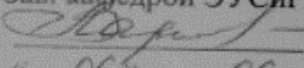


Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Уральский федеральный университет
имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

Институт высшей школы экономики и менеджмента
Кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ ПЕРЕД ГЭК

Зав. кафедрой ЭУСиРН

 В.А. Ларионовой
« 06 » 06 2019 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ
РАЗРАБОТКА ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
В Г. ЕКАТЕРИНБУРГ

Научный руководитель:

к.э.н., доцент


Нормоконтролер:

к.э.н., доцент

Студент группы: ЭММ-271101



Н.М. Караваева



Н.М. Караваева



О.В. Копылова

Екатеринбург
2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1 ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС КАК ЧАСТЬ КОМФОРТОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ.....	9
1.1 Основные понятия и классификация торговых комплексов.....	9
1.2 Историческое зарождение общественных пространств.....	15
1.3 Торговый комплекс как часть общественного пространства.....	17
2 РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	23
2.1 Экономическая обстановка в России и Свердловской области.....	23
2.2 Разработка концепции.....	27
2.3 Динамика населения.....	35
3 ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ПРОЕКТ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	41
3.1 Этап подготовки документации и строительство.....	41
3.2 Движение денежных средств проекта многофункционального торгового- развлекательного комплекса.....	53
3.3 Анализ эффективности проекта многофункционального торгового- развлекательного комплекса	62
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	66
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	68
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	77
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	79
ПРИЛОЖЕНИЕ В.....	82
ПРИЛОЖЕНИЕ Г.....	83
ПРИЛОЖЕНИЕ Д.....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ Е.....	85

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж.....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ З.....	90

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность диссертационного исследования. Многофункциональные торговые комплексы – это формат, который быстро эволюционирует и стремится, опередив тенденции online-продаж, привлечь внимание потребителей. Такой формат превращаются в «мини – острова» со своим климатом и атмосферой.

Многофункциональные комплексы – это объекты недвижимости, которые включают в себя помещения разнообразных эксплуатационных назначений: магазины, офисные площадки и развлекательные заведения, в которых может быть объединена, коммерческая и жилая функция, но при этом, как правило, одна из функций станет основной [37]. В данном случае, торгово-развлекательная функция будет основной.

Из-за плотной застройки в центральных частях мегаполисов, данный формат комплексов будет наиболее привлекателен как для потребителей, так и для инвесторов.

Цели и задачи диссертации. Цель диссертационного исследования заключается в разработке девелоперского проекта по созданию многофункционального торгово-развлекательного комплекса в городе Екатеринбург и оценке экономической эффективности инвестиций проекта.

Согласно с целью, в диссертации рассмотрены следующие задачи:

- изучить понятия торговый комплекс как часть общедоступного пространства;
- рассмотреть классификацию торговой недвижимости;
- исследовать исторические предпосылки зарождения общественных пространств;
- провести маркетинговые исследования и на их основании разработать концепцию проекта;
- рассмотреть этапы реализации девелоперского проекта многофункционального торгово-развлекательного комплекса;

- оценить экономическую эффективность инвестиций в девелоперском проекте по созданию торгово-развлекательного комплекса.

Объект и предмет исследования. Объектом исследования является сфера многофункциональных торгово-развлекательных комплексов. Предметом является социально-экономические отношения по созданию девелоперского проекта многофункционального торгово-развлекательного комплекса.

Основной теоретической и методической составляющей диссертации являются публикации в журналах, статистические источники, специализированные своды правил, материалы интернет-сайтов, посвященных исследованию рынка недвижимости.

Для проведения исследования использовались методы сбора информации, сравнительного анализа, системного и статистического анализа, группировки и сопоставления, методы инвестиционного анализа, методы принятия управленческих решений и метод экспертных оценок.

Научный результат.

1) Предложена концепция преобразования общественных пространств на основе создания многофункционального торгово-развлекательного комплекса.

2) Разработан девелоперский проект многофункционального торгово-развлекательного комплекса в городе Екатеринбург.

3) Оценена эффективность инвестиций в девелоперский проект по созданию многофункционального торгово-развлекательного комплекса.

Научная новизна.

Предложена концепция преобразования общественных пространств на основе создания многофункционального торгово-развлекательного комплекса, Отличающаяся от существующих концепций тем, что совмещает функции магазинов и общественных пространств, делая качество жизни населения более комфортным.

Степень изученности проблемы исследования. Проблема развития торгово-развлекательных комплексов тщательно исследуется, существует

множество статей, форумов, статистик на тему исследований динамики площадей торговой недвижимости.

В качестве методологической основы в работе используются системный анализ, методы структурного, логического и сравнительного анализа, аппроксимационный метод классификации и анализа данных, графических изображений, обеспечивающие комплексный и объективный характер исследования проблемы.

Информационную базу исследования составили материалы статистической отчетности Федеральной службы государственной статистики России, территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области, органов исполнительной власти Свердловской области; технико-экономические и финансовые показатели деятельности организаций; статистические данные, опубликованные в отечественных и зарубежных монографиях, периодических изданиях и др.

Структура диссертации. Структура диссертационного исследования отражает его цель и задачи и состоит из введения, трех глав, заключения, а также списка использованных источников, состоящего из 62 источников. Основное содержание работы изложено на 66 страницах текста. Диссертация содержит 43 таблиц, 22 рисунков.

Во введении обоснована актуальность темы, содержится характеристика теоретическо-методологической и информационной основы, определены объект, предмет, цели и задачи исследования, отражены новизна, практическая значимость полученных результатов и их реализация.

В первой главе рассмотрены основные понятия и классификация торговых комплексов, тенденции развития общественных пространств, включая доисторические периоды времени, и приведён отечественный и зарубежный опыты в организации общественных пространств.

Во второй главе изучена макроэкономическая ситуация в Российской Федерации и регионе Свердловской области, разработана концепция

многофункционального торгово-развлекательного комплекса, исследовано количество населения и мигрантов по возрастным и гендерным категориям.

В третьей главе рассчитана стоимость строительства данного многофункционального торгово-развлекательного комплекса на каждом этапе строительства, определена необходимая документация и проанализирована будущая экономическая эффективность данного комплекса.

В заключении сформулированы основные выводы и результаты диссертационного исследования.

Эмпирическая база. В ходе исследования были опубликованы 5 статей.

1 ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС КАК ЧАСТЬ КОМФОРТОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

1.1 Основные понятия и классификация торговых комплексов

Торговые комплексы – это совокупность торговых предприятий и/или предприятий по оказанию услуг, реализующих универсальный или специализированный ассортимент товаров и универсальный ассортимент услуг, расположенных на определенной территории в зданиях или строениях, спланированных, построенных и управляемых как единое целое и предоставляющих в границах своей территории стоянку для автомашин. [2]

Первые торговые центры стали появляться в XIX веке. В их число входят «Пассаж» в Санкт-Петербурге (1848), «ГУМ» (1893) и «Петровский пассаж» (1906) в Москве.

Дубай-Молл считается самым большим торговым центром в мире. Он находится у подножья знаменитой башни Бурдж-Халифа. Его торговая площадь — 350 244 квадратных метра. Этот ТЦ по праву можно назвать городом в городе: под его крышей разместилось более 1200 магазинов. В нём можно найти абсолютно все: на любой вкус и кошелек. [47]

Сама идея торгового центра нового типа зародилась после всемирной выставки 1851 г. в Лондоне, когда изумлённым взглядам посетителей предстал павильон «Хрустальный дворец». Сооружение поражало своими размерами: общая площадь в трёх уровнях составляла 92000 кв. м., на тот момент «Хрустальный дворец» был самым масштабным сооружением протяжённостью 564 м. и высотой до 33 м. он вмещал до 14000 посетителей. Сейчас этот павильон по праву считается прообразом современного ТРЦ. [27]

Развитие торгово-развлекательной недвижимости набирает обороты и с каждым годом их площадь увеличивается. В период потребительского бума нулевых торговые комплексы открывались один за другим: за 12 лет, начиная с 2000 г., общий объем площадей в России вырос со 150 тыс. кв. м до 3 млн. кв.м.

Торговые комплексы - это торговый комплекс, выполненный в единой архитектурной и визуальной концепции, расположенный на определенной территории, спланированный, построенный и управляемый как единое целое, влияющий на потребительский спрос путем синергетического эффекта предоставления комплексной полезности. Под торговым комплексом мы понимаем совокупность торговых предприятий, реализующих универсальный ассортимент товаров и оказывающих широкий набор услуг, а также централизующих функции хозяйственного обслуживания торговой деятельности.

В отличие от обычных торговых предприятий, торговый центр удовлетворяет меняющиеся потребности населения, когда процесс покупок перестал быть обыденным, а стал объектом досуга и развлечения (появление развлекательных зон в торговых центрах), а ввиду глобализации мирового рынка, торговые комплексы должны обладать многофункциональностью (многофункциональные площади с культурной и социальной составляющей, возможно даже обучающей).

Основные события на рынке торговой недвижимости Екатеринбурга на I квартал 2018 год:

В ТЦ «МЕГА» объявили о старте финального этапа реконструкции торгового центра. Между ТЦ «МЕГА» и IKEA уберут стену и интегрируют два торговых пространства. В планах создание центра зоны сезонных товаров, увеличение количества входов - выходов из IKEA и появление зон самообслуживания. Общие инвестиции в проект составят 700 млн. руб. Кроме того, открылись новые магазины Tom Tailor и Xiao Mi.

В ТРЦ «Гринвич» пятая очередь заполнена наполовину. В последнее время здесь были открыты такие магазины как Diplomat, Modi, Kari, Adidas и другие.

Часть магазинов группы компании Inditex в «Гринвиче» закрыты на реконструкцию: Bershka, Pull and Bear и Stradivarius. В течение нескольких месяцев для магазинов будут создаваться новые концепции.

В ТЦ «Пассаж» открылся магазин Kari. Закрылись два ювелирных магазина: Адамас и Алмаз клуб. Анонсируется открытие семейного гипермаркета одежды и обуви «Форс».

В апреле в ТЦ «Максидом» появится фитнес-клуб сети «BrightFit».

В ТРЦ «Park House» закрылся магазин бытовой техники и электроники MediaMarkt. Площадь займет семейный парк приключений Zamania.

В ТРЦ «Алатырь» открыты: салон кожи и меха Capitol, сеть кондитерских изделий «Аленка», бутик модной одежды «SHIZM».

Последний магазин местной торговой сети «А-продукт» закрылся в Екатеринбурге. Торговая точка располагалась в ТЦ «Аида» (микрорайон Пионерский). На площадях, освобождённых «А-продуктом», открыл двери для покупателей супермаркет «Райт», входящий в торговую сеть «Монетка». Рядом с супермаркетом возвели дополнительные торговые площади.

В эко-молле «Гранат», ТЦ «Европа» и «Краснолесье» добавили торговые площади островного типа и «в нарезку».

Открылся гипермаркет «Лента» по адресу: ул. Проспект Космонавтов, 1.

В ТЦ «Эльдорадо» ушел якорный арендатор «Спортмастер», освободив половину площадей торгового комплекса.

Местная сеть домашних товаров «Дом» открыла два новых гипермаркета: первый появился на рынке КОР, второй — на месте пустующего комплекса разорившейся сети «СтройАрсенал» (ул. Альпинистов, 85) (площадь всего здания — 28, тыс. кв. м.). Терминал «Стройарсенала» на Россельбане не выкупали — его площади сеть взяла в аренду. В случае с КОРОм речь идет скорее о ребрендинге, поскольку у ООО «Кортрейд», которому принадлежит торговый комплекс КОР, и у сети «Дом» (ООО «Сити-строй») один руководитель и совладелец.

ТРК «КомсоМОЛЛ» открыли «Детский мир» и детский парк развлечений «Тут Круто».

ТЦ «Свердловск»: в ближайшее время начинает работу электронный дискаунтер CitiLink.

Сеть магазинов бижутерии и аксессуаров Diva приостановила работу в торговых центрах, где находились площадки: «Гринвич», «Успенский». «Карнавал», «Мегаполис», «Фан-фан». [23]

Огромное количество и разнообразие торговых объектов различных форматов может значительно усложнить процесс принятия решения для множества участников процесса купли-продажи. В первую очередь это актуально для торговых марок (арендаторов), которые планируют расширять присутствие на новых рынках своего бренда и принимают управленческие решения по выбору конкретного объекта недвижимости. Целевая аудитория покупателей торговой марки должна вписываться в существующую концепцию торгового центра. Часто возникает ситуация, когда не обозначены характеристики ТЦ и потенциальному арендатору сложно осуществить выбор. Во-вторых, сложность может возникнуть у инвесторов, особенно иностранных, желающих инвестировать в торговую недвижимость. Важно понимание масштабов объектов, охват покупательской аудитории, количество известных брендов, присутствующих в конкретном торговом центре и степень значимости для покупателей, выбирающих наиболее востребованный формат покупок и т.д. Также существует трудности определения наиболее адекватных арендных ставок для управляющих компаний, занимающихся эксплуатацией торговых центров. Обоснованность величины ставок может значительно затруднить процесс взаимодействия со всеми участниками данного бизнеса. Такие вопросы можно разрешить, используя классификации торговых комплексов (центров) по различным критериям и разделять их на:

- микрорайонные;
- фирменные торговые комплексы;
- тематические / фестивальные торговые комплексы;
- окружные торговые комплексы;
- лайфстайл центры;
- пауэр-центры;
- региональные центры;

- супер – региональные центры.

Международный совет торговых центров (ICSC) разработал классификацию, которая представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Классификация торговых комплексов [38]

Микрорайонный центр (Neighborhood Center)		
Концепция		Товары повседневного спроса
Площадь торгового центра		3—14 тыс. кв. м
Типичные якорные арендаторы	Количество	1 и более
	Тип	Супермаркет
Доля якорных арендаторов в торговой площади ТЦ		30—50 %
Основная торговая зона		Около 5 км
Фирменный торговый центр (Outlet Center)		
Концепция		Точки розничной продажи от производителя
Площадь торгового центра		4—5 тыс. кв. м
Типичные якорные арендаторы	Количество	—
	Тип	Точки розничной продажи от производителя
Доля якорных арендаторов в торговой площади ТЦ		—
Основная торговая зона		40—120 км
Тематический/фестивальный центр (Theme/Festival Center)		
Концепция		Центр развлечений и отдыха, ориентированный на туристов; розничные продажи и бытовые услуги
Площадь торгового центра		8—24 тыс. кв. м
Типичные якорные арендаторы	Количество	—
	Тип	Рестораны; развлекательные заведения
Доля якорных арендаторов в торговой площади ТЦ		—
Основная торговая зона		—
Окружной торговый центр (Community Center)		
Концепция		Товары смешанного ассортимента; товары повседневного спроса
Площадь торгового центра		10—33 тыс. кв. м
Типичные якорные арендаторы	Количество	2 или более
	Тип	Универмаг товаров по сниженным ценам; супермаркет; аптека; хозяйственный магазин; большой специализированный магазин модной одежды и украшений (в т.ч. по сниженным ценам)
Доля якорных арендаторов в торговой площади ТЦ		40—60 %
Основная торговая зона		5—10 км

Окончание таблицы 1

Лайфстайл-центр (Lifestyle Center)		
Концепция		Специализированные магазины торговых сетей национального масштаба, предприятия общественного питания и развлекательные заведения на открытом воздухе
Площадь торгового центра		Как правило, 14—47 тыс. кв. м (с колебаниями в большую или меньшую сторону)
Типичные якорные арендаторы	Количество	0—2
	Тип	Якорных арендаторов обычно нет, но могут включать в себя книжный магазин, торговые точки других крупных специализированных предприятий розничной торговли, кинотеатры повышенной категории, небольшой универмаг
Доля якорных арендаторов в торговой площади ТЦ		0—50 %
Основная торговая зона		13—19 км
Пауэр-центр (Power Center)		
Концепция		Якорные арендаторы из числа популярных в данной категории марок; несколько мелких арендаторов
Площадь торгового центра		24—56 тыс. кв. м
Типичные якорные арендаторы	Количество	3 и более
	Тип	Основной магазин категории; хозяйственный магазин; универмаг товаров по сниженным ценам; клубный магазин-склад; торговля со скидками
Доля якорных арендаторов в торговой площади ТЦ		75—90 %
Основная торговая зона		8—16 км
Региональный центр (Regional Center)		
Концепция		Смешанный ассортимент, модные товары
Площадь торгового центра		37—75 тыс. кв. м
Типичные якорные арендаторы	Количество	2 и более
	Тип	Универмаг с полным ассортиментом товаров; магазин товаров широкого потребления; универмаг товаров по сниженным ценам; отдел модных товаров
Доля якорных арендаторов в торговой площади ТЦ		50—70 %
Основная торговая зона		8—54 км
Супер-региональный центр (Super regional Center)		
Концепция		Аналогичен региональному центру, отличается большим ассортиментным разнообразием
Площадь торгового центра		Более 75 тыс. кв. м
Типичные якорные арендаторы	Количество	3 и более
	Тип	Универмаг с полным ассортиментом товаров; магазин товаров широкого потребления; магазин модных товаров и украшений
Доля якорных арендаторов в торговой площади ТЦ		50—70 %
Основная торговая зона		8—40 км

Данная таблица помогает арендатора, инвесторам и управляющих объектами недвижимости более подробно разобраться в классифицировании и разработке концепции торговых комплексов.

1.2 Историческое зарождение общественных пространств

Общественные пространства своё начало взяли ещё с доисторических времён, когда у костра – места общего собрания племени – решались социально – бытовые вопросы. Во времена расцвета рабовладельческого строя земледельцам и ремесленникам для защиты своей независимости приходилось объединяться в города – полисы, которые в свою очередь выполняли функцию религиозной, политической и культурной жизни, и тем самым являлась прародителями общественных пространств. [56] Полис – это особая форма социально-экономической и политической организации общества, типичная для Древней Греции и Древнего Рима [25, с. 39].



Рисунок 1 – Афинский Акрополь (Греция, Афины) [25]

Древняя Греция – это античная страна, которая состояла из полисов – городов - государств. Каждый из полисов был самостоятельным и независимым субъектом, но если нужно было объединиться против внешнего врага, то союзники в миг приходили на помощь друг другу. [56]

Форма полисов состояла из городской застройки и территории окружающей её. Это были поля сельхозугодий, пастбища, фермы. Их называли «хоры». Возникли эти мини-государства, согласно уникальному складу политических, экономических и правовых взглядов эллинов. Сначала они боролись с пережитками первобытного строя с родовыми порядками. После, в результате роста товарно-денежных отношений и разделения ремесел, земледельческих предпочтений, социальной борьбы возникли обособленные общины.

С экономической точки зрения собственность земледельцев принадлежала одновременно и общине и имела частный характер. Причем частная собственность определялась лишь для полноправных представителей полисов, которые обязаны своему происхождению. Таких жителей было немного, остальные же слыли неполноправными. Среди них:

- Абсолютно бесправные рабы;
- Ремесленники;
- Свободные торговцы.

Имеющие мало прав представители этносов и иноземцы. [55] Так же к древним полисам относится Колизей в Италии (рисунок 2).



Рисунок 2 – Колизей (Рим, Италия)

В ходе исторического развития городов наблюдается постоянная трансформация общественных пространств. Важно отметить, что общественное пространство - это общедоступное место, открытое для разных групп жителей, без особой сегрегации и без особых требований к вхождению.

1.3 Торговый комплекс как часть городских общественных пространств

Общественные пространства являются важной неотъемлемой частью проживания человека на определенной территории. Важно отметить, что общественное пространство - это общедоступное место, открытое для разных групп жителей, без особой сегрегации и без особых требований к вхождению. Именно этим, общественное пространство отличается от корпоративного пространства, от специальных зон, от жилого двора. Отсутствие ценза на вход - основное качество, которое определяет общественность пространства. Человек может спокойно прогуляться по улице, выйти на площадь, посидеть в парке, не задумываясь о том, что его могут туда пустить или не пустить [28].

В современных условиях общественные пространства значительным образом изменились благодаря развитию технологий, образу жизни, потребностям в целом. Общественные пространства, изначально организованные на открытых территориях – это площади, где собирались граждане для обсуждения важных вопросов, проведения ярмарок, празднования общих праздников и другого, комфортны только в условиях достаточно мягкого климата. На территориях с более суровым климатом, где нахождение человека долгого времени на открытом воздухе становится затруднительным, возникает необходимость в создании строений, позволяющих даже в сильный мороз или зной чувствовать себя комфортно. Поэтому к общественным пространствам сегодня можно отнести не только площади, парки и скверы, но и музеи, дома культуры, образовательные и торгово-развлекательные центры.

Люди часто ищут место, пространство, территорию, где смогут отдохнуть от рутины, развеяться, и просто комфортно провести время с семьёй, друзьями или коллегами. Сейчас такие комфортные места можно встретить в любом ТРЦ. В последнее время наметилась тенденция по трансформации концепций ТРЦ. Они становятся уже не просто площадкой для совершения покупок (доля онлайн-покупок значительным образом увеличивается), а скорее местом для проведения досуга и встречи с друзьями. Поэтому, собственники торгово-

развлекательных центров вынуждены изменять состав и структуру арендаторов: гораздо больше становится развлечений, причем для всех возрастов; кафе и ресторанов разнообразных концепций, и наоборот, сокращается количество fashion-операторов. При этом, все больше возникают новые мультибрендовые площадки и различные временные форматы – поп-апы, ярмарки, маркеты. Развивается сегмент детских развлечений, в ТРЦ оборудуют большие детские зоны и площадки с аттракционами, а для молодежи в плазах и атриумах часто организуют пространства по типу коворкингов. При проектировании все больше площадей отводится сфере развлечений, интереснее оформляются общественные зоны. Например, в ТРЦ «Авипарк» в Москве установлен огромный цилиндрический аквариум с тропическими рыбами. А в 2019 году ГК «Регионы» готовится открыть торговое пространство «Остров мечты» с крытым парком развлечений и большим ландшафтным парком с благоустроенной набережной. [26]

В Екатеринбурге, как и в любом мегаполисе с населением более 1,5 миллиона человек, пространств общественной доступности достаточно много, только одних парков, скверов, бульваров около 44 штук, а также музеев - 56, арт-галерей - 5 и т.д. В условиях достаточно холодного климата инновационный центр–музей «Ельцин Центр» является ярким примером востребованного современного общественного пространства. «Ельцин Центр» крупный культурный и образовательный центр в Екатеринбурге, который оборудован по последнему слову техники. Он притягивает интеллигентных, культурных и прогрессивных людей. Инсталляции, видеоролики, объекты, моделирующие обстановку, интерактивные экспонаты, взаимодействующие с посетителем – все это вызывает восхищение и надолго остается в памяти. На площадках «Ельцин Центра» проводятся лекции, кинопоказы, концерты, фестивали и прочие культурные и общественные мероприятия. Само здание представляет собой медиафасад, работа которого очаровывает по вечерам (рисунок 3). Летом перед входом в «Ельцин Центр» работают фонтаны. [33]



Рисунок 3 – «Ельцин Центр» в Екатеринбурге [33]

Ярким примером зарубежного современного общественного места можно привести музей Гуггенхайма. В коллекции музея Гуггенхайма находится множество шедевров художников, ответственных за облик искусства наших дней, но знаменит музей в первую очередь своими выставочными проектами. Нередко, вызывающими шок в по определению консервативных музейных кругах. Именно такую реакцию вызвал проект «Искусство мотоциклов». Зато популярность у широкой публики растет с каждым годом. И музей продолжает расширяться. На сегодняшний день его филиалы имеются в Венеции, Лас-Вегасе (2001—2008), Берлине (1997-2013), а также Музей Гуггенхайма в Бильбао, Испания, Музей Гуггенхайма в Абу-Даби, ОАЭ (строится), Музей Гуггенхайма в Гвадалахаре, Мексика (строится), Музей Гуггенхайма в Вильнюсе, Литва (проектируется), Музей Гуггенхайма в Хельсинки, Финляндия (в проекте). Ещё стоит отметить один из музеев Гуггенхайма в Нью – Йорке, который ценится не только произведениями искусства, но и само строение вызывает восхищение своим архитектурным перфекционизмом, привлекая ценителей со всего мира [59]. Внешне музей выглядит как перевёрнутая пирамидальная башня (рисунок 4).



Рисунок 4 – Музей Гуггенхайма (Нью – Йорк, США) [59]

Примером общественного пространства, где в течение года в основном преобладает жара, «Дубай Молл» можно считать «кусочком комфорта» в некомфортной среде. Температурный режим в Арабских Эмиратах зимой и летом не доставляет большого комфорта. Летом в ОАЭ бывает очень жарко, температура поднимается до 52,1 градуса по Цельсию. «Дубай Молл» — самый крупный торгово-развлекательный центр в мире (общая площадь составляет более 1,2 млн м², торговая— 350 244 м²).

Дубай-Молл (The Dubai Mall) (рисунок 5) создавался в единой концепции строящегося тогда района Даунтаун Дубай — делового и экономического центра ОАЭ. Как и любой другой торгово-развлекательный центр, Дубай-Молл содержит в себе все необходимые зоны для отдыха и шоппинга: фуд-корты (лучшие кафе, кондитерские и рестораны с местной кухней и кухнями мира); магазины, бутики и супермаркеты — знаменитый «Остров моды»; аттракционы, например, KidZania — детский развлекательно-образовательный центр и SEGA Republic — первый в регионе тематический парк; кинотеатры (комплекс с 22 экранами); игровые автоматы; спортивные секции, например, настоящий ледовый каток под крышей; Gold Souk (Рынок золота) — свыше 220 магазинов с ювелирными изделиями; знаменитый фонтан в «Дубай Молле»

высотой в три этажа; аквариум Aquarium of the Dubai mall — самый большой и известный в мире; зоопарк; отель The Address и многое другое. [47]

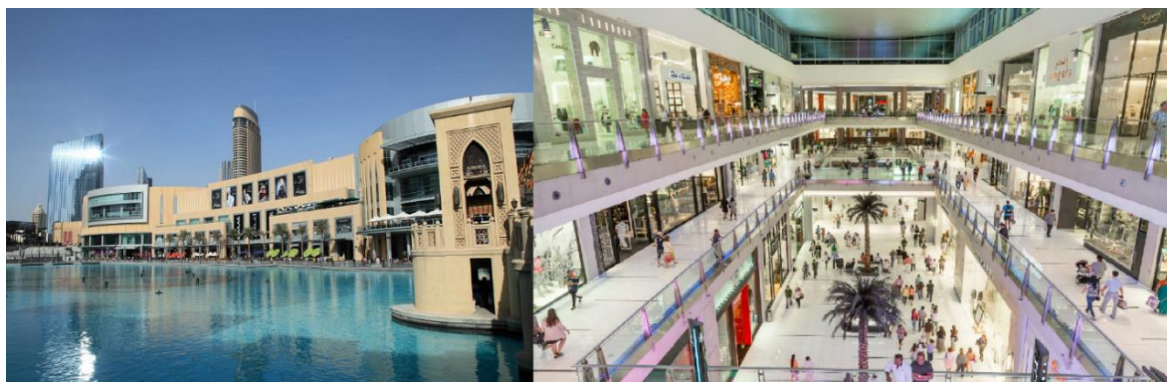


Рисунок 5 – Дубай Молл (Дубай, ОАЭ) [47]

Следуя из этого можно отметить, что для жителей Дубая и туристов «Дубай Молл» является комфортным общественным местом.

Увеличивается необходимость в общественных пространствах, способных удовлетворять развлекательные, образовательные, познавательные и другие потребности современного общества с учетом удобства и комфорта взаимодействия людей. Подобные современные созданные условия способствуют росту привлекательности территорий для множества групп людей.

В первую очередь для жителей, которые оставаясь жить в своём городе в комфортной среде проживания, будут сохранять свои традиции, обычаи, а также эффективно работать и отдыхать.

Для туристов, для которых отдых, познание и развлечение является важным элементом их интересов.

Для инвесторов, инвестирующих в привлекательные для проживания и досуга людей города, что в свою очередь ведет развитию городских пространств.

Для бизнесменов, развивающих существующие и открывающих новые площадки для различных групп населения по предоставлению услуг и

наполняющих бюджеты различных уровней налоговыми поступлениями от развития бизнесов.

В целом можно отметить, что развитие технологий значительным образом преобразует функционирование общественных пространств с учетом современных запросов общества на комфортные условия коммуникаций.

2 РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

2.1 Экономическая обстановка в России и Свердловской области

Экономические показатели – это сводные показатели объемов потребления, производства, расходов, доходов, благосостояния населения, экспорта, импорта, экономического роста и т.д. Их динамика показывает экономическое состояние определённого региона или России в целом.

Одним из главных экономических показателей является курс валют, который напрямую влияет на ценообразование в целом. (таблица 2)

Таблица 2 – Динамика изменений курса валют [45]

Год	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Евро	68,9	79,5	74,8	76,2	76,4	81,3	81,6	81,3	83,9	85,5	87,0
Доллар	57,6	69,5	65,8	67,2	65,5	69,3	70,6	69,5	71,2	72,2	73,6

Изучая данные показатели можно спрогнозировать, что к 2027 году, курс доллара в соотношении составит 73,6 рублей, а евро – 87 рублей.

Визуально можно рассмотреть динамику на рисунке 6.



Рисунок 6 – Динамика изменения курса валют

Далее рассмотрим индексы потребительских цен. Индекс потребительских цен (индекс инфляции) - один из видов индексов цен, созданный для измерения среднего уровня цен на товары и услуги (потребительской корзины) за определённый период в экономике. С помощью

индекса инфляции, можно рассчитать стоимость того или иного товара в ценах определённого периода.

Таблица 3 – Динамика индексов инфляции в России

Год	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Темп инфляции, %	12,91	5,38	2,52	4,27	4,2	4	3,8	3,4	3,5	3,20	3,01	2,82	2,63

Данный прогноз экономической ситуации составлен Министерством экономического развития Российской Федерации. Эти показатели позволяют спрогнозировать вложение инвестиций и их возврат в проект.

Прожиточный минимум на душу населения – это минимальная сумма потребительской корзины на 1 человека в месяц. Помогает сформировать заработную плату работникам.

Таблица 4 – Прожиточный минимум на душу населения в России [44]

Год	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Прожиточный минимум на душу населения, руб.	8234	9452	9889	9691	9489	10328	10552,1	10848,8	11145,4	11442,1



Рисунок 7– Прожиточный минимум на душу населения в России, руб.

Заработная плата и темпы роста среднемесячной заработной платы работников крупных и средних организаций Екатеринбурга за 2016 год составила 105,7%. В 2017 году мы наблюдаем незначительное увеличение в 1,2%, т.е. 106,9%. В 2018 г. – 109,9%. Далее с помощью функции «тенденция», были спрогнозированы последующие года, 2019 – 111,7%, 2020 – 113,8%, 2021 – 115,9%, 2022 - 118%.

Темп роста реальной заработной платы в 2016 году составил 98,5%, в 2017 году – 107,8% и 2018 - 108,9%. А также прогноз на 2019-2022 (таблица 5)

Таблица 5– Динамика заработной платы по г. Екатеринбургу (цепные индексы).

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Номинальная, %	105,7	106,9	109,9	111,7	113,8	115,9	118,0
Реальная, %	98,5	103,5	107,8	112,6	117,2	121,9	126,5



Рисунок 8 – Динамика заработной платы по Екатеринбургу

Ключевая ставка — это минимальная процентная ставка, по которой Центральный банк России (ЦБ РФ) предоставляет кредиты коммерческим банкам на срок в 1 неделю. ЦБ РФ предоставляет кредиты коммерческим банкам на срок до 549 дней по ключевой ставке, увеличенной на 1,75%. Также ЦБ РФ привлекает от коммерческих банков депозиты по ключевой ставке, уменьшенной на 1%. Она играет существенную роль при установлении процентных ставок по банковским кредитам и оказывает влияние на уровень инфляции.

Таблица 6 – Ключевые ставки ЦБ РФ [44]

Наименование	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ключевая ставка ЦБ, %	8	14	10,75	9,12	7,5	7,75	7,28	6,64	6,00

Ключевая ставка оказывает воздействие на уровень процентных ставок, складывающихся в экономике страны, позволяет сформировать тело кредита.



Рисунок 9 - Динамика ключевой ставки ЦБ РФ, %

Налоговая ставка — это величина налоговых начислений на единицу измерения налоговой базы. Является одним из обязательных элементов налога.

Таблица 7 – Налоговые ставки на 2019 год в РФ [12]

Наименование	Ставка налога, %
Налог на добавочную стоимость (НДС)	20
Налог доходов физических лиц (НДФЛ)	13
Страховые взносы	30
Налог на прибыль	20
Налог на имущество	20
Налог на землю	1,5
Ставка единого социального налога	26
Пенсионный фонд России (ПФР)	20
Фонд социального страхования (ФСС)	3,2
Обязательное медицинское страхование (ОМС)	0,8

Налоговые отчисления в социальные фонды, так же важны, как и остальные налоговые выплаты.

Страхование – это прежде всего «подушка безопасности» от потерь. При несчастном случае, потере или потере надлежащего состояния – можно возместить некую сумму, которая поможет восстановить надлежащее состояние объекта. Ставка на страхование недвижимости по России составляет от 0,03% до 0,08% от стоимости недвижимого имущества.

2.2 Разработка концепции

Описание земельного участка

ЗУ находится по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, Сибирский тракт, дом 24, Октябрьский район. Более подробную информацию можно увидеть в таблице 8

Таблица 8 – Паспорт проекта

Площадь участка, м ²	105 236
Кадастровый номер	66:41:0603016:45
Расположение	Свердловская обл., г. Екатеринбург, Сибирский тракт, дом 24
Вид разрешенного использования	ТЦ, Распределительный центр, оптово-розничный склад, производство. Возможен перевод под Ж5.
Собственность	Частная
Рыночная стоимость участка, руб.	300 000 000
Кадастровая стоимость участка, руб.	150 380 000

Расположение участка на публичной кадастровой карте изображено на рисунке 10.

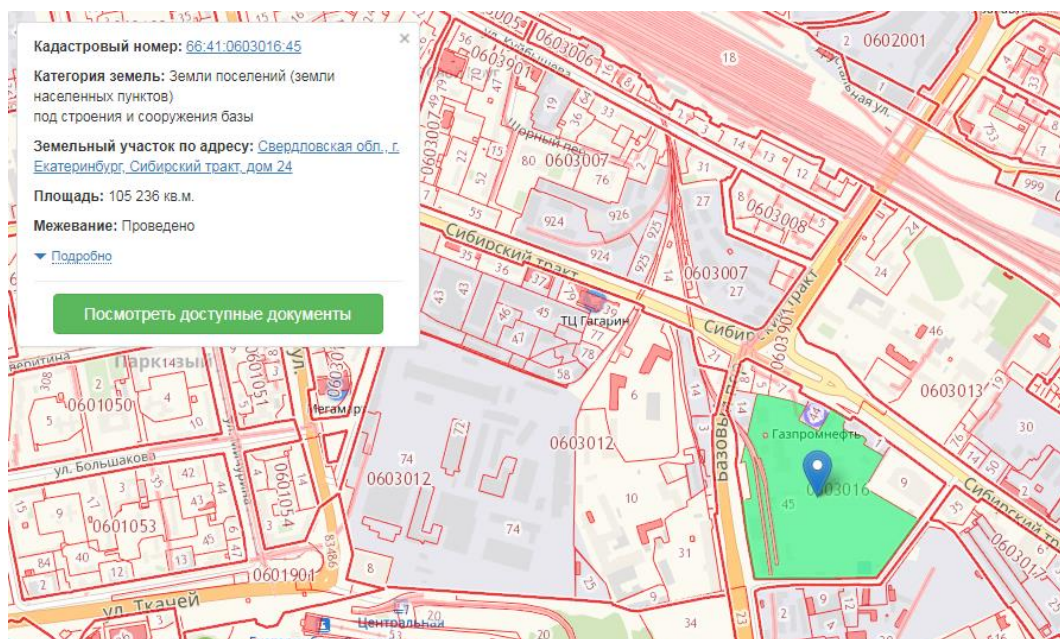


Рисунок 10 - Расположение участка на публичной кадастровой карте
На рисунке 11 изображена, та же местность, но с сервиса Google Maps.

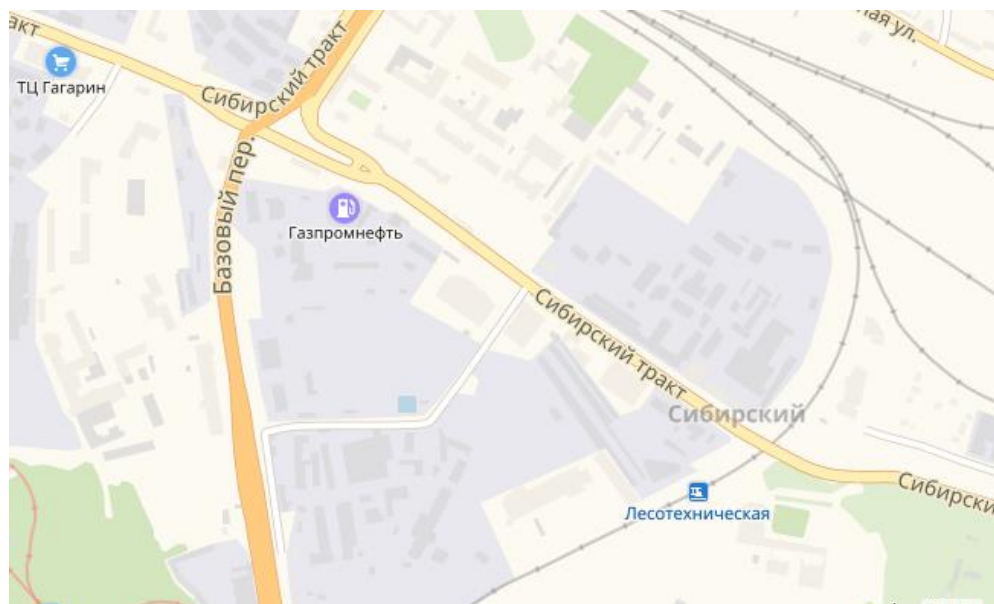


Рисунок 11– Расположение участка на Google Maps

Вблизи участка присутствует АЗС «Газпромнефть», напротив Лесотехнический университет.

Таблица 10 – Транспортная доступность

Остановочный комплекс	Маршруты
Остановка: Лесотехнический университет (местоположение: Сибирский тракт, движение транспорта в сторону улицы Куйбышева, находится примерно на удалении 360 м от наблюдателя)	- Автобусные маршруты: 1, 31, 32 - Маршрутные такси: 014, 026, 047, 64
Остановка: Лесотехнический университет (расположение: Сибирский тракт, движение транспорта в сторону улицы Лучевой, удаление от наблюдателя: 400 м.	- Автобусные маршруты: 1, 31, 32 - Маршрутные такси: 014, 026, 047, 64
Остановка: Комсомольская (местоположение: ул. Куйбышева, движение транспорта в сторону Сибирского тракта, удалена от наблюдателя на 430 метров)	- Автобусные маршруты: 1, 31, 32 - Маршрутные такси: 014, 026, 047, 64
Остановка: БК Квартал (удалена от наблюдателя на 1 км)	- Автобусные маршруты: БК Квартал (Сибирский тракт), БК Квартал (ул. Ткачей) - Маршрутные такси: БК Квартал - Луначарского (ул. Ткачей), БК Квартал - Цирк (Сибирский тракт)

Выводы по местоположению и характеристикам участка. Предложение данного объекта на свободном рынке уникальное явление, поскольку

привлекательные для многоэтажного жилья земельные массивы Екатеринбурга давно поделены между крупными игроками с мощным административным ресурсом. Почти полное отсутствие свободных площадок под застройку характерно для крупных городов;

Высокий девелоперский потенциал объекта: расположение в Октябрьском районе, с развитой жилой, общественно-деловой и социальной и транспортной инфраструктурой, с хорошей экологией и большим количеством зеленых насаждений. В ближайшем окружении имущественного комплекса УГЛТУ (www.usfeu.ru), объекты торгового, общественно-делового и развлекательного назначения. Жилой застройки и новостроек поблизости от продаваемого актива нет;

Идеальная транспортная доступность: рядом оживленные магистрали – Сибирский тракт и Базовый переулок. От объекта 50 - 100 м до остановок общественного транспорта, в 380 м от базы расположена ж/д платформа «Лесотехническая»;

Все здания и земельный участок – в собственности;

Территория огорожена, круглосуточная охрана, КПП, видеонаблюдение;

Наличие существующих инженерных мощностей на участке, все коммуникации центральные. Электроснабжение через ТП 1288 (трансформаторы 360 кВА). В составе объекта газовая котельная 3,0 Гкал/час, кол-во производимого тепла – 7000 Гкал/год;

Все здания на территории и часть открытых площадок сданы в аренду по краткосрочным договорам – возможность получение дохода в период проектирования, согласования и оформления разрешительной документации, и подготовки строительства ЖК.

Конкуренты: у данного объекта соответственно есть. Одним из основных конкурентов будет ТРЦ «Гринвич», т.к. данный ТРЦ имеет помимо торговой площади, ещё и досуговые площадки.

На рисунке 12, можно рассмотреть количество конкурентов.

Рядом находятся ТЦ «Гагарин» (800 м), МБ «Гулливер» (4 км).

будут и арендаторы. Также, участок находится в хорошей транспортной доступности.

Насыщение рынка региона торговыми площадями представлено в таблице 11. В ней отражены показатели численности населения, размеры торговых площадей и доля площади ТРЦ на 1 человека.

Таблица 11 – Доля ТРЦ на 1 человека на 2018 г.

Город	Население (млн.чел.) (Процент от населения страны)	Торговая недвижимость (млн. кв. м.) (Доля кв. м. на человека (кв. м./чел))
Москва	12,5 (8,5%)	6,3 (0,5)
Санкт-Петербург	5,3 (3,6%)	3,79 (0,715)
Екатеринбург	1,5 (1%)	1,071 (0,714)
Нью – Йорк	23,7 (7%)	23,2 (1,0)
Лондон	8,8 (14%)	1,9 (0,2)
Париж	12,1 (19%)	3,5 (0,3)

В 2018 г. объём торговых площадей Екатеринбурга занимают 1,071 млн. кв. м. или 714 кв. м. на тыс. человек, в Москве торговые площади занимают 6,3 млн. кв. м или 501 кв. м на тыс. жителей [58] и Санкт – Петербурга – 715 кв. м на тыс. человек [37]. Торговые площади Западных городов: Нью-Йорка - «столицы шопинга» занимают 23,2 млн. кв. м. или 1 кв. м. на тыс. человек, Париж – столица моды, маленьких черных платьев и СОСО Chanel, торговые площади составляют 3,5 млн. кв. м. или 300 кв. м. на тыс. человек, и Лондон – 1,9 млн. кв. м. или 200 кв. м. на тыс. человек.

Разработка концепций – это разработка основного понимания и представления о проекте, торговом комплексе, да и в целом помещения.

Определим основные этапы разработки концепции:

- Определение целей;
- Определение основной задачи;
- Основное видение и представление проекта.

Определение целей. Основной целью разработки концепции многофункционального торгово-развлекательного комплекса является привлечение внимания потребителя.

Определение основных задач. Задача, которая будет выполняться и соблюдаться в процессе реализации проекта – это организация комфортабельных и безопасных зон для детей и взрослых.

Основное видение и представление проекта. Идеей проекта многофункционального торгово-развлекательного комплекса будет организация семейного общественно-торгового комплекса. В таблице 12 представлены характеристики организации пространства ЗУ.

Таблица 12 – Характеристика земельного участка

Тип здания Критерии	Многофункциональный торгово-развлекательный центр (МТРЦ)	Паркинг
Город	Екатеринбург	
Район	Октябрьский	
Адрес	Сибирский тракт д. 24	
Площадь 1 этажа	26200 кв. м.	11778 кв. м.
Этажность	3	3
Высота этажа	5 м.	3 м.
Общая площадь	78600 кв. м.	35334 кв. м.
Количество парковочных мест	-	3533 автомашин

Форма здания будет в виде цилиндра (рисунок 14).



Рисунок 14 – Формат и визуализация здания

Три этажа, каждый из которых будет представлен под определённый возраст. Первый этаж будет представлен в модернизированном белом стиле лофт, оснащён мини – коворкинг зонами, рядом будут павильоны с горячими напитками. На этаже будут расположены кофейня, ресторан, фитнес-клуб,

компаний по организации квестов, и офисная зона для персонала управляющей компании и торговые площади под несколько торговых гипермаркетов.

Количество квадратных метров по каждому объекту представлены в таблице 13.

Таблица 13 – Распределение полезных площадей 1 этажа МТРК

<i>1 этаж</i>	
<i>Тип помещения</i>	<i>кв.м.</i>
Торговые павильоны	12000
Спорт - клуб	3000
Офис для управленческой компании	1000
Кофейня и коворкинг-зона	3000
Ресторан	3000
Организация квестов	2200
Тех. помещения, санузлы, лестничные площадки, лифты, эскалаторы	2000
ИТОГО	26200

Первый этаж будет предназначен и оборудован для возрастной категории от 13-16 лет и выше.

Второй этаж будет выполнен в более тёплых и ярких тонах приятных для глаз. На этаже будут расположены торговые павильоны, аудитории для проведения интересных лекций и проведения опытов в аудиториях со специализированной техникой и столами, детское кафе, офисы с помещениями для организаторов квестов, а также для детских досуговых компаний, к примеру, которые будут организовывать поездки в детские лагеря, пансионаты и т.д.

Таблица 14 – Распределение полезных площадей 2 этажа МТРК

<i>2 этаж</i>	
<i>Тип помещения</i>	<i>кв.м.</i>
Торговые павильоны	12000
Аудитории для теории	3000
Аудитории для практики	3000
Офисы для организаций	
в т.ч.	
детский досуг	1000
квесты	2200
Детское кафе	3000
Детские мини-аттракционы	1000
Тех. помещения, санузлы, лестничные площадки, лифты, эскалаторы	1000
ИТОГО	26200

В основном потребительский возраст будет от 7 до 13-16 лет.

Третий этаж будет для более маленьких детей, в возрастной категории до 7 лет и младше. Будет выполнен в стиле космической станции, с разнообразными препятствиями пандусными городками по всему этажу, и огромной канатной дороге под потолком. Выставочный музей о космосе для малышей, интересное детское кафе где дети будут готовить себе сами и учиться.

Таблица 15 – Распределение полезных площадей 3 этажа МТРК

3 этаж	
Тип помещения	кв. м.
Торговые павильоны	12000
Детское кафе	3000
Выставочный зал «Космическое путешествие»	5000
Аттракцион «Канатная дорога» (навесной)	5000
Детские мини - аттракционы	5200
Тех. помещения, санузлы, лестничные площадки, лифты, эскалаторы	1000
ИТОГО	26200

Остальная территория около торгового комплекса будет оформлена в виде парка с зелёными насаждениями (24300 кв. м.), будет установлен роллерный корт с трамплинами, в летний период времени и корт для катания на коньках зимой (9500кв.м.) (Рисунок 15)

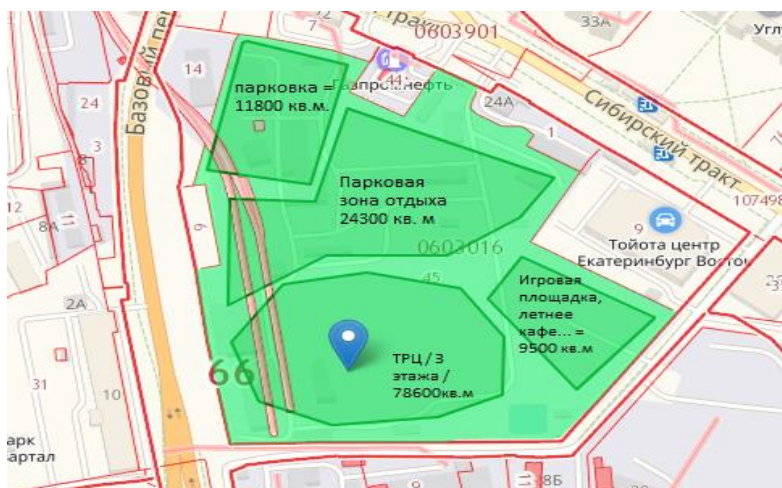


Рисунок 15 – Распределение полезных площадей земельного участка

2.3 Динамика населения

Основным потребителем данного сегмента являются дети и семьи. Так же это будет актуально и для студентов университета, который находится напротив земельного участка. [62]

Таблица 16 – Численность населения по гендерному и возрастному составу Свердловской области [46]

	2017 г.			2018 г.			Прирост, %		
	Всего	муж	жен	Всего	Муж	жен	Всего	Муж	жен
Все население	4329341	1986069	2343272	4325256	1984167	2341089			
в т.ч. в возрасте, лет:									
0	59490	30620	28870	53149	27188	25961	-11,9	-12,6	-11,2
1	61722	31680	30042	59383	30585	28798	-3,9	-3,6	-4,3
0-2	183375	94388	88987	174250	89411	84839	-5,2	-5,6	-4,9
3-5	180378	92425	87953	184922	94845	90077	2,5	2,6	2,4
6	53310	27363	25947	57652	29635	28017	7,5	7,7	7,4
1-6	357573	183556	174017	363675	186703	176972	1,7	1,7	1,7
7	52230	26965	25265	53320	27376	25944	2,0	1,5	2,6
8-13	276953	141353	135600	285106	145822	139284	2,9	3,1	2,6
14-15	81536	41851	39685	86491	44337	42154	5,7	5,6	5,9
16-17	74788	38194	36594	77682	39654	38028	3,7	3,7	3,8
18-19	75436	38134	37302	75044	38032	37012	-0,5	-0,3	-0,8
20-24	218041	111343	106698	203980	104032	99948	-6,9	-7,0	-6,8
25-29	339968	174624	165344	312823	160509	152314	-8,7	-8,8	-8,6
30-34	373085	187238	185847	378308	190716	187592	1,4	1,8	0,9
35-39	333832	162305	171527	337050	164675	172375	1,0	1,4	0,5
40-44	313989	149800	164189	317339	151041	166298	1,1	0,8	1,3
45-49	261840	123557	138283	271631	128331	143300	3,6	3,7	3,5
50-54	270893	123618	147275	256829	117460	139369	-5,5	-5,2	-5,7
55-59	318926	138195	180731	313553	136407	177146	-1,7	-1,3	-2,0
60-64	297591	120250	177341	297048	120120	176928	-0,2	-0,1	-0,2
65-69	238345	89623	148722	248396	93452	154944	4,0	4,1	4,0
70 лет и старше	384825	104843	279982	393832	108312	285520	2,3	3,2	1,9

Из данной таблицы мы видим прирост населения с 2017 по 2018 гг. Визуально прирост отражён на рисунке 17.

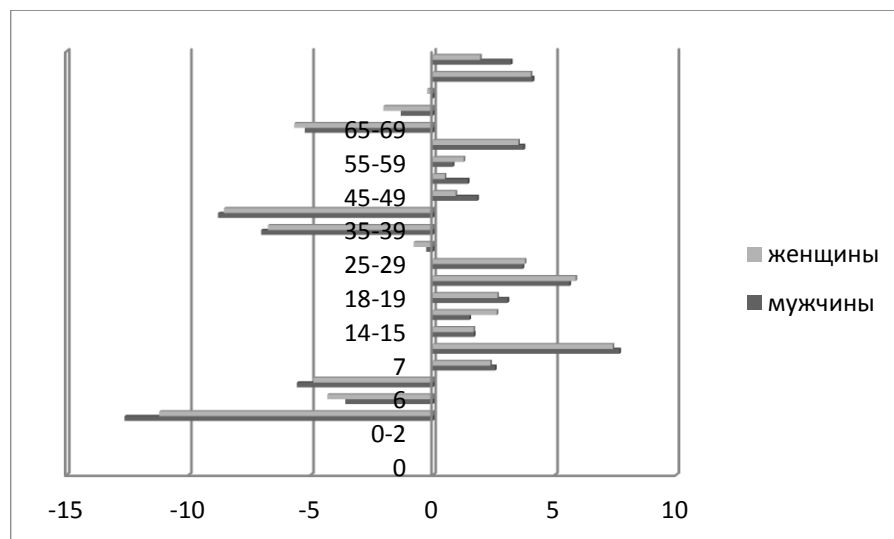


Рисунок 16 - Прирост населения в Свердловской области по гендерной и возрастной категории

Миграция в Россию – это въезд иностранных граждан на территорию РФ. Основными причинами приезда в Россию являются: на заработки, переезд на постоянное проживание, потому что нравится страна, для получения новых ощущений. Мигрировать можно не только из страны в страну, но и из других регионов. Выделяют следующие типы миграции:

1. Безвозвратный вид (или переселение) может быть назван миграцией населения в строгом значении слова, т.е. Перемещение населения, которое ведет к его территориальному перераспределению. Безвозвратная миграция одновременно отвечает двум условиям: во-первых, население перемещается из одних населенных пунктов в другие, во-вторых, перемещения сопровождаются сменой постоянного места жительства.

2. Сезонные миграции населения – это перемещения главным образом трудоспособного населения к местам временной работы и жительства, обычно на срок в несколько месяцев, с сохранением возможности возвращения в место постоянного жительства. Они в большинстве своем имеют целью удовлетворить потребности в рабочей силе отраслей с сезонным характером производства.

3. Маятниковые миграции представляют ежедневные или еженедельные поездки населения от мест жительства до мест работы (и обратно),

расположенных в разных населенных пунктах, и их нельзя рассматривать как миграции населения в чистом виде.

Статистика ООН признает мигрантами лиц, проживающих на новом месте более 6 мес. Иногда к миграциям населения относят туризм, курортные поездки, паломничество и др., что, однако, неправильно, ибо здесь нет смены места жительства. Российское законодательство регулирует все процессы иммиграции, но зачастую она все-таки оказывается нелегальной. Незаконный въезд для иностранцев грозит административным штрафом или лишением права въезда на территорию РФ сроком до 5 лет. ФМС РФ занимается вопросами, связанными с регистрацией, выдачей паспортов, а также вопросами иммиграции, эмиграции, а также депортации из страны.

Таблица 17 – Распределение мигрантов по возрастной и гендерной категории [45]

Возраст мигрантов	Число прибывших, чел			Число выбывших, чел			Миграционный прирост, %		
	Всего	Муж	Жен	Всего	Муж	Жен	Всего	Муж	Жен
Всего в том числе в возрасте, лет:	120694	55917	64777	121994	56310	65684	-1300	-393	-907
0	916	470	446	923	490	433	-7	-20	13
1	1395	721	674	1353	699	654	42	22	20
2	1579	812	767	1573	798	775	6	14	-8
3	1693	862	831	1679	881	798	14	-19	33
4	1670	847	823	1712	851	861	-42	-4	-38
5	1654	855	799	1639	846	793	15	9	6
6	2270	1151	1119	2206	1104	1102	64	47	17
7	1712	871	841	1734	888	846	-22	-17	-5
8	1332	693	639	1376	700	676	-44	-7	-37
9	1308	691	617	1262	660	602	46	31	15
10	1116	568	548	1177	592	585	-61	-24	-37
11	1064	567	497	1115	563	552	-51	4	-55
12	905	462	443	947	482	465	-42	-20	-22
13	905	455	450	927	470	457	-22	-15	-7
14	945	477	468	937	478	459	8	-1	9
15	1317	649	668	1296	664	632	21	-15	36
16	3190	1662	1528	2945	1535	1410	245	127	118
17	3174	1439	1735	3033	1336	1697	141	103	38
18	6100	2593	3507	5621	2343	3278	479	250	229
19	4218	1878	2340	4452	2059	2393	-234	-181	-53
20	3500	1456	2044	3419	1395	2024	81	61	20
21	3672	1570	2102	3886	1694	2192	-214	-124	-90
22	2997	1367	1630	3181	1540	1641	-184	-173	-11

Продолжение таблицы 17

23	2938	1348	1590	2670	1174	1496	268	174	94
24	2355	1038	1317	2346	1019	1327	9	19	-10
25	2259	926	1333	2178	889	1289	81	37	44
26	2473	1064	1409	2409	1038	1371	64	26	38
27	2797	1187	1610	2725	1112	1613	72	75	-3
28	2963	1301	1662	2865	1254	1611	98	47	51
29	2847	1249	1598	2897	1241	1656	-50	8	-58
30	3049	1288	1761	2997	1261	1736	52	27	25
31	3063	1335	1728	3142	1394	1748	-79	-59	-20
32	2810	1230	1580	2875	1228	1647	-65	2	-67
33	2587	1214	1373	2551	1176	1375	36	38	-2
34	2601	1194	1407	2622	1176	1446	-21	18	-39
35	2410	1121	1289	2496	1169	1327	-86	-48	-38
36	2126	993	1133	2083	989	1094	43	4	39
37	2038	1010	1028	2107	1034	1073	-69	-24	-45
38	1795	878	917	1901	908	993	-106	-30	-76
39	1704	858	846	1726	860	866	-22	-2	-20
40	1562	785	777	1609	802	807	-47	-17	-30
41	1534	817	717	1524	806	718	10	11	-1
42	1330	686	644	1468	786	682	-138	-100	-38
43	1309	675	634	1397	711	686	-88	-36	-52
44	1137	612	525	1258	684	574	-121	-72	-49
45	1118	592	526	1191	622	569	-73	-30	-43
46	989	570	419	1028	549	479	-39	21	-60
47	922	466	456	1023	536	487	-101	-70	-31
48	826	434	392	831	443	388	-5	-9	4
49	784	418	366	817	427	390	-33	-9	-24
50	737	377	360	834	435	399	-97	-58	-39
51	775	420	355	792	395	397	-17	25	-42
52	743	370	373	770	413	357	-27	-43	16
53	700	348	352	757	385	372	-57	-37	-20
54	788	378	410	829	412	417	-41	-34	-7
55	842	362	480	910	396	514	-68	-34	-34
56	814	412	402	883	433	450	-69	-21	-48
57	753	363	390	830	396	434	-77	-33	-44
58	841	396	445	862	406	456	-21	-10	-11
59	815	372	443	866	398	468	-51	-26	-25
60	788	389	399	898	430	468	-110	-41	-69
61	708	316	392	746	344	402	-38	-28	-10
62	745	325	420	743	311	432	2	14	-12
63	658	279	379	705	302	403	-47	-23	-24
64	600	252	348	640	272	368	-40	-20	-20
65	611	260	351	648	263	385	-37	-3	-34
66	563	230	333	620	244	376	-57	-14	-43
67	487	211	276	515	212	303	-28	-1	-27
68	458	184	274	510	209	301	-52	-25	-27
69	437	185	252	456	182	274	-19	3	-22
70	313	116	197	343	128	215	-30	-12	-18
71	333	136	197	332	132	200	1	4	-3
72	240	71	169	251	69	182	-11	2	-13
73	135	53	82	144	58	86	-9	-5	-4
74	101	32	69	109	34	75	-8	-2	-6

Окончание таблицы 17

75	113	28	85	111	20	91	2	8	-6
76	243	71	172	247	72	175	-4	-1	-3
77	235	65	170	237	69	168	-2	-4	2
78	263	82	181	273	70	203	-10	12	-22
79	307	77	230	314	80	234	-7	-3	-4
80	243	60	183	244	68	176	-1	-8	7
81	243	58	185	251	62	189	-8	-4	-4
82	173	39	134	178	47	131	-5	-8	3
83	139	28	111	151	32	119	-12	-4	-8
84	100	21	79	113	28	85	-13	-7	-6
85	101	21	80	122	27	95	-21	-6	-15
86	96	22	74	114	24	90	-18	-2	-16
87	99	25	74	102	18	84	-3	7	-10
88	95	23	72	94	24	70	1	-1	2
89	82	16	66	87	14	73	-5	2	-7
90	63	14	49	71	13	58	-8	1	-9
91	48	5	43	52	7	45	-4	-2	-2
92	30	8	22	36	9	27	-6	-1	-5
93	22	2	20	22	3	19	-	-1	1
94	22	3	19	23	3	20	-1	-	-1
95	8	1	7	9	-	9	-1	1	-2
96	8	2	6	6	2	4	2	-	2
97	10	3	7	10	2	8	-	1	-1
98	2	-	2	2	-	2	-	-	-
99	4	1	3	2	1	1	2	-	2
100 и более	2	-	2	1	-	1	1	-	1

Подробно рассмотрим миграционный прирост на рисунке 17



Рисунок 17 – Миграционный прирост в Свердловской области, %

Из рисунка 17 мы видим, что основной миграционный прирост осуществлялся лицами с 16 до 28 лет, такой возраст является более репродуктивным и позволяет спрогнозировать рождаемость, что в свою

очередь будет рождать спрос на детскую продукцию и развлечения. Спрос рождает предложение и рост данного сегмента.

Как итог стоит отметить, что анализ территории и населения Свердловской области может отразить положительную тенденцию для строительства многофункционального торгово-развлекательного комплекса.

3 ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ПРОЕКТ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1 Этап подготовки документации и строительства

Подготовительный этап – это сбор необходимой документации и оформление земельного участка в собственность.

Получить земельный участок в собственность можно как с аукционом (участием в торгах), так и без него.

Рассмотрим основные моменты, которые необходимо учесть при участии в аукционе:

1) Аукционы не могут проводиться без размещения информации о них в публичных источниках;

2) Объявления и сведения о проведении всех аукционов вывешиваются на официальных государственных сайтах (муниципалитетов, субъектов федерации или федеральном, в зависимости от уровня распределения собственности). В информационных материалах на сайте перечисляются все требования к участникам. И для того, чтобы принять участие в аукционе, надо понимать, насколько вы соответствуете этим требованиям.

3) Существуют единые требования, связанные, например, с тем, чтобы участник аукциона не находился в процессе ликвидации или банкротства, чтобы у него не было задолженности по налогам и т.д.

Для того чтобы оформить земельный участок в собственность без аукциона, нужно обратиться к Земельному кодексу Российской Федерации, а именно к статьям 39.3 и 39.6. Соответственно этим статьям, земельный участок могут получить только для определённых целей, а именно:

- для индивидуального жилищного строительства;

- для ведения личного подсобного хозяйства в границах населённого пункта для садовников;

- для осуществления крестьянского (фермерского) хозяйства.

Исходя из выше сказанного, земельный участок для коммерческой застройки необходимо приобретать только на аукционе.

Основные преимущества и недостатки приобретения участка на аукционе.

Преимущества:

- земельный участок уже готов к предоставлению, т.е. нет нужды заниматься поисками, необходимо выбрать лот, осмотреть участок, оплатить задаток и подать заявку;

- земельный участок можно приобрести по первоначальной цене.

Недостатки:

- цена земельного участка может подпрыгнуть в ходе аукциона;

- расположение земельного участка может быть неподходящим для вас;

- нет возможности изменить размеры земельного участка. [29]

Порядок проведения торгов:

- Принятие решения о проведении торгов;

- Публикация извещения о проведении торгов в СМИ;

- Принятие заявок от претендентов, их регистрация в журнале приема заявок;

- Рассмотрение заявок и документов претендентов, установление факта поступления задатков от претендентов, принятие решения о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске, оформление протокола о признании претендентов участниками торгов;

- Проведение торгов в месте, в день и час, указанных в извещении;

- Оформление результатов торгов протоколом;

- Публикация информации о результатах торгов, в тех же СМИ, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов;

- Заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. [33]

Примерный перечень документов для предоставления в аукционную комиссию:

- заявка установленного образца на участие в торгах (в двух экземплярах);
- платёжное поручение с отметкой банка об исполнении, подтверждающее внесение задатка на расчётный счёт;
- опись представленных документов (в двух экземплярах).

Оформление земельного участка в собственность.

Для этого нужно подать в отделение Росреестра, территориально относящееся к адресу вашего земельного участка, следующий перечень документов:

- Заявление;
- Документ, подтверждающий личность заявителя или Доверенность на представителя и документ, удостоверяющий его личность;
- Кадастровый паспорт;
- Договор купли-продажи;
- Акт приема-передачи земельного участка;
- Нотариально заверенное подтверждение супруга отчуждающей стороны, на совершение данной сделки (при необходимости);
- Подтверждающие документы отчуждающей стороны: паспорт и документ, подтверждающий право собственности на земельный участок;
- Квитанция об уплате госпошлины на 350 рублей (при личном использовании земли для подсобного или дачного хозяйства, садоводства или огородничества, гаражного или иного индивидуального строительства, либо если на этом участке уже создается или будет создан объект недвижимости) или 2000 рублей (во всех остальных случаях). [52]

Получение градостроительного плана земельного участка.

Необходимые документы:

- Письменный запрос о предоставлении муниципальной услуги;
- Документ, удостоверяющий личность Заявителя;
- Документ, подтверждающий полномочия заявителя;
- Копии технического или кадастрового паспорта объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка, на который запрашивается ГПЗУ (только при наличии объектов капитального строительства);
- Топографическая съемка земельного участка с нанесением подземных, наземных и надземных коммуникаций;
- Кадастровая выписка о земельном участке. [9]

Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации.

Порядок проведения инженерных изысканий подробно описан на сайте Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

В соответствии с договором на выполнение инженерных изысканий отчетная документация о выполнении инженерных изысканий может составляться как по всему комплексу изыскательских работ, так и по отдельным видам инженерных изысканий.

Отчетная документация по выполненным инженерным изысканиям представляется заказчику лицом, выполняющим инженерные изыскания, в соответствии с договором на выполнение инженерных изысканий. Один экземпляр копии результатов инженерных изысканий безвозмездно передается в уполномоченный орган как в печатном, так и в электронном виде. [5]

В таблице 18 - расписаны значения и расчёт проведения инженерных изысканий.

Таблица 18 – Проведение инженерных изысканий

	Значение	Ед.Из	Примечание
Ставка в базовом уровне цен 01.01.2000 на проведение ИИ	4734,4	руб.	

Окончание таблицы 18

Площадь земельного участка	10,5	Га	
Общая стоимость этапа в ценах 01.01.2000	49710,7	руб.	
Текущий индекс изменения сметной стоимости ИР	4,17		Приложение 3 к письму Минстроя России от 05.03.2019 г. № 7581-ДВ/09 за I квартал 2019 г.
Итого в текущих ценах	207293,62	руб.	
НДС 20%	34548,94		
Всего с НДС	241842,56	руб.	

Разработка эскизного проекта

Эскизный проект немаловажен, так как по этому плану будет строиться и воссоздаваться наш проект. Продолжительность этапа составляет 1 месяц, его стоимость рассчитана в таблицах 19.

Таблица 19 – Расчёт стоимости эскизного проекта

Показатели	Значение	Ед.изм	Пояснения
<i>Для торговых помещений</i>			<i>1,2,3 этажи</i>
Используемая площадь	36000	кв.м.	45% от общей площади
Стоимость в базовом уровне цен 2000г.	17162700,0	руб.	СБЦП 81-2001-03, СБЦП 2001-03, СБЦП 81-02-03-2001 Объекты жилищно-гражданского строительства. Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, табл. 23*
Районный коэффициент для проектных изыскательных работ	0,18		
Индекс инфляции	4,09		
Эскизный проект	0,15		
Итого в текущих ценах	1895277,0	руб.	
НДС	315879,5	руб.	
Всего с НДС	2211156,5	руб.	
<i>Для учебных кабинетов</i>			<i>2 этаж</i>
Используемая площадь	6000	кв.м.	7% от общей площади здания
Стоимость в базовом уровне цен 2000г.	6291474,0	руб.	СБЦП 81-2001-03, СБЦП 2001-03, СБЦП 81-02-03-2001 Объекты жилищно-гражданского строительства. Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, табл. 23*
Районный коэффициент для проектных изыскательных работ	0,18		
Индекс инфляции	4,09		
Эскизный проект	0,15		
Итого в текущих ценах	694767,5	руб.	
НДС	115794,6	руб.	
Всего с НДС	810562,1	руб.	
<i>Выставочный зал</i>			<i>3 этаж</i>
Используемая площадь	5000	кв.м.	7% от общей площади здания

Окончание таблицы 19

Стоимость в базовом уровне цен 2000г.	6825250,0	руб.	СБЦП 81-2001-03, СБЦП 2001-03, СБЦП 81-02-03-2001 Объекты жилищно-гражданского строительства. Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, табл. 23*
Районный коэффициент для проектных изыскательных работ	0,18		
Индекс инфляции	4,09		
Эскизный проект	0,15		
Итого в текущих ценах	753712,4	руб.	
НДС	125618,7	руб.	
Всего с НДС	879331,1	руб.	
<i>Ресторан</i>	292	<i>Посадочные места</i>	
<i>Кафе и кофейни</i>	902		
Стоимость в базовом уровне цен 2000г. (ресторан)	166548,6	руб.	
Стоимость в базовом уровне цен 2000г. (Кафе и кофейня)	30452,7	руб.	СБЦП 81-2001-03, СБЦП 2001-03, СБЦП 81-02-03-2001 Объекты жилищно-гражданского строительства. Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, табл. 23*
Районный коэффициент для проектных изыскательных работ	0,18		
Индекс инфляции	4,09		
Эскизный проект	0,15		
Итого в текущих ценах	21754,9	руб.	
НДС	3625,8	руб.	
Всего с НДС	25380,7	руб.	
<i>Офисная площадь здания</i>	2400	<i>кв.м.</i>	
Стоимость в базовом уровне цен 2000г.	1473866,4	руб.	СБЦП 81-2001-03, СБЦП 2001-03, СБЦП 81-02-03-2001 Объекты жилищно-гражданского строительства. Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, табл. 23*
Районный коэффициент для проектных изыскательных работ	0,18		
Индекс инфляции	4,09		
Эскизный проект	0,15		
Итого в текущих ценах	162759,1	руб.	
НДС	27126,5	руб.	
Всего с НДС	189885,6	руб.	
ВСЕГО	4 116 316	руб.	

Итоговая сумма разработки эскизного проекта по всем сегментам помещений составила 4 116 316 рублей.

Подготовка проектной документации

Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта. [2]

Таблица 20 – Расчёт стоимости на подготовку проектной документации

Показатели	Значение	Ед.изм	Пояснения
<i>Для торговых помещений</i>			
Используемая площадь	36000	кв.м.	45% от общей площади
Стоимость в базовом уровне цен 2000г.	17162700,0	руб.	СБЦП 81-2001-03, СБЦП 2001-03, СБЦП 81-02-03-2001 Объекты жилищно-гражданского строительства. Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, табл. 23*
Районный коэффициент для проектных изыскательных работ	0,18		
Индекс инфляции	4,09		№25374 –ИОР/08 от 13.11.2014 за IV квартал 2014г (к ТЕР)
Проектирование стадии "П"	0,4		
Итого в текущих ценах	5054071,9	руб.	
НДС	842345,316	руб.	
Всего с НДС	5896417,21	руб.	
<i>Для учебных кабинетов</i>			
Используемая площадь	6000	кв.м.	7% от общей площад здания
Стоимость в базовом уровне цен 2000г.	6291474,0	руб.	СБЦП 81-2001-03, СБЦП 2001-03, СБЦП 81-02-03-2001 Объекты жилищно-гражданского строительства. Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, табл. 23*
Районный коэффициент для проектных изыскательных работ	0,18		
Индекс инфляции	4,09		
Проектирование стадии "П"	0,4		
Итого в текущих ценах	1852713,3	руб.	
НДС	308785,5	руб.	
Всего с НДС	2161498,8	руб.	
<i>Для выставочных залов</i>			
Используемая площадь	5000	кв.м.	7% от общей площади здания
Стоимость в базовом уровне цен 2000г.	6825250,0	руб.	СБЦП 81-2001-03, СБЦП 2001-03, СБЦП 81-02-03-2001 Объекты жилищно-гражданского строительства. Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, табл. 23*

Окончание таблицы 20

Районный коэффициент для проектных изыскательных работ	0,18		
Индекс инфляции	4,09		
Проектирование стадии "П"	0,4		
Итого в текущих ценах	2009899,6	руб.	
НДС	334983,3	руб.	
Всего с НДС	2344882,9	руб.	
<i>Для общественного питания</i>			
Ресторан	292	Посадочные места	
Кафе и кофейни	902		
Стоимость в базовом уровне цен 2000г. (ресторан)	166548,6	руб.	
Стоимость в базовом уровне цен 2000г. (Кафе и кофейня)	30452,7	руб.	СБЦП 81-2001-03, СБЦП 2001-03, СБЦП 81-02-03-2001 Объекты жилищно-гражданского строительства. Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, табл. 23*
Проектирование стадии "П"	0,4		
Индекс инфляции	4,09		
Эскизный проект	0,15		
Итого в текущих ценах	48344,1	руб.	
НДС	8057,4	руб.	
Всего с НДС	56401,5	руб.	
<i>Для офисных помещений</i>			
Офисная площадь здания	2400	кв.м.	
Стоимость в базовом уровне цен 2000г.	1473866,4	руб.	СБЦП 81-2001-03, СБЦП 2001-03, СБЦП 81-02-03-2001 Объекты жилищно-гражданского строительства. Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, табл. 23*
Районный коэффициент для проектных изыскательных работ	0,18		
Индекс инфляции	4,09		
Проектирование стадии "П"	0,4		
Итого в текущих ценах	434024,2	руб.	
НДС	72337,4	руб.	
Всего с НДС	506361,5	руб.	
<i>ВСЕГО</i>	<i>10 965 561,91</i>	руб.	

Итоговая сумма по проектной документации составила 10 965 561,91 рублей.

Экспертиза проектной документации результатов инженерных изысканий

Экспертиза проектной документации проводится в форме государственной экспертизы и негосударственной экспертизы.

В данном проекте применяется негосударственная экспертиза.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу. [7]

Таблица 21 – Расчёт стоимости проведения экспертизы

Показатели	Значение	Ед.изм	Пояснения
Стоимость проектной документации в ценах 2000г., с учетом районного коэффициента	1 973 801,1	руб.	
Стоимость изысканий в ценах 2000г.	49710,7	руб.	
Процент	0,045		Согласно таблицы процентного соотношения, используемого при расчёте размера платы за проведение экспертизы
Индекс роста цен	1,45		Согласно макроэкономическому анализу
Итого	132034,1	руб.	
НДС	22005,7	руб.	
Всего в текущих ценах с НДС	154 039,8	руб.	

Стоимость проведения экспертизы проектной документации результатов инженерных изысканий составила 154 039,8 рублей.

Подготовка рабочей документации

В состав рабочей документации, передаваемой заказчику, включают:

- рабочие чертежи, объединенные в основные комплекты рабочих чертежей по маркам.
- прилагаемые документы, разработанные в дополнение к рабочим чертежам основного комплекта. [1]

Таблица 22 – Расчёт стоимости рабочей документации

Показатели	Значение	Ед.изм	Пояснения
<i>Для торговых помещений</i>			
Используемая площадь	36000	Кв.м.	45% от общей площади
Стоимость в базовом уровне цен 2000г.	17162700,0	руб.	СБЦП 81-2001-03, СБЦП 2001-03, СБЦП 81-02-03-2001 Объекты жилищно-гражданского строительства. Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, табл. 23*
Районный коэффициент для проектных и изыскательных работ	1,18		

Продолжение таблицы 22

Индекс инфляции	4,09		
Проектирование "РД"	0,6		
Итого в текущих ценах	49698373,6	руб.	
НДС	8283062,3	руб.	
Всего с НДС	57981435,9	руб.	
<i>Для учебных кабинетов</i>			
Торговая площадь здания	6000	кв.м.	7% от общей площади здания
Стоимость в базовом уровне цен 2000г.	6291474,0	руб.	СБЦП 81-2001-03, СБЦП 2001-03, СБЦП 81-02-03-2001 Объекты жилищно-гражданского строительства. Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, табл. 23*
Районный коэффициент для проектных изыскательных работ	1,18		
Индекс инфляции	4,09		
Проектирование "РД"	0,6		
Итого в текущих ценах	18218347,1	руб.	
НДС	3036391,2	руб.	
Всего с НДС	21254738,3	руб.	
<i>Для выставочного зала</i>			
Торговая площадь здания	5000	кв.м.	7% от общей площади здания
Стоимость в базовом уровне цен 2000г.	6825250,0	руб.	СБЦП 81-2001-03, СБЦП 2001-03, СБЦП 81-02-03-2001 Объекты жилищно-гражданского строительства. Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, табл. 23*
Районный коэффициент для проектных изыскательных работ	1,18		
Индекс инфляции	4,09		
Проектирование "РД"	0,6		
Итого в текущих ценах	19764012,9	руб.	
НДС	3294002,2	руб.	
Всего с НДС	23058015,1	руб.	
<i>Для помещений общественного питания</i>			
Ресторан	292	Посадочные места	
Кафе и кофейни	902		
Стоимость в базовом уровне цен 2000г. (ресторан)	166548,6		
Стоимость в базовом уровне цен 2000г. (Кафе и кофейня)	30452,7	руб.	СБЦП 81-2001-03, СБЦП 2001-03, СБЦП 81-02-03-2001 Объекты жилищно-гражданского строительства. Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, табл. 23*

Окончание таблицы 22

Районный коэффициент для проектных изыскательных работ	1,18		
Индекс инфляции	4,09		
Проектирование "РД"	0,6		
Итого в текущих ценах	570460,6	руб.	
НДС	95076,8	руб.	
Всего с НДС	665537,4	руб.	
<i>Для офисных помещений</i>			
Офисная площадь здания	2400	кв.м.	
Стоимость в базовом уровне цен 2000г.	1473866,4	руб.	СБЦП 81-2001-03, СБЦП 2001-03, СБЦП 81-02-03-2001 Объекты жилищно-гражданского строительства. Справочник базовых цен на проектные работы для строительства, табл. 23*
Районный коэффициент для проектных изыскательных работ	1,18		
Индекс инфляции	4,09		
Проектирование "РД"	0,6		
Итого в текущих ценах	4267904,4	руб.	
НДС	711317,4	руб.	
Всего с НДС	4979221,8	руб.	
ВСЕГО	107 938 948,5	руб.	

Итоговая сумма разработки рабочей документации по всем сегментам помещений составила 107 938 948,5 рублей.

Определение сметной стоимости объекта строительства наиважнейший этап в процессе возведения нашего проекта. На этом этапе мы определяем то, сколько мы затратим на постройку. Затраты на строительство составляют 5 003 750 329

Таблица 23 – Стоимость строительно-монтажных работ

Название	Значение	кв.м. / 1 этаж
Средняя стоимость строительства надземного паркинга с учётом НДС, руб	468 492 673	156 164 224,2
Общая площадь паркинга, кв.м.	35 334	11 778
Средняя стоимость строительства торгового центра с учётом отделочных работ с учётом НДС, руб	4 535 257 657	1 511 752 552
Общая площадь торгового центра без учёта паркинга, кв.м.	78 600	26 200
Всего в текущих ценах с учётом НДС, руб.	5 003 750 329	1 667 916 776

Таблица 24 – Определение продолжительности строительно-монтажных работ

Наименование	Значение	Ед.изм.
СМР в ценах 2019г.	5 003 750 329	руб.
СМР в ценах 2014г.	3 441 033 392	руб.
СМР в ценах 2000г.	797 481 084,2	руб.
СМР в ценах 1984г.	50 281 747,4	руб.
Продолжительность строительства	18	мес.

Осуществление строительства, строительный контроль и государственный строительный надзор

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление федерального государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции всех объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 настоящего Кодекса, если иное не установлено Федеральным законом о введении в действие настоящего Кодекса. [8]

Получение разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта торговой недвижимости

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. [9]

Таблица 25 – Итоговая таблица продолжительности и стоимости этапов подготовки документации и строительства

Наименование этапа	Начало этапа	Продолжительность этапа	Конец этапа	Сумма этапа
Участие в аукционе на право собственности	1	3	4	300 000 000,0
Оформление земельного участка в собственность	4	1	5	15 000,0
Получение градостроительного плана проекта	5	1	6	0
Проведение инженерных изысканий для проектной документации	6	2	8	241 842,6
Разработка эскизного проекта	8	1	9	4 116 315,8
Получение технических условий на инженерные изыскания	9	1	10	50 000,0
Подготовка проектной документации	10	5	15	10 965 561,9
Государственная экспертиза проектной документации результат Инженерных изысканий	15	2	17	154 039,8
Разработка рабочей документации	15	5	20	107 938 948,5
Получение разрешения на строительство	20	0,5	20,5	0
Строительство	20,5	18	38,5	4 880 333 621
Ввод в эксплуатацию	38,5	0,5	39	0
<i>Итого</i>				<i>5 302 777 417</i>
<i>Срок строительства в годах</i>			<i>3,25</i>	

По данным таблицы 25, продолжительность подготовки документации и строительства составила 3,25 года, а суммарный расход 5 302 777 417 рублей.

3.2 Движение денежных средств проекта многофункционального торгово-развлекательного комплекса

Денежные средства - это элементы обращения, который позволяет оценить экономический эффект от инфраструктурного проекта. Для инвестора

и «управленца» важно чтоб проект окупился и набрал проектную мощность. В данном проекте есть 2 источника дохода:

- сдача в аренду помещений под определённый сегмент услуг,
- предоставление продаж и услуг, то есть продажа билетов на интересные мероприятия. В таблице 26 представлен доход от арендных платежей (годовой и месячный), а в таблице 27 - выручка от продаж входных билетов.

Таблица 26 – Выручка от арендных платежей

Наименование помещений	Площади, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	За месяц	За год
Торговые помещения 1 этаж	12000	1150	13800000	165600000
Торговые помещения 2 этаж	12000	1150	13800000	165600000
Торговые помещения 3 этаж	12000	1150	13800000	165600000
Спорт -клуб	3000	700	2100000	25200000
Кофейня	3000	1000	3000000	36000000
Ресторан	3000	1000	3000000	36000000
<i>Офисы организаций, в т.ч.</i>				
Квесты от 18 лет	2200	700	1540000	18480000
Детский досуг	1000	700	700000	8400000
Развивающие квесты для детей	2200	700	1540000	18480000
Кафе (2 этаж)	3000	1000	3000000	36000000
Детское кафе (3 этаж)	2500	1000	2500000	30000000
Место для детских мини-аттракционов	6200	700	4340000	52080000
Аудитория для лекций	3000	800	2400000	28800000
Итого	65100	11750	65520000	786 240 000

Таблица 27 – Выручка от продаж входных билетов

Наименование помещений	Площадь, кв.м	За 1 чел	норма мест	ВР за день	ВР за месяц	ВР за год
Лабораторное помещение для школьников	3000	200	200	40000	800000	9600000
Выставочный зал "Космическое путешествие"	5000	200	180	36000	720000	8640000
Детский аттракцион "Канатная дорога"	20000	500	9	4500	90000	1080000
Детское кафе "Школа юных кулинаров"	500	400	300	120000	2400000	28800000
Итого	8500	1300	689	200500	4010000	48120000

В таблице 28 представлены основные данные по выручке и доходам.

Таблица 28– Выручка по основному виду деятельности.

<i>Арендные платежи</i>	
<i>Показатели</i>	<i>Значение</i>
Средняя арендная ставка для ТРЦ, руб. за 1 кв.м в мес.	904
Полезная площадь, кв.м.	65 100
Загрузка, %	100
Выручка, руб. в мес.	65 520 000
Выручка, руб. в год	786 240 000

Окончание таблицы 28

<i>Продажи входных билетов</i>	
<i>Показатели</i>	<i>Значение</i>
Средняя стоимость входных билетов, руб.	325
Полезная площадь, кв.м.	8 500
Выручка, руб., мес.	4 010 000
Выручка, руб., год.	48 120 000

Структура годовой выручки представлена на рисунке 18. Выручка состоит на 6% из продаж входных билетов и на 94% из арендных платежей.



Рисунок 18 – Структура доходов от проекта.

Коммунальные расходы по объекту.

Коммунальные расходы делятся на условно-постоянные и условно-переменные. Условно-постоянные расходы – это расходы независимые от нагрузки, к ним относятся: отопление, 15% от суммы ХВС, ГВС, водоотведения и электроэнергии. Условно-переменные расходы – это расходы чей размер определяется загрузкой объекта, к ним относятся: остальные 85% суммы, не включая отопления.

Стоимость коммунальных услуг составляет 11 739 935,02 руб. в год.

Таблица 29 – Стоимость коммунальных услуг в год

Тарифы	Объемы	Тарифы, руб.	Платежи руб.в год	Усредн. платежи в мес.
Отопление, Гкал/год	4014,09	596,92	2396090,60	199674,22
Горячее Водоснабжение, м3/год	1403,40	4,71	6610,01	550,83
Холодное водоснабжение, м3/год	1919,40	17,63	33839,02	2819,92
Водоотведение, м3/год	3322,70	9,12	30303,02	2525,25
Электроэнергия	3831,86	2420,00	9273092,36	772757,70
ИТОГО:			11739935,02	978327,92

Подробная таблица представлена в приложении Г.

Затраты на управление и содержание недвижимости.

На данном объекте планируется собственная управляющая компания. Весь персонал состоит из управляющего и вспомогательного. Управлянцев (условно – постоянных) – 77 человек, вспомогательного (условно-переменного) персонала – 503 человека.

В таблице 30 подробно расписан персонал, с заработными платами и премиями.

Таблица 30– Описание управляющего и вспомогательного персонала

Должность	З/П, руб	Премии, руб	Кол-во, руб	ЗП в месяц, руб	ЗП в год, руб
Директор	50000		1	50000	600000
Заместитель директора по экономике и финансам	40000	6500,0	1	40000	480000
Заместитель директора по правовым вопросам	40000	6500,0	1	40000	480000
Главный инженер	40000	6500,0	1	40000	480000
Бухгалтерия	35000	5500,0	6	210000	2520000
Отдел кадров	25000	4000,0	6	150000	1800000
Персонал при руководителе	20000	3000,0	6	120000	1440000
Технический отдел	13000	2000,0	6	78000	936000
Отдел капремонта	30000	5000,0	20	600000	7200000
Системный администратор информационно-коммуникативных систем	35000	5500,0	6	210000	2520000
Экономисты	30000	5000,0	6	180000	2160000
Юристы	30000	5000,0	6	180000	2160000
Менеджеры	20000	3000,0	5	100000	1200000
Маркетологи	15000	2500,0	5	75000	900000
Управляющий ТРЦ	30000	5000,0	1	30000	360000

Окончание таблицы 30

Энергетики	15000	2500,0	3	45000	540000
Сантехники	15000	2500,0	6	88508	1062094,184
Дворник	3800	500,0	17	64098	769175,2727
Уборщик	10000	1500,0	177	1770182	21242188,8
Садовник	20000	3000,0	5	100000	1200000
Охрана	12000	2000,0	10	120000	1440000
Итого в руб.:	528800	77000	285	4290788	51489458,26
Итого в тыс. руб.:	529	77		4291	51489,45826
Отчисления в соц.фонды			30,20%	1295,8	15549,8
Итого с учетом страховых взносов в тыс.руб.:					67 116,27

Итого затраты на оплату труда составили 67 116 270 рублей с учётом страховых взносов.

Эксплуатационные расходы на оплату услуг внешних специальных организаций по договору.

В эксплуатационные расходы входят:

- дератизация и дезинсекция
- затраты на обслуживание лифтов,
- затраты на связь,
- затраты видеонаблюдение,
- вывоз отходов,
- расходный материал.

Данные расходы подробно расписаны в таблицах 32, 33, 34, 35.

Таблица 32 - Эксплуатационные расходы на оплату услуг внешних спец. организаций по договору

Показатели	Значение	Ед.изм
Эксплуатационные расходы на оплату услуг внешних спец. организаций по договору	4363,88	тыс.руб. в год
в том числе условно-постоянные	2425,99	тыс.руб. в год
Дератизация, дезинсекция	229,512	тыс.руб. в год
Обслуживание лифтов	2018,28	тыс.руб. в год
Стационарная, корпоративная связь и интернет	94,20	тыс.руб. в год
Видеонаблюдение	84	тыс.руб. в год
в том числе условно-переменные	1937,89	тыс.руб. в год
Вывоз ТБО	1886,8	тыс.руб. в год
Расходные материалы	51,11	тыс.руб. в год
Удельная величина эксплуатационных затрат на 1 м2 полезной площади в мес.	4,8	руб./мес./м2

Таблица 32– Выработки ТБО

Наименование объекта	Площадь м2/ мест	Выработка ТБО		Стоимость вывоза и утилизации ТБО за 1 м³, тыс. руб. с НДС
		кг/год	м3/год	
Торговые помещения	36000	1087344,0	7344,0	1468,8
Офисные помещения	173	29252,9	161,9	41,2
Кафе, ресторан, кофейня	1194	264709,8	1303,8	331,9
Учебные помещения	1350	23781,6	129,6	35,3
Спорт клубы	182	5251,6	34,9	9,5
Всего		1410340,0	8974,3	1886,8

Таблица 33 – Тарифы дезинфекционной станции на оказание услуг по дезинсекции и дератизации (НДС не облагается)

Площадь м.кв.	Дератизация, руб. за м.кв. в год	Дезинсекция (руб. за м.кв. в год)	Суммарная ставка,	Примечание
100 до 500	9	35,4	44,4	ООО "Дезинфекционная станция", Екатеринбург
501 до1500	4,52	18,76	23,28	
1501 до 5000	2,64	9,52	12,16	
5001 до 10000	1,88	3,44	5,32	
10001 до 15000	1,24	3,2	4,44	
15001 до 20000	1,08	2,92	4	
более 20000	0,8	2,12	2,92	
менее100 (за объект)	1760	3740	5500	
Площадь объекта	Принятая ставка	Стоимость услуг		
78600	0,8	229,512		тыс.руб/год

Таблица 34 – Обслуживание лифтов

Наименование услуги	Стоимость обслуживания лифтов, тыс.руб за год
Обслуживание лифтов	2018,28

Таблица 35– Услуги связи и видео наблюдения

Наименование услуги	Единица измерения	Стоимость услуги за 1 ед. в месяц, руб.	Нужное кол-во единиц	Стоимость услуг за год, тыс.руб.	
Интернет	точки доступа	550	1	6,6	безлимитный тариф
Стационарный телефон	один номер	560	5	33,6	
Мобильная корпоративная связь	один номер	450	10	54	
Видеонаблюдение	1 камера	700	10	84	

Окончание таблицы 35

Расходные материалы	%	0,01	21030	51,11	1% от з/п управленцев без учета отчислений в соц фонды
		0,025	161964,4094		2,5% от з/п обслуживающего персонала
			ИТОГО	229,31	

Ежегодные взносы в фонды

Ежегодные взносы в фонды капитального ремонта и текущего ремонта.

Таблица 36 – Ежегодные взносы

Показатель	Стоимость	Ед.измерений
Ежегодные взносы в фонды		
- на капитальный ремонт	95 304	тыс. руб. в год
- на текущий ремонт	96 039	тыс.руб. в год
Итого:	191 343	тыс. руб. в год
Удельная годовых взносов в фонды на 1 м2 полезной площади в год	2520,99	руб./год/м2

Таблица 37 – Расчёт ежегодных взносов на капитальный и текущий ремонты

Взносы в фонд капитального ремонта		
Показатели	Значение	Ед.изм.
Сметная стоимость строительства	5 004 110	тыс. руб.
Современная стоимость фонда на капремонт в процентах от сметной стоимости строительства без учета аренды ЗУ	10	%
Современная стоимость фонда на капремонт	500 411	тыс. руб.
Ставка банковского процента вклада для формирования фонда на капремонт	3,95	%
Периодичность капремонта (в зависимости от группы капитальности)	6	лет
Коэффициент приведения годового аннуитета	5,25	
Размер ежегодных отчислений в фонд на капремонт	95 304	тыс. руб.
Взносы в фонд текущего ремонта		
Сметная стоимость строительства	5 004 110	тыс. руб.
Современная стоимость фонда на капремонт в процентах от сметной стоимости строительства без учета аренды ЗУ	5	%
Современная стоимость фонда на тек. ремонт	250 206	тыс. руб.
Ставка банковского процента вклада для формирования фонда на капремонт	7,40	%
Периодичность текущего ремонта (в зависимости от группы капитальности)	3	года
Коэффициент приведения годового аннуитета	2,61	
Размер ежегодных отчислений в фонд на текущего ремонта	96 039	тыс. руб.

В рамках данного проекта мною было предложено открыть капитализированный вклад в Газпром банке «Сбережения +»

Страхование недвижимости.

Таблица 38 - Страхование недвижимости

Доля от балансовой стоимости объекта недвижимости	База для страхования - балансовая стоимость недвижимости, руб.	Страховая премия в % от страховой суммы	Коэффициент	Ежегодная страховая премия, руб.
10%	500 375 033	0,5%	0,005	2 501 875

Страхование недвижимости – это «подушка безопасности» при несчастных случаях

Налоговые вычеты.

Все налоговые вычеты представлены в таблице 39

Таблица 39– Налоговые вычеты

Исходные данные	Стоимость, руб.
Выручка	834 360 000
Операционные расходы	264 491 937
в т.ч.	
ФОТ	50 871 218
Ставка отчислений в соц.фонды	0,302
Сумма отчислений в соц.фонды	15 363 108
Страховая премия	2 501 875
Взносы в резервные фонды	191 329 064
Эксплуатационные расходы	4 349 672
Остаточная стоимость имущества	5 003 750 329
Ставка налога на имущество	0
Налог на имущество	100 075 007
Кадастровая стоимость зем.участка	150 380 000
Ставка земельного налога	0
Налог на землю	2 255 700
Ставка налога на прибыль	0
Налогооблагаемая база	558 791 414
Налог на прибыль	111 758 283
Амортизация	100 075 007
ОБЩАЯ НАЛОГОВАЯ НАГРУЗКА	229 452 097
в т.ч.	
Налог на имущество	100 075 007
налог на землю	2 255 700
отчисления в соц.фонды	15 363 108
налог на прибыль (или ЕНВД, или налог при УСНО)	111 758 283
Налоги без учета отчислений в соц.фонды	214 088 989

Налоговые отчисления в соц.фонды составили 15 363 108 рублей

Рентабельность основной деятельности.

Таблица 40 - Рентабельность основной деятельности

<i>По годовым показателям</i>		
<i>Показатель</i>	<i>Значение</i>	<i>Ед. изм.</i>
Выручка	834 360	тыс. руб/год
Операционные расходы, вкл налог на прибыль	387 990,15	тыс. руб/год
Рентабельность	53,5	%

Рентабельность равна 53,5%. Рентабельность является основным показателем эффективности и платёжеспособности организации.

Ставка дисконтирования для собственного капитала.

Таблица 41 – Расчёт ставки дисконтирования

<i>Показатель</i>	<i>Значение</i>	<i>Ед. изм.</i>
Безрисковая процентная ставка по облигациям федеральная займа	8,29	%
Срок окупаемости (примерный), лет	12	лет
Поправка за низкую ликвидность недвижимости	2,94	%
Поправка за риск вложения в недвижимость	2,93	%
Ставка дисконтирования (кумулятивный способ построения)	14,17	%
Ставка дисконтирования (по Фишеру)	14,65	%
Ставка дисконтирования, очищенная от инфляции, %	9,57	%

Безрисковая процентная ставка равна 8,29%, а ставка дисконтирования, очищенная от инфляции 9,57%.

Подведём итоги, общее количество затрат на эксплуатацию, уход, и персонал составило 478 580 926 рублей в год, без учёта инфляции и налога на прибыль. А годовая выручка 834 360 000 рублей в год, что на 355 779 074 рубля превышает затраты.

3.3 Анализ эффективности инвестиций проекта многофункционального торгово-развлекательного комплекса

Экспресс – анализ эффективности инвестиций проекта

В экспресс-анализе эффективности проекта определяются такие показатели как:

- Чистый дисконтированный денежный поток к концу прогнозного срока (NPV);
- Срок окупаемости (Ток);
- Индекс доходности (PI).

NPV является суммой дисконтированной текущей стоимости аннуитета доходов по проекту в периоде выхода на проектную мощность $Aq(T_{ввод})$, дисконтированной к началу проекта текущей стоимости аннуитета доходов по проекту $AR(T_{прогн})$ за вычетом суммарных инвестиций в проект $Ak(T_{инв})$.

Срок окупаемости считаем через формулу:

$$Ток = \frac{\ln(D_{Мип} * D_{Мпм} - (((T_{инв} - T_{ввод})) / (ЧП / R * 100)))}{\ln(1 / (1 + R / 100))}, \quad (1)$$

где Ток – период окупаемости

$D_{Мип}$ – дисконтный множитель инвестиционного периода (строительства);

$D_{Мпм}$ – дисконтный множитель периода выхода на проектную мощность;

$T_{инв}$ – суммарные инвестиции в проект;

$T_{ввода}$ – дисконтированная текущая стоимость аннуитета доходов по проекту в периоде выхода на проектную мощность;

ЧП – чистая прибыль от реализации проекта в год;

R – ставка дисконтирования, очищенная от инфляции * 100).

$$PI = (Aq(T_{ввода}) + AR(T_{прогн})) / Ak(T_{инв}), \quad (2)$$

где PI – индекс доходности

$T_{инв}$ – суммарные инвестиции в проект

$A_q(\text{Тввод})$ – дисконтированная текущая стоимость аннуитета доходов по проекту в периоде выхода на проектную мощность

$AR(\text{Тпрогн})$ – дисконтированная к началу проекта текущая стоимость аннуитета доходов по проекту [25]

Подробный расчёт экспресс-анализа эффективности проекта наблюдается в таблице 42.

Таблица 42 – Расчёт эффективности проекта

Показатели	Величина	Ед. измерения
Ставка дисконтирования, очищенная от инфляции	9,57	%
Суммарные инвестиции в проект	5 302 777 417	руб.
Продолжительность строительства	3,3	лет
Дисконтный множитель инвестиционного периода	0,7	
Чистая прибыль от реализации проекта в год	446 369 845	руб.
Прогнозный срок в годах	20	лет
$Ap(t)$, диск современной стоимости	2 717 001 251	
Стоимость реверсии	13 688 857 992	
Чистый дисконтированный денежный поток к концу прогнозного срока	11 103 081 826	руб.
Срок окупаемости	12	лет
Индекс доходности	0,512	руб.
Внутренняя норма доходности	0,071	%

Динамика капитализации.

На рисунке 19 графически показана капитализация проекта поквартально. (подробная таблица расчётов в приложении Д)

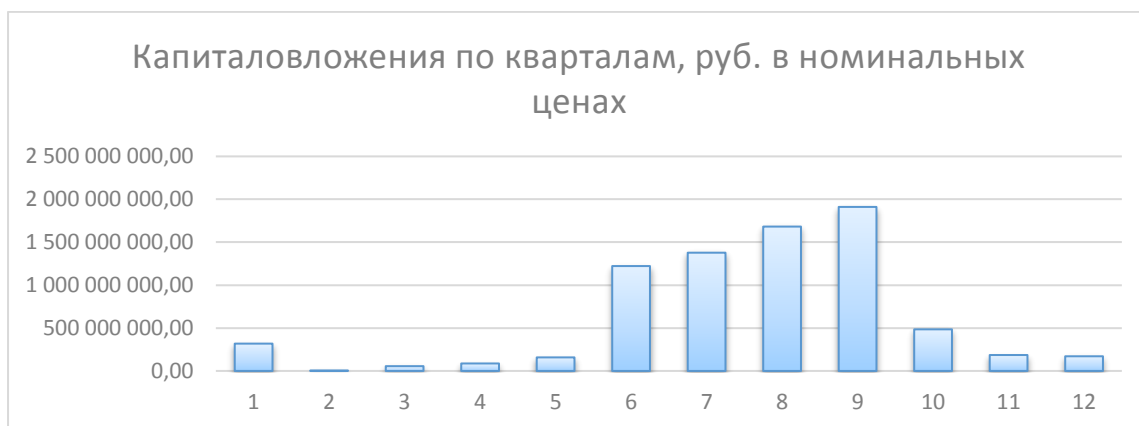


Рисунок 19 – Капитализация по кварталам в номинальных ценах, руб.

Из рисунка 19 можно отметить, что большая часть инвестиций вкладывается в 9 квартале.

Динамика выручки

Рисунок 20 представляет собой график поступления денежных средств на счёт компании в рублях.

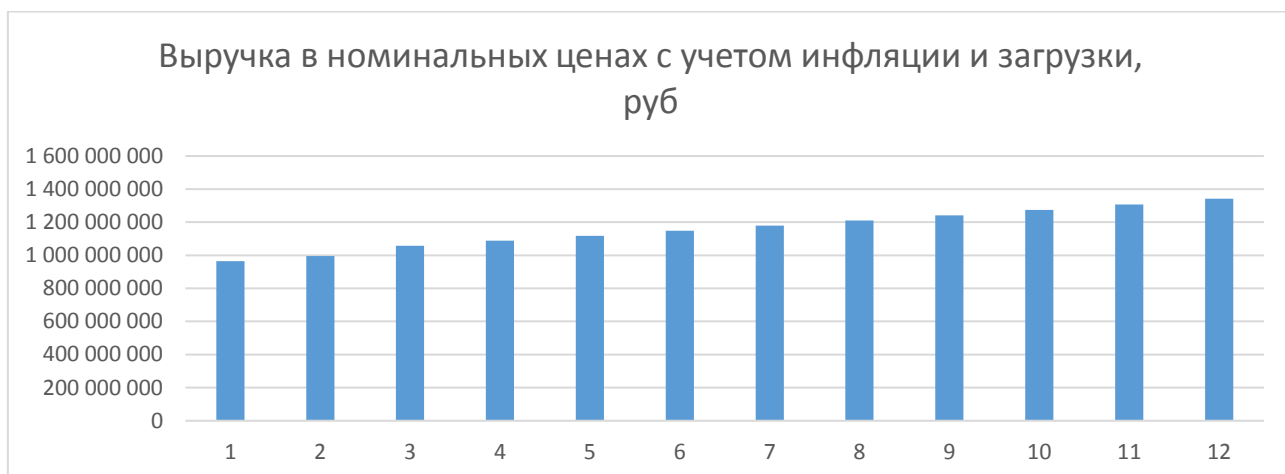


Рисунок 20 – Динамика доходов, руб.

Динамика расходов

На рисунке 21 представлен график сопоставления доходов и расходов компании.

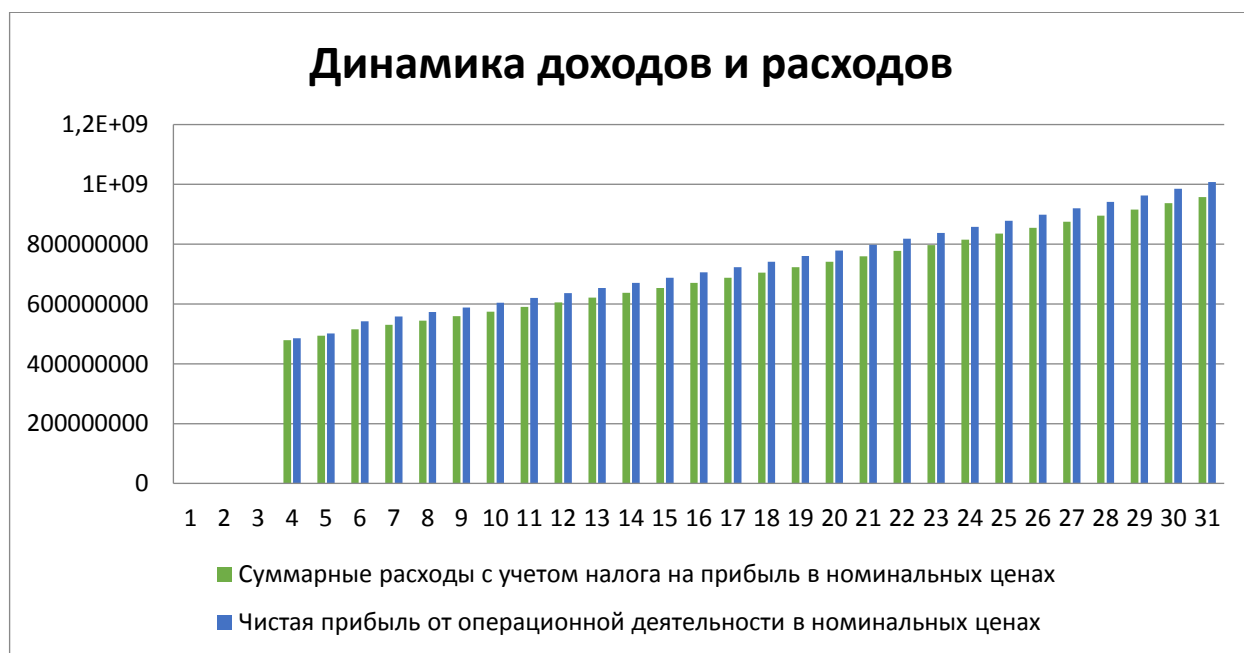


Рисунок 21 – График доходов и расходов компании, руб.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода.

В таблице 45 приведены расчёты стоимости реверсии в конце прогнозного периода.

Таблица 43 – Стоимость реверсии в конце прогнозного периода

Показатель	Значение	Ед.измер
Продолжительность прогнозного периода	9	год
Выручка предпоследнего года прогнозного периода	1 274 722 031	руб.
Выручка последнего года прогнозного периода	1 307 928 540	руб.
Темп роста чистой прибыли	0,01	%
Номер первого постпрогнозного года	10	год
Выручка первого постпрогнозного года	1 308 056 012	руб.
Ставка дисконтирования	9,57	%
Стоимость реверсии, рассчитанная по формуле Гордона, на конец прогнозного периода	13 688 857 992	руб.

Стоимость реверсии составила 13 688 857 992 рубля.

Расчёт интегральных показателей эффективности девелоперского проекта.

На рисунке 22 представлен дисконтированный денежный поток накопительным эффектом по годам, в рублях. Подробная таблица будет представлена в приложении К.



Рисунок 22 – Чистый дисконтированный денежный поток накопительным эффектом, руб.

Хотелось бы отметить, строительство данного проекта продлится 3,2 года, стоимость составляет 5 302 777 417 рублей по ценам 2019 года. Окупаемость проекта произойдёт на 8 году эксплуатации объекта.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги, следует отметить, что цель магистерской диссертации достигнута – рассмотрена разработка девелоперского проекта многофункционального торгово-развлекательного комплекса в городе Екатеринбург и проведён анализ эффективности реализуемого проекта.

В соответствии с целью и задачами были выполнены следующие задачи:

- изучено понятие торгового комплекса как части общедоступного пространства;
- рассмотрена классификация торговой недвижимости;
- исследованы исторические предпосылки зарождения общественных пространств;
- проведены маркетинговые исследования и разработана концепция проекта;
- рассмотрены этапы реализации девелоперского проекта на примере создания многофункционального торгово-развлекательного комплекса;
- проведены предварительные оценки эффективности от реализации девелоперского проекта по созданию торгово-развлекательного комплекса.

В современных условиях общественные пространства значительным образом изменились благодаря развитию технологий, образу жизни, потребностям в целом. Общественные пространства, изначально организованные на открытых территориях – это площади, где собирались граждане для обсуждения важных вопросов, проведения ярмарок, празднования общих праздников и другого, комфортны только в условиях достаточно мягкого климата.

Строительство данного проекта продлится 3,2 года, стоимость составляет 5 302 777 417 рублей по ценам 2019 года. Окупаемость проекта произойдёт на 8 году эксплуатации объекта.

Количество затрат на эксплуатацию, уход, и персонал составило 478 580 926 рублей в год, без учёта инфляции и налога на прибыль. А годовая выручка 834 360 000 рублей в год, что на 355 779 074 рубля превышает затраты.

Рассмотренный проект является семейным многофункциональным торгово-развлекательным комплексом. Торговые площади на данном объекте занимают 45% от общей площади.

Многофункциональный торгово-развлекательный комплекс позволит решить проблему густо застроенных мегаполисов, и увеличить количество мест общественных пространств, и комфортного времяпровождения. Комфортная среда притягивает потребителя, а что притягивает потребителей то и притягивает арендаторов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1) ГОСТ Р 21.1101-2013 Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации (с Поправкой) <http://docs.cntd.ru/document/1200104690> (Дата обращения 1.05.2019)

2) ГОСТ Р 51303-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Торговля. Термины и определения (утв. Приказом Росстандарта от 28.08.2013 N 582-ст) (ред. от 29.03.2016) [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200108793> (Дата обращения 1.05.2019)

3) ГОСТ Р 21.1101-2013 Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации (с Поправкой) <http://docs.cntd.ru/document/1200104690> (Дата обращения 1.05.2019)

4) ГОСТ Р 51303-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Торговля. Термины и определения (утв. Приказом Росстандарта от 28.08.2013 N 582-ст) (ред. от 29.03.2016) [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200108793> (Дата обращения 1.05.2019)

5) Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) ГрК РФ Статья 47. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства // Консультант [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/f651879e0acd4680a6fdc29f983536624055cbcc/ (Дата обращения 1.05.2019)

6) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) ГрК РФ Статья 48. Архитектурно-строительное проектирование // Консультант [электронный ресурс] — Режим доступа. -

URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/b884020ea7453099ba8bc9ca021b84982cadea7d/ (Дата обращения 1.05.2019)

7) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) ГрК РФ Статья 50. Негосударственная экспертиза проектной документации и негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий // Гарант [электронный ресурс] — Режим доступа.

URL:<http://base.garant.ru/5635314/52578c3309a272ee8ad686a4e87a118f/>

8) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) ГрК РФ Статья 54. Государственный строительный надзор // Консультант [электронный ресурс] — Режим доступа. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/d6aa4f5374347120919d6d0ca106e089be185a9b/ (Дата обращения 2.05.2019)

9) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) ГрК РФ Статья 55. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию // Консультант [электронный ресурс] — Режим доступа.

URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/935a657a2b5f7c7a6436cb756694bb2d649c7a00/ (Дата обращения 2.05.2019)

10) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ ГрК РФ Статья 57.3. Градостроительный план земельного участка (введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ) // Консультант [электронный ресурс] — Режим доступа. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/fb76ce1fdb5356574b298a9dcdafcf8fc6c937b/ (Дата обращения 2.05.2019)

11) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения 2.05.2019)

12) Минстрой Порядок выполнения инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на территории Свердловской области / [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <http://minstroy.midural.ru/uploads/Проект%20Положения%20об%20изысканиях.pdf> (Дата обращения 2.05.2019)

13) Налоговый кодекс Российской Федерации от 5.08.2000 года №117-ФЗ (часть вторая) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения 5.05.2019)

14) Областной закон «Об установлении цены земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при их продаже собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений» от 28.03.2002 № 229-ЗС [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения 5.05.2019)

15) Постановлением Правительства РФ «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» от 05.03.2007 № 145 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения 5.05.2019)

16) Сборник 11 «Нормы продолжительности проектирования объектов строительства МРР-11.1-16» [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения 5.05.2019)

17) СНиП 2.04.01-85. Внутренний водопровод и канализация зданий. Системы внутреннего холодного и горячего водоснабжения [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения 5.05.2019)

18) СНИП 2.01.07 – 85. Нагрузки и воздействия / [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <http://docs.cntd.ru/document/5200280> (Дата обращения 5.05.2019)

19) Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимость, имущество и сделок с ним»: [федер. закон от 21.07.1997 г. №122 (ред. от 21.07.2014 г.)] [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения 5.05.2019)

20) Баженов, С. И. Условия формирования конкурентной среды в сфере жилищно-коммунального хозяйства [Текст] / Под ред. акад. РАН А. И. Татаркина. – Екатеринбург: Ин-т экономики УрО РАН, 2006. – 215 с. (Дата обращения 10.05.2019)

21) Караваева Н.М. Управление инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов: учебное пособие / Н.М. Караваева, В.А. Ларионова, А.М. Платонов; Екатеринбург, ФГАОУ ВО УрФУ, 2017 – 200 с. (Дата обращения 10.05.2019)

22) Платонов А.М., Караваева Н.М. Введение в девелопмент. Учебное пособие / А.М. Платонов, Н.М. Караваева. Екатеринбург: УрФУ, 2012. 123 с (Дата обращения 15.05.2019)

23) Степанова Н.Р. Целевое бюджетное и внебюджетное: учебное пособие / Н.Р. Степанова, Ю.А. Долгих, Г.А. Агарков; 3-е изд., доп. и перераб. Екатеринбург: УрФУ, 2013 – 132 с. (Дата обращения 25.05.2019)

24) Анализ финансового состояния предприятия [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: http://afdanalyse.ru/publ/investicionnyj_analiz/1/raschet_pokazatelej_ehffektivnosti_investicij/6-1-0-104

25) Аналитика Уральской палаты недвижимости [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://upn.ru/> (Дата обращения: 10.01.19)

26) Андреев Ю.В. Раннегреческий полис (гомеровский период). /КиберЛенинка // [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/rannegrecheskiy-polis> (Дата обращения 19.05.2019)

27) Земцова Е. Что сегодня происходит с ТРЦ в России и мире? / CRE.RU [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://cre.ru/analytics/74649> (Дата обращения 13.05.2019)

28) Николаева Т.И. Торговые центры: особенности развития и эффективность / КиберЛенинка [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/torgovye-tsentry-osobennosti-razvitiya-i-effektivnost> (Дата обращения 12.05.2019)

29) Севастьянов И. Что такое общественное пространство? / Public Speech [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <http://the.ps.ru/articles/cto-takoe-obsestvennoe-prostranstvo.html> (Дата обращения: 6.03.2019) (Дата обращения 26.05.2019)

30) Где вы, новые торговые центры? / Журнал CRE.ru [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://cre.ru/analytics/72991> (Дата обращения 8.05.2019)

31) Два способа получить земельный участок: на аукционе и без торгов [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://paruslex.ru/2-sposoba-poluchit-zemelnyj/> (Дата обращения 17.05.2019)

32) Добавить радости, чтобы выжить: как трансформируются ТРЦ / Деловой журнал «Инвест – Форсайт» / [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://www.if24.ru/dobavit-radosti-chtoby-vyzhit-kak-transformiruyutsya-trts/?fbclid=IwAR2K3CmZFdec3ofaojEVCtGCL78bJG5MeH26pXs8RAcfdWwCdirTcYgqlcM> (Дата обращения 20.05.2019)

33) Екатеринбург: мониторинг социально - экономического развития города в январе – сентябре 2018 года [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://екатеринбург.рф/file/b89514d9ffd074abfb99c8fe7e834e6b> (Дата обращения 21.05.2019)

34) Ельцин Центр и музей Бориса Ельцина в Екатеринбурге / [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://uraloved.ru/muzei-urala/elcin-centr> (Дата обращения 23.05.2019)

35) Земельный участок через аукцион: дешево сначала, но дорого потом? [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://www.realestate.ru/usefuls/zemeljniy-uchastok-cherez-aukcion-deshevo-snachala-no-dorogo-potom-81/> (Дата обращения 24.05.2019)

36) Как в российских миллионниках с торговыми центрами? / Журнал CRE.ru [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://cre.ru/analytics/72024> (Дата обращения 28.05.2019)

37) Магазин магазинов [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: [Электронный ресурс] - <http://www.magazinmagazinov.ru> (Дата обращения 12.05.2019)

38) Многофункциональные комплексы сегодня: проблема, необходимость или неизбежность? [Электронный ресурс]. URL: http://www.bacnet.ru/knowledge-base/articles/index.php?ELEMENT_ID=720 (Дата обращения 30.05.2019)

39) Международный совет торговых центров [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://www.icsc.org> (Дата обращения 22.05.2019)

40) Новая жизнь старых ТК. Реконцепция спасет ретейл / Журнал CRE.ru [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://cre.ru/analytics/72353> (Дата обращения 16.05.2019)

41) Обзор рынка недвижимости Санкт-Петербурга 1кв. 2018 года / NAI Becar [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_6154_68162_1.pdf (Дата обращения 13.05.2019)

42) Обеспеченность качественными торговыми площадями [Электронный ресурс] — Режим доступа <https://realty.irk.ru/analytics.php?id=20656&action=show#&gid=1&pid=3> (Дата обращения 7.05.2019)

43) Общественные пространства как факторы социокультурного развития локальных территорий / КиберЛенинка / [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/obschestvennyye-prostranstva-kak-factory-sotsiokulturnogo-razvitiya-lokalnyh-territoriy> (Дата обращения 19.05.2019)

44) Онлайн-торговля в России выросла за год на рекордные 60% / Моллы.ру // [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://www.malls.ru/rus/news/onlayn-torgovlya-v-rossii-vyroslo-za-god-na-rekordnye-60.shtml> (Дата обращения 5.06.2019)

45) Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru/>. (Дата обращения 29.05.2019)

46) Официальный сайт Центрального банка России [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://www.cbr.ru> (Дата обращения 27.05.2019)

47) Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Федеральная служба государственной статистики. [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <http://sverdl.gks.ru/>. (Дата обращения 23.05.2019)

48) Официальный сайт Дубай – Молл (русскоязычный) [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://www.tourister.ru/world/asia/united-arab-emirates/city/dubai/shops/2478> (Дата обращения 27.05.2019)

49) Официальный сайт Аналитики Уральской палаты недвижимости [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://upn.ru/> (Дата обращения 10.05.2019)

50) Официальный сайт Международного совета торговых центров [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://www.icsc.org> (Дата обращения: 11.05.19)

51) Официальный сайт Федеральной службы дезинфекции «ГЛАВДЕЗЦЕНТР» [Электронный ресурс] – Режим доступ: <http://glavdezcentr.ru/> (Дата обращения 9.05.2019)

52) Официальный сайт «Google карты» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.google.com/maps/> (Дата обращения 19.05.2019)

53) Официальный сайт Росреестра. [Электронный ресурс] - Режим доступа: https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request (дата обращения: 15.05.2019)

54) Официальный сайт ЦИАН [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://ekb.cian.ru> (Дата обращения 10.05.2019)

55) Официальный сайт Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://rosreestr.ru/site/fiz/zaregistrirovat-nedvizhimoe-imushchestvo-/predstavlenie-dokumentov-na-gosudarstvennuyu-registraciyu-prav/> (Дата обращения 11.05.2019)

56) Полисы Древней Греции / [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://gidvgreece.com/vsyo-o-greczii/eto-interesno/polisy-v-drevnej-grecii.html> (Дата обращения 26.05.2019)

57) Прогноз социально – экономического развития Российской Федерации до 2024 года [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593> (Дата обращения 27.05.2019)

58) Рынок торговой недвижимости Москвы III квартал 2018 года / Knight Frank Research [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://www.knightfrank.ru/research/results.aspx?typeid=research;isocodes=SG&view=grid> (Дата обращения: 25.05.2019)

59) Современный музей современного искусства (Solomon R. Guggenheim Museum) / [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <http://www.museum.ru/N30671> (Дата обращения: 7.05.2019)

60) Торговля: дефицит свободных площадей и нового строительства / Журнал CRE.ru [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://cre.ru/analytics/73304> (Дата обращения: 17.05.2019)

61) Торговая недвижимость и поведение потребителей / Malls.ru Аналитика [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://www.malls.ru/rus/analytics/torgovaya-nedvizhimost-i-povedenie-potrebiteley.shtml>

62) Эра аутлетов не за горами / Журнал CRE.ru [электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <https://cre.ru/analytics/73547> (Дата обращения: 16.05.2019)

ПРИЛОЖЕНИЕ А

РАСЧЁТ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

Таблица А.1 – Стоимость подключения мощностей

Показатели	Значение	Единицы измерения
Мощность,	966,35	куб.м.
Стоимость подключения к системе водоснабжения	98 281 565,39	Руб.
Мощность,	9,29	Гкал
Стоимость подключения к системе теплоснабжения	58 103 675,99	Руб.
Мощность	12,58	кВт.
Стоимость подключения к системе электроснабжения	360 289,82	Руб.
Итого	156 745 531,21	Руб.

Таблица А.2 – Расчёт расхода и стоимости подключения к водоснабжению

Норматив, л/сут. на одного человека	Количество человек (исходные данные)	Общий расход воды, м3/сут, тыс.руб.
300	1144	343,2
Добавка на ресторан	(1 блюдо)	
12	42362,32	508,35
Стоимость подключения, к водоснабжению	Тариф: По ставке за мощность, руб./м3/сут	63908,67
Норматив, л/сут. на одного работающего	Количество работающих (исходные данные)	Общий расход воды, м3/сут
16	500	8
Стоимость подключения, к водоснабжению	Тариф: По ставке за мощность, руб./м3/сут	600,40
Норматив, л/сут. на 20 м2 торгового зала	Торговая площадь (исходные данные) / 20	Общий расход воды, м3/сут
250	1800	450
Стоимость подключения, к водоснабжению	Тариф: По ставке за мощность, руб./м3/сут	33 772,50

Таблица А.3 – Расчёт расхода и подключения отопления и вентиляции

Показатель	Норматив, Вт/кв. м	Площадь здания (исходные данные)	Итого, МВт
отопление	100	78600	7,86
вентиляция	12	78600	0,94
	Норматив, Вт/чел	Человек (исходные данные)	Итого, МВт
горячее водоснабжение	976,8	500	0,49
	Стоимость подключения, к теплоснабжению	Тариф: Плата за подключение к системе теплоснабжения, руб. за /Гкал/ч	58 103,68

Таблица А.4 – Расчёт расхода и стоимости подключения к электроснабжению

Норматив, кВт/место	Площадь, м2 (исходные данные)	Итого, кВт
0,16	78600	12,58
Стоимость подключения, к электроснабжению	Тариф: Плата за подключение руб за кВт	1 622,30
Стоимость строительства источников питания	Ставка за единицу мощности, руб/кВт	358 667,52
	Итого	360 289,82

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Таблица Б.1 - График работ

		2020											
Наименование	Квартал	1 кв.			2 кв.			3 кв.			4 кв.		
	Месяц	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Подготовительный этап	426 481 709												
Участие в аукционе за право собственности	300 000 000												
Оформление земельного участка в собственность	15 000												
Получения градостроительного плана участка	0												
Проведение инженерных изысканий	241 843												
Разработка эскизного проекта	4 116 316												
Получение технических условий (ТУ) для инженерных изысканий (ИИ)	50 000												
Подготовка проектной документации	10 965 562												
Государственная экспертиза проектной документации ИИ	154 040												
Разработка рабочей документации	107 938 948												
Получение разрешений на строительство	0												
Подготовка концепции объекта	3 000 000												
Этап строительства ТРЦ	4 408 840 948												
Подготовительные работы	5 725 600												
Здание ниже уровня 0.00	612 502 496												
Здание выше уровня 0.00	1 086 150 400												
Кровля	394 903 040												
Внешняя отделка	476 932 480												
Внутренние инженерные коммуникации	1 066 028 992												
Внутренняя черновая отделка	201 097 216												
Внутренняя чистовая отделка	199 112 460												
Пусконаладочные работы	90 611 200												
Внешние коммуникации	20 703 400												
Благоустройство	15 389 440												
Подключение мощностей	156 415 602												
Непредвиденные затраты	83 268 622												
Этап строительства паркинга	467 454 761												
Ниже уровня 0.00	117 541 647												
Выше уровня 0.00	34 839 274												
Кровля	22 292 034												
Внешняя отделка	34 839 274												
Внутренняя черновая отделка	225 618 745												
Внутренняя чистовая отделка	912 054												
Внешние коммуникации	4 205 348												
Подключение мощностей	27 206 384												
ИТОГО	5 302 777 417												

Продолжение таблицы Б.1

	2021											
Наименование	5 кв.			6 кв.			7 кв.			8 кв.		
	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Участие в аукционе за право собственности												
Оформление земельного участка в собственность												
Получения градостроительного плана участка												
Проведение инженерных изысканий												
Разработка эскизного проекта												
Получение технических условий (ТУ) для инженерных изысканий (ИИ)												
Подготовка проектной документации												
Государственная экспертиза проектной документации ИИ												
Разработка рабочей документации												
Получение разрешений на строительство												
Подготовка концепции объекта												
<i>Этап строительства ТРЦ</i>												
Подготовительные работы												
Здание ниже уровня 0.00												
Здание выше уровня 0.00												
Кровля												
Внешняя отделка												
Внутренние инженерные коммуникации												
Внутренняя черновая отделка												
Внутренняя чистовая отделка												
Пусконаладочные работы												
Внешние коммуникации												
Благоустройство												
Подключение мощностей												
Непредвиденные затраты												
<i>Этап строительства паркинга</i>												
Ниже уровня 0.00												
Выше уровня 0.00												
Кровля												
Внешняя отделка												
Внутренняя черновая отделка												
Внутренняя чистовая отделка												
Внешние коммуникации												
Подключение мощностей												

Продолжение таблицы Б.1

	2022											
Наименование	9 кв.			10 кв.			11 кв.			12 кв.		
Месяц	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Участие в аукционе за право собственности												
Оформление земельного участка в собственность												
Получения градостроительного плана участка												
Проведение инженерных изысканий												
Разработка эскизного проекта												
Получение технических условий (ТУ) для инженерных изысканий (ИИ)												
Подготовка проектной документации												
Государственная экспертиза проектной документации ИИ												
Разработка рабочей документации												
Получение разрешений на строительство												
Подготовка концепции объекта												
<i>Этап строительства ТРЦ</i>												
Подготовительные работы												
Здание ниже уровня 0.00												
Здание выше уровня 0.00												
Кровля												
Внешняя отделка												
Внутренние инженерные коммуникации												
Внутренняя черновая отделка												
Внутренняя чистовая отделка												
Пусконаладочные работы												
Внешние коммуникации												
Благоустройство												
Подключение мощностей												
Непредвиденные затраты												
<i>Этап строительства паркинга</i>												
Ниже уровня 0.00												
Выше уровня 0.00												
Кровля												
Внешняя отделка												
Внутренняя черновая отделка												
Внутренняя чистовая отделка												
Внешние коммуникации												
Подключение мощностей												

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Таблица В.1 - График финансирования по годам, руб.

<i>Подготовительный этап</i>	<i>Сумма</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>
Участие в аукционе за право собственности	300 000 000	300 000 000		
Оформление земельного участка в собственность	15 000	15 000		
Получения градостроительного плана участка	0	0		
Проведение инженерных изысканий	241 843	241 843		
Разработка эскизного проекта	4 116 316	4 116 316		
Получение технических условий (ТУ) для инженерных изысканий (ИИ)	50 000	50 000		
Подготовка проектной документации	10 965 562	10 965 562		
Государственная экспертиза проектной документации ИИ	154 040	154 040		
Разработка рабочей документации	107 938 948	107 938 948		
Получение разрешений на строительство	0	0		
Подготовка концепции объекта	3 000 000	3 000 000		
<i>Этап строительства ТРЦ</i>				
Подготовительные работы	5 725 600		5 725 600	
Здание ниже уровня 0.00	612 502 496		612 502 496	
Здание выше уровня 0.00	1 086 150 400		1 086 150 400	
Кровля	394 903 040		394 903 040	
Внешняя отделка	476 932 480		238466240	238466240
Внутренние инженерные коммуникации	1 066 028 992		355342997,3	710685994,7
Внутренняя черновая отделка	201 097 216			201 097 216
Внутренняя чистовая отделка	199 112 460			199 112 460
Пусконаладочные работы	90 611 200			90 611 200
Внешние коммуникации	20 703 400			20 703 400
Благоустройство	15 389 440			15 389 440
Подключение мощностей	156 415 602			156 415 602
Непредвиденные затраты	83 268 622			83 268 622
<i>Этап строительства паркинга</i>				
Ниже уровня 0.00	117 541 647		117 541 647	
Выше уровня 0.00	34 839 274		34 839 274	
Кровля	22 292 034		22 292 034	
Внешняя отделка	34 839 274		34 839 274	
Внутренняя черновая отделка	225 618 745		225 618 745	
Внутренняя чистовая отделка	912 054		912 054	
Внешние коммуникации	4 205 348		4 205 348	
Подключение мощностей	27 206 384		13 603 192	13603191,97
<i>Итого инвестиций по проекту</i>	<i>5 302 777 417</i>	<i>426 481 709</i>	<i>3 146 942 342</i>	<i>1 729 353 367</i>

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Таблица Г.1 – Расчёт коммунальных платежей

Исходные данные	Значение			Итого
Назначение объекта	ТРИЦ	Паркинг	Парк	
Строительный объем здания, куб. м	1179000	318006	0,00	1497006
Общая площадь, кв. м	78600	35334	34000	147934
Год постройки здания (ввода в эксплуатацию)	2029	2029	2029	
Число потребителей горячей и холодной воды	500,00	0,00		500,00
Количество блюд в средн.сут. в ресторане	42362,32	0,00		42362,32
Норма расхода воды на блюдо л/средн.сут по СНиП 2.04.01-85*	16,00			16,00
в т.ч. горячей воды, л/средн.сут	12,70			12,70
в т.ч. холодной воды, л/средн.сут	3,30			3,30
Число дней работы здания в год по каждому измерителю	360,00	360,00		720,00
Удельная отопительная характеристика, ккал/м ³ ч °С	0,35			0,35
Поправочный коэффициент для пересчета на наружную температуру -35 °С	0,95	0,95		1,90
Коэффициент пересчета для закрытой (0,05) или открытой (0,06) систем теплоснабжения	0,06	0,06		0,12
Усредненная расчетная температура воздуха в здании, °С	15,00	10,00		25,00
Коэффициент пересчета на среднюю температуру периода для здания с расчетной температурой 18 °С	0,45	0,45		0,91
Расчетная температура наружного воздуха, °С	-35,00	-35,00		-70,00
Средняя температура наружного воздуха за отопительный период, °С	-6,00	-6,00		-12,00
Продолжительность отопительного сезона, часов	5520,00	5520,00		11040,00
Максимальная часовая отопительная нагрузка, Гкал/ч	0,98	0,00		
Тепловая отопительная нагрузка в год, Гкал/год	2443,31	2443,31		
Суточное потребление горячей воды, м ³ /сут	3,66	0,00		
Часовое потребление горячей воды, м ³ /час	0,37	0,00		
Годовое потребление горячей воды, м ³ /год	1316,98	0,00		
Максимальная часовая тепловая нагрузка на нужды горячего водоснабжения	0,02	0,00		
Тепловая нагрузка на нужды горячего водоснабжения в год, Гкал/год	0,00	0,00		
Максимальная часовая тепловая нагрузка по зданию Гкал/час	1,00	0,00		
Суммарная тепловая нагрузка по зданию Гкал/год	2522,33	0,00		
Температурный график сетевой воды (°С/ °С)	95/70	95/70		
Расход сетевой воды, м ³ /ч	39,96	0,00		
Норма утечки сетевой воды не более, м ³ /ч	0,20	0,20		
I квартал (2160 часов, 0,566 - коэфф-т пересчета на ср. температуру квартала)	1230,88			
II квартал (1152 часов, 0,22 - коэфф-т пересчета на ср. температуру квартала)	283,95			
III квартал (0 - коэфф-т пересчета на среднюю температуру квартала)	36,31			
IV квартал (2208 часов, 0,587 - коэфф-т пересчета на ср. температуру квартала)	1302,74			
Итого годовой лимит тепла в Гкал/год:	2853,89			

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

Таблица Д.1 – Динамика капитализации, руб.

<i>Шаг планирования, год.</i>	<i>2 020</i>	<i>2 021</i>	<i>2 022</i>
Итоговые капиталовложения по годам в ценах начала проекта, руб	426 481 708,62	3 146 942 342,07	1 729 353 366,79
Суммарные капиталовложения в ценах начала строительства, руб	5 302 777 417,48		
Индексы строительной инфляции годовые	1,050	1,050	1,050
Индекс роста цен на строительную продукцию отношению к началу строительства	1,050	1,103	1,158
Капиталовложения по кварталам, руб. в номинальных ценах	447 805 794	3 469 503 932	2 001 942 691
Суммарные капиталовложения в номинальных ценах	447 805 794	3 917 309 726	5 919 252 417
Итого суммарные капиталовложения в номинальных ценах, руб.	5 919 252 417,41		

ПРИЛОЖЕНИЕ Е

Таблица Е.1 – Динамика выручки по годам, руб.

Год		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Выручка в ценах начала строительства при максимальной заполняемости без инфляции	0	0,00	0,00	0,00	834 360 000	834 360 000	834 360 000	834 360 000
Прогнозные темпы инфляции	0	4,00	3,80	3,40	3,50	3,20	3,05	2,95
Индексы роста цен	0	1,04	1,04	1,03	1,04	1,03	1,03	1,03
Индексы роста цен по отношению к уровню цен, сложившихся на начало строительства	1	1,04	1,08	1,12	1,16	1,19	1,23	1,26
Прогноз загрузки, %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Выручка в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки, руб	0	0,00	0,00	0,00	963 929 023	994 774 752	1 056 819 981	1 087 996 170

Продолжение таблицы Е.1

Год	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Выручка в ценах начала строительства при максимальной заполняемости без инфляции	834 360 000	834 360 000	834 360 000	834 360 000	834 360 000
Прогнозные темпы инфляции	2,73	2,71	2,69	2,67	2,65
Индексы роста цен	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
Индексы роста цен по отношению к уровню цен, сложившихся на начало строительства	1,30	1,33	1,37	1,41	1,44
Прогноз загрузки, %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Выручка в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки, руб	1 117 644 067	1 147 876 339	1 178 696 818	1 210 109 088	1 242 116 474

Окончание таблицы Е.1

Год	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036
Выручка в ценах начала строительства при максимальной заполняемости без инфляции	834 360 000	834 360 000	834 360 000	834 360 000	834 360 000
Прогнозные темпы инфляции	2,63	2,61	2,59	2,57	2,55
Индексы роста цен	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
Индексы роста цен по отношению к уровню цен, сложившихся на начало строительства	1,48	1,52	1,56	1,60	1,64
Прогноз загрузки, %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Выручка в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки, руб	1 274 722 031	1 307 928 540	1 341 738 493	1 376 154 085	1 411 177 207

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж

Таблица Ж.1 – Динамика расходов

Шаг планирования, год	2023	2024	2025
Расходы без учета налога на прибыль и возврата НДС в ценах начала строительства при максимальной заполняемости без инфляции	366 822 643,74	366 822 643,74	366 822 643,74
в том числе условно постоянные расходы	300 677 197,60	300 677 197,60	300 677 197,60
Фонд оплаты труда админ-упр. персонала	2 103 000,00	2 103 000,00	2 103 000,00
Постоянные эксплуатационные расходы	2 412 552,00	2 412 552,00	2 412 552,00
Взносы в фонды на ремонт и замену оборудования	191 329 063,85	191 329 063,85	191 329 063,85
Страхование	2 501 875,16	2 501 875,16	2 501 875,16
Налоговая нагрузка (не вкл. отчисления в соц. фонды и налог на прибыль)	102 330 706,59	102 330 706,59	102 330 706,59
в том числе условно переменные расходы	8 312 656,34	8 312 656,34	8 312 656,34
Фонд оплаты труда обслуж. персонала	6 375 536,38	6 375 536,38	6 375 536,38
Эксплуатационные расходы, зависящие от загрузки	1 937 119,97	1 937 119,97	1 937 119,97
Прогнозные темпы инфляции	3,50	3,20	3,05
Индексы роста цен годовые	1,04	1,03	1,03
Индексы роста цен по отношению к уровню цен, сложившихся на начало строительства	1,16	1,19	1,23
Прогноз загрузки	1,00	1,00	1,00
Условно постоянные расходы в номинальных ценах с учетом инфляции, в том числе	347 369 813,28	358 485 647,30	369 419 459,55
Фонд оплаты труда админ-упр. персонала	2 429 578,04	2 507 324,54	2 583 797,94
Постоянные эксплуатационные расходы	2 787 200,84	2 876 391,27	2 964 121,20
Взносы в фонды на ремонт и замену оборудования	221 040 842,85	228 114 149,82	235 071 631,39
Страхование	2 890 395,13	2 982 887,78	3 073 865,86
Налоговая нагрузка (не вкл. отчисления в соц. фонды и налог на прибыль)	118 221 796,41	122 004 893,90	125 726 043,16
Условно переменные расходы в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки	9 603 541,29	9 910 854,61	10 213 135,68
Фонд оплаты труда обслуж. персонала	7 365 603,04	7 601 302,34	7 833 142,06
Эксплуатационные расходы, зависящие от загрузки	2 237 938,25	2 309 552,27	2 379 993,62
Суммарные расходы в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки	356 973 354,57	368 396 501,91	379 632 595,22
Налогооблагаемая база	606 955 668,71	626 378 250,11	677 187 386,18
Налог на прибыль	121 391 133,74	125 275 650,02	135 437 477,24
Суммарные расходы с учетом налога на прибыль в номинальных ценах	478 364 488,31	493 672 151,94	515 070 072,46
Чистая прибыль от операционной деятельности в номинальных ценах	485 564 534,97	501 102 600,09	541 749 908,95

Продолжение таблицы Ж.1

Шаг планирования, год	2026	2027	2028	2029
Расходы без учета налога на прибыль и возврата НДС в ценах начала строительства при максимальной заполняемости без инфляции	366 822 643,74	366 822 643,74	366 822 643,74	366 822 643,74
в том числе условно постоянные расходы	300 677 197,60	300 677 197,60	300 677 197,60	300 677 197,60
Фонд оплаты труда админ-упр. персонала	2 103 000,00	2 103 000,00	2 103 000,00	2 103 000,00
Постоянные эксплуатационные расходы	2 412 552,00	2 412 552,00	2 412 552,00	2 412 552,00
Взносы в фонды на ремонт и замену оборудования	191 329 063,85	191 329 063,85	191 329 063,85	191 329 063,85
Страхование	2 501 875,16	2 501 875,16	2 501 875,16	2 501 875,16
Налоговая нагрузка (не вкл. отчисления в соц. фонды и налог на прибыль)	102 330 706,59	102 330 706,59	102 330 706,59	102 330 706,59
в том числе условно переменные расходы	8 312 656,34	8 312 656,34	8 312 656,34	8 312 656,34
Фонд оплаты труда обслуж. персонала	6 375 536,38	6 375 536,38	6 375 536,38	6 375 536,38
Эксплуатационные расходы, зависящие от загрузки	1 937 119,97	1 937 119,97	1 937 119,97	1 937 119,97
Прогнозные темпы инфляции	2,95	2,73	2,71	2,69
Индексы роста цен годовые	1,03	1,03	1,03	1,03
Индексы роста цен по отношению к уровню цен, сложившихся на начало строительства	1,26	1,30	1,33	1,37
Прогноз загрузки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условно постоянные расходы в номинальных ценах с учетом инфляции, в том числе	380 317 333,60	390 680 980,94	401 248 901,48	412 022 434,48
Фонд оплаты труда админ-упр. персонала	2 660 019,98	2 732 505,52	2 806 419,80	2 881 772,17
Постоянные эксплуатационные расходы	3 051 562,78	3 134 717,86	3 219 511,98	3 305 955,88
Взносы в фонды на ремонт и замену оборудования	242 006 244,51	248 600 914,68	255 325 569,42	262 181 060,96
Страхование	3 164 544,90	3 250 778,75	3 338 712,31	3 428 356,74
Налоговая нагрузка (не вкл. отчисления в соц. фонды и налог на прибыль)	129 434 961,44	132 962 064,13	136 558 687,97	140 225 288,74
Условно переменные расходы в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки	10 514 423,18	10 800 941,21	11 093 106,67	11 390 956,58
Фонд оплаты труда обслуж. персонала	8 064 219,75	8 283 969,74	8 508 051,12	8 736 492,29
Эксплуатационные расходы, зависящие от загрузки	2 450 203,43	2 516 971,47	2 585 055,55	2 654 464,29
Суммарные расходы в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки	390 831 756,78	401 481 922,15	412 342 008,15	423 413 391,07
Налогооблагаемая база	697 164 414,08	716 162 144,36	735 534 330,37	755 283 427,14
Налог на прибыль	139 432 882,82	143 232 428,87	147 106 866,07	151 056 685,43
Суммарные расходы с учетом налога на прибыль в номинальных ценах	530 264 639,60	544 714 351,03	559 448 874,22	574 470 076,49
Чистая прибыль от операционной деятельности в номинальных ценах	557 731 531,26	572 929 715,49	588 427 464,29	604 226 741,71

Окончание таблицы Ж.1

Шаг планирования, год	2030	2031	2032
Расходы без учета налога на прибыль и возврата НДС в ценах начала строительства при максимальной заполняемости без инфляции	366 822 643,74	366 822 643,74	366 822 643,74
в том числе условно постоянные расходы	300 677 197,60	300 677 197,60	300 677 197,60
Фонд оплаты труда админ-упр. персонала	2 103 000,00	2 103 000,00	2 103 000,00
Постоянные эксплуатационные расходы	2 412 552,00	2 412 552,00	2 412 552,00
Взносы в фонды на ремонт и замену оборудования	191 329 063,85	191 329 063,85	191 329 063,85
Страхование	2 501 875,16	2 501 875,16	2 501 875,16
Налоговая нагрузка (не вкл. отчисления в соц. фонды и налог на прибыль)	102 330 706,59	102 330 706,59	102 330 706,59
в том числе условно переменные расходы	8 312 656,34	8 312 656,34	8 312 656,34
Фонд оплаты труда обслуж. персонала	6 375 536,38	6 375 536,38	6 375 536,38
Эксплуатационные расходы, зависящие от загрузки	1 937 119,97	1 937 119,97	1 937 119,97
Прогнозные темпы инфляции	2,67	2,65	2,63
Индексы роста цен годовые	1,03	1,03	1,03
Индексы роста цен по отношению к уровню цен, сложившихся на начало строительства	1,41	1,44	1,48
Прогноз загрузки	1,00	1,00	1,00
Условно постоянные расходы в номинальных ценах с учетом инфляции, в том числе	423 002 832,36	434 191 257,28	445 588 777,78
Фонд оплаты труда админ-упр. персонала	2 958 571,40	3 036 825,61	3 116 542,28
Постоянные эксплуатационные расходы	3 394 059,60	3 483 832,48	3 575 283,08
Взносы в фонды на ремонт и замену оборудования	269 168 186,23	276 287 684,76	283 540 236,48
Страхование	3 519 722,44	3 612 819,10	3 707 655,60
Налоговая нагрузка (не вкл. отчисления в соц. фонды и налог на прибыль)	143 962 292,69	147 770 095,33	151 649 060,33
Условно переменные расходы в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки	11 694 525,58	12 003 845,78	12 318 946,73
Фонд оплаты труда обслуж. персонала	8 969 319,81	9 206 558,32	9 448 230,48
Эксплуатационные расходы, зависящие от загрузки	2 725 205,77	2 797 287,46	2 870 716,26
Суммарные расходы в номинальных ценах с учетом инфляции и загрузки	434 697 357,94	446 195 103,06	457 907 724,51
Налогооблагаемая база	775 411 730,47	795 921 370,74	816 814 306,72
Налог на прибыль	155 082 346,09	159 184 274,15	163 362 861,34
Суммарные расходы с учетом налога на прибыль в номинальных ценах	589 779 704,03	605 379 377,20	621 270 585,86
Чистая прибыль от операционной деятельности в номинальных ценах	620 329 384,38	636 737 096,59	653 451 445,38

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Таблица 3.1 - Расчёт интегральных показателей девелоперского проекта модели 100% собственного капитала

Шаг планирования, год	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Выручка от реализации проекта	0	0	0	963 929 023	994 774 752	1 056 819 981
Операционные расходы	0	0	0	478 364 488	493 672 152	515 070 072
Налог на прибыль	0	0	0	121 391 134	125 275 650	135 437 477
Денежный поток по операционной деятельности	0	0	0	364 173 401	375 826 950	406 312 432
Коэффициент дисконтирования	0,88	0,77	0,67	0,59	0,52	0,45
Текущая стоимость чистого операционного дохода	0	0	0	214360164,3	193 768 306	183 490 633
Стоимость реверсии	0	0	0	0	0	0
Текущая стоимость реверсии	0	0	0	0	0	0
Чистый денежный поток по всем видам деятельности	-447 805 794	-3 469 503 932	-2 001 942 691	364 173 401	375 826 950	406 312 432
Чистый дисконтированный денежный поток по всем видам деятельности	-426 481 709	-3 146 942 342	-1 729 353 367	214 360 164	193 768 306	183 490 633
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом	-426 481 709	-3 573 424 051	-5 302 777 417	-5 088 417 253	-4 894 648 947	-4 711 158 314
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом к концу прогнозного срока, руб.	672 314 680					
Срок окупаемости, лет	11					
Индекс доходности,	0,51					

Продолжение таблицы 3.1

Шаг планирования, год	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Выручка от реализации проекта	1 056 819 981	1 087 996 171	1 117 644 067	1 147 876 339	1 178 696 818	1 210 109 088
Операционные расходы	515 070 072	530 264 640	544 714 351	559 448 874	574 470 076	589 779 704
Налог на прибыль	135 437 477	139 432 883	143 232 429	147 106 866	151 056 685	155 082 346
Денежный поток по операционной деятельности	406 312 432	418 298 648	429 697 287	441 320 598	453 170 056	465 247 038
Коэффициент дисконтирования	0,45	0,40	0,35	0,30	0,27	0,23
Текущая стоимость чистого операционного дохода	183 490 633	165 462 360	148 879 304	133 932 162	120 462 217	108 325 881
Стоимость реверсии	0	0	0	13688857992	0	0
Текущая стоимость реверсии	0	0	0	4154300434	0	0
Чистый денежный поток по всем видам деятельности	406 312 432	418 298 648	429 697 287	14 130 178 591	453 170 056	465 247 038
Чистый дисконтированный денежный поток по всем видам деятельности	183 490 633	165 462 360	148 879 304	4 288 232 596	120 462 217	108 325 881
Чистый дисконтированный денежный поток накопленным эффектом	-4 711 158 314	-4 545 695 954	-4 396 816 650	-108 584 054	11 878 164	120 204 044