данной работе предполагалась передача объектов Универсиады в управление созданной автономной некоммерческой организации [20]. В настоящей работе предлагается передать комплекс в управление не автономной некоммерческой организации, а существующей коммерческой организации «Студенческая Недвижимость». Защита прав обучающихся может быть обеспечена посредством подписания соглашений между «Студенческой Недвижимостью» и университетами Екатеринбурга. Таким образом, будет реализована возможность подписания соглашений с несколькими университетами города.

Выбор апартаментов также обусловлен несколькими факторами.

1. Апартаменты являются коммерческой недвижимостью, к ней не применяются требования, как при строительстве жилых домов, но для возможности оформления временной регистрации необходимо зарегистрировать здание как апарт-отель.

2. С учетом ориентации проекта на молодежь, а именно – на студентов, в действительности нет необходимости в строительстве дополнительной инфраструктуры, как в случае с жилым домом, необходимая инфраструктура в микрорайоне уже существует, поэтому выбор апартаментов оптимален.

3. Апартаменты, в отличие от гостиниц и хостелов, предусматривают варианты долгосрочного проживания, что будет актуально для обучающихся, особенно в контексте создания технопарка и переноса двух институтов Уральского федерального университета в микрорайон Новокольцово [40].

4. Зарубежный опыт состоит в создании комплексов апартаментов с широким набором услуг и удобств, например бассейна. В настоящем проекте нет необходимости в создании бассейна на территории комплекса, так как в пешей доступности имеется Дворец водных видов спорта.

3 Финансово-экономическое обоснование проекта

3.1 Характеристики проекта и маркетинговые исследования

В таблице 6 представлены характеристики проекта.

Таблица 6 – Общие характеристики земельного участка и проекта строительства

Название параметра	Ед. измерения/ вспомогательный параметр	Значение
Общие данные		
Площадь земельного участка	кв. м	78 802,00
Кадастровая стоимость	руб.	264 935 476,08
Площадь застройки	кв. м	5 000,00
Площадь дорожек	кв. м	600,00
Апартаменты		
Высота этажа	м	2,60
Площадь 1 этажа объекта	кв. м	1 031,54
Количество апартаментов	шт	345
Средняя площадь 1 апартамента	кв. м	33,93
Полезная площадь	кв. м	11 576,70
Среднегодовая вакантность апартаментов	%	85,00
Длина здания	м	60,68
Ширина здания	м	17,00
Площадь объекта	кв. м	17 536,19
Площадь стен	кв. м	6 866,81
Площадь потолка	кв. м	17 536,19

Предполагается строительство объекта на территории 5 000 кв. м для чего необходимо провести межевание участка. С учетом того, что в проекте создаются апартаменты, планируется укладка дорожек площадью 600 кв. м для комфортного перемещения от входа здания до улицы Алексеевский бульвар.

В качестве примера был рассмотрен жилой дом по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Чемпионов, дом 1 (микрорайон Солнечный), а именно – первая секция дома. Несмотря на то, что здание является жилым, созданные в нем решения вписываются в концепцию создания жилья для обучающихся – в доме отсутствуют квартиры с более чем 2 комнатами, а первый этаж используется для офиса управляющей компании, магазинов и коворкинг-пространств, квартиры размещены на оставшихся 16 этажах.

Подобное сооружение не является комфортным для проживания семей, но отлично подходит обучающимся. На рисунке 15 представлено изображение описываемого здания (дом в центре) [43].

Варианты фасадных решений

11



Рисунок 15 – Аналог проекта строительства в микрорайоне Солнечный

Для определения арендных ставок были рассмотрены аналоги на территории отдаленных от центра микрорайонов. Учитывались ставки аренды апартаментов. В таблице 7 приведены результаты поиска объектов [26, 27, 32-36].

Таблица 7 – Значения ставок аренды апартаментов [26, 27, 32-36]

Классификация	руб./кв. м/период
Апартаменты с посуточной арендой	
Апартаменты в Новокольцовском районе	224,07
Апартаменты в районе Кольцово	103,04
Апартаменты рядом с аэропортом Кольцово	71,34
Апартаменты с ежемесячной арендой	
Апартаменты в районе Кольцово	1 000,00
Апартаменты в районе Уктус	1 166,67
Апартаменты в районе Ботанический	1 260,50
Апартаменты в районе Втузгородок	1 071,43

Средняя ставка аренды посуточных апартаментов за кв. м составляет 132,82 рублей в сутки, ставка аренды апартаментов, предлагаемых на срок

более месяца, составляет 1124,65 руб./кв. м/мес. Используем полученные ставки аренды апартаментов для настоящего проекта.

Отметим, стоимость долгосрочной аренды выходит выше, чем в квартирах, однако необходимо учитывать тот факт, что на май 2024 года средняя стоимость однокомнатной квартиры с учетом коммунальных услуг составляет около 32 тыс. руб., а стоимость двухкомнатной квартиры – 37 тыс. руб. Также в квартирах, как правило, при заселении оплачивается обеспечительный платеж, составляющий сумму месячной платы. Собственники квартир не оформляют временную регистрацию, что актуально для иностранных обучающихся, а также в договоре найма жилого помещения учтены пункты, в первую очередь, защищающие права собственника,

3.2 Расчет показателей подготовительного этапа строительства проекта

Далее рассмотрим этап заключения договора купли-продажи земельного участка. Стоимость договора купли-продажи определяется результатами торгов в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации [7].

Площадь земельного участка составляет 78 802 кв. м. Кадастровая стоимость участка – 264 935 476 руб. Таким образом, удельная стоимость одного квадратного метра участка составляет 3,4 тыс. руб./кв.м.

С учетом того, что для проекта необходимо использовать только часть земельного участка площадью 5 000 кв. м, для расчета будет использована эта площадь.

Итоговая стоимость: исходя из анализа рынка земельных участков составляет 20 172 тыс. руб. После заключения договора необходима его регистрация. Список документов, необходимых для регистрации договора аренды представлен в таблице 8.

Таблица 8 – Список документов, предоставляемых при регистрации договора аренды земельного участка

Номер пункта	Предоставляемый документ
1	заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка (оригинал);
2	Документ, удостоверяющий личность представителя юридического лица (оригинал);
3	Документ, подтверждающий внесение задатка(оригинал и копия)
4	Документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица (оригинал либо нотариально заверенная копия и копия);
5	Учредительные документы юридического лица (со всеми изменениями и дополнениями) (оригинал либо нотариально заверенная копия и копия);
6	Документ, подтверждающий полномочия лица на подписание договора купли-продажи лицом, не являющимся руководителем или иным лицом, действующим от имени юридического лица без доверенности (оригинал и копия);
7	Договор купли-продажи со всеми приложениями (если договор совершен в простой письменной форме - оригинал, не менее 2 экз.; если договор нотариально удостоверен - не менее 2 экз., один из которых оригинал);

Стоимость услуги составляет 22 тыс. руб. и проводится на протяжении 1 мес.

Следующим шагом необходимо получить градостроительный план земельного участка, в нём содержится информация из плана землепользования и застройки, из Единого государственного реестра недвижимости и других документов, содержащих характеристики строительного проекта [1].

Для получения градостроительного плана так же, как и в прошлом случае необходимо предоставить документы (таблица 9).

Таблица 9 – Список документов, предоставляемых при получении градостроительного плана земельного участка

Номер пункта	Предоставляемый документ
1	Документы, удостоверяющие личность заявителя/регистрационные документы для юр. лиц
2	Документы, удостоверяющие (устанавливающие) права на земельный участок
2.1	Свидетельство о праве постоянного (бессрочного) пользования,
2.2	Договор о праве на застройку земельного участка,
2.3	Акт о постоянном (бессрочном) пользовании земельного участка,
2.4	Договор аренды земельного участка,

Продолжение таблицы 9

2.5	Договор о предоставлении земельного участка для строительства индивидуального жилого дома на праве личной собственности
3	Документы, удостоверяющие (устанавливающие) права на здание, строение, сооружение
4	Заявление на подготовку градостроительного плана земельного участка

Услуга бесплатна, а продолжительность получения составляет около 1 мес.

После получения документов на участок проводятся инженерные изыскания для подготовки проектной документации. Этап необходим для обследования территории проекта и факторов воздействия от объектов капитального строительства. Сроки этапа зависят от общей площади объектов, а стоимость определяется перемножением базовых цен на 1 января 2000 г. с индексом изменения сметной стоимости изыскательских работ [15].

Учитывая характеристики проекта, стоимость этапа составит 24 268, 01 тыс. руб., а продолжительность работ – 5 мес.

Следующий этап – разработка эскизного проекта. Эскизный проект необходим для определения основных архитектурных решений и визуализации проекта. Стоимость разработки определяется по Справочнику базовых цен на проектные работы 81-2001-03, в соответствии с которым стоимость для настоящего проекта составляет 14 953, 64 тыс. руб. [54]. Срок разработки определяется в соответствии с Приказом Министерства строительства Российской Федерации от 15.05.2020 г. № 264/пр и, с учетом общей площади проекта, составляет 12 месяцев [13].

При проектировании объекта строительства также немаловажно получить технические условия на инженерные сети, в которых указана информация, необходимая для подключения к сетям водоснабжения, электроснабжения и теплоснабжения.

В таблице 10 представлены результаты расчета стоимости получения технических условий проекта.

Таблица 10 – Стоимость получения технических условий

Технические условия	Стоимость, тыс. руб.
Водоснабжение	13 128,47
Теплоснабжение	2 810,05
Электроснабжение	511,95
Общая стоимость	16 450,47

Продолжительность получения технических условий составляет 1 мес.

После получения необходимых документов необходимо перейти к подготовке проектной документации. Проектная документация – основа проекта строительства, без которого невозможно качественное строительство недвижимости, так как документация содержит систематически описанную информацию по процессу строительства.

Для определения стоимости и сроков подготовки проектной документации производится расчет по Справочнику базовых цен на проектные работы 81-2001-03 [14].

В соответствии с расчетом подготовка проектной документации в текущих ценах составляет 6 768,14 тыс. руб., а продолжительность данного этапа – 7 мес.

После получения проектной документации необходимо пройти государственную экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации [3]. Экспертиза включает в себя проверку соответствия проектной документации установленным нормативам и техническим регламентам.

Стоимость экспертизы (РПнж) определяется по следующей формуле:

$$\text{РПнж} = \text{Спд} \times \text{П} \times \text{Ki} + \text{Сиж} \times \text{П} \times \text{Ki}, \quad (1)$$

где Спд – стоимость изготовления проектной документации, представленной на государственную экспертизу в ценах 2001 г. в соответствии со сметными нормативами тыс. руб;

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

K_i – коэффициент, отражающий изменение стоимости проектных работ по сравнению со значениями 2001 г.;

Сиж – стоимость изготовления материалов инженерных изысканий, представленных на государственную экспертизу в ценах 2001 г. в соответствии со сметными нормативами, тыс. руб.

В соответствии с формулой (1), стоимость экспертизы составляет 2 353,92 тыс. руб., а продолжительность этапа – 3 мес.

Следующий этап – разработка рабочей документации. Рабочая документация необходима для соблюдения стандартов строительства и представляет собой детализацию процессов.

Как и в предыдущих этапах, для определения стоимости используется Справочник базовых цен на проектные работы 81-2001-03 [14].

При расчете стоимости разработки рабочей документации используется аналогичный расчет проектной документации. В соответствии с вышесказанным, стоимость разработки рабочей документации для настоящего проекта составляет 2 005,18 тыс. руб. Продолжительность этапа – 5 мес.

Итогом прохождения всех проверок является получение разрешения на строительство. Для получения разрешения на строительство необходимо собрать документы в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации [57].

В таблице 11 представлен список необходимых документов для подачи в государственные органы.

Таблица 11 – Список документов, предоставляемых для получения разрешения на строительство

Номер пункта	Предоставляемый документ
1	Заявление о выдаче разрешения на строительство
2	Правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, а также схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, на основании которой был образован указанный земельный участок и выдан градостроительный план земельного участка
3	Градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство
4	Результаты инженерных изысканий и следующие материалы, содержащиеся в утвержденной в соответствии с частью 15 статьи 48 настоящего Кодекса проектной документации:
4.1	ПЗ – пояснительная записка
4.2	ПЗУ – схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка
4.3	АР, КР1, КР2, ОДИ – разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, а также решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства
4.4	ПОС – проект организации строительства объекта капитального строительства (включая проект организации работ по сносу объектов капитального строительства)
5	Положительное заключение экспертизы проектной документации
6	Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение)
7	Согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта
8	Копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории
9	Копия договора о комплексном развитии территории в случае, если строительство, реконструкцию объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории
10	Свидетельство об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации
11	Документ, удостоверяющий личность заявителя (уполномоченного представителя)
12	Доверенность уполномоченного представителя

После рассмотрения заявки предоставляется разрешение на строительство объекта в соответствии с направленными документами. Срок настоящего этапа – 5 рабочих дней.

После получения всех необходимых документов можно переходить к началу строительства, однако перед проведением строительных работ должен быть проведен сметный расчет стоимости.

В таблице 12 приведен расчет стоимости строительства апартаментов на основе аналога. Аналог был подобран исходя из приближенных характеристик, расположения, а также назначения объекта (гостиница).

Таблица 12 – Расчет стоимости строительства комплекса апартаментов для обучающихся

Наименование глав, затрат	Сметная стоимость, тыс. руб.			
	СМР	Оборудование	Прочие	Всего
Подготовка территории строительства	-	-	1 203,98	1 203,98
Основные объекты строительства	90 721,52	6 364,74	-	97 086,27
Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения	5 540,64	-	-	5 540,64
Благоустройство	9 417,53	-	-	9 417,53
Перевод цен на состояние 01.01.2023	538 105,51	21 449,19	10 643,20	570 197,89
Временные здания и сооружения	9 685,90	386,09	191,58	10 263,56
Прочие работы и затраты	13 256,55	3 139,61	-	16 396,17
Содержание службы заказчика, строительный контроль	-	-	9 609,41	9 609,41
Проектные и изыскательские работы	-	-	4 681,49	4 681,49
Резерв на непредвиденные затраты	11 220,96	436,71	373,12	12 030,78
Всего с учетом НДС	686 722,70	26 726,38	22 834,79	736 283,87

В таблице 13 приведен сводный расчет сметной стоимости строительства.

Таблица 13 – Сводная таблица сметной стоимости строительства

Объекты/вид работ	Общая стоимость с НДС, тыс. руб.	Площадь, кв. м	Удельная стоимость 1 кв. м, тыс. руб./кв. м
Проведение инженерных изысканий	24 268,01	17 536,19	1,38
Разработка проектной документации	6 768,14	17 536,19	0,39
Получение техусловий для подключения к инж. сетям	16 450,47	17 536,19	0,94
Госэкспертиза проектной документации	2 353,92	17 536,19	0,13
Разработка рабочей документации	2 005,18	17 536,19	0,11
Покупка ЗУ и регистрация договора аренды	20 194,00	-	-
Межевание	30,00	-	-
Стоимость строительства	713 449,08	17 536,19	40,68
Коммерческие расходы	22 834,79	-	-
Благоустройство	9 417,53	600,00	15,70
Общие сметные затраты на проект	1 026 948,00	-	59,00

Таким образом, стоимость строительства кв. м апартаментов составляет 59,00 тыс. руб.

Рассмотрим продолжительность строительства проекта, используя информацию из методической документации в строительстве 12-43.2008 Нормирование продолжительности строительства зданий и сооружений [8]. В таблице 14 приведены нормативные показатели продолжительности строительства гостиниц, к которым можно отнести комплекс апартаментов.

В соответствии с заданными характеристиками здания приближенным вариантом из таблицы является монолитное здание двенадцатизэтажное на 800 мест с объемом 100 тыс. куб. м. Методом экстраполяции с учетом объема строительства проекта в размере 45,59 тыс. куб. м был рассчитан срок строительства 14 мес.

Таблица 14 – Нормативные показатели продолжительности строительства гостиниц [58]

Характеристика гостиницы	Продолжительность строительства, месяцы		
	Общая	в том числе	
		Подготовительный период	Монтаж оборудования, основной период
Здание трехэтажное, на 50 мест, объем 7 тыс. м ³	-	-	-
Крупнопанельное, каркасно-панельное	7	1	6
Кирпичное и из мелких блоков	9	1,5	7,5
Здание пятиэтажное, на 200 мест, объем 20 тыс. м ³	-	-	-
Крупнопанельное, каркасно-панельное	10	2	8
Кирпичное и из мелких блоков	12	2	10
Здание двенадцатиэтажное на 800 мест, объем 100 тыс. м ³	-	-	-
Крупнопанельное, каркасно-панельное	28	2	26
Монолитное	30	3	27
Кирпичное и из мелких блоков	34	3	31
Здание шестнадцатиэтажное на 3000 мест, объем 280 тыс. м ³	-	-	-
Крупнопанельное, каркасно-панельное	38	3	35
Монолитное	41	3	38

По окончании строительства направляются документы для получения разрешения на ввод в эксплуатацию, положения которого описаны в статье 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации [4]. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию означает, что готовый объект капитального строительства может быть поставлен на государственный учет.

Для получения разрешения на ввод в эксплуатацию необходимо направить документы в государственные органы. В таблице 15 представлен список необходимых документов.

Услуга предоставляется бесплатно, а срок предоставления разрешения – 1 мес.

Таблица 15 – Список документов, предоставляемых для получения разрешения на ввод в эксплуатацию

Номер пункта	Предоставляемый документ
1	Заявления о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию
2	Разрешение на строительство
3	Правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута
4	Акт о подключении (технологическом присоединении) построенного, реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если такое подключение (технологическое присоединение) этого объекта предусмотрено проектной документацией)
5	Схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство
6	Заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации
7	Технический план объекта капитального строительства
8	Справка сектора инженерной геодезической информации Главархитектуры Администрации города Екатеринбурга
9	Доверенность уполномоченного представителя
10	Документ, удостоверяющий личность заявителя (уполномоченного представителя)

Финалом строительства становится регистрация права собственности на объект строительства. В объекте, у которого нет регистрации невозможно оформление необходимых иностранным обучающимся миграционных документов. Регистрация регламентируется Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [9].

Регистрация состоит из нескольких этапов. В первую очередь происходит присвоение почтового адреса объекту недвижимости – этот этап бесплатный и осуществляется в течение 8 рабочих дней. Далее необходимо получить кадастровый паспорт (БТИ), стоимость которого составляет 0,075 тыс. руб./кв. м. Таким образом стоимость данного этапа равна 1 315 тыс. руб., сроки этапа – 15 рабочих дней. Следующий этап – постановка объекта на

государственный кадастровый учет. Услуга бесплатна, а сроки выполнения – 18 календарных дней. Последний этап – регистрация права собственности на объекты недвижимости. Стоимость этапа составляет 22 тыс. руб.

Таким образом общая стоимость регистрации недвижимости составит 1 337,21 тыс. руб., а срок регистрации – 3 месяца. Суммарный объем инвестиций составляет 1 028 284, 79 тыс. руб., а сроки строительства – 33 мес. или 2,75 лет.

3.3 Расчет показателей расходов и доходов по основной деятельности

Основная деятельность, генерирующая выручку в проекте – сдача апартаментов в посуточную и ежемесячную аренду. Ставка аренды принята как средняя стоимость посуточной и ежемесячной аренды соответствующих апартаментов в Екатеринбурге. Предполагается, что половина апартаментов будет использоваться для краткосрочной аренды – то есть при аренде апартаментов на срок до месяца, вторая половина – в случае аренды на срок более 1 месяца. В таблице 16 приведены показатели валового дохода после выхода на проектную мощность.

Таблица 16 – Расчет выручки по основному виду деятельности на момент выхода на проектную мощность

Наименование	Значение
Доля апартаментов для долгосрочной аренды, %	50,00
Кол-во апартаментов для долгосрочной аренды, шт.	173
Стоимость апартаментов для долгосрочной аренды, тыс. руб./сутки	1,27
Одноместные номера, шт.	172
Стоимость одноместных апартаментов, тыс. руб./сутки.	4,51
Плановая загрузка, %	92,16
Выручка, тыс. руб./мес	27 513
Выручка, тыс. руб./г.	330 156
Удельная выручка, тыс. руб./мес/кв. м	1,57

В соответствии с исходными данными об объекте строительства, коммунальные платежи составляют 1 155,75 тыс. руб. в год. В таблице 17 приведен общий расчет затрат на коммунальные платежи.

Таблица 17 – Затраты на коммунальные платежи

Тарифы	Объемы	Тарифы, руб.
Отопление, Гкал/г.	7 424,70	1 835,84
Горячее Водоснабжение, м ³ /г.	1 403,38	39,25
Холодное водоснабжение, м ³ /г.	1 919,37	39,25
Водоотведение, м ³ /г.	3 322,74	28,33
Электроэнергия	3 831,86	3,61

Удельная величина на 1 кв. м полезной площади составляет около 100 руб.

Для содержания апартаментов возможно создание собственной управляющей компании или обращение к специализированным управляющим компаниям. В таблице А.1 приведен расчет при создании собственной управляющей компании, произведенные на основе нормативных значений из приказа Госстроя РФ от 09.12.1999 № 139 «Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилья» (МДК2-02.01) [10]. Расходы составляют 11 085,23 тыс. руб. в год.

В рамках проекта, как было сказано ранее, предлагается передача апартаментов в управление компании «Студенческая Недвижимость». Расходы на управление составят 10 096,58 тыс. руб. в год с учетом средней стоимости услуг на рынке. Удельная величина затрат на управление 1 кв. м площади составляет 0,58 руб. в мес. на 1 кв. м.

Эксплуатационные расходы на оплату услуг сервисных организаций включают в себя услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, услуги по дезинсекции и тарифы на услуги связи. В соответствии с нормативными значениями и стоимостью услуг, общая сумма эксплуатационных расходов составляет 2 628, 27 тыс. руб. в год в том числе условно-постоянные в размере 1 022,35 тыс. руб. в год и условно-переменные – 1 605,92 тыс. руб. в год.

Следующая статья расходов – ежегодные взносы в фонды на капитальный ремонт, текущий ремонт и замену оборудования. Наибольшая доля расходов – взнос на капитальный ремонт. Данные расходы необходимы при эксплуатировании объектов недвижимости, так как в случае

необходимости могут понадобиться огромные расходы на ремонт здания, накопить сумму возможно, если ежегодно откладывать денежные средства в соответствующий фонд.

Для расчета ежегодных отчислений в фонд капитального и текущего ремонта используется следующая формула:

$$R = A \times \frac{i}{1-(1+i)^{-T_{кр}}}, \quad (2)$$

где R – ежегодные отчисления в фонды капитального и текущего ремонта, тыс. руб.;

A – современная стоимость ремонта в текущем уровне цен, тыс. руб.;

i – годовая ставка, под которую отчисляются денежные средства в фонды;

$T_{кр}$ – периодичность проведения капитального ремонта, лет.

В соответствии с расчетами, взносы в капитальный ремонт составляют 10 156,22 тыс. руб. в год, взносы на текущий ремонт – 5 862,70 тыс. руб. в год, на замену оборудования – 4 008,64 тыс. руб. в год. Общая сумма ежегодных взносов в фонды составляет 20 027,56 тыс. руб.

В таблице Б.1 приведен расчет амортизационных отчислений по основным средствам. Сумма отчислений определяется по формуле:

$$A = \frac{C}{СПИ}, \quad (3)$$

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

C – первоначальная или восстановительная стоимость объекта ОС, тыс. руб.;

СПИ – срок полезного использования объекта ОС, лет.

В соответствии с расчетами, сумма основных средств составляет 734 720,98 тыс. руб., амортизационные отчисления – 9 570,16 тыс. руб. в год.

Для минимизации рисков больших финансовых потерь в рамках проекта предусмотрено страхование недвижимости. Для расчетов была использована ставка страховой премии в размере 0,50% от страховой суммы. В таблице 18 приведен расчет страховой премии.

Таблица 18 – Расчет суммы страховой премии

Срок страхования, лет	Доля от балансовой стоимости объекта недвижимости, %	База для страхования - балансовая стоимость недвижимости, тыс. руб.	Страховая премия в % от страховой суммы	Ежегодная страховая премия, тыс. руб.
30	42	1 026 947,58	0,50	5 135

Таким образом, ежегодная страховая премия составляет 5 135,00 тыс. руб.

Перейдем к расчету налоговой нагрузки. Заранее отметим, с учетом того, что предполагается аренда земельного участка, земельный налог отсутствует. В таблице 19 приведены данные по налоговой нагрузке.

Таблица 19 – Налоговая нагрузка проекта

Наименование	Сумма налога	Единицы измерения
налог на имущество	15 953,32	тыс. руб./г.
отчисления в соц.фонды	2 554,20	тыс. руб./г.
налог на землю	252,15	тыс. руб./г.
налог на прибыль (или ЕНВД, или налог при УСНО)	53 711,36	тыс. руб./г.
общая налоговая нагрузка	69 668,21	тыс. руб./г.

Общая налоговая нагрузка составляет 69 668,21 тыс. руб. в год, удельная сумма налоговой нагрузки без учета отчислений в социальные фонды на 1 кв. м полезной площади составляет 6,02 тыс. руб.

Для оценки прибыльности проекта рассчитаем показатель рентабельности основной деятельности (РОД).

$$\text{РОД} = \frac{\text{ЧП}}{\text{В}} \times 100\%, \quad (4)$$

где ЧП – показатель чистой прибыли, тыс. руб.;

В – показатель выручки, тыс. руб.

В соответствии с расчетами, выручка составляет 330 155, 86 тыс. руб. в год, чистая прибыль – 191 269,18 тыс. руб. в год. Подставив значения в формулу, получаем рентабельность основной деятельности в размере 57,3%, что говорит о сверхвысокой рентабельности проекта при плановых показателях загрузки.

3.4 Расчет показателей для оценки экономической эффективности проекта

Для проведения дальнейшего анализа экономических показателей проекта необходимо определить ставку дисконтирования. В таблице 20 приведен расчет ставки.

Таблица 20 – Расчет ставки дисконтирования

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Опережающий темп роста цен на потребляемые ресурсы	динамичный				1						
Изменение платежей за землю	динамичный		1								
Несистематический риск											
Несвоевременный пуск объекта в эксплуатацию	динамичный				1						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный										
Подбор персонала	динамичный		1								
Работа персонала	динамичный			1							
Работа оборудования	динамичный			1							
Количество наблюдений		2	6	3	2	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		2	12	9	8	0	0	0	0	0	0

Продолжение таблицы 20

Показатель	Значение
Вес одного балла, %	1
Сумма, ед.	31
Количество факторов, ед.	13
Средневзвешенное значение балла, ед	2,38
Величина поправки за риск (1 балл = 1%), %	2,38
Безрисковая процентная ставка по облигациям федеральная займа, %	12,2
Срок окупаемости (примерный), лет	13
Поправка за низкую ликвидность недвижимости, %	2,43
Поправка за риск вложения в недвижимость, %	2,38
Требуемая соинвестором скидка со стоимости, рассчитанная по безрисковой ставке, %	15
Поправка на неэффективный инвестиционный менеджмент, ед.	2,15
Ставка дисконтирования, %	19,17
Ставка дисконтирования для собственного капитала (по Фишеру), %	20,02

Ставка дисконтирования для собственного капитала составила 20,02%. Эта ставка будет использована для дальнейших расчетов эффективности проекта при использовании 100% собственного капитала [18].

Для проведения дальнейшей оценки эффективности составим календарный график по месяцам. В таблицах В.1–В.3 представлен календарный план по кварталам и по месяцам. Срок строительства составляет 14 месяцев, а стоимость строительства – составляет 733 643 тыс. руб.

Рассмотрим распределение капиталовложений по годам. В таблице 21 приведена динамика капиталовложений по годам.

Продолжительность инвестиционного периода составляет 33 месяца или 2,75 лет. Суммарные капиталовложения в номинальных ценах составляют 904 252 тыс. руб.

Таблица 21 – Динамика капиталовложений по годам

Годы	0	1	2	3
Итоговые капиталовложения по годам, тыс. руб. в ценах начала проекта	0,00	65 689	487 305	290 662
Темпы строительной инфляции годовые с прогнозными значениями согласно выбранному сценарию, %	-	3,00	3,00	3,00
Индексы строительной инфляции годовые, ед.	-	1,03	1,03	1,03
Индекс роста цен на строительную продукцию по отношению к началу строительства	1,00	1,03	1,06	1,10
Капиталовложения по годам, тыс. руб. в номинальных ценах	-	67 725	517 987	318 540
Суммарные капиталовложения, тыс. руб. в номинальных ценах	-	67 725	585 712	904 252

На рисунке 16 изображен график капиталовложений по годам. В соответствии с графиком максимальные капиталовложения достигаются во втором году со старта реализации проекта.

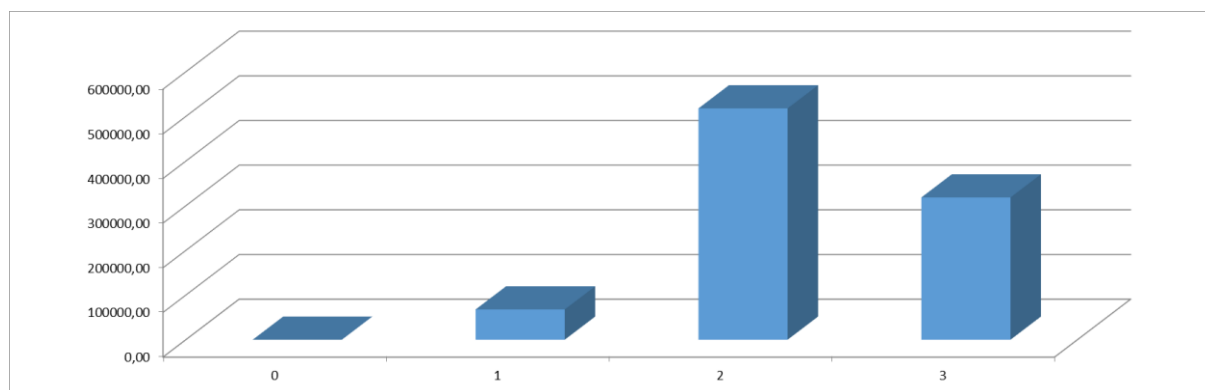


Рисунок 16 – Динамика капиталовложений в проект по годам, тыс. руб.

Динамика выручки приведена в таблицах Г.1, Г.2. На рисунке 17 приведен график динамики выручки в течение прогнозного периода. С учетом продолжительности инвестиционного периода 2,75 лет, выручка появляется только в третьем году.

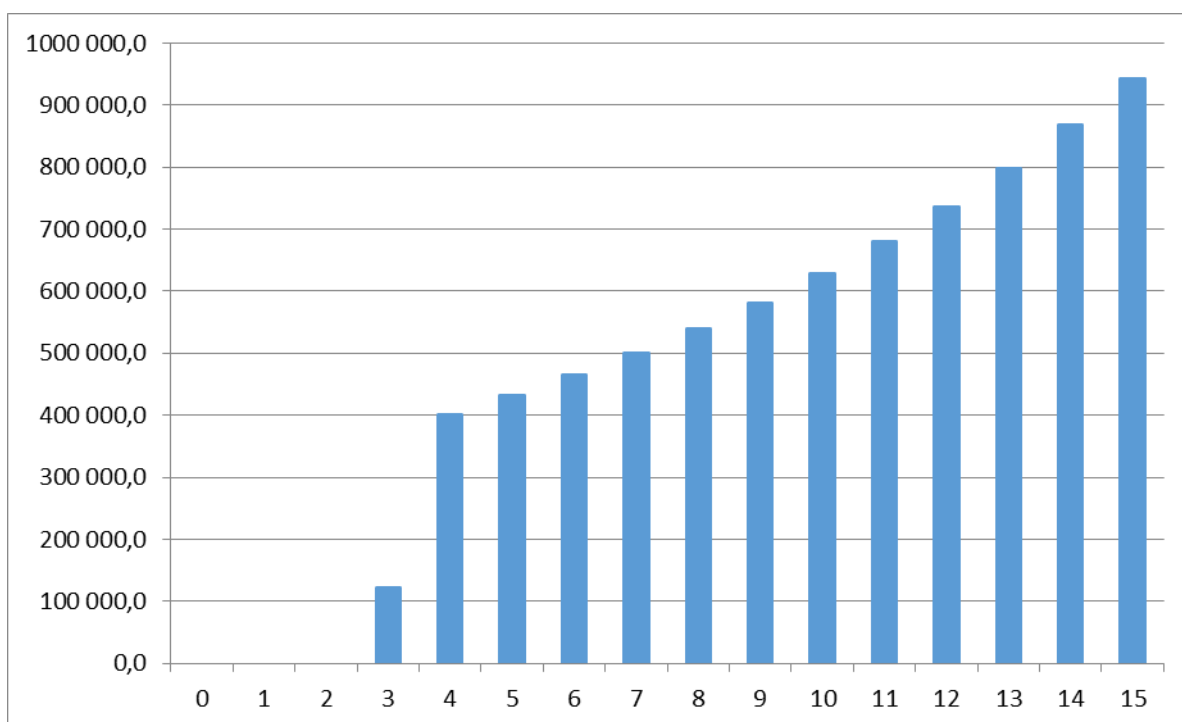


Рисунок 17 – Динамика выручки в течение прогнозного периода

Динамика расходов приведена в таблицах Д.1 и Д.2. Сумма расходов за прогнозный период 15 лет составляет 2 607 371 тыс. руб. На рисунке 18 представлена динамика прибыли. Прибыль в номинальных ценах за последний год прогнозного периода составляет 628 377 тыс. руб. Суммарная в течение прогнозного периода – 5 089 573 тыс. руб.

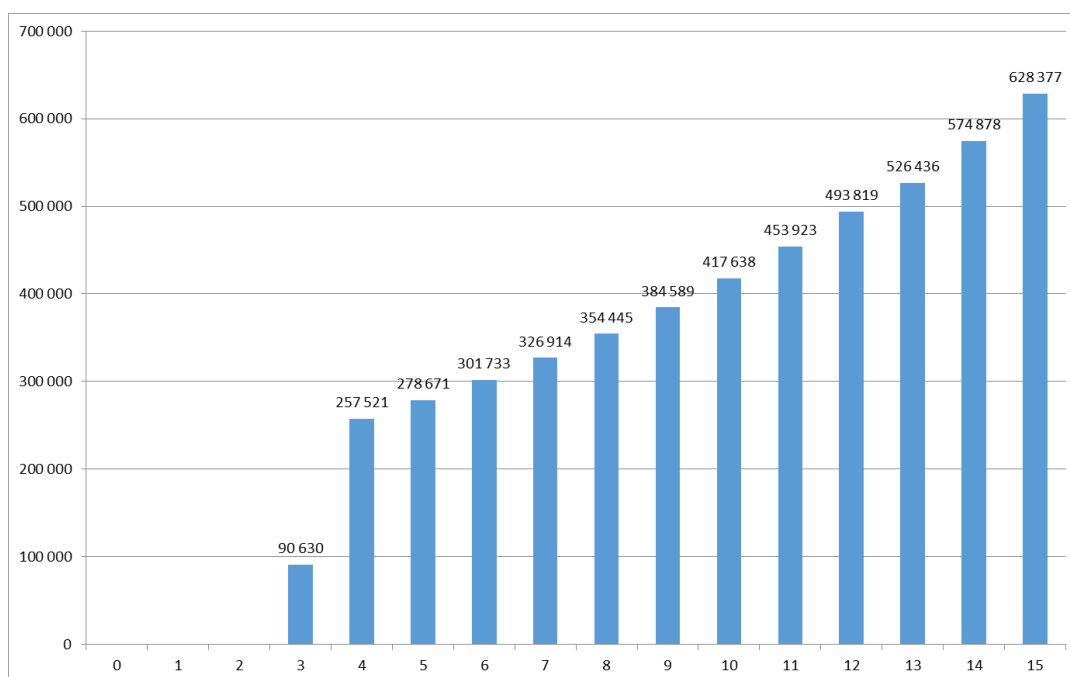


Рисунок 18 – Динамика прибыли в течение прогнозного периода

Таким образом, в номинальных ценах проект является прибыльным. Рассмотрим стоимость проекта в случае его продажи в последний год прогнозного периода – реверсию. Для расчета реверсии (Р) будет использована формула Гордона:

$$P = \frac{ЧП_{n+1}}{\text{Диск.} - Т_{чп}}, \quad (5)$$

где $ЧП_{n+1}$ – чистая прибыль первого постпрогнозного года, тыс. руб.;

Диск. – ставка дисконтирования, %;

$Т_{чп}$ – темп роста чистой прибыли, %.

В таблице 22 представлены результаты расчета реверсии. Таким образом, в случае продажи проекта в конце 15 года стоимость реверсии составит 9 090 411, 44 тыс. руб.

Таблица 22 – Расчет реверсии

Показатель	Значение	Ед. измерения
Продолжительность прогнозного периода	15	лет
Чистая прибыль предпоследнего года прогнозного периода	867 602,85	тыс.руб.
Чистая прибыль последнего года прогнозного периода	943 413,99	тыс.руб.
Темп роста чистой прибыли	8,74	%
Номер первого постпрогнозного года	16	г.
Чистая прибыль первого постпрогнозного года	1 025 849,50	тыс.руб.
Ставка дисконтирования	20,02	%
Стоимость реверсии, рассчитанная по формуле Гордона, на конец прогнозного периода	9 090 411,44	тыс.руб.

3.5 Расчет интегральных показателей эффективности проекта

Используя все вышеуказанные расчетные показатели проведем оценку эффективности проекта. Первый вариант возможного финансирования – финансирование только за счет собственного капитала.

Прогнозный срок финансирования – 15 лет. Общая продолжительность строительства составляет 2,75 лет, эксплуатация проекта начинается с

третьего года. Полный расчет приведен в таблице Е.1, Е.2. В таблице 23 представлены показатели эффективности проекта.

Таблица 23 – Интегральные показатели проекта при использовании 100% собственного капитала

Показатель	Значение	Ед. измерения
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	160 096	тыс. руб.
Срок окупаемости	11,55	лет
Индекс доходности	1,20	-
Внутренняя норма доходности	22,82	%

Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока – также имеет значение чистой приведенной стоимости или *NPV*. Данный показатель отражает результат от вложений инвестора после того, как дисконтируемые денежные потоки, генерируемые проектом, окупят первоначальные инвестиции и периодические расходы после запуска проекта [22]. Положительное значение данного показателя говорит о том, что проект окупаем. Рассмотрим остальные показатели эффективности.

Срок окупаемости – срок, за который денежные потоки, учитывающие периодические расходы проекта окупят первоначальные вложения. В соответствии с проведенными расчетами срок окупаемости составляет 11,55 лет.

Индекс доходности – показатель, отражающий отношение денежных поступлений, генерируемых проектом и первоначальных вложений в него. Значение индекса доходности выше 1 говорит об эффективности проекта.

Внутренняя норма доходности – ставка, при которой дисконтируемые денежные потоки окупают вложения в проект. Чем выше значение данного показателя, тем эффективнее проект. Внутренняя норма доходности равна 22,82% и, соответственно, выше заданной ранее ставки дисконтирования 20,02%, что ещё раз подтверждает эффективность проекта.

На рисунке 19 приведен финансовый профиль проекта в случае использования собственного капитала.

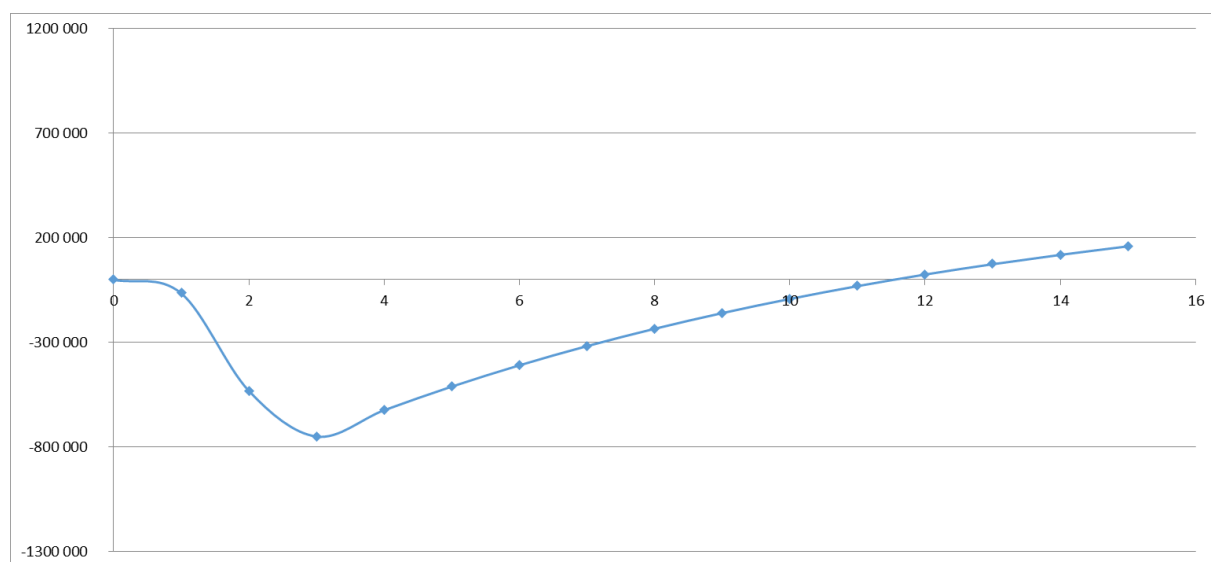


Рисунок 19 – Финансовый профиль проекта в модели 100% собственного капитала, тыс. руб.

Полученные интегральные показатели доказывают эффективность проекта, однако учитывался случай финансирования проекта только собственным капиталом. Как правило, для строительства крупных капитальных проектов, использовать собственный капитал достаточно сложно – требуются огромные финансовые вложения. В связи с вышесказанным имеет смысл привлечь кредит для осуществления проекта – в такой модели финансирование возможно улучшение финансового профиля проекта и уменьшения первоначальных расходов инвестора. Рассмотрим смешанную модель финансирования проекта, при которой собственные средства составят 35% от финансовых вложений, а остальные 65% будут финансироваться за счет кредитов. В таблице 24 приведен график финансирования проекта в смешанной модели по годам.

Таблица 24 – График финансирования проекта в смешанной модели по годам

Период	Сумма	1	2	3
Необходимые финансовые вложения, тыс. руб./г.	904 252,01	67 725,00	517 986,67	318 540,34
Собственный капитал, тыс. руб.	295 279,67	67 725,00	227 554,67	-
Заёмные средства, тыс. руб.	608 972,34	-	290 432,00	318 540,34

Предполагается, что 35% собственного капитала будут использованы в 1 и 2 годы, а остальные 65% будут финансированы с помощью привлечения двух кредитов во втором году финансирования и в третьем году финансирования проектов в размере 290 432 тыс. руб. и 318 540 тыс. руб. соответственно. Также предполагается, что годовая ставка по кредитам составит 17% - для первого кредита и 18% – для второго кредита. Срок погашения кредитов одинаков и составляет 10 лет. В таблице 25 представлены интегральные показатели при использовании модели смешанного финансирования. Полный расчет представлен в таблицах Ж.1, Ж.2.

Таблица 25 – Интегральные показатели проекта при использовании 35% собственного и 65% заемного капитала

Показатель	Значение	Ед. измерения
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока	192 909	тыс. руб.
Срок окупаемости	10,45	лет
Индекс доходности	1,65	-
Внутренняя норма доходности	24,33	%

Таким образом в модели смешанного финансирования заметно улучшение интегральных показателей эффективности. При использовании такой модели срок окупаемости снижается до 10,45 лет, а размер NPV составляет 192 909 тыс. руб. На рисунке 20 приведен финансовый профиль двух моделей.

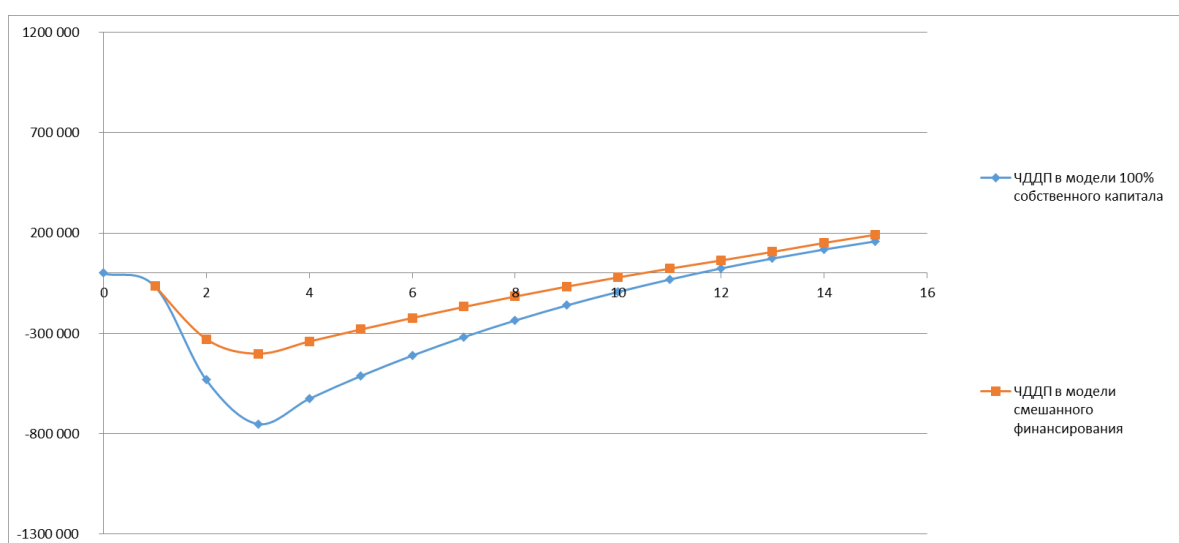


Рисунок 20 – Финансовый профиль проекта в модели смешанного финансирования, тыс. руб.

Таким образом, можно говорить об эффективности проекта, при выборе моделей финансирования рекомендуется воспользоваться заемными средствами.

3.6 Имитационное моделирование

В соответствии с прошлыми пунктами работы проект является эффективным. Однако для того, чтобы убедиться в том, что проект является устойчивым допускается применение имитационного моделирования, при котором моделируются различные сценарии изменений факторов, оказывающих влияние на проект.

Снижение арендных ставок недвижимости, предназначенной для проживания, сказывается на стоимости апартаментов, особенно с учетом того, что целевая аудитория – обучающиеся. Найдем наименьшую возможную ставку долгосрочной аренды, при которой проект является окупаемым методом подбора.

Ставка аренды, при которой обеспечивается окупаемость при инвестировании 100% собственного капитала, достигается при установлении ставки в 14 400 руб./мес. или 480 руб./сутки.

Ставка аренды, при которой обеспечивается окупаемость при смешанной модели инвестирования капитала, достигается при установлении ставки в 9 600 руб./мес. или 320 руб./сутки.

Моделирование описанных сценариев приведено в таблице 26.

Таблица 26 – Имитационное моделирование при изменении арендной ставки

Показатель	Первоначальный вариант	Минимальная допустимая арендная ставка
Интегральные показатели эффективности в модели 100% собственного капитала		
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока, тыс. руб.	160 096	591
Срок окупаемости, лет	11,55	14,98
Индекс доходности	1,20	1,00
Внутренняя норма доходности, %	22,82	20,03

Продолжение таблицы 26

Интегральные показатели эффективности в модели смешанного финансирования		
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока, тыс. руб.	192 909	1 180
Срок окупаемости, лет	10,45	14,96
Индекс доходности	1,65	1,00
Внутренняя норма доходности, %	24,33	20,05

Таким образом, проект будет окупаемым даже в случае предложения апартamentов в аренду менее чем за 10 000 рублей в месяц при условии использования смешанной модели финансирования.

Рассмотрим другой сценарий. Как правило, во время учебного года обучающиеся редко путешествуют по стране, так как любая поездка связана с серьезными расходами в бюджете студентов. Для иностранных обучающихся путешествия по Российской Федерации могут быть связаны с риском, так как иностранный гражданин не может официально заселиться в посуточные квартиры или апартamentы, если в них не предусмотрено оформление временной регистрации.

В связи с вышесказанным определим максимально допустимую долю долгосрочных апартamentов, при которой обеспечивается окупаемость проекта.

Доля долгосрочных апартamentов, при которой обеспечивается окупаемость при инвестировании 100% собственного капитала, достигается при количестве 214 апартamentов или 62%.

Доля долгосрочных апартamentов, при которой обеспечивается окупаемость при смешанном инвестировании капитала, достигается при количестве 224 апартamentов или 65%.

Моделирование описанных сценариев представлено в таблице 27.

Таблица 27 – Имитационное моделирование при изменении соотношения долгосрочных и краткосрочных апартаментов

Показатель	Первоначальный вариант	Максимально допустимая доля долгосрочных апартаментов
Интегральные показатели эффективности в модели 100% собственного капитала		
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока, тыс. руб.	160 096	5 712
Срок окупаемости, лет	11,55	14,83
Индекс доходности	1,20	1,01
Внутренняя норма доходности, %	22,82	20,12
Интегральные показатели эффективности в модели смешанного финансирования		
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока, тыс. руб.	192 909	870
Срок окупаемости, лет	10,45	14,97
Индекс доходности	1,65	1,00
Внутренняя норма доходности, %	24,33	20,04

Изменение доли более критично сказывается на показателях проекта. Максимальная доля равная 65% долгосрочных апартаментов среди всех апартаментов обеспечивает окупаемость проекта.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В рамках работы разработан проект обеспечения обучающихся Екатеринбурга путем создания комплекса апартаментов в микрорайоне Новокольцовский. Создание комплекса апартаментов позволяет с одной стороны избежать требований, предъявляемых к строительству жилых домов, с другой стороны позволяет оформлять временную регистрацию иностранным обучающимся, а также их семьям. В микрорайоне уже действуют 3 точки притяжения – центр ЭКСПО, университетский кампус и Дворец водных видов спорта. Строительство нового объекта, предназначенного для молодежи, позволяет получить синергетический эффект от расположенных рядом объектов. Ещё одним преимуществом для молодых людей является близость к международному аэропорту, что повышает мобильность и доступность студенческого туризма.

В соответствии с целью и задачами исследования были проведены анализ территории с точки зрения социально-экономических показателей, а также ресурсный анализ качества земельного участка. Участок находится на заболоченной местности, однако строительство объекта на выбранной территории возможно. Транспортная доступность достигается за счет расположения в пешей доступности студенческого кампуса, также на территории микрорайона присутствует большое число парковочных мест для автомобилей, соответственно, нет необходимости предусматривать в проекте апартаментов отдельную зону парковки.

Также в рамках работы был изучен международный и отечественный опыт решения жилищного вопроса студентов. В западных государствах развита сервисная модель поселения, в соответствии с которой студент имеет возможность выбора оптимального варианта проживания, стоит отметить, что при этом в некоторых государствах в принципе не предусмотрено заселение студентов в университетские общежития ввиду их отсутствия. Тем не менее, обращаясь в специальную структуру учебного заведения, обучающийся

получает информацию о доступных вариантах проживания. Среди этих вариантов в последние годы успешно развиваются и пользуются спросом комплексы апартаментов, включающие в себя дополнительные услуги. Несмотря на повышенную стоимость, такой вид жилья пользуется спросом у обучающихся, особенно у тех, кто прибывает на обучение из зарубежной страны.

В Российской Федерации сервисная модель официально принята только в Высшей школе экономики. Студентам предлагается проживание в арендном доме, коливинге или поиск частных квартир. Стоит отметить, места в коливинге, как правило, дороже средних арендных ставок аналогичных по характеристикам объектов от частных лиц, однако пользуются спросом студентов и молодежи. Такое явление говорит о том, что даже среди обучающихся существует сегмент людей готовых оплачивать комфортное жильё за повышенную стоимость.

В Екатеринбурге также существует сервисная модель поселения, реализованная посредством Проектного офиса Союза студентов Уральского федерального университета «Платное Жильё». Организация предлагает студентам размещение в частных студенческих общежитиях или в квартирах. Однако в Екатеринбурге не существует такого варианта, который возможно было бы признать доступным с точки зрения предложения для иностранных аспирантов, ассистентов, ординаторов и др. научных сотрудников, а также для обучающихся с достаточным бюджетом. В данном случае студентам остается только заселение в частные квартиры, условия в которых практически всегда уникальны ввиду огромного количества собственников. В рамках исследования предложен девелоперский проект, который будет выгоден с одной стороны для бизнеса, а с другой стороны откроет для обучающихся новый вариант проживания в комфортных апартаментах.

В 3 части содержится финансово-экономическое обоснование проекта. В соответствии с расчётами стоимость проекта составляет 904 252 тыс. руб., продолжительность инвестиционного периода – 33 месяца. Для оценки

эффективности предложено 2 модели финансирования – при 100% собственном капитале и при использовании заёмного капитала в размере 65% от стоимости проекта. Наиболее эффективный вариант – привлечение кредитов, в таком случае чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного периода, определенного как 15 лет, составляет 192 909 тыс. руб., срок окупаемости – 10,45 лет. Индекс доходности в полученной модели составляет 1,65, а внутренняя норма доходности – 24,33%, что говорит об эффективности проекта.

Для проверки устойчивости проведено имитационное моделирование. Рассмотрены сценарии при изменении 2 показателей – при снижении стоимости арендных ставок долгосрочных вариантов проживания и при увеличении доли апартаментов для долгосрочной аренды. При использовании смешанной модели финансирования минимальная ставка долгосрочных апартаментов 9 600 руб./мес. обеспечивает окупаемость проекта; при увеличении доли долгосрочных апартаментов критичным значением является 65% .

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Градостроительный план земельного участка. – Текст: электронный // GOGOV: [сайт]. – URL: <https://gogov.ru/docs/gpzu/> (дата обращения 25.05.2024).
2. Гражданский кодекс РФ. Статья 35. Виды и состав территориальных зон. – Текст: электронный // consultant: [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/80dce8588aec56c31d6512f018b0d8f5dec92d2/ (дата обращения 25.05.2024).
3. Гражданский кодекс РФ. Статья 51. Разрешение на строительство. – Текст: электронный // consultant: [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/570afc6feff03328459242886307d6aebe1ccb6b/ (дата обращения 25.05.2024).
4. Гражданский кодекс РФ. Статья 55. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. – Текст: электронный // consultant: [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/935a657a2b5f7c7a6436cb756694bb2d649c7a00/ (дата обращения 27.05.2024).
5. Жилищный кодекс РФ. Статья 105. Предоставление жилых помещений в общежитиях (последняя редакция). – Текст: электронный // consultant: [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/7291f02445997d801239024438ab4672db7b1cc9/ (дата обращения 20.05.2024).
6. Земельный кодекс РФ. Статья 39.7. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. – Текст: электронный // consultant: [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/d0a9a46f591da4e0a808648d8da69fe75b6959ea/ (дата обращения 25.05.2024).
7. Земельный кодекс РФ. Статья 39.12. Проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. – Текст: электронный // consultant: [сайт]. – URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/66b2d64fc0b4395d1f28d4852a88f9127f67a146/ (дата обращения 25.05.2024).

8. МДС 12-43.2008 «Нормирование продолжительности строительства зданий и сооружений». – Текст: электронный // stroyinf: [сайт]. – URL: <https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293834/4293834534.pdf/> (дата обращения 26.05.2024).

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

10. МДС 12-43.2008 «Нормирование продолжительности строительства зданий и сооружений». – Текст: электронный // stroyinf: [сайт]. – URL: <https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293834/4293834534.pdf/> (дата обращения 26.05.2024).

11. Постановление Правительства РФ от 14.11.2014 № 1190 «О Правилах определения размера платы за коммунальные услуги, вносимой нанимателями жилых помещений в общежитиях, входящих в жилой фонд организаций, осуществляющих образовательную деятельность по договорам найма жилого помещения в общежитии (последняя редакция). – Текст: электронный // consultant: [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170968/0b0c15e99e54c28b09138da5a4b9d160d2c3d730/#dst100010 (дата обращения 27.05.2024).

12. Правила землепользования и застройки МО «Город Екатеринбург». – Текст: электронный // Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области: [сайт]. – URL:

<https://minstroy.midural.ru/article/show/id/1071> (дата обращения 22.05.2024).

13. Приказ МинСтроя №264/пр от 15.05.2020 «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления» определим продолжительность разработки проектной документации». – Текст: электронный // [normativ.kontur](https://normativ.kontur.ru/): [сайт]. – URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=369993> (дата обращения 21.05.2024).

14. СБЦП 81-2001-03 «Справочник базовых цен на проектные работы в строительстве». – Текст: электронный // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов: [сайт]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/1200135086?marker=8Q60M3/> (дата обращения 28.05.2024).

15. СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения (последняя редакция). – Текст: электронный // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов: [сайт]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/456045544/> (дата обращения 28.05.2024).

16. Утвержденный генплан до 2045. – Текст: электронный // Генплан Екатеринбурга: [сайт]. – URL: <https://map.genplanekb.city/> (дата обращения 25.05.2024).

17. Федеральный закон «Об образовании в Российской Федерации» от 29.12.2012 г. № 273-ФЗ (последняя редакция). – Текст: электронный // [consultant](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_140174/25bebf68593b645792b7acc93e25a5f370336cbe/): [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_140174/25bebf68593b645792b7acc93e25a5f370336cbe/ (дата обращения 23.05.2024).

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

18. Девелопмент недвижимости : учебное пособие : Рекомендовано методическим советом Уральского федерального университета в качестве учебного пособия для студентов вуза, обучающихся по направлению подготовки 38.03.02, 38.04.02 «Менеджмент» / Н. М Караваева, А. В. Федоров, И. И. Юрасова, Ю. М Дэви ; под общей редакцией А. М Платонова ;

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина. – Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2020. – 150 с. – ISBN 978-5-7996-3099-7.

19. Зверев, М. В. Актуальность услуг альтернативного проживания для студентов Екатеринбурга в контексте запуска нового университетского кампуса / М. В. Зверев, К. М. Шестакова // Весенние дни науки : Сборник докладов международной конференции студентов и молодых ученых, Екатеринбург, 20–22 апреля 2023 года. – Екатеринбург: ООО Издательский Дом "Ажур", 2023. – С. 867-869. – EDN HOKDDV.

20. Кузьмин М. Н. Формирование новых механизмов решения жилищного вопроса обучающихся в высших учебных заведениях России на примере Уральского федерального университета : магистерская диссертация / М. Н. Кузьмин ; Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина, Институт экономики и управления, Кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости. — Екатеринбург, 2020. — 133 с. — Библиогр.: с. 74-80 (52 назв.).

21. Кузьмин М. Н. Редевелопмент офисной и гостиничной недвижимости в частные студенческие общежития и квартиры / М. Н. Кузьмин, А. Ю. Плаксин, Н. С. Шевченко, А. М. Платонов // Строительный комплекс: экономика, управление, инвестиции : Межвузовский сборник научных трудов. Том Выпуск 13 . – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный экономический университет, 2019. – С. 79-88. – EDN PVJHZB.

22. Оценка и анализ девелоперских и инфраструктурных проектов развития территорий : учебное пособие : Рекомендовано методическим советом УрФУ в качестве учебного пособия для студентов вуза, обучающихся по 85 направлению подготовки 38.04.02 – Менджмент / В. А. Ларионова, А. М. Платонов, О. В. Машкин, Н. Н. Черепанова, Н. Р. Степанова ; научный редактор С. И. Баженов ; Министерство науки и высшего образования

Российской Федерации, Уральский федеральный университет им первого Президента России Б. Н. Ельцина. – Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2020. – 228 с. – ISBN 978-5-7996-2984-7.

23. Толмачева Ю. М. Жилищный вопрос студентов: зарубежный опыт / Ю. М. Толмачева. — Текст : электронный // Весенние дни науки : сборник докладов Международной конференции студентов и молодых ученых (Екатеринбург, 21–23 апреля 2022 г.). – Екатеринбург : УрФУ, 2022. – С. 763–767.

24. Шомина Е. С. Сборник статей «Арендное жилье для студентов: зарубежный и российский опыт». – Москва: 2017. – 44 с.

25. Kenna T., Murphy A. Constructing exclusive student communities: The rise of “superior” student accommodation and new geographies of exclusion. – Geogr J. – 2021. – № 187. – 138–154.

РЕСУРСЫ СЕТИ ИНТЕРНЕТ

26. 1-комн. апартаменты, 20 кв.м. – Текст: электронный // Циан: [сайт]. – URL: <https://ekb.cian.ru/rent/flat/275177628/> (дата обращения 28.05.2024).

27. 2-комн. апартаменты, 42 кв.м. – Текст: электронный // Циан: [сайт]. – URL: <https://ekb.cian.ru/rent/flat/301121649/> (дата обращения 28.05.2024).

28. Aspen Living| CoVE Uniresort. – Текст: электронный // AspenLiving: [сайт]. – URL: <https://aspengroup.com.au/aspen-properties/residential/communities/queensland/uniresort-student-accommodation/> (дата обращения 27.05.2024).

29. Hakusan house. – Текст: электронный // Student.com: [сайт]. – URL: <https://www.student.com/jp/tokyo/p/hakusan-house/> (дата обращения 27.05.2024).

30. Private dorms near the University of Texas at Austin. – Текст: электронный // Tha Callaway house: [сайт]. – URL: <https://www.americancampus.com/student-apartments/tx/austin/the-callaway-house-austin/> (дата обращения 27.05.2024).

31. Алтайский вуз попал в «скандал» с предоставлением студентам мест в общежитиях. – Текст: электронный // Банкфакс информационное агентство: [сайт]. – URL: <https://www.bankfax.ru/povestka/155141/> (дата обращения 25.05.2024).

32. Апартаменты Apart Seasons Koltsovo. – Текст: электронный // Островок!: [сайт]. – URL: https://ostrovok.ru/hotel/russia/yekaterinburg/mid10006510/apart_seasons_koltsovo_apartments/?q=6049238&dates=01.09.2024-02.09.2024&guests=1&price=one&type_group=apart.apart_hotel&sid=2d1247dd-799c-4ee4-ba9f-f4bded55e1ad/ (дата обращения 25.05.2024).

33. Апартаменты в Аэропорту Кольцово DreamHouse. – Текст: электронный // Островок!: [сайт]. – URL: https://ostrovok.ru/hotel/russia/yekaterinburg/mid9751835/raketnaya_20_dreamhouse_apartaments/?q=6049238&dates=01.09.2024-02.09.2024&guests=1&price=one&type_group=apart.apart_hotel&sid=2d1247dd-799c-4ee4-ba9f-f4bded55e1ad/ (дата обращения 25.05.2024).

34. Апартаменты Студия Экспо Бульвар. – Текст: электронный // Островок!: [сайт]. – URL: https://ostrovok.ru/hotel/russia/yekaterinburg/mid11256258/na_novosinarskom_bulvare_apartments/?q=6049238&dates=01.09.2024-02.09.2024&guests=1&price=one&type_group=apart.apart_hotel&sid=2d1247dd-799c-4ee4-ba9f-f4bded55e1ad/ (дата обращения 25.05.2024).

35. Апартаменты-студия, 23,8 кв.м. – Текст: электронный // Циан: [сайт]. – URL: <https://ekb.cian.ru/rent/flat/301796056/> (дата обращения 28.05.2024).

36. Апартаменты-студия, 30 кв.м. – Текст: электронный // Циан: [сайт]. – URL: <https://ekb.cian.ru/rent/flat/274727962/> (дата обращения 28.05.2024).

37. Арендный дом для студентов ВШЭ от ДОМ.РФ готов к заселению . – Текст: электронный // ДОМ.РФ: [сайт]. – URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/arendnyy-dom-dlya-studentov-vshe-ot-dom-rf-gotov-k->

zaseleniyu/ (дата обращения 11.05.2024).

38. В России появился новый тип жилья. Как он устроен?. – Текст: электронный // РБК: [сайт]. – URL: <https://domrf25.rbc.ru/cards.html/> (дата обращения 27.05.2024).

39. ВШЭ подписала соглашение о партнерстве с компаниями COLIFE и «БЕСТ-Недвижимость» для развития сервисной модели размещения студентов. – Текст: электронный // Высшая школа экономики: [сайт]. – URL: <https://www.hse.ru/news/life/458257164.html/> (дата обращения 20.05.2024).

40. Город ждет студентов. – Текст: электронный // rg.ru: [сайт]. – URL: <https://rg.ru/2023/07/20/reg-urfo/gorod-zhdet-studentov.html/> (дата обращения 30.05.2024).

41. Зарплаты в Екатеринбурге. – Текст: электронный // BDEX: [сайт] – URL: <https://bdex.ru/sverdlovskaya-oblast/ekaterinburg/> (дата обращения 01.06.2024).

42. Комнаты в аренду в Москве – Текст: электронный // Домклик: [сайт]. – URL: https://domclick.ru/search?deal_type=rent&category=living&offer_type=room&ais=2299&sort=price&sort_dir=asc&offset=0 (дата обращения 20.05.2024).

43. Многоэтажная секция двухсекционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на 1 этаже (№ 1 по ПЗУ) - 1.1 этап строительства 1 этапа строительства Жилого блока 1.4. – Текст: электронный // Единая информационная система жилищного строительства: [сайт]. – URL: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA/%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82/0617/> (дата обращения 27.05.2024).

44. Новости. – Текст: электронный // Дальневосточный федеральный университет: [сайт]. – URL:

https://www.dvfu.ru/schools/school_of_data_economy/news/five_years_on_the_isl_and_from_design_to_world_class_university/ (дата обращения 28.05.2024).

45. Новый кампус УрФУ в Новоколыцковском. – Текст: электронный // Уральский федеральный университет: [сайт]. – URL: <https://campus.urfu.ru/ru/> (дата обращения 28.05.2024).

46. О городе. – Текст: электронный // Официальный портал Екатеринбург.рф: [сайт]. – URL: <https://xn--80acgfbsl1azdqr.xn--p1ai/%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8F%D0%BC/%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4/> (дата обращения 25.05.2024).

47. Об основных показателях социально-экономического развития Екатеринбурга. – Текст: электронный // Официальный портал Екатеринбург.рф: [сайт]. – URL: <https://xn--80acgfbsl1azdqr.xn--p1ai/file/91c6dd95f341e4b56cd450ea88f0de7a/> (дата обращения 25.04.2024).

48. Остановки общественного транспорта. – Текст: электронный // 2GIS: [сайт]. – URL: <https://2gis.ru/ekaterinburg/search/%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%B0?m=60.77004%2C56.77177%2F15.62/> (дата обращения 28.05.2024).

49. Парковки. – Текст: электронный // 2GIS: [сайт]. – URL: <https://2gis.ru/ekaterinburg/search/%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B8?m=60.766191%2C56.769636%2F15.62/> (дата обращения 28.05.2024).

50. Платное Жилье. – Текст: электронный // Навигатор УрФУ: [сайт]. – URL: https://privet.urfu.ru/section/living/cost_living/ (дата обращения 11.05.2024);

51. Поселение студентов. – Текст: электронный // Уральский федеральный университет: [сайт]. – URL:

<https://urfu.ru/ru/students/social/campus/> (дата обращения 23.05.2024).

52. Почему выбрали место на болоте и увеличится ли смета? Интервью с главным застройщиком Универсиады. – Текст: электронный // Группа Синара: [сайт]. – URL: <https://www.sinara-group.com/media/media-about-us/pochemu-vybrali-mesto-na-bolote-i-uvelichitsya-li-smeta-intervyu-s-glavnym-zastroyshchikom-universia/> (дата обращения 29.05.2024).

53. Программа «Приоритет-2030». – Текст: электронный // Министерство науки и высшего образования Российской Федерации: [сайт]. – URL: <https://minobrnauki.gov.ru/action/priority2030/> (дата обращения 13.01.2024).

54. Проект Союза студентов УрФУ «Платное Жильё» . – Текст: электронный // Уральский федеральный университет: [сайт]. – URL: <https://urfu.ru/ru/students/social/campus/rent-flats/> (дата обращения 13.05.2024).

55. Публичная кадастровая карта России. – Текст: электронный // ЕГРП 365 проверка недвижимости: [сайт]. – URL: <https://egrp365.org/map/?kadnum=66:41:0610029:215> (дата обращения 29.05.2024).

56. Социальная инфраструктура. – Текст: электронный // Казанский федеральный университет: [сайт]. – URL: <https://kpfu.ru/social/socialnaya-infrastruktura> (дата обращения 28.05.2024).

57. Студенты казанских вузов платят за образование сотни тысяч рублей в год, но койко-место в общежитиях получают только бюджетники. – Текст: электронный // Kazanfirst: [сайт]. – URL: <https://kazanfirst.ru/articles/588235> (дата обращения 25.05.2024).

58. Студенческая недвижимость. – Текст: электронный // Студенческая недвижимость: [сайт]. – URL: <https://studentrealty.ru/> (дата обращения 29.05.2024).

59. Топографическая карта центра Свердловской области. Километровка. – Текст: электронный // ЭтоМесто: [сайт]. – URL: http://www.etomesto.ru/map-ekaterinburg_topokarta/ (дата обращения

26.05.2024).

60. Управление размещения студентов ВШЭ. – Текст: электронный // Высшая школа экономики: [сайт]. – URL: <https://www.hse.ru/sho/1#booking/> (дата обращения 13.05.2024).

61. Характеристика системы высшего образования. Уральский федеральный округ Свердловская область. – Текст: электронный // Информационно-аналитические материалы по результатам проведения мониторинга эффективности деятельности образовательных организаций высшего образования 2023 года: [сайт]. – URL: https://monitoring.miccedu.ru/iam/2023/_vpo/material.php?type=2&id=10804/ (дата обращения 30.05.2024).

62. Что такое коливинг? И почему Вам нужна такая аренда уже сейчас. – Текст: электронный // Colife: [сайт]. – URL: <https://colife.ru/coliving-colife-moskva> (дата обращения 25.05.2024).

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Расчет расходов на управление и содержание недвижимости

Таблица А.1 – Расходы на управление и содержание недвижимости при создании собственной управляющей компании

Должность	Заработная плата в мес., руб.	Премия в мес., руб.	Нормативное количество обсл. работн., чел.	Количество человек, чел.	Зарплата всех работников в мес., руб.	Зарплата всех работников, руб./г.
Директор	120 000	12 000	-	1	132 000	1 584 000
Главный инженер	55 000	5 500	-	1	60 500	726 000
Электрик	35 000	3 500	0,88	1	38 500	462 000
Сантехник	35 000	3 500	1,32	2	77 000	924 000
Дворник	30 000	3 000	0,23	1	33 000	396 000
Администратор	45 000	4 500	-	1	49 500	594 000
Начальник охраны	50 000	5 000	-	1	55 000	660 000
Охранник	40 000	4 000	-	6	264 000	3 168 000
Итого в руб.:					709 500 000	8 514 000
Итого в тыс.руб.:					710	8 514
Отчисления в соц.фонды, тыс. руб.:					214	2 571
Итого с учетом страховых взносов в тыс.руб./г.					924	11 085

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Расчет амортизационных отчислений

Таблица Б.1 – Расчет амортизационных отчислений по основным средствам

Наименование	Амортизационная группа	Срок полезного использования, лет	Норма амортизации в год, %	Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Количество, шт.	Всего, тыс. руб.	Величина годовых амортизационных отчислений, тыс. руб./г.
Здание	10	100	1,00	713 449	1	713 449	7134
Кресло	4	7	14,29	4	521	2 082	297
Стол	4	7	14,29	2	348	696	99
Шкаф	4	7	14,29	10	518	5 180	740
Тумбочка	4	7	14,29	2	518	1 036	148
Компьютер	2	3	33,33	40	3	120	40
Холодильник	7	20	5,00	20	345	6 900	345
Принтер	2	3	33,33	8	3	23	8
Сканер	2	3	33,33	18	3	54	18
Стойка на ресепшн	4	7	14,29	6	1	6	1
Кровать	4	7	14,29	10	518	5 175	739
Итого в тыс. руб.:						734 721	9 570

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Динамика капиталовложений

Таблица В.1 – Распределение капиталовложений по кварталам (в общем виде)

Кварталы	1	2	3	4	5
Эталонное распределение капвложений, %	13	15	28	30	14
Стоимость строительства, тыс.руб.	713 449				
Покупка зем.участка, тыс.руб	20 194				
Срок строительства, мес.	14				
Периоды в мес.	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80
Шаги, мес	2,80	5,60	8,40	11,20	14,00
Капвл. за период, тыс. руб.	92 748	107 017	199 766	214 035	99 883
Капвл. в мес, тыс. руб.	33 124	38 221	71 345	76 441	35 673

Таблица В.2 – Расчет календарного плана по месяцам (1–7 мес.), тыс. руб.

Номер месяца с начала строительства	1	2	3	4	5	6	7
1	33 124	33 124	26 499				
2			7 644	38 221	38 221	22 932	
3						28 538	71 345
4							
5							
Покупка зем.участка	20 194						
Сумма	53 319	33 124	33 124	33 124	38 221	51 470	711 345
Сумма накопленным итогом	53 319	86 443	120 587	158 807	197 028	248 498	319 843

Таблица В.3 – Расчет календарного плана по месяцам (8–14 мес.), тыс. руб.

Номер месяца с начала строительства	8	9	10	11	12	13	14
1							
2							
3	71 345	28 538					
4		45 865	76 441	76 441	15 288		
5					28 538	35 673	35 673
Покупка зем. Участка							
Сумма	71 345	74 403	76 441	76 441	43 826	35 673	35 673
Сумма накопленным итогом	391 188	465 590	542 031	618 472	662 298	697 971	733 643

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Динамика выручки в проекте

Таблица Г.1 – Динамика выручки проекта (3–9 гг.)

Шаг планирования в годах	3	4	5	6	7	8	9
Выручка в ценах начала строительства при максимальной заполняемости без инфляции, тыс. руб.	330 156	330 156	330 156	330 156	330 156	330 156	330 156
Прогнозные темпы инфляции, %	7,30	7,40	7,50	7,60	7,70	7,80	7,90
Индексы роста цен годовые, ед.	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Индексы роста цен по отношению к уровню цен, сложившихся на начало строительства, ед.	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,80	1,90
Прогноз загрузки, %	30,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90	90,00
Выручка в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки, тыс. руб.	121 859	401 853	431 824	464 504	500 187	539 202	581 917

Таблица Г.2 – Динамика выручки проекта (10–15 гг.)

Шаг планирования в годах	10	11	12	13	14	15
Выручка в ценах начала строительства при максимальной заполняемости без инфляции, тыс. руб.	330 156	330 156	330 156	330 156	330 156	330 156
Прогнозные темпы инфляции, %	8,00	8,20	8,30	8,50	8,60	8,70
Индексы роста цен годовые, ед.	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Индексы роста цен по отношению к уровню цен, сложившихся на начало строительства, ед.	2,10	2,20	2,40	2,60	2,90	3,10
Прогноз загрузки, %	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00
Выручка в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки, тыс. руб.	628 750	680 169	736 705	798 957	867 603	943 414

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

Динамика расходов в проекте

Таблица Д.1 – Динамика расходов проекта (3–8 гг.), тыс. руб.

Год	3	4	5	6	7	8
Суммарные расходы в номинальных ценах с учетом инфляции, загрузки и НДС	21 376	88 747	92 281	96 134	100 341	104 941
Амортизация, рассчитанная линейным способом	2 393	9 570	9 570	9 570	9 570	9 570
Затраты, отн. на себестоимость	18 761	78 290	81 823	85 676	89 883	94 483
Налогооблагаемая база	40 754	261 221	287 657	316 485	347 961	382 375
Налог на прибыль	8 151	52 244	57 531	63 297	69 592	76 475
Суммарные расходы с учетом налога на прибыль в номинальных ценах	29 526	140 991	149 812	159 431	169 933	181 416
Чистая прибыль от операционной деятельности в номинальных ценах	92 332	260 862	282 012	305 073	330 254	357 786

Таблица Д.2 – Динамика расходов проекта (9–15 гг.), тыс. руб.

Год	9	10	11	12	13	14	15
Суммарные расходы в номинальных ценах с учетом инфляции, загрузки и НДС	109 977	115 499	121 561	128 227	135 566	143 660	152 598
Амортизация, рассчитанная линейным способом	9 570	9 570	9 570	9 570	9 570	9 570	9 570
Затраты, отн. на себестоимость	99 519	105 041	111 104	117 769	125 109	133 202	142 141
Налогооблагаемая база	420 055	461 366	506 723	556 593	673 848	734 401	801 273
Налог на прибыль	84 011	92 273	101 345	111 319	134 770	146 880	160 255
Суммарные расходы с учетом налога на прибыль в номинальных ценах	193 988	207 772	222 905	239 545	270 336	290 540	312 853
Чистая прибыль от операционной деятельности в номинальных ценах	387 930	420 978	457 264	497 160	528 621	577 063	630 561

ПРИЛОЖЕНИЕ Е

Расчет интегральных показателей эффективности проекта в модели 100% собственного капитала

Таблица Е.1 – Расчет интегральных показателей эффективности проекта в модели 100% собственного капитала (1–8 гг.), тыс. руб.

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
Собственные средства	67 725	517 987	318 540	-	-	-	-	-
Капитальные вложения по проекту в номинальных ценах	67 725	517 987	318 540	-	-	-	-	-
Текущая стоимость капитальных вложений	64 316	467 156	272 822	-	-	-	-	-
Выручка от реализации проекта	-	-	121 859	401 853	431 824	464 504	500 187	539 202
Операционные расходы	-	-	21 376	88 747	92 281	96 134	100 341	104 941
Налог на прибыль	-	-	8 151	52 244	57 531	63 297	69 592	76 475
Денежный поток по операционной деятельности	-	-	92 332	260 862	282 012	305 073	330 254	357 786
Коэффициент дисконтирования	0,83	0,69	0,58	0,48	0,40	0,33	0,28	0,23
Текущая стоимость чистого операционного дохода	-	-	53 402	125 705	113 226	102 051	92 045	83 082
Чистый денежный поток по всем видам деятельности	- 67 725	- 517 987	- 226 208	260 862	282 012	305 073	330 254	357 786

Продолжение таблицы Е.1

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом	-64 316	-531 472	-750 892	-625 186	-511 961	-409 909	-317 865	-234 782

Таблица Е.2 - Расчет интегральных показателей эффективности проекта в модели 100% собственного капитала (9–15 гг.), тыс. руб.

Год	9	10	11	12	13	14	15
Собственные средства	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения по проекту в номинальных ценах	-	-	-	-	-	-	-
Текущая стоимость капитальных вложений	-	-	-	-	-	-	-
Выручка от реализации проекта	581 917	628 750	680 169	736 705	798 957	867 603	943 414
Операционные расходы	109 977	115 499	121 561	128 227	135 566	143 660	152 598
Налог на прибыль	84 011	92 273	101 345	111 319	134 770	146 880	160 255
Денежный поток по операционной деятельности	387 930	420 978	457 264	497 160	528 621	577 063	630 561
Коэффициент дисконтирования	0,19	0,16	0,13	0,11	0,09	0,08	0,06
Текущая стоимость чистого операционного дохода	75 054	67 860	61 413	55 632	49 284	44 825	40 810
Чистый денежный поток по всем видам деятельности	387 930	420 978	457 264	497 160	528 621	577 063	630 561
Чистый дисконтированный денежный поток по всем видам деятельности	75 054	67 860	61 413	55 632	49 284	44 825	40 810
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом	-159 728	-91 868	-30 455	25 177	74 461	119 286	160 096

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж

Расчет интегральных показателей эффективности проекта в смешанной модели финансирования

Таблица Ж.1 – Расчет интегральных показателей эффективности проекта в смешанной модели финансирования (1–8 гг.), тыс. руб.

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
Собственные средства	67 725	227 555	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения по проекту в номинальных ценах	67 725	517 987	318 540	-	-	-	-	-
Дефлятор	0,95	0,90	0,86	0,81	0,77	0,73	0,70	0,66
Текущая стоимость капитальных вложений	64 316	467 156	272 822	-	-	-	-	-
Выручка от реализации проекта	-	-	121 859	401 853	431 824	464 504	500 187	539 202
Операционные расходы	-	-	21 376	88 747	92 281	96 134	100 341	104 941
Налог на прибыль	-	-	8 151	52 244	57 531	63 297	69 592	76 475
Денежный поток по операционной деятельности	-	-	92 332	260 862	282 012	305 073	330 254	357 786
Коэффициент дисконтирования	0,83	0,69	0,58	0,48	0,40	0,33	0,28	0,23
Текущая стоимость чистого операционного дохода	-	-	53 402	125 705	113 226	102 051	92 045	83 082
Кредиты взятые	-	290 432	318 540	-	-	-	-	-
Расходы по кредитам	-	-	62 343	133 223	133 223	133 223	133 223	133 223
Коэфф-т дисконтирования по фин.деят	0,83	0,69	0,58	0,48	0,40	0,33	0,28	0,23

Продолжение таблицы Ж.1

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
Текущая стоимость денежного потока по финансовой деятельности	-	-	36 058	64 198	53 488	44 565	37 130	30 936
Денежный поток по всем видам деятельности	-	-	29 989,22	127 639,22	148 788,56	171 850,43	197 031,29	224 563,06
Чистый денежный поток по всем видам деятельности	-67 725	-316 375	-104 316	127 639	148 789	171 850	197 031	224 563
Чистый дисконтированный денежный поток по всем видам деятельности	-64 316	-265 544	-71 242	61 507	59 738	57 486	54 914	52 146
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом	-64 316	-329 860	-401 103	-339 595	-279 858	-222 372	-167 457	-115 311

Таблица Ж.2 – Расчет интегральных показателей эффективности проекта в смешанной модели финансирования (9–15 гг.), тыс. руб.

Год	9	10	11	12	13	14	15
Собственные средства	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения по проекту в номинальных ценах	-	-	-	-	-	-	-
Дефлятор	0,63	0,60	0,57	0,54	0,51	0,49	0,46
Текущая стоимость капитальных вложений	-	-	-	-	-	-	-
Выручка от реализации проекта	581 917	628 750	680 169	736 705	798 957	867 603	943 414
Операционные расходы	109 977	115 499	121 561	128 227	135 566	143 660	152 598
Налог на прибыль	84 011	92 273	101 345	111 319	134 770	146 880	160 255
Денежный поток по операционной деятельности	387 930	420 978	457 264	497 160	528 621	577 063	630 561

Продолжение таблицы Ж.2

Год	9	10	11	12	13	14	15
Коэффициент дисконтирования	0,19	0,16	0,13	0,11	0,09	0,08	0,06
Текущая стоимость чистого операционного дохода	75 054	67 860	61 413	55 632	49 284	44 825	40 810
Кредиты взятые	-	-	-	-	-	-	-
Расходы по кредитам	133 223	133 223	133 223	133 223	70 880	-	-
Коэфф-т дисконтирования по фин.деят	0,19	0,16	0,13	0,11	0,09	0,08	0,06
Текущая стоимость денежного потока по финансовой деятельности	25 775	21 475	17 893	14 908	6 608	-	-
Денежный поток по всем видам деятельности	254 706,52	287 755,36	324 040,78	363 936,79	457 740,90	577 063,04	630 561,33
Чистый денежный поток по всем видам деятельности	254 707	287 755	324 041	363 937	457 741	577 063	630 561
Чистый дисконтированный денежный поток по всем видам деятельности	49 279	46 385	43 520	40 724	42 676	44 825	40 810
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом	-66 032	-19 647	23 873	64 598	107 274	152 099	192 909