

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Экономика и управление на предприятиях строительства и
землеустройства»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА
Рецензент, проректор по
административно-хозяйственной
части ЮУрГУ

_____ В.А. Трофимычев
_____ 2018 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой,
к.э.н. доцент

_____ М.С.Овчинникова
_____ 2018 г

Разработка инвестиционного проекта строительства конгресс-
резиденции в СОК «Непряхино»

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУрГУ – 38.03.02.2018.079.ПЗВКР

Руководитель проекта,
ст. преподаватель
_____ Е. А. Угрюмов
_____ 2018 г.

Автор работы
студент группы ЭУ-495
_____ К.А. Михайленко
_____ 2018г.

Нормоконтролер, к.т.н., доцент
_____ Е.А. Угрюмов
_____ 2018 г.

АННОТАЦИЯ

Михайленко К.А. Разработка инвестиционного проекта строительства конгресс-резиденции в СОК «Непряхино». – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ, 2018, 73 с., 15 ил., 7 табл., библиогр. список – 22 наим.

Тема дипломной работы – Разработка инвестиционного проекта строительства конгресс-резиденции в СОК «Непряхино».

Объектом исследования работы является здание столовой для преподавателей в СОК «Непряхино». Предмет исследования – реконструкция здания столовой для преподавателей в СОК «Непряхино».

Цель работы – разработать инвестиционный проект строительства конгресс-резиденции в СОК «Непряхино».

В работе рассмотрены виды коммерческой недвижимости Челябинска и Челябинской области, потенциальные конкуренты для базы отдыха «Наука». Проведен анализ инвестиционного проекта.

По результатам анализа определен срок окупаемости проекта.

Данная работа может являться основой для дальнейшей доработки инвестиционного проекта.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	7
1 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСК И ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	8
1.1 Виды коммерческой недвижимости	8
1.2 Основные направления и перспективы развития рынка коммерческой недвижимости города и области.....	14
1.3 Обзор рынка коммерческой недвижимости Челябинской области	23
2 ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА.....	29
2.1 Исходные данные для проектирования	29
2.2 Значимость объекта строительства для ЮУрГУ	35
2.3 Основные конкурентные преимущества	38
3 РАЗРАБОТКА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА КОНГРЕСС-РЕЗИДЕНЦИИ В СОК«НЕПРЯХИНО»	45
3.1 Оценка инвестиционных затрат на строительство резиденции.....	45
3.2 Оценка экономической эффективности инвестиционного проекта	52
3.3 Расчет периода окупаемости	62
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	70
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	72
ПРИЛОЖЕНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Ведомость состава проекта	74
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Ситуационная схема	75
ПРИЛОЖЕНИЕ В. Обмерочный чертеж	76
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. План после реконструкции.....	78

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Актуальность данной работы обусловлена тем, что инвестиционные решения являются ведущим фактором для развития и выхода университета на международный уровень. Наличие собственной конгресс-резиденции является важным имиджевым фактором.

Цель работы –разработать инвестиционный проект строительства конгресс-резиденции в СОК «Непряхино».

Задачи работы:

- провести анализ рынка коммерческой недвижимости Челябинска и Челябинской области;
- определить значимость объекта для университета;
- оценить экономическую эффективность инвестиционного проекта.

Объект работы – здание столовой для преподавателей в СОК «Непряхино».

Предмет работы – реконструкция здания столовой для преподавателей в СОК «Непряхино».

Анализ рынка коммерческой недвижимости в Челябинске и Челябинской области проводился с точки зрения потенциальной конкурентоспособности будущей конгресс-резиденции.

Для решения поставленных задач произведена оценка инвестиционных затрат и оценка экономической эффективности инвестиционного проекта.

Данная работа может являться основой для дальнейшей доработки инвестиционного проекта.

1 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСК И ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

1.1 Виды коммерческой недвижимости

Недвижимость — это товар, потребительские качества которого ослабевают в процессе эксплуатации значительно медленнее других товаров. Именно это позволяет использовать недвижимость не только для удовлетворения личных потребностей, но и для получения дохода и прибыли. Рынок недвижимости тесно связан с рынком капитала и финансовым рынком. Помимо продавцов и покупателей на рынке оперируют также такие субъекты как государство и профессиональные посредники.

Особенность рынка недвижимости состоит в сохранении значительной роли государства даже при сделках с объектами, находящимися в частной собственности. Важными функциями государства и муниципальных органов являются:

- проведение или контроль регистрации собственности и сделок;
- архитектурно-строительный контроль;
- лицензирование деятельности профессиональных субъектов рынка недвижимости;
- зонирование территорий.

В России эти функции также реализуются, и роль государства усиливается за счет проводимых крупномасштабных мероприятий.

Являясь товаром, недвижимость жестко связана с местом реализации. Поэтому рынок недвижимости менее других подвержен влиянию импорта и экспорта. Общероссийский рынок недвижимости в большей степени, чем по другим товарам, распадается на относительно изолированные региональные рынки.

Рынок недвижимости — это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены, и распределяется пространство между

различными конкурирующими вариантами землепользования. Анализ рынка недвижимости имеет целью изучение всех факторов спроса и предложения, оказывающих влияние на формирование и динамику цен. За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций, оценщиков, юристов. Это вызвано в первую очередь экономическим ростом как в целом по стране, так в Челябинской области.

Рынок недвижимости состоит из следующих сегментов:

- жилой недвижимости;
- коммерческой недвижимости;
- промышленной недвижимости;
- действующий бизнес.

В связи с отсутствием в действующем законодательстве Российской Федерации конкретного определения нежилых помещений, граждане могут сталкиваться с проблемами. Объекты нежилой недвижимости отличаются от жилых тем, что они не предназначены для проживания граждан на постоянных или временных условиях. Они могут применяться исключительно в целях осуществления коммерческой, административной, общественной и других видов деятельности. Налоги с коммерческих объектов – сложнейшая сфера правового урегулирования. Есть несколько схем налогообложения нежилых помещений. Эти схемы отличаются размерами ставок, способами взимания налога, масштабами льгот.

Базовый показатель для вычисления суммы налога – рыночная стоимость объекта. Плату взимают как федеральные, так и местные органы власти. Ставки бывают фиксированными и плавающими.

Для юридических лиц-резидентов РФ налог, согласно законодательству, не должен превышать 2,2% от кадастровой стоимости в год. Для иностранных компаний, владеющих недвижимостью в России налоговая ставка гораздо выше – до 20%.

Как правило, под понятием жилья недвижимость подразумевается строение с удобствами, обеспечивающими проживание человека. Обычно виды жилой недвижимости различаются по технико-эксплуатационным характеристикам. В совокупности свойства помещений квартир и домов позволяют их выделять в категории элитной, типовой, бизнес-недвижимости и т. д. Соответственно, и стоимость различается в зависимости от принадлежности имущества к одной из обозначенных групп. Также предусматривается разделение жилья на городское и загородное. В первом случае обычно речь идет о квартирах в отдельных домах и комплексах, а во втором – о коттеджах. Бывают и пограничные объекты. Например, в городах сооружаются таунхаусы, предназначенные для проживания нескольких семей. Хотя подобные объекты сохраняют черты городских квартир, владельцы могут иметь индивидуальный вход и собственный участок возле дома. Отдельно стоит рассмотреть кондоминиум – это тип жилья, который может входить в разные категории. Для понимания особенностей данного имущества стоит разделить виды объектов недвижимости на индивидуальные и общие. Кондоминиум отличается возможностью содержания в своем составе нескольких домов или части одного здания, помещения в котором будут использоваться разными владельцами. Также этот вид недвижимости может предусматривать наличие в составе земельных участков. То есть, в этом случае один объект может содержать разные по классу единицы недвижимого имущества, которые при этом объединяются в общую инфраструктуру.

Промышленная недвижимость в РФ находится на начальной стадии своего процветания. Промышленная недвижимость условно делится на несколько типов:

– объекты тяжелой промышленности (заводы, комбинаты, рудники, шахты, электростанции, фабрики). Промышленные объекты этой области бывают добывающие, перерабатывающие, электроэнергетические, топливные, занятые в черной или цветной металлургии,

деревообрабатывающие, машиностроительные, химические. Также сюда относятся объекты по производству строительных материалов.

– объекты пищевой промышленности — это заводы, фабрики, комбинаты по производству готовой продукции или полуфабрикатов. В эту же категорию относится производство табачных изделий и моющих средств.

– объекты легкой промышленности. Такие объекты включают кожевенные, текстильные, меховые, обувные заводы и фабрики. Также это объекты по производству и обработке стекла и фарфора.

– объекты специализации широкого спектра — это микробиологические, медицинские и полиграфические объекты.

Также все промышленные объекты принято делить на категории А, В и С. Категория А — объекты, необходимые для ведения бизнеса. Продаются они, как правило, уже с собственным бизнесом. Это магазины, фабрики, и прочие объекты. Категория В — объекты, предназначенные для инвестиций. Их приобретают чаще всего для сдачи в аренду и получения стабильного дохода. Категория С — это избыточная недвижимость. Земля с постройками или просто участки, которые не задействованы для бизнеса.

В России рынок промышленных объектов нельзя назвать процветающим. Сегодня в РФ на рынке представлены:

– некачественные старые помещения, которые требуют капитального ремонта.

– промышленные объекты, которые используются по своему прямому назначению, но при этом не имеют специализированного оборудования.

– военные или государственные объекты. предприятия, оставшиеся с советских времен.

– новые промышленные объекты, нацеленные в основном на производство и переработку нефтепродуктов, а также машиностроительные комплексы.

Одновременно с запуском процесса приватизации предприятий на территории России начала формироваться коммерческая недвижимость. Предназначение объектов, попадающих под данную категорию, может заключаться как в получении дохода (коммерческие помещения), так и в создании условий для получения этого дохода (промышленные, или индустриальные помещения).

Существует несколько крупных видов нежилых помещений:

- офисные;
- торговые;
- гостиничные;
- гаражные;
- складские;
- промышленные.

В классификации коммерческой недвижимости представлены классы от А до D, в зависимости от ее качества. Гостиничная недвижимость подразделяется на 14 различных классов от люкса до эконома и гостиничного двора.

Торговый вид нежилой недвижимости представлен десятью классами – от новейших мегамоделей до павильонов и небольших помещений в жилых домах.

Офисные помещения предназначаются для ведения различных видов деятельности. Они могут располагаться в крупных бизнес-центрах, торгово-развлекательных комплексах, торговых центрах, а также в административно-жилых и административных сооружениях. Такие коммуникации, как водопровод, сливная система и др. являются не обязательными для офиса, однако они обязательно должны присутствовать в здании, где оно расположено.

В зависимости от престижности и качества, различают четыре категории или класса коммерческих помещений:

1. Класс А – это офисы, расположенные в новейших крупных бизнес-центрах, характеризующиеся максимально удачной планировкой и соблюдением всей инженерных требований. Такие помещения располагаются в наиболее престижных районах города, куда очень легко добраться.

Они оснащены высококлассными охранными системами, средствами связи и элементами организационной техники. Другими характерными чертами данного класса являются комфортабельный дизайн и высококачественная отделка пространства.

2. Класс В подразумевает менее престижные офисы, расположенные в менее удобных местах – например, в бывшем жилом или промышленном здании. Для отделки применяются материалы хорошего качества, но имеющие более низкую цену.

3. Офисы класса С зачастую обустраиваются в старых зданиях, поэтому соответствуют не всем требованиям современности. Для них характерен поверхностный ремонт, отсутствие удобной парковки и ограниченный набор оргтехники.

4. Класс D включает в себя офисные помещения, расположенные в старых постройках, преимущественно на окраинах города. Их планировка и степень комфортности весьма далеки от современных понятий.

Торговой площадью принято называть участок, отведенный под занятие торговой деятельностью. Она может находиться в торговых и торгово-развлекательных центрах, а также в жилых и административных зданиях.

Классификация нежилых помещений данного вида основывается на нескольких критериях, среди которых:

- масштаб объекта;
- специализация;
- качество сервиса и инфраструктуры;
- место расположения;
- архитектура и качество отделки;

- системы охраны и управления;
- наличие парковки и её тип.

Важной особенностью универсальных нежилых помещений является возможность их применения для ведения различных видов деятельности. В таком помещении, в зависимости от целей и предпочтений собственника, можно обустроить: офис, магазин, клинику, тренажерный зал, место общественного питания и др. Места расположения универсальных помещений могут быть разными – преимущественно это торговые центры, торгово-развлекательные комплексы, бизнес-центры, а также здания административного и жилого назначения.

Склады преимущественно располагаются в административных зданиях, складских комплексах и торговых центрах, а также могут быть отдельно стоящими. Они предназначаются для хранения продуктов питания и любых видов товаров. У данного типа коммерческих помещений должен быть отдельный вход и капитальные стены, а наличие собственных коммуникаций не является обязательным условием.

Конгресс-холл в СОК «Непряхино» является объектом коммерческой недвижимости универсального типа, поскольку в дальнейшем предполагается его использование с целью извлечения прибыли.

1.2 Основные направления и перспективы развития рынка коммерческой недвижимости города и области

Рынок коммерческой недвижимости Челябинска и Челябинской области начал свое развитие в начале 90-х годов, когда стали появляться объекты, соответствующие международным стандартам. На данном этапе развития можно выделить три крупных направления: рынок офисной недвижимости, рынок торговой недвижимости и рынок складской недвижимости.

Челябинск – промышленный город-миллионник, который является постоянным центром проведения форумов, конгрессов, деловых встреч

городского, регионального, всероссийского и международного уровней. Именно поэтому возникает большая потребность в площадках для проведения подобного рода мероприятий. Приоритет в этом направлении отдается гостиничной отрасли. Современная политика гостиничного хозяйства области ориентирована на строительство гостиниц и отелей среднего размера (50-100 номеров) уровня 3-4 звезды. При этом существует проблема недостаточности современных мотелей и гостиниц невысокой ценовой категории уровня 1-2 звезды. Поскольку все гостиницы Челябинска работают на прием бизнес туристов среднего класса, они обладают схожими характеристиками. Особенными преимуществами среди других характеристик являются репутация отеля, его расположение и характеристика номерного фонда.

Наличие номеров различных категорий может позволять гостинице одновременно принимать туристов, относящихся к различным сегментам тур рынка. К гостиницам, предлагающим различные варианты размещения (более 5 вариантов номеров) можно отнести «Алмаз», «Викторию», «Меридиан», «Маркштадт», «Южный Урал».

Растущая конкуренция стала причиной реконструкции целого ряда южноуральских гостиниц. Регулярно обновляют мебель и сантехнику «Славянка» и «Виктория». Практически все игроки систематически совершенствуют отделку и качество работы персонала, внедряют новые услуги. К примеру, в «Виктории» недавно был открыт дополнительный ресторан, а в «Березке» появился бассейн.

Появившиеся на гостиничном рынке «Бизнес отели» - предприятия специализирующиеся не только на организации комфортного проживания туристов и предоставляющий возможность организации деловых встреч, взаимосвязь с внешним миром.

В определенных ситуациях Бизнес отели частично или полностью заменяют гостиницы с повышенным уровнем комфорта. Такие отели востребованы, занимают одну из лидирующих позиций в туристической индустрии.

Кроме дополнительных услуг эти гостиницы выделяет определенный контингент посетителей.

Общие требования к бизнес отелю не закреплены нормативно, понятны и хотельеру и посетителям. Как правило, это: наличие конференц-зала, комнат для переговоров, возможность организации банкетов, простой и понятной системы бронирования номеров, цифровой связи доступа в Интернет в номерах и общественных помещениях отеля, индивидуальные системы кондиционирования. Кроме этого персонал должен внимательно относиться к таким запросам как поздний заезд/ выезд иметь гибкую политику, в том числе политику скидок. Также важно, чтобы гостиница располагалась как можно ближе к исторической и деловой частям города, обладала хорошей транспортной доступностью.

Важную часть всей коммерции, конечно же, занимает офисная недвижимость, которая включает в себя не только офисы, но и конференц-залы, залы для переговоров. Для развития бизнеса именно это направление играет немаловажную роль. Как и любой рынок, рынок коммерческой недвижимости имеет свои угрозы и проблемы. Первая угроза представляет собой сокращение маржинальности. Уровень арендных ставок понижается, а расходы собственника только повышаются. Понижение ставок вызвано возросшей конкуренцией на хорошие объекты. Расходы собственников повышаются по причине изменений в законодательстве. Налог на коммерческую недвижимость теперь исчисляется из кадастровой стоимости, а не из инвентаризационной.

Вторая угроза также касается законов. Речь идёт об излишнем регулировании на законодательном уровне. Региональные власти запрещают строительство, ограничивают время работы, устанавливают размер арендных ставок – всё это негативно сказывается на бизнесе, а значит и на аренде.

В третьих, нельзя не сказать о влиянии политики на рынок коммерческой недвижимости. Он сильно зависит от экономической ситуации в стране, а она в свою очередь от политической ситуации. В частности, неопределённые

отношения с Западом оказывают воздействие на зарубежных инвесторов и на их вливания в российский рынок. А неустойчивость курса валют влияет на покупательскую способность населения, которая и без того падает.

Четвертая угроза состоит в том, что банки и госструктуры все больше приобретают объектов коммерческой недвижимости в свой портфель. Многие объекты перешли в управление банков из-за задолженностей. Это мешает развиваться отрасли по законам рынка. Слишком большое участие государства. При этом государственной поддержки на рынке коммерческой недвижимости не существует.

Анализ рынка офисной недвижимости 2017 года показал, что процент введенных в эксплуатацию помещений оказался в два раза ниже, чем в 2016 году. Новый год обещает нарастить обороты и сдать 440 000 квадратных метров офисов, а объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в новом году будет еще больше и составит 507 000 квадратных метров. Что касается сделок по аренде и купле-продаже, то их ожидаемый объем – порядка 1,1 млн квадратных метров. Количество вакантных площадей класса «А» должно остаться на уровне. А вот свободных офисов класса «В» станет меньше. Ставки должны остаться стабильными, если их рост возможен, то на 5 – 10%. Стоимость квадратного метра офисов класса «А прайм» начинается от 42 000 рублей, класса «А» от 18 000 рублей, класса «В» от 13 000 рублей.

В складской недвижимости наблюдается тенденция перехода арендаторов в более качественные объекты и сосредоточение в распределительных центрах. Если арендаторы могут позволить себе формат складов «built-to-suit» – они это делают. Если нет – предпочтут «класс А» и стандартный функционал.

Рынок складской недвижимости стабилизировался, и в конце 2017 года нас уже произошло повышение ставок и сокращение вакансий, также снизился уровень предложения. Темп ввода в эксплуатацию торговых

помещений в 2017 году сократился, но уровень заполняемости остался достаточно хорошим, минимум на 80%.

В регионах аналогичная ситуация. Есть много городов, в которых покупательская способность населения высока, но нет достойных торговых центров. Потенциал развития в таких регионах велик. Крупные сети ритейлеров, сегмент DIY и детских товаров, учитывая эти настроения, продолжают в них активное развитие.

Гостиничный бизнес испытывает на себе рост потока туристов. При этом отели люкс-класса осторожно относятся к такой тенденции и не повышают среднюю цену за номер/ночь. Что касается регионов, уровень туризма подрос за счет введения санкций и соответствующего развития внутренних направлений.

В 2017 году в России открылись 11 отелей международных брендов, в свою очередь в 2016 году их открылось 9, в 2015 – 13.

К 2021 году количество отелей международного уровня достигнет цифры – 109. Такие гостиницы откроются также в городах, где ранее не было отелей международных брендов: Хабаровск, Архангельск, Томск, Владимир, Тольятти, Оренбург, Владивосток, Переславль-Залесский Зеленоградск, Ставрополь, Кемерово, Саранск, Минеральные Воды, Новороссийск.

Что касается инвестиций, то здесь встречаются два мнения. Первое: да, количество иностранных инвестиций сократилось, но видно растущий интерес зарубежных инвесторов в особенности со стороны Азии и Ближнего Востока (арабские вливания). Доля российских инвесторов в коммерческую недвижимость по-прежнему преобладающая.

Второе мнение: из-за нестабильности политических отношений с Западом и волатильности валюты – иностранные инвестиции под большим вопросом, и что нас ожидает неясно.

Пока лидирующие сферы коммерческой недвижимости для инвесторов – это офисная, торговая и гостиничная.

Мнения на ситуацию в 2017 году расходятся. Первый прогноз: рынок стабилизировался, пик пройден, и показатели 2017 будут улучшаться.

Второй: только в 2017 году наступил настоящий кризис рынка коммерческой недвижимости, и всё стабилизируется к 2019 году. Однако эксперты отмечают, что ожидаемый спад будет не таким сильным, как в 2008-2009 годах.

В связи с такими прогнозами многие игроки заняли выжидательную позицию. Поэтому на рынке сейчас преобладает консерватизм в действиях. Несмотря на общие экономические показатели – компании будут развиваться, инвесторы будут вкладываться, а сделки будут совершаться.

Актуально сейчас создавать пространства для совместной работы нескольких сфер деятельности. Одним из подобных примеров в Челябинске является пространство коллективной работы «Точка кипения». Подобная площадка есть не только в Челябинске, но и в других городах, таких как Владивосток, Иваново, Иркутск, Липецк, Москва, Новосибирск, Обнинск, Петрозаводск, Санкт-Петербург, Томск, Ульяновск и Хабаровск. Партнером проекта выступает Агентство стратегических инициатив, целью которого является создание возможностей для самореализации молодых амбициозных лидеров, способных вывести Россию на передовые позиции в мире, построить страну, в которой хочется жить и работать. В пространстве организованы четыре зоны для работы: конференц-зал «КруЧе.net», «ПоЧему.net», переговорная «Золотое сеЧение», учебный класс «ЧЕмпионика», Лекторий «ВремяЧЕ».

Конференц-зал «КруЧе.net», «ПоЧему.net», который может трансформироваться в два пространства для проведения мероприятий различных форматов. Общая вместимость 100 человек, либо два зала по 50 человек. Имеется возможность видеозаписи, онлайн-трансляции.



Рисунок 1 – Мероприятие в конференц-зале «КруЧе.net», «ПоЧему.net»
Переговорная «Золотое сеЧение», предназначенная для деловых встреч, заседаний, подписаний документов вместимостью 15 человек. Имеется возможность вывода презентационных данных на плазменную панель, видеоконференцсвязи с удаленными участниками совещаний.

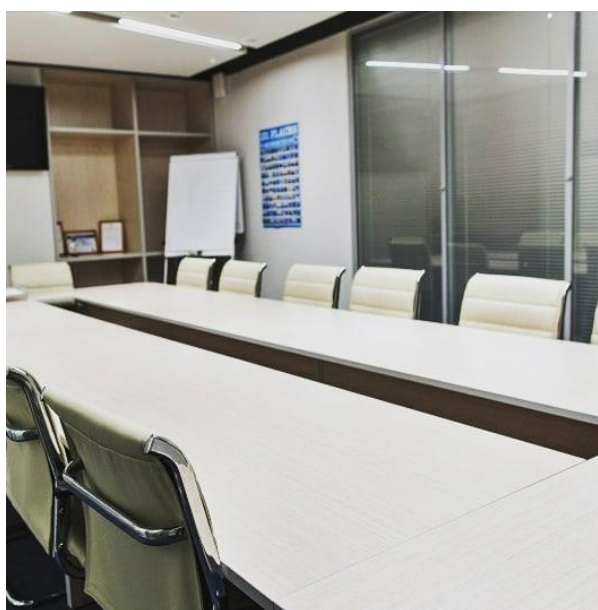


Рисунок 2 – Переговорная «Золотое сеЧение»
Учебный класс «ЧЕмпоники», предназначенный для проведения открытых уроков, лекций, сессий, мастер-классов для 15-20 человек. Класс оснащен столами, стульями, пуфиками, креслами мешками, сотами, маркерной доской, экраном с проектором.



Рисунок 3 – Семинар в учебный класс «Чемпионика»

Лекторий «ВремяЧЕ», предназначенный для проведения лекций, мастер-классов, выставок на 15 посадочных мест. Пространство оснащено телевизорами, возможностью для зарядки устройств, библиотекой.



Рисунок 4 – Мастер-класс в лектории «ВремяЧЕ»

Преимуществом данного пространства является то, что организация и участие в мероприятиях абсолютно бесплатны, но обязательно должны проходить через информационную платформу сопровождения Института развития лидеров АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов» <https://leader-id.ru>.

В рамках подготовки к саммитам ШОС и БРИКС в 2020 году для города открываются новые перспективы для Челябинска. Все, что предстоит построить и сделать в городе четко подразделяет на три основных направления.

Первое – ключевые объекты, которые напрямую связаны с проведением саммита: аэропорт, общественно-деловой центр на реке Миасс и «запасной» конгресс-холл на улице Труда, набережная реки Миасс и территория, прилегающая к ней и к зоне проведения саммита. Общественно-деловой центр на реке Миасс будет центральным объектом саммита, «Запасной» конгресс-холл на улице Труда является коммерческим проектом, который, с одной стороны, будет «страховать» работу основной площадки, а с другой – после завершения саммита он может быть реформатирован в то, что кажется наиболее выгодным его владельцу.



Рисунок 5 – Общественно-деловой центр на реке Миасс

Набережная реки Миасс также заметно преобразится. Запланирована очистка реки, отсыпка участков земли для создания единого рельефа набережной, возведение гранитной набережной на участке от улицы Кирова до развязки на улице Братьев Кашириных, связывание пространства саммита с пешеходной частью улицы Кирова, создание сквера на пространстве рядом со зданием бывшей первой электростанции в Челябинске. Также

запланирована реконструкция здания Челябинского цирка, которая включает в себя и снос старого общежития цирка.

Второе – объекты, связанные с проживанием гостей саммита. Базовая потребность в гостиничном фонде саммита – до 5000 номеров категории «3+», включая почти три десятка президентских номеров. На данном этапе, общая номерная емкость уже существующих челябинских гостиниц подобного класса – чуть меньше 4 тысяч номеров. Сейчас идет речь о возведении семи новых гостиниц, большая часть из которых – уже существующие недостроенные здания.



Рисунок 6 – Конгресс-холл «Таганай 2020»

Третье – инженерная инфраструктура и благоустройство общественных пространств Челябинска. Большой ремонт предстоит основным магистралям, паркам и скверам города. Все здания, находящиеся на гостевых маршрутах, будут приведены в порядок.

Сейчас создается новый имидж города, новый бренд города Челябинск. На изменения в городе выделяются средства не только из местного, но и из федерального бюджета. Город активно развивается во всех сферах, планируется спрос на жилую недвижимость, но в большей степени на коммерческую в рамках проведения международных мероприятий.

1.3 Обзор рынка коммерческой недвижимости Челябинской области

На территории Челябинской области расположено достаточно большое количество баз отдыха, которые за счет своего географического положения пользуются большим спросом для отдыха, проведения деловых и банкетных мероприятий. Челябинская область славится живописными горными и равнинными ландшафтами, озёрами и лесами. В области хватает различных природных и археологических памятников, а также заповедников и национальных парков. Здесь сосредоточено множество промышленных предприятий, многие из которых представляют интерес для любителей индустриального туризма. Всего на территории области работают около 137 баз отдыха с разными ценовыми категориями и различными услугами для отдыхающих гостей.

Чтобы определить наиболее популярные базы отдыха среди студентов и сотрудников университета я провела исследование, в результате которого выбрала для рассмотрения и сравнения четыре базы: клуб-отель «Золотой пляж», оздоровительный комплекс «Лесная застава», горнолыжный курорт «Солнечная Долина» и семейный курорт «Утес».

Для сравнительного анализа выбранных мною объектов я решила использовать следующие основные показатели, характеризующие их работу:

- территориальное расположение;
- инфраструктура;
- бизнес-услуги (количество отдельных залов, общая вместимость, доступность оборудования);

- пакет услуг питания и проживания;
- дополнительные услуги.

Клуб-отель «Золотой пляж» располагается в 120 километрах от Челябинска и в 32 километрах от города Миасс на берегу Тургояка, на перешейке двух озёр, Тургояк и Инышко, на границе Европы и Азии. Современные номера и апартаменты, гостевые дома и коттеджи в эко-стиле делают отдых по-домашнему теплым и уютным. Красота натурального дерева, природного камня, великолепной зелени – всё создает ощущение единения с живописной природой. Уникальная энергетика озера, горный ландшафт и хрустально чистый воздух в сочетании с качественным сервисом позволят восстановить силу и обрести энергию и красоту. Клуб-отель предлагает различные виды активного отдыха для своих гостей. Летом — живописный песчаный пляж, прогулки на яхтах по озеру, экскурсии в горы на квадроциклах, экскурсии на археологически уникальный остров Веры, занятия спортом: пинг-понг, большой теннис, волейбол, велосипедные прогулки и туры на квадроциклах. Зимой — горные и беговые лыжи для всей семьи, поездки на снегоходах, каток на льду озере Тургояк, тюбинг, русская баня с прорубью. Круглый год открыты центр китайской медицины и СПА, первоклассные рестораны, бани (сухопарильни), мангальные зоны. Для проведения мероприятий работает бизнес-центр клуб-отеля «Золотой пляж», в комплекс работ которого проведение семинаров, конференций, культурно-развлекательных, а также организация питания и проживания. На территории клуб-отеля «Золотой пляж» 5 конференц-залов. Все они имеют удобное расположение на территории отеля и располагаются вблизи друг от друга. Залы оборудованы проектором и экраном, микрофоном, флип-чартом, беспроводным интернетом Wi-Fi и отдельным залом для проведения кофе-брейков. Конференц-залы:

- Большой конференц-зал в здании администрации / до 150 человек;
- Малый конференц-зал в здании администрации / до 50 человек;
- 2 Малых конференц-зала в Детском клубе / до 50 человек;

– Малый конференц-зал в третьем корпусе / до 50 человек.

Бизнес-центр реализует также ряд дополнительных услуг по разработке программы мероприятий.

Оздоровительный комплекс «Лесная Застава» был основан в 1959 году на берегу речки Зюзелга Челябинским Цинковым заводом им. Кирова как пионерский лагерь для отдыха детей сотрудников завода. В процессе развития пионерский лагерь меняет обличье: деревянные бараки уступают место комфортабельным корпусам с номерами гостиничного типа (2,3,4-х, 5-местные номера, двухкомнатные «люксы», «полулюксы»), построены спортивные комплексы, закрытый бассейн с тройной системой очистки воды, финская сауна. «Лесная Застава» становится оздоровительным комплексом и базой отдыха. Комплекс расположен в 20 километрах от города Челябинск в сосновом бору и березовой роще. На территории «Лесной Заставы» расположены открытый корт для большого тенниса, поле для мини-футбола с искусственным покрытием, баскетбольная площадка, беговая дорожка, песочная площадка для пляжного волейбола, освещенная оборудованная мангальная площадка для приготовления шашлыка, барбекю, летняя эстрада. В закрытом спортивном комплексе вы можете использовать спортзал (волейбол, баскетбол, мини-футбол) с трибунами на 150 человек, теннисный зал, тренажерный зал, дом творчества. Оздоровительный комплекс «Лесная Застава» - прекрасное место для проведения выездного семинара, конференции, бизнес тренинга, а также любых интеллектуальных мероприятий. Два стильных конференц-зала (один вместимостью до 60 человек, второй – до 40 человек) позволяют создать рабочую атмосферу, а также располагают к обсуждению и принятию деловых решений. Они оснащены всем необходимым оборудованием: мультимедийным проектором, магнитно-маркерной доской, микрофонами и прочим. Возможна организация как кофе-брейка, так и полноценного питания для участников мероприятия. На всей территории комплекса есть Wi-Fi. Для организации торжественного мероприятия: подведения итогов года, церемонии награждения,

оздоровительный комплекс «Лесная Застава» предлагает актовый зал (вместимостью до 300 человек).

Горнолыжный курорт «Солнечная Долина» является одним из популярных местом для активного отдыха на Урале, расположенный в одном из самых живописных уголков Уральского горного массива. С недавнего времени курорт перешел на круглогодичный режим работы и обладает расширенной инфраструктурой, развивающая свою материально-техническую базу. В него входит Гостиничный комплекс, сеть ресторанов, летний лагерь Федора Конюхова, бани, барбекю-зоны, крупнейший на Урале летний веревочный экстрим-парк, прокат для активного отдыха, стадион площадка. Курорт «Солнечная долина» предлагает свою площадку для решения индивидуальных бизнес-задач, предложения отличаются разнообразием услуг и цен. Безграничные возможности в экспериментах проведения и организации какого-либо события. Активный отдых включает в себя веревочный экстрим-парк, вейк-борд, рыбалку, спортивные игры на стадионе, велопрогулки, квадроциклы, питбайки, вертолет, конный центр и хаски-центр, бани и мангальные зоны, лазер-таг, озеро с оборудованным пляжем и многочисленные экскурсии. В структуру бизнес-центра комплекса входит малый конференц-зал на 50 человек, большой конференц-зал на 100 человек, предоставление необходимого оборудования и возможность для организации работы нескольких групп одновременно. В теплое время года возможна организация площадки для работы на природе. Разработаны различные программы проведения мероприятий на выбор. Обеспечивается питание и проживание. Горнолыжный курорт «Солнечная Долина» является местом проведения региональных, всероссийских и международных спортивных мероприятий по зимним видам спорта (сноубординг и горнолыжный спорт).

Семейный курорт УТЕС расположен между двух озер Малый Теренкуль и Большой Кисегач на территории с 8,5 га. паркового леса в Чебаркульском районе. УТЕС ведет свою историю с 1946 года, на территории много

знаковых исторических мест: это и объект культурного наследия – уникальная ротонда на берегу оз. Теренкуль, на которой сегодня проходят самые красивые в области выездные свадебные регистрации, и полувековой обеденный зал с историческим мозаичным панно в стиле раннего СССР, и небольшая часовня, которая никого не оставляет равнодушным. Семейный курорт УТЕС сегодня – это круглосуточно охраняемая территория, 7 действующих корпусов, 135 гостиничных номеров разных категорий и уровня комфорта, 3 конференц-зала, современная детская площадка, огромный выбор зон отдыха (мангальные зоны, крытая зона барбекю с казаном и уютная беседка), поле для мини-футбола, баскетбола, волейбола и других видов спорта, прокат лыж, коньков, тюбингов, ледяная горка, ежедневная анимация, бесплатная детская комната и охраняемая парковка для наших гостей. Бизнес-услуги включают в себя:

- три современных конференц-зала вместимостью 40, 70 и 200 человек;
- дополнительное оборудование: проектор, экран, флип-чарт, ноутбук, беспроводной интернет, профессиональная акустическая система, микрофоны, поддержка звукооператора, климат-контроль;
- техническую поддержку для проведения вебинаров;
- отдельный зал для кофе-брейка;
- возможность компактного проживания по индивидуальному тарифу;
- организация активного отдыха для участников мероприятия.

По результатам анализа можно сделать вывод, что на территории Челябинской области развито направление бизнес-услуг на базах отдыха. Направление пользуется популярностью, поскольку современный бизнес нуждается в выездных мероприятиях для своей работы как внутренней, так и внешней. Но есть одна проблема, ни на одной базе нет отдельного здания, в котором находились бы в себя несколько конференц-залов, залы для переговоров. Стоит отметить, что на всей территории области также и почти нет баз отдыха, которые принадлежат предприятию, либо образовательному учреждению.

Выводы по разделу один.

Рынок коммерческой недвижимости Челябинска представлен торговыми, офисными, производственными и складскими помещениями. В силу активного экономического развития региона во всех сегментах отмечается достаточно высокий спрос. Главным катализатором этого процесса станут саммиты ШОС и БРИКС, которые город примет в 2020 году. Общий объем заявленных инвестиций - более 10 млрд. руб.

Рынок коммерческой недвижимости Челябинской области в виде туристических баз отдыха достаточно разнообразен, но конгресс-резиденция в СОК «Непряхино» Южно-Уральского государственного университета может быть конкурентоспособен на этом рынке.

2 ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1 Исходные данные для проектирования

Важная часть внеучебной жизни – отдых на природе, именно такая возможность есть в Южно-Уральском государственном университете. Спортивно-оздоровительный комплекс «Непряхино» работает для преподавателей, сотрудников и студентов Южно-Уральского университета с 1958 года. На территории комплекса располагаются Детский оздоровительный лагерь «Березка», Спортивно-оздоровительный лагерь «Олимп» и база отдыха «Наука». Комплекс расположен в Чебаркульском районе в с. Непряхино на берегу озера Большой Сунукуль.

Детский оздоровительный лагерь «Березка» является одной из важных составляющих университетского комплекса. Для полноценного детского отдыха созданы теплые и уютные корпуса, комплексное питание, спортивные и игровые площадки, детский обустроенный пляж на берегу озера Большой Сунукуль. В программу смен входят профориентационные мероприятия для школьников, творческие мастерские. Лагерь «Березка» является центром разработки и реализации интересных педагогических технологий, традиционных и нетрадиционных способов обучения и воспитания подростков в условиях временного пребывания на территории лагеря. Функционирует лагерь с июня по август ежегодно.

Студенческий спортивно-оздоровительный лагерь «Олимп» - это самый первый объект на территории комплекса. Изначально, студенты жили в десятиместных палатках, самостоятельно обустривая свой быт и лагерь. На данный момент в лагере уютные и обустроенные деревянные дома, спортивные площадки, тренажерный зал. «Олимп» является площадкой для реализации студенческого потенциала, местом для творческих, спортивных, социальных и научных мероприятий. Именно с этим лагерем у студентов связаны самые теплые воспоминания о студенческих годах. Смены

организованы с июля по август ежегодно. В сентябре и октябре проходят выездные школы актива студенческих объединений и студенческих советов.

База отдыха «Наука» предназначена для отдыха сотрудников и профессорско-преподавательского состава университета. Её расположение позволяет участвовать в культурных, спортивных мероприятиях, проводить время отпуска с детьми. Для проживания на территории базы располагаются два круглогодичных корпуса, корпуса летнего периода, летнее каркасное, деревянное и улучшенное деревянное жильё. Для отдыха и оздоровления работает медицинский центр, предлагающий услуги массажа, физиотерапию, ингаляцию и «соляную пещеру». Для отдыхающих организован прокат спортивного инвентаря, оборудованы спортивные площадки, оборудован пляж на берегу озера. В отдельном корпусе находится библиотека и столовая.

Сейчас на территории базы в круглогодичных корпусах имеется два конференц-зала на 70 и 25 человек. Но для проведения масштабных мероприятий такого количества мест недостаточно и расположение залов в разных корпусах может осложнять проведение их параллельно.



Рисунок 7 – Конференция в большом зале на базе отдыха «Наука»

База отдыха «Наука» пользуется спросом не только в летний период и среди сотрудников университета, но и в другие периоды среди студенческих активов. Юридический институт традиционно вывозит первокурсников в

последние дни августа для адаптационных курсов, направленных на вовлечение нынешних студентов первого курса в новую жизнь. Высшая школа экономики и управления Южно-Уральского государственного университета имеет опыт проведения выездной школы молодого ученого «Вектор» для групп элитной подготовки в осенний период. Программа семинара предусматривает использование не только действующих конференц-залов, но и основного здания столовой. Питание и проживание также было обеспечивается в круглогодичных корпусах. Также ежегодно проводится и осенний выездной уровень Школы молодого лидера «Дружи!» и осенняя школа Лиги КВН ЮУрГУ.



Рисунок 8 – Мероприятие в большой зале на базе отдыха «Непряхино»

Здание столовой является общим для всего комплекса «Непряхино». Именно это здание является объектом реконструкции для строительства конгресс-холла. Конгресс-холл предполагает собой одну общую площадку для организации и проведения деловых мероприятий, а также лекционные залы или залы для переговоров.

Сейчас здание столовой является двухэтажным с подвальными (складскими) помещениями. Подвал является складским помещением. На первом этаже находится холл, администрация базы отдыха «Наука»,

бильярдная комната, щитовая, библиотека, гардероб, туалетные комнаты. Основную площадь занимает столовая и производственные помещения столовой. На втором этаже небольшую площадь занимает буфет.



Рисунок 9 – Основной зал столовой



Рисунок 10 – Веранда основного зала столовой



Рисунок 11 – Вход и коридор в здании столовой базы отдыха «Наука»



Рисунок 12 – Холл, вход в бильярдную комнату, администрацию и щитовую здания столовой базы отдыха «Наука»



Рисунок 13 – Вход в столовую базы отдыха «Наука»

Внутри столовой есть деление на два зала, один из которых является верандой, которую хорошо видно снаружи здания на рисунке 9.



Рисунок 14 – Вид здания столовой базы отдыха «Наука» снаружи

В столовой работает новое оборудование, но давно не было обновления ремонта здания. Есть пустующие площади, которым можно найти функциональное применение. Загруженность работы в летний период полная, поскольку столовая является единственным источником питания для всего комплекса СОК «Непряхино».

В процессе реконструкции планируется изменение всего здания в целом. На втором этаже будет расположен конгресс-холл, который будет состоять из следующих помещений:

- большой зал вместимостью 200 человек;
- два репетиционных зала вместимостью по 49 человек;
- кабинет вместимостью 49 человек;
- библиотека.

Каждое помещение будет оснащено необходимым оборудованием для проведения мастер-классов, заседаний, совещаний, деловых встреч и других мероприятий.

Фасад здания также ждут большие изменения: новая отделка фасада здания, ремонт входной группы, облагораживание территории около здания. Здание будет оборудовано для людей с ограниченными возможностями.

Здание столовой является общим для всего комплекса, поэтому очень важно максимально эффективно его использовать. Для создания имиджа базы, повышения качества отдыха, привлечения новых гостей и туристов, партнеров и инвесторов важно сделать новую площадку международного уровня.

2.2 Значимость объекта строительства для ЮУрГУ

Большая проблема на данный момент состоит в том, что отсутствует площадка для проведения и реализации не только университетских проектов и мероприятий, но и городских, и областных.

Поскольку здание столовой и два корпуса база отдыха «Наука» работают круглогодично, то данный объект можно рассматривать как новую площадку для работы студенческого актива, администрации университета, в том числе отдельно рассматриваем работу высших школ/институтов и ректората, и привлечение внешних партнеров для университета.

На данный момент в летний период осуществляется полноценная загрузка всего комплекса, но в остальные периоды комплекс испытывает потребность в отдыхающих. Для этого предусмотрены путевки выходного дня, в стоимость которых включены проживание и питание.

Для определения значимости и потребности в новом объекте я провела исследование среди студентов и сотрудников Южно-Уральского государственного университета. В результате исследования я выделила три основные группы, по которыми отдельно рассмотрела направления возможной работы: администрация ВУЗа (ректорат, администрации высших школ/институтов, факультетов, кафедр), студенческие активы (студенческие объединения, студенческие советы), внешние партнеры.

Поскольку база отдыха «Наука» в первую очередь предназначена для отдыха сотрудников и профессорско-преподавательского состава университета, то и использования конгресс-резиденции в приоритете для них. По результатам опроса выделены наиболее значимые предполагаемые мероприятия:

- пленарные заседания, стратегические сессии, расширенные совещания;
- научно-практические конференции разных уровней;
- неформальные встречи студентов с администрацией;
- образовательные форумы;
- пресс-конференции и т.д.

Для администрации университета важным преимуществом конгресс-резиденции будет являться возможность проведения деловых, официальных мероприятий в более благоприятной обстановке.

Основной пласт работы конгресс-резиденции может быть отведен для студенческих активов университета. Студенты – это именно те люди, которые заинтересованы в собственной подобной площадке на одной территории со студенческим оздоровительным лагерем «Олимп». Примером реализации могут выступать следующие мероприятия и проекты:

- выездные школы студенческого актива, уровень Школы молодого лидера;

- обучающие мероприятия для студентов;

- проектно-аналитические сессии по внеучебной работе;

- профсоюзные обучающие мероприятия;

- интеллектуальные игры;

- тренинги и семинары во время летней оздоровительной кампании и т.д.

Сотрудничество является одним из важных аспектов любой работы. Реализация данного проекта поможет укрепить внешние связи, заключить взаимовыгодные связи с городскими, региональными, всероссийскими и международными организациями. Внешними партнерами могут выступать:

- Управление по делам молодежи;

- Молодежный проект Челябинской области «Академия лидерства»;

- Всероссийский проект «День тренингов»;

- Информационный центр атомной энергии;

- Высшие учебные заведения города Челябинска и области;

- Агентство международного сотрудничества Челябинской области;

- Челябинская городская организация Профсоюза работников народного образования и науки РФ;

- Российский Союз Молодежи;

- Территория бизнеса и т.д.

Поскольку Челябинск очень часто становится центром международных спортивных, культурных, деловых событий, то базу отдыха «Наука» и реконструированное здание столовой можно использовать в качестве базы для подготовки волонтерского корпуса.

В реконструкции здания столовой в СОК «Непряхино» руководство университета выделяет две основные цели.

Первой целью является создание уникальной площадки международного уровня для проведения мероприятий различного характера. Собственная

конгресс-резиденция благоприятно будет влиять не только на имидж университета, но и на его рейтинг. В 2015 году национальный исследовательский Южно-Уральский государственный университет вошел в число шести победителей второго открытого конкурса Проекта по повышению конкурентоспособности университетов Российской Федерации среди ключевых мировых научно-образовательных центров. В настоящее время в программу повышения конкурентоспособности российских вузов входит 21 российский университет. С октября 2015 года ЮУрГУ также находится в этой группе. В оценке презентаций университетов, претендующих на участие в Проекте 5-100, были задействованы признанные мировые авторитеты в области высшего образования. Экспертный совет состоял из ведущих мировых ученых – представителей лучших научных центров мира. Именно поэтому важным является выход на международный уровень.

Поскольку залогом успешной и продуктивной работы является хороший и качественный отдых сотрудников, профессорско-преподавательского состава и студентов, то второй целью руководство университета ставит перед собой развитие оздоровительных программ. Появление дополнительной площадки для работы для ДОЛ «Березка», СОЛ «Олимп» и базы отдыха «Наука» позволит расширить программу смен, привлечь большой поток гостей и отдыхающих, развить систему партнерства и сотрудничества.

СОК «Непряхино» сейчас является тем местом, куда в летний каникулярный период стремятся попасть все, чтобы провести качественный отдых. Университет заинтересован в том, чтобы предоставлять разные услуги, чтобы разнообразить и улучшить отдых для не только своих сотрудников, преподавателей, детей и студентов.

Безусловно, создание собственной конгресс-резиденции для ВУЗа на данном этапе является большим и важным шагом в будущее. Это именно те вложения, которые благоприятно скажутся на всех направлениях внутренней и внешней работ всего Южно-Уральского государственного университета.

2.3 Основные конкурентные преимущества

В первую очередь стоит отметить, что не у каждого университета есть собственный спортивно-оздоровительный комплекс, на базе которого можно не только провести каникулы, но и продуктивно поработать вне стен университета.

Спортивно-оздоровительный комплекс «Непряхино» расположен в очень живописном месте Челябинской области. Основные конкурентные преимущества комплекса связаны с его месторасположением, доступностью и высоким спросом среди студентов, сотрудников и профессорско-преподавательского состава.

1. Месторасположение

Чебаркульский район считается одним из самых посещаемых туристических центров в России. Именно здесь сконцентрировано большое количество озер, поэтому район также называют краем голубых озер. А чистейший воздух в районе благодаря вечнозеленым лесам. Озеро Большой Сунукуль входит в пятерку чистейших озер Уральского региона. Комплекс располагается рядом с селом Непряхино, доступность к магазинам, аптекам.

С середины XIX века в Непряхино обнаружено месторождения рудного золота. В связи с этим в 1871 году в Непряхино построена первая фабрика для обработки золотых руд. В 1904 году, на территории села, запущен химический завод по извлечению золота методом цианизации. После революции предприятия по добычи и переработки золота были закрыты. В настоящее время село является административным центром Непряхинского сельского поселения, входящего в свою очередь в Чебаркульский район.

Сегодня Непряхинское поселение — знаменитая курортная зона. Она славится изумительными по своей красоте озерами Малый и Большой Сунукуль, Малое и Большое Миассовое, Кисегач. На их берегах

расположены базы отдыха, многочисленные детские оздоровительные лагеря.

2. Транспортная доступность

Спортивно-оздоровительный комплекс расположен в 90 километрах от города Челябинск, добраться можно несколькими путями:

1) На автомобильном транспорте из Челябинска по трассе М-5, поворот на г. Чебаркуль или с. Мисяш, далее до с. Непряхино.

2) На автомобильном транспорте из Челябинска до п. Кременкуль, ч/з д. Бол. Харлуши, д. Кулуево, д. Яраткулова до с. Непряхино.

3) На электричке до г. Чебаркуля, с ж/д вокзала г. Чебаркуля на специальном автобусе до с. Непряхино.



Рисунок 15 – Схема проезда до СОК «Непряхино»

Проезд к комплексу организован с разных сторон: со стороны ДОЛ «Березка», со стороны СОЛ «Олимп», со стороны базы отдыха «Наука», со стороны администрации и центрального склада комплекса.

3. Проживание

Для проживания возможны различные варианты: от отдельно стоящих летних домиков до номеров в капитальных корпусах с телевизором, холодильником и т.п.

– Капитальный корпус №1 (круглогодичный)

Двух- и четырехместные меблированные номера. Из мебели есть все необходимое для комфортного проживания: спальное место (кровати), шкаф для одежды, стол, стулья, тумба. Туалет совмещен с душем/ванной (в зависимости от количества мест в номере). Для удобства в каждом номере есть телевизор, холодильник и дополнительное современное климатическое оборудование (обогреватель) с возможностью регулирования уровня подачи тепла.

– Капитальный корпус №2 (круглогодичный)

Одно- и трехместные меблированные номера. Из мебели есть все необходимое для комфортного проживания: спальное место (кровати), диван, шкаф для одежды, стол, стулья, тумба. Туалет совмещен с душем. В туалетной комнате установлена складная сушилка для одежды. Для удобства в каждом номере есть телевизор и холодильник.

– Капитальный корпус №3 (летний период)

Двухэтажный корпус с меблированными номерами повышенной комфортности. Туалет совмещен с душем. В туалетной комнате установлена складная сушилка для одежды. Для удобства в каждом номере есть телевизор и холодильник.

– Летнее улучшенное деревянное жильё

Новые домики построены на основе сруба по современным технологиям. В домиках установлены пластиковые стеклопакеты.

– Летнее каркасное жильё

Отдельно стоящие летние домики с туалетной комнатой, рассчитаны на проживание от 2 до 4 человек.

– Летнее деревянное жильё

Совмещенные летние домики с верандой, рассчитаны на проживание от 2 до 4 человек. Туалетная комната отсутствует (теплый туалет и душ на территории базы).

4. Ценовая политика

В целях укрепления здоровья и обеспечения активного отдыха, а также социальной защиты работников университета установлена стоимость путевок в летний период с питанием и проживанием на 12 дней во всех видах жилья, стоимость однодневной путевки с питанием и проживанием во всех видах жилья, стоимость питания однодневного пребывания отдыхающего на базе без путевки, а также стоимость проживания по однодневной путевке без питания в период между сменами.

Стоимость однодневной путевки зависит в первую очередь от категории жилья для проживания. Ценовая политика на период 2018 года однодневной путевки с питанием и проживанием выглядит следующим образом:

- 3 категория без удобств (деревянное жилье) 2-х местный номер на 2 человека – 1 360,00 руб.;
- 3 категория без удобств (деревянное жилье) 2-х местный номер на 1 человека – 880,00 руб.;
- 2 категория с удобствами (каркасное и улучшенное деревянное жилье) 3-х местный номер на 3 человека проживающих – 2 790,00 руб.;
- 2 категория с удобствами (каркасное и улучшенное деревянное жилье) 3-х местный номер на 2 человека проживающих – 2 460,00 руб.;
- 2 категория с удобствами (каркасное и улучшенное деревянное жилье) 3-х местный номер на 1 человека проживающий – 2 130,00 руб.;
- 1 категория (благоустроенное жилье в корпусах), в том числе:
 - одноместный номер – 1 480,00 руб.;
 - двухместный номер без душа на 2 человека проживающих – 1 960,00 руб.;
 - двухместный номер без душа на 1 человека проживающий – 1 580,00 руб.;
 - двухместный номер с душем на 2 человека проживающих – 2 360,00 руб.;
 - двухместный номер с душем душа на 1 человека проживающий – 2 080,00 руб.;

- трехместный номер на 3 человека проживающих – 2 940,00 руб.;
- трехместный номер на 2 человека проживающих – 2 610,00 руб.;
- трехместный номер на 1 человека проживающий – 2 280,00 руб.;
- четырехместный номер на 4 человека проживающих – 3 720,00 руб.;
- четырехместный номер на 3 человека проживающих – 3 440,00 руб.;
- четырехместный номер на 2 человека проживающих – 3 160,00 руб.;
- четырехместный номер на 1 человека проживающий – 3 880,00 руб.

Стоимость питания однодневного пребывания отдыхающего на базе составляет 566,40 рублей (в т.ч. НДС).

В летний период реализовываются путевки на 12 дней с питанием и проживанием на базе. В другие периоды цены актуальны только для работающего жилья 1 категории.

5. Ограниченность доступа

СОК «Непряхино» Южно-Уральского государственного университета работает для детей Челябинска и области, студентов ЮУрГУ и других вузов, сотрудников и преподавателей ЮУрГУ. Выкуп путевок осуществляется только через администрацию базы и университета, поэтому ведется полный учет всех отдыхающих.

6. Досуг

На территории комплекса подготовлена досуговая программа для всех отдыхающих:

- сауна, оборудована деревянной мебелью, финской парной, бассейном с гидромассажем;
- прокат спортивного летнего и зимнего инвентаря, оборудованы спортивные площадки, проводятся командные турниры по настольному теннису, дружеские встречи по волейболу и футболу;
- библиотека;
- бильярд и мангальная площадка;
- прогулки по лесу, сбором ягод и грибов;

- возможности для рыбалки в озере Большой Сунукуль (карась, линь, окунь, щука, плотва и карп);
- детская комната, на территории базы есть игровые площадки с горками, качелями и теннисными столами;
- купание летом в озере; прогулки на лодках и катамаранах; посещение островов, окруженных заповедными кувшинками;
- зимой катание на коньках, прорубь.

СОК «Непряхино» является популярным и любимым местом для отдыха не только для студентов, сотрудников и преподавателей Южно-Уральского государственного университета, но и интересным для всех желающих Челябинска и Челябинской области.

Выводы по разделу два.

Спортивной-оздоровительный комплекс «Непряхино» является перспективной площадкой для развития внешних отношений университета. Реконструкция здания столовой на базе отдыха «Наука» является одним из приоритетных направлений для популяризации всего комплекса в целом.

Оздоровительная кампания Южно-Уральского государственного университета на данный момент действует только в летний каникулярный период, но при наличии собственной загородной конгресс-резиденции можно развить кампанию на любой сезон, проводя некоторые городские мероприятия в новых условиях. У СОК «Непряхино» есть большое преимущество перед другими базами отдыха: уже есть постоянный поток отдыхающих, потенциальные партнеры.

3 РАЗРАБОТКА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА КОНГРЕСС-ХОЛЛА В СОК «НЕПРЯХИНО»

3.1 Оценка инвестиционных затрат на строительство резиденции

Инвестиционный проект – экономический или социальный проект, основывающийся на инвестициях; обоснование экономической целесообразности, объёма и сроков осуществления прямых инвестиций в определённый объект, включающее проектно-сметную документацию, разработанную в соответствии с действующими стандартами.

Для оценки инвестиционных проектов рассматриваются такие основные факторы, как денежные потоки и их распределение во времени (то есть необходимо учитывать, не только, сколько денег принесет проект, но и насколько быстро) и рискованность проекта.

Мероприятия, посвященные разработке инвестиционного проекта, включают очень большую работу по поиску показателей всех бизнес-процессов проекта, приведению их в абсолютные стоимостные значения, прогнозированию отклонений изучаемых параметров от приемлемых норм, оценке вероятности появления таких отклонений и степени влияния таких отклонений на эффективность проекта с точки зрения получения достаточной прибыли.

Экономическое обоснование проекта включает проведение масштабного маркетингового исследования, подготовку программы выпуска продукции (реализации услуги), разработку технических решений (генерального плана), мероприятий по охране окружающей среды, описание системы управления предприятием, организации труда рабочих, оценку рисков связанных с осуществлением проекта, планирование сроков осуществления проекта, оценку коммерческой эффективности проекта.

Инвестирование осуществляется путем вложения денежных средств (инвестиций) в проект для того, чтобы через некоторое время получить

прибыль от его реализации. Обычно вкладывают деньги в производство, коммерцию, науку, социальную сферу и др. отрасли.

Цель инвестирования чаще всего состоит в техническом переоснащении предприятия, разработки новых видов продукции, внедрении производственных инноваций и т.д. А особенностью – получение доходов по истечении определенного, иногда длительного срока времени.

Таким образом, инвестор, осуществляя финансирование проекта, сознательно отказывается от получения быстрой сиюминутной прибыли ради обеспечения более высокого дохода в будущем.

Под инвестиционным проектом понимается экономический проект, основанием для развития которого являются инвестиции. Его можно представить в виде совокупности финансовых и правовых документов, показывающих экономическую целесообразность вложения денежных средств в какой-либо объект. Причины поддержки инвестиционного проекта подробно излагаются в его бизнес-плане. Также в проекте содержится подробная информация об объеме и сроках производства капитальных вложений, проектно-сметная документация (как предписывают стандарты) и поэтапное описание действий по расходованию инвестиций.

Осуществление данного вида проектов требует выполнения определенного перечня мероприятий:

- обоснование выбранной бизнес-идеи;
- исследование возможностей проекта по реализации инвестиций;
- подготовка и утверждение проектной документации;
- заключение договоров в рамках проекта;
- организация финансирования и ресурсного обеспечения;
- освоение производства, проведение необходимых работ;
- сдача объекта в эксплуатацию и начало выпуска продукции.

Инвестиционный проект характеризуется следующими особенностями:

- стоимостная оценка – каждый проект можно выразить в виде определенной денежной суммы;
- самоокупаемость – в результате реализации все произведенные затраты должны быть возмещены;
- временной цикл проекта – между вложениями и получением прибыли должен пройти определенный промежуток времени;
- инвестиционная идея проекта не должна содержать в себе больше, чем 5 предложений.

Для оценки эффективности и значимости инвестиционного проекта разрабатывается специальный документ, его презентующий – бизнес-план. В нем представлены основные достоинства предлагаемой идеи: соответствие действующим нормативно-правовым актам, прибыльность и эффективность, устойчивость к различного рода рискам, отличия от аналогичных проектов и др.

Примерно можно обозначить следующие содержательные элементы бизнес-плана:

1. Титульный лист. Обозначается название проекта, дается информация о разработчиках, времени и месте его написания. Название должно заключать в себе основную идею.
2. Оглавление. Перечисляются основные смысловые разделы документа и соответствующие страницы.
3. Резюме. Здесь в краткой форме представлена информация о компании и роде ее деятельности, которая позволяет инвестору делать выводы об успешности и эффективности планируемого капиталовложения. Описываются основные цели и преимущества намечающегося проекта, если есть недостатки, то указываются пути их устранения. Резюме должно быть кратким, доступным и убедительным, чтобы в максимальной степени заинтересовать потенциального инвестора.
4. Описание отрасли, компании, товаров/услуг – раздел, раскрывающий состояние отрасли в целом и конкретно положение предприятия, в рамках

которого разрабатывается проект, а также показывающий преимущественные стороны ожидаемого товара или услуги, их отличия от уже существующих на рынке.

5. Описание инвестиционного проекта – обозначаются основные цели проекта и его преимущества, а также дается информация о характере, объеме и конкурентоспособности планируемой продукции. Характеризуются основные этапы реализации проекта (этап планирования, инвестиционный и эксплуатационный).

6. Исследование и анализ рынка. Здесь представлены фактические материалы, позволяющие судить о целевой аудитории выпускаемого продукта и его месте на рынке. В данном пункте важно аргументировано обосновать конкурентоспособность проекта.

7. Маркетинговый план. Данный пункт дает представление о методах достижения предполагаемых объемов продаж. Подробно описывается планируемая стратегия маркетинга, ценообразование, способы увеличения товарооборота, а также методы рекламы товара/услуги.

8. Производственный план. В этом пункте приводится обоснование производственных возможностей проекта по изготовлению качественной продукции необходимых объемов в оговоренные сроки.

9. Оценка возможных рисков и способы страховки. В данном разделе говорится о возможных проблемах при осуществлении проекта, а также предполагаемых методах преодоления возникших трудностей.

10. Финансовый план. Данный пункт призван дать оценку экономического потенциала компании и спланировать ее финансовую деятельность. Ключевыми вопросами здесь являются «выживаемость» фирмы и эффективность использования средств, вложенных в проект.

11. Организационный план. Здесь дается характеристика организационной структуры компании с описанием каждого подразделения для понимания возможностей воплощения проекта и применения методов эффективного контроля.

12. Выводы. В данном завершающем пункте представлены итоги о сущности и конечных результатах проекта.

Необходимый объем инвестиций для реализации строительства конгресс-резиденции в СОК «Непряхино» составляет 30 000 000 рублей. Все средства заложены в бюджете университета.

Одним из видов работ по реконструкции здания является монтаж металлоконструкций. Произведен предварительный расчет потребности в материалах по данному виду работ.

Монтаж металлоконструкций – это производственный процесс, который связан со сборкой и дальнейшей установкой оборудования, каких-то отдельных конструкций или сразу всего сооружения.

Таблица 1 – Потребность в материалах для монтажа металлоконструкций

Наименование профиля, ГОСТ, ТУ	Наименование или марка металла ГОСТ, ТУ	Масса металла по элементам конструкций				Общая масса, т	Сметная стоимость в текущих (прогнозных) ценах, руб.	
		Колонны	Балки	Фермы	Прогоны		на ед.	Общая
Двутавры стальные горячекатаные с параллельными гранями полок ГОСТ 26020-83	С 245 ГОСТ 27772-88	10,2	11,0	0,0	0,0	21,2	51982	1102 018

Окончание таблицы 1

Уголки стальные горячекатаные равнополочные ГОСТ 8509-86	С 245 ГОСТ 27772- 88	0,2	0,0	6,8	16,0	23,0	38700	890100
Швеллеры стальные горячекатаные ГОСТ 8240-97	С 245 ГОСТ 27772- 88	0,0	0,0	0,0	9,8	9,8	40964	401447
Итого						54,0		2393566

Комплекс железобетонных работ складывается из следующих процессов: заготовки и установки опалубки и поддерживающих ее лесов; изготовления арматуры и ее укладки в опалубку; приготовления и транспортирования бетонной смеси, укладки ее в опалубку и ухода за бетоном; снятия опалубки и лесов под ней.

Таблица 2 – Потребность в изделиях арматурных

Марка конст рукци и	Изделия арматурные		Диам етр	Всего, кг.	Сметная строимость в текущих (прогнозных) ценах, руб.		Итого по марке конст рукци, кг.	Итого по марке конст рукци, руб.
					на ед.	Общая		
МП 1		А 500 С ГОСТ Р 52544- 2006	Ø12	1066,7	32,7	34881,1	1367,7	42526,5
		А 240 ГОСТ 5781-82*	Ø6	301,0	25,4	7645,4		
Км 1	Армат ура класса	А 240 ГОСТ 5781-82*	Ø8	44,9	27,6	1239,2	341,5	12954,9
		А 500 С ГОСТ Р 52544- 2006	Ø25	296,6	39,5	11715,7		
Км 2		А 240 ГОСТ 5781-82*	Ø8	39,4	27,6	1087,4	297,1	11266,6
		А 500 С ГОСТ Р 52544- 2006	Ø25	257,7	39,5	10179,2		
Итого				2006,3		66748,0	2006,3	66748,0

Для железобетонных работ на данном этапе рассчитана потребность в изделиях арматурных и изделиях закладных.

Закладные детали используются в процессе заливки ЖБ конструкций для дальнейшего соединения между собой монолитных и сварных конструкций. Внешне выглядят как пластины, к основанию которых приварены анкерные стержни.

Изготавливают такие комплектующие из металла (стали разных марок). Делятся на два вида: открытые и закрытые. В зависимости от целей использования, предполагаемых нагрузок используют детали разной конструкции: с анкерами, приваренными втавр, внахлестку, обыкновенными, наклонными, с резьбой и без.

Таблица 3 – Потребность в изделиях закладных

Марка конструкции	Изделия закладные		Размер	Всего, кг.	Сметная стоимость в текущих (прогнозных) ценах, руб.		Итого по марке конструкции, кг.	Итого по марке конструкции, руб.
					на ед.	Общая		
Км 1	Арматура класса	А 400 5781-82*	Ø8	2,4	21,0	50,4	34,4	979,5
			Ø12	-	23,7	-		
			Ø16	6,6	25,5	168,3		
	Прокат марки	С 245 ГОСТ 103-76	_6*150	14,1	32,0	451,2		
			_8*500	-	-	-		
			_12*300	11,3	27,4	309,6		
Км 2	Арматура класса	А 400 5781-82*	Ø8	-	-	-	17,9	457,2
			Ø12	2,2	23,7	52,1		
			Ø16	-	-	-		
	Прокат марки	С 245 ГОСТ 103-76	_6*150	-	-	-		
			_8*500	15,7	25,8	405,1		
			_12*300	-	-	-		
Итого				52,3		1 436,7	52,3	1 436,7

Инвестиционные затраты на реализацию проекта также зависят и от других работ. Для составления локальной сметы необходимо понимание по всем материалам, по рабочему труду и машинам, выполняющим работы.

3.2 Оценка экономической эффективности инвестиционного проекта

Особую актуальность для инвесторов приобретает предварительная оценка инвестиционных проектов. Для большинства инвесторов оценка эффективности инвестиционных проектов является обычной процедурой, неизменным атрибутом процесса инвестирования, тестовой проверкой целесообразности инвестирования.

Государство в России является крупнейшим инвестором, при этом инвестиции осуществляются из федерального, регионального и местного бюджетов. Кроме чисто бюджетного инвестирования, широкое распространение получило государственно-частное партнерство (ГЧП). Этот вид смешанного инвестирования дает эффект для бюджета и для частного инвестора. В таком варианте инвестирования определяется вначале эффект от проекта в целом, а затем эффект для бюджета и отдельно для частных инвесторов. Соответственно дается оценка экономической эффективности инвестиционного проекта в целом, затем определяется бюджетная эффективность инвестиционного проекта, и наконец, дается оценка экономической эффективности инвестиционного проекта для частного инвестора.

В данном случае мы имеем следующие виды эффективности инвестиционных проектов:

- эффективность проекта в целом;
- эффективность участников проекта;
- бюджетная эффективность проекта.

Бюджетная эффективность оценивается с позиции пополнения бюджета от инвестиционного проекта – превышения доходной части бюджета над

расходной, как в виде денежных поступлений по статье расходования средств на инвестиции, так и виде прямых и косвенных поступлений от налогов, сборов, акцизов и иных форм получения доходов или снижения расходов бюджета от осуществленного проекта.

Оценка всех инвестиционных проектов опирается на общие принципы оценки эффективности инвестиционных проектов:

- инвестиционный проект рассматривается в течение полного периода его существования;
- оценка должна учитывать взаимоотношения участников проекта и их экономического окружения;
- учет влияния проекта на изменение будущего;
- моделирование кэш-фло;
- выбор проекта по максимуму создаваемого им эффекта;
- учет изменения стоимости денег во времени;
- учет только затрат и результатов, отражаемых в проекте как будущие, плановые затраты;
- при оценке должны быть обеспечены сопоставимые условия для сравнения различных проектов или их вариантов;
- оптимизация проекта по пессимистическому варианту условий его реализации;
- должна обеспечиваться многовариантность оценки;
- в расчетах должна учитываться потребность в оборотном капитале для создаваемых производственных фондов;
- учет влияния инфляции на цену ресурсов в течение срока существования проекта;
- учет влияния рисков, связанных с реализацией проекта.

Инвестиционный проект – планируемая и осуществляемая система мероприятий по вложению капитала в создаваемые материальные объекты, технологические процессы, а также в различные виды предпринимательской

деятельности в целях её сохранения и расширения. Инвестиционные проекты могут классифицироваться по разным признакам:

- 1) по целям инвестирования:
 - обеспечивающие прирост объема производства;
 - расширение (обновление) ассортимента продукции;
 - повышение качества продукции;
 - сокращение затрат;
 - снижение риска производства и сбыта;
 - социальный эффект и решение других задач;
- 2) по срокам реализации:
 - долгосрочные (свыше 3 лет);
 - краткосрочные (от 1 года до 3 лет);
 - краткосрочные (до года);
- 3) по уровню автономности реализации:
 - взаимоисключающие (альтернативные);
 - независимые;
 - связанные отношением комплиментарности (дополняющие друг друга);
 - связанные отношением замещения;
- 4) по источникам финансирования:
 - за счет внутренних источников;
 - за счет внешних источников;
 - за счет смешанных источников;
- 5) по типу денежного потока:
 - с ординарным денежным потоком (одной суммой);
 - с неординарным денежным потоком (несколькими суммами в разное время);
- 6) по уровню инвестиционного риска:
 - высокорисковые;

- среднерисковые;
 - низкорисковые;
 - безрисковые;
- 7) по национальной принадлежности:
- национальные (внутренние);
 - иностранные.

Для оценки эффективности инвестиционных проектов используются простые (статистические) методы и динамические (методы дисконтирования). Простые методы подразделяются на методы расчета нормы прибыли и срока окупаемости. Динамические методы делятся на методы расчета чистого дисконтированного дохода, индекса доходности, внутренней нормы доходности и дисконтированного срока окупаемости. Преимущества и недостатки данных методов представлены в таблице 4.

Для оценки эффективности проекта используются следующие показатели: чистый доход (ЧД), чистый дисконтированный доход (ЧДД), индекс доходности (ИД) и внутренняя норма доходности (ВНД).

Таблица 4 – Методы оценки эффективности инвестиционных проектов

№	Метод	Описание метода	Преимущества	Недостатки	Сфера применения
1	Расчет нормы прибыли	Чистая прибыль (доход) проекта сопоставляется с инвестиционными затратами. Показывает какая часть инвестиционных затрат возмещается в виде прибыли в течении одного интервала планирования. При сравнении выбирается проект с наименьшим значением нормы прибыли.	Простота расчетов позволяет оценить прибыльность проекта.	Не учитываются временной аспект стоимости денег, доходы от ликвидации старых активов, возможность реинвестирования полученных доходов. Метод не позволяет выбрать проект из имеющих одинаковую норму прибыли, но разные инвестиционные затраты.	Используется при заключении о целесообразности дальнейшего анализа или отказа от проекта на самой ранней стадии.

Продолжение таблицы 4

2	Расчет срока окупаемости проекта	Общий объем инвестиционных затрат сравнивается с суммой чистых поступлений от операционной деятельности. Когда эти потоки сравниваются можно рассчитать период, необходимы для возмещения затрат. Из нескольких вариантов отбирается проект с наименьшим сроком окупаемости.	Простота расчетов позволяет оценить ликвидность проекта и его рискованность.	Выбор срока окупаемости субъективен. Не учитывают стоимость денег во времени. Игнорируется доходность проектов за пределами срока окупаемости. Поэтому проекты с одинаковым сроком окупаемости, но разными сроками реализации, могут приносить разный доход, что затрудняет их сравнение.	Используется для выбора проектов в условиях высокой инфляции и нестабильности при дефиците ликвидных оборотных средств.
3	Расчет чистого дисконтированного дохода (ЧДД)	Этот показатель определяется как разность дисконтированных поступлений и затрат по проекту. Если ЧДД $>$ 0, то проект следует принять так, как текущая стоимость доходов выше текущей стоимости затрат. Если ЧДД=0, то инвестор не получает доходы, хотя предприятие увеличивается в масштабах. Если ЧДД $<$ 0, то инвестор несет убытки. Из нескольких проектов следует выбирать тот, у которого ЧДД больше.	Учитывает стоимость денег во времени. Метод ориентирован на увеличение доходов инвесторов.	ЧДД является абсолютным показателем и поэтому трудно объективно оценить выбор между несколькими проектами с одинаковыми ЧДД и разными инвестиционными затратами или проектом с большим сроком окупаемости и ЧДД и проектом с меньшим сроком окупаемости и ЧДД. Выбор ставки дисконтирования субъективен.	При выборе проектом из нескольких независимых вариантов расчет ЧДД используется при определении внутренней нормы доходности. При выборе из взаимоисключающих проектов выбираются проекты с наибольшим ЧДД.

Продолжение таблицы 4

4	Расчет индекса доходности (ИД).	Этот показатель определяется как отношение текущей стоимости будущих доходов к первоначальным затратам. Характеризует относительную прибыльность проекта. Если ИД>1, то доходность инвестиций выше, чем требуют инвесторы, и, значит, проект является прибыльным. Если ИД=1, то доходность инвестиций равна нормативной рентабельности. Если ИД<0, то инвестиции нерентабельны.	Является относительным показателем и позволяет судить о резерве безопасности проекта.	Выбор ставки дисконтирования субъективен.	Применяется при сравнении независимых проектов с различными инвестиционными затратами и сроками реализации при формировании оптимального инвестиционного портфеля предприятия.
5	Расчет внутренней нормы доходности (ВНД).	Под ВНД понимают такую ставку дисконтирования, при которой ЧДД проекта равен нулю, т.е. когда все затраты окупаются. ВНД характеризует нижний гарантированный уровень прибыльности проекта и максимальную ставку платы за привлекаемые источники финансирования, при которой проект остается безубыточным. ВНД сравнивают со стоимостью источников средств для осуществления проекта (СС). Если ВНД>СС, то проект следует принять. Если ВНД=СС, то проект бесприбылен. Если ВНД<СС, то проект убыточен.	Метод нацелен на увеличение доходов инвесторов.	Предполагает сложные вычисления. При неординарных потоках возможны несколько вариантов значений ВНД. Выбор проекта по данному критерию затруднен, так как проекты с низкой ВНД могут в дальнейшем приносить значительный ЧДД.	Используется при формировании инвестиционного портфеля предприятия.

Окончание таблицы 4

6	Расчет дисконтированного срока окупаемости	Позволяет определить период, за который возместятся первоначальные инвестиционные затраты из чистых дисконтированных поступлений по проекту.	Учитывает стоимость денег во времени и возможность реинвестирования полученных доходов.	Выбор дисконтированного срока окупаемости субъективен. Этот показатель игнорирует доходность проектов за пределами срока окупаемости. Поэтому проекты с одинаковым дисконтированным сроком окупаемости, но разными сроками реализации могут приносить разный доход, что затрудняет их сравнение.	Используется для выбора проектов в условиях высокой инфляции и нестабильности при дефиците ликвидных оборотных средств.
---	--	--	---	--	---

Чистый доход предприятия от реализации инвестиционного проекта представляет собой разницу между поступлениями (притоками средств) и выплатами (оттоками средств) предприятия в процессе реализации проекта применительно к каждому интервалу планирования.

Использование в практике оценки инвестиционных проектов величины чистого дисконтированного дохода как производного от рассмотренного выше показателя чистого дохода вызвано очевидной неравноценностью для инвестора текущих и будущих доходов. Иными словами, доходы инвестора, полученные в результате реализации проекта, подлежат корректировке на величину упущенной выгоды в связи с «замораживанием» денежных средств, отказом от использования в других сферах применения капитала.

Для того, чтобы отразить уменьшение абсолютной величины чистого дохода от реализации проекта в результате снижения «ценности» денег с течением времени, используют коэффициент дисконтирования, который рассчитывается по формуле:

$$\alpha = \frac{1}{(1+E)^t}, (1)$$

где E – норма дисконтирования (ставка дисконта), %;

t – порядковый номер временного интервала получения дохода.

Принятый способ расчета коэффициента дисконтирования исходит из того, что наибольшей «ценностью» денежные средства обладают в настоящий момент. Чем больше отнесен в будущее срок возврата вложенных денежных средств от момента их инвестирования в проект (настоящего момента), тем ниже «ценность» денежных средств. Значения коэффициента дисконтирования для заданного интервала (периода) реализации проекта определяются выбранным значением нормы дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконта) рассматривается в общем случае как норма прибыли на вложенный капитал, т.е. как процент прибыли, который инвестор или предприятие хочет получить в результате реализации проекта. Если норма дисконтирования отражает интересы предприятия-инициатора проекта, она принимается на уровне средней нормы прибыли для данного предприятия. При учете интересов другого предприятия, вложившего деньги в проект, норма дисконтирования рассматривается на уровне ставки банковского депозита; для банков, предоставивших кредит для реализации проекта, – на уровне ставки межбанковского процента и т.д.

Для получения величины чистого дохода предприятия с учетом будущего снижения «ценности» денег (чистого дисконтированного дохода) необходимо определить дисконтированные капитальные вложения (рассчитываются путем умножения капитальных вложений в проект на коэффициент дисконтирования), дисконтированные текущие затраты предприятия (определяются аналогично дисконтированным капитальным вложениям) и дисконтированные поступления. В результате вычитания из дисконтированных поступлений суммы дисконтированных текущих затрат и

дисконтированных капитальных вложений получаем чистый дисконтированный доход от проекта.

В формализованном виде расчет чистого дисконтированного дохода (ЧДД) можно представить в виде:

$$\text{ЧДД} = \sum_{t=1}^T (R_t - Z_t) * \alpha_t - \sum_{t=1}^T K_t \alpha_t, (2)$$

где R_t – поступления от реализации, руб.;

Z_t – текущие затраты на реализацию проекта, руб.;

α_t – коэффициент дисконтирования;

K_t – капитальные вложения в проект, руб.;

t – номер временного интервала реализации проекта;

T – срок реализации проекта (во временных интервалах).

Критерий эффективного инвестиционного проекта выражается следующим образом: $\text{ЧДД} > 0$. Положительное значение чистого дисконтированного дохода говорит о том, что проект эффективен и может приносить прибыль в установленном объеме. Отрицательная величина чистого дисконтированного дохода свидетельствует о неэффективности проекта (т.е. при заданной норме прибыли проект приносит убытки предприятию и/или его инвесторам).

Индекс доходности (ИД) проекта позволяет определить, сможет ли текущий доход от проекта покрыть капитальные вложения в него. Он рассчитывается по формуле:

$$\text{ИД} = \frac{\sum_{t=1}^T (R_t - Z_t) * \alpha_t}{\sum_{t=1}^T K_t * \alpha_t}, (3)$$

где R_t – поступления от реализации, руб.;

Z_t – текущие затраты на реализацию проекта, руб.;

α_t – коэффициент дисконтирования;

K_t – капитальные вложения в проект, руб.;

t – номер временного интервала реализации проекта;

T – срок реализации проекта (во временных интервалах).

Эффективным считается проект, индекс доходности которого выше единицы, т.е. сумма дисконтированных текущих доходов (поступлений) по проекту превышает величину дисконтированных капитальных вложений.

Внутренняя норма доходности (ВНД) – это та норма (ставка) дисконта, при которой величина доходов от текущей деятельности предприятия в процессе реализации равна приведенным (дисконтированным) капитальным вложениям. Внутренняя норма доходности определяется исходя из решения следующего уравнения:

$$\sum_{t=1}^T \frac{R_t - Z_t}{(1 + E_{вн})^t} = \sum_{t=1}^T \frac{K_t}{(1 + E_{вн})^t}, (4)$$

где $E_{вн}$ – внутренняя норма доходности проекта, которую необходимо определить.

Внутренняя норма доходности характеризует максимальную отдачу, которую можно получить от проекта, т.е. ту норму прибыли на вложенный капитал, при которой чистый дисконтированный доход равен нулю. При этом внутренняя норма доходности представляет собой предельно допустимую стоимость денежных средств (величину процентной ставки по кредиту, размер дивидендов по эмитируемым акциям и т.д.), которые могут привлекаться для финансирования проекта. Практически вычисление величины ВНД производится методом последовательного приближения с помощью программных средств типа электронных таблиц.

Срок окупаемости инвестиций ($T_{ок}$) представляет собой минимальный временной промежуток, измеряемый в месяцах, кварталах или годах, начиная с которого первоначальные вложения и другие затраты, связанные с реализацией инвестиционного проекта, покрываются суммарными результатами от его осуществления. Лучше определять срок окупаемости с использованием дисконтирования.

Наряду с рассмотренными показателями возможно использование и ряда других: точки безубыточности, нормы прибыли, капиталоотдачи, интегральной эффективности затрат и др. Применение этих показателей зависит от конкретного проекта и поставленных целей. Ни один из перечисленных показателей не является достаточным для принятия решения об эффективности инвестиционного проекта. Решение об инвестировании средств в проект должно приниматься с учетом значений всех перечисленных показателей в совокупности, а также интересов всех участников инвестиционного проекта. Немаловажное значение в принятии этого решения должны играть структура и распределение капитала во времени.

3.3 Расчет периода окупаемости

Для инвестиционного проекта срок окупаемости представляет собой отрезок времени, после которого доход от проекта становится равен сумме вложенных денег. То есть коэффициент срока окупаемости при инвестировании в какое-либо дело будет показывать, сколько нужно будет времени, чтобы вернуть вложенный капитал. Часто этот показатель является критерием выбора для человека, который планирует инвестировать в какое-либо предприятие. Соответственно, чем меньше показатель, тем привлекательнее дело. А в случае, когда коэффициент излишне большой, то первая мысль будет в пользу выбора другого дела.

Срок окупаемости относится к числу наиболее часто используемых показателей эффективности инвестиций. Достаточно сказать, что именно этот показатель наряду с внутренней ставкой доходности, выбран в качестве основного в методичке оценки инвестиционных проектов, участвующих в конкурсном распределении централизованных инвестиционных ресурсов.

Цель данного метода состоит в определении продолжительности периода, в течение которого проект будет работать, что называется «на себя». При этом весь объем генерируемых проектом денежных средств, главными

составляющими которого являются чистая прибыль и сумма амортизационных отчислений (то есть чистый эффективных денежный поток), засчитывается как возврат на первоначально инвестированный капитал.

В общем случае расчет простого срока окупаемости производится путем постепенного, шаг за шагом, вычитания из общей суммы инвестиционных затрат величины чистого эффективного денежного потока за один интервал планирования. Номер интервала, в котором остаток становится отрицательным, соответствует искомому значению срока окупаемости инвестиций.

Простой срок окупаемости рассчитывается по упрощенной методике, исходя из следующего уравнения:

$$PBP = \frac{TIC}{NCF}, (5)$$

где PBP — срок окупаемости выраженный в интервалах планирования;

TIC — полные инвестиционные затраты проекта;

NCF — чистый эффективный денежный поток за один интервал планирования.

Расчет простого срока окупаемости, в силу своей специфической наглядности, часто используется как метод оценки риска, связанного с инвестированием. Более того, в условиях дефицита инвестиционных ресурсов именно этот показатель может оказаться наиболее значимым для принятия решения об осуществлении капиталовложений.

Существенным недостатком рассматриваемого показателя является то, что он ни в коей мере не учитывает результаты деятельности за пределами установленного периода исследования проекта и, следовательно, не может применяться при сопоставлении вариантов капиталовложений, различающихся по срокам жизни.

Точка безубыточности – точка равновесия выгод и издержек определяет границы убыточности и прибыльности инвестиционного проекта. Она показывает, при каком объеме продаж достигается окупаемость затрат. Безубыточность будет достигнута при таком объеме чистого дохода, который равен общей сумме текущих постоянных и переменных затрат.

Безубыточность является обязательным условием для реализации всех коммерческих проектов. В финансовую часть бизнес-плана целесообразно включать анализ безубыточности, который демонстрирует, каким должен быть объем продаж, чтобы компания могла без посторонней помощи выполнять свои обязательства.

Наиболее удобной формой является представление в бизнес-плане схемы достижения безубыточности в виде графика, наглядно показывающего зависимость прибыли от:

- объемов производства (продаж);
- издержек производства (обращения);
- цены продукции.

Расчет точки безубыточности помогает:

- 1) определить критический для фирмы минимальный объем продаж, после которого возможно получение прибыли;
- 2) провести финансовый анализ бизнес-плана инвестиционного проекта;
- 3) оценить предпринимательский риск.

График безубыточности в различных его модификациях широко используется в современной экономике. Несомненным преимуществом этого метода является то, что с его помощью можно быстро получить довольно точный прогноз основных показателей деятельности предприятия при изменении условий на рынке.

Сроком окупаемости называется продолжительность периода от начального момента до момента окупаемости. Начальным элементом является начало первого шага или начало операционной деятельности.

Моментом окупаемости называется тот наиболее ранний момент времени в расчётном периоде, после которого кумулятивные текущие чистые денежные поступления становятся и в дальнейшем остаются неотрицательными.

Существует два способа расчёта периода окупаемости. Первый способ применяется, если денежные поступления по годам одинаковы и в итоге формула для расчета срока окупаемости имеет вид:

$$PP = \frac{I_0}{CF_{ср}}, (6)$$

где PP — срок окупаемости выраженный в годах;

I_0 — первоначальные инвестиции;

$CF_{ср}$ — среднегодовая стоимость денежных поступлений от реализации инвестиционного проекта.

Второй способ применяется в том случае, если денежные поступления по годам неодинаковы, из-за этого и расчет выполняется поэтапно:

1) находится целое число периодов, за которые накопленная сумма денежных поступлений становится наиболее близкой к сумме инвестиций, но не превосходит её;

2) находится непокрытый остаток, как разница между суммой инвестиций и суммой накопленных денежных поступлений;

3) непокрытый остаток делится на величину денежных поступлений следующего периода.

Простой срок окупаемости является широко используемым показателем для оценки того, возместятся ли первоначальные инвестиции в течение срока экономического жизненного цикла инвестиционного проекта. Использование в России происходит еще и потому, что этот показатель довольно точно сигнализирует о степени рискованности проекта. Управляющие полагают, что чем больший срок нужен хотя бы для возврата инвестированных сумм,

тем больше шансов на неблагоприятное развитие ситуации, способное опрокинуть все предварительные аналитические расчеты. Кроме того, чем короче срок окупаемости, тем больше денежные поступления в первые годы реализации инвестиционного проекта, а значит, и лучше условия для поддержания ликвидности фирмы.

Наряду с указанными достоинствами метод расчета простого срока окупаемости обладает очень серьезными недостатками, так как игнорирует два важных обстоятельства:

- 1) различие ценности денег во времени;
- 2) существование денежных поступлений и после окончания срока окупаемости.

Именно поэтому расчет срока окупаемости не рекомендуется использовать как основной метод оценки приемлемости инвестиций. К нему целесообразно обращаться только ради получения дополнительной информации, расширяющей представление о различных аспектах оцениваемого инвестиционного проекта. Сроком окупаемости с учетом дисконтирования называется продолжительность периода от начального момента до «момента окупаемости с учетом дисконтирования». Момент окупаемости с учетом дисконтирования называется тот наиболее ранний момент времени в расчетном периоде, после которого текущий чистый дисконтированный доход становится и в дальнейшем остается неотрицательным.

При расчете дисконтированного периода окупаемости денежные потоки по годам дисконтируются по норме дисконта и по полученным значениям считают период окупаемости с использованием второго способа. Формула для расчета срока окупаемости в данном случае выглядит следующим образом:

$$DPP = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} \geq I_0, (7)$$

где DPP — динамический (дисконтированный) срок окупаемости
выраженный в годах;

I_0 — первоначальные инвестиции;

CF_t — денежные поступления в период t ;

r — ставка дисконтирования;

n — срок окупаемости.

Для определения срока окупаемости инвестиционного проекта строительства конгресс-резиденции в СОК «Непряхино» можно применить анализ чувствительности, рассчитав показатель в зависимости от загруженности базы. Анализ чувствительности – это один из методов оценки эффективности того или иного проекта, который применяется не только в отечественной, но и в зарубежной инвестиционной практике.

Вместимость базы в летний период составляет 300 человек, в другие – 120 человек в круглогодичных корпусах. Рассмотрим три варианта возможного исхода: пессимистичный прогноз с загруженностью в 30%, нейтральный прогноз с загруженностью в 50% и оптимистичный прогноз на 70%.

В летний период 2017 года было реализовано 745 путевок на 12 дней и 70 однодневных путевок, для удобства при расчетах переведем все в систему однодневных путевок и получим: 9010 путевок. Средняя стоимость однодневной путевки (проживание+питание) составляет 1 253, 44 рубля.

В период с сентября по май 2017-2018 года было реализовано 450 однодневных путевок. Средняя стоимость однодневной путевки (проживание+питание) составляет 1 325, 65 рублей.

В таблице 5 представлены расчеты по фактическому и планируемому количеству проданных путевок на базу отдыха «Наука».

Таблица 5 – Фактическое и планируемое количество реализованных путевок

Общая вместимость на летний период, чел.	21600			
	Факт	План 30%	План 50%	План 70%
Количество однодневных путевок на одного человека, шт.	9010	6480	10800	15120
Стоимость путевок, р.	11293472	8122275	13537125	18951975
Общая вместимость на период, чел.	32760			
	Факт	План 30%	План 50%	План 70%
Количество однодневных путевок на одного человека	400	9828	13104	22932
Стоимость путевок, руб.	530260,9	13028509,57	17371346,09	30399855,65
Итого за календарный год, руб.	11 823 733	21150784,57	30908471,09	49 351830,65

Расходы за 2017 год составили 19946907,42 рублей.

Для расчета дисконтированного срока окупаемости принимаем следующие значения:

$$I_0 = 30\,000\,000 \text{ рублей}$$

$$CF_t \text{ (при 30\%)} = 21\,150\,784,57 - 19\,946\,907,42 = 1\,203\,877,15 \text{ рублей;}$$

$$CF_t \text{ (при 50\%)} = 30\,908\,471,09 - 19\,946\,907,42 = 10\,961\,563,7 \text{ рубля;}$$

$$CF_t \text{ (при 70\%)} = 49\,351\,830,65 - 19\,946\,907,42 = 29\,404\,923,2 \text{ рубля;}$$

$$r = 10\%$$

Результаты расчетов представлены в таблицах 6 и 7.

Таблица 6 – Расчет дисконтированного срока окупаемости при нейтральном прогнозе

Плановая загрузка 50% в год от общего количества		
Год	Расчет дисконтированных денежных поступлений	Результат расчета (рублей)
1	9965057,879	9965057,879
2	9059143,526	19024201,41
3	8235585,024	27259786,43
4	7486895,476	34746681,91
Недостаточно:	2740213,571	

Непокрытая часть составляет 2 740 213,571 рублей, следовательно чтобы покрыть эту часть нужно $2\,740\,213,571 / 7486895,476 = 0,37$

Срок окупаемости при нейтральном прогнозе составляет: $3 + 0,37 = 3,37$ года.

Таблица 7 – Расчет дисконтированного срока окупаемости при оптимистичном прогнозе

Плановая загрузка 70% в год от общего количества		
Год	Расчет дисконтированных денежных поступлений	Результат расчета (рублей)
1	26731748,39	26731748,39
2	24301589,45	51033337,84
Недостаточно	3268251,607	

Непокрытая часть составляет 3 268 251,607 рублей, следовательно чтобы покрыть эту часть нужно $3\,268\,251,607 / 24301589,45 = 0,13$

Срок окупаемости при оптимистичном прогнозе составляет: $1 + 0,14 = 1,14$ года.

При пессимистичном прогнозе срок окупаемости очень большой, поэтому при загрузке базы в 30% инвестиционный проект нерентабелен.

Выводы по разделу три.

Главное условие эффективности инвестиционного проекта соблюдено: ЧДД > 0. Индекс рентабельности инвестиций также удовлетворяет критерию эффективности: ИД > 1. Критерий эффективности соблюден: $tIRR > r$, где $r = 12\%$ – норма дисконта.

При правильной загруженности работы базы отдыха «Наука», круглогодично более 50%, проект имеет срок окупаемости. Реализация проекта экономически эффективна оправдана.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основной целью работы являлась разработка инвестиционного проекта строительства конгресс-резиденции в СОК «Непряхино». База отдыха «Наука», входящая в состав комплекса, работает круглогодично, именно это и является одной из причин реконструкции имеющегося здания столовой.

Инвестиционный проект — это осуществление вложений способствующих воплощению в жизнь инвестиционной идеи. Такие инвестиции должны быть экономически обоснованными и целесообразными, иметь определенный срок и заранее установленные объёмы. Объёмы инвестиций в данный проект в размере 30 млн. рублей были изначально обозначены, исходя из этой суммы был проведен анализ экономической эффективности, оценка инвестиционных затрат и просчитан срок окупаемости проекта при разных исходах событий.

Главная задача, которая стояла на стадии разработки проекта, — это заполняемость базы и работа конгресс-резиденции, т.е. спрос и предложение проекта. В процессе работы было проведено исследование, в результате которого определены основные направления для работы над спросом:

- администрация ВУЗа (ректорат, проректорат, дирекции высших школ и институтов, кафедры);
- студенческие активы (студенческие объединения и студенческие советы);
- внешние партнеры.

Для Челябинской области данный проект также актуален. В результате проведенной работы был изучен рынок коммерческой недвижимости Челябинска, Челябинской области, а также изучены основные направления развития. В силу активного экономического развития региона во всех сегментах отмечается достаточно высокий спрос на гостиницы и залы для деловых встреч, семинаров. Главным катализатором этого процесса станут саммиты ШОС и БРИКС, которые город примет в 2020 году.

Спортивной-оздоровительный комплекс «Непряхино» является перспективной площадкой для развития внешних отношений университета. Собственная конгресс-резиденция, площадка международного уровня, благоприятно будет влиять не только на имидж университета, но и на его рейтинг. Оздоровительная кампания Южно-Уральского государственного университета активно работает на данный момент только в летний каникулярный период, но при наличии собственной загородной конгресс-резиденции можно развивать кампанию на любой сезон, проводя некоторые городские мероприятия в новых условиях.

СОК «Непряхино» сейчас является тем местом, куда в летний каникулярный период стремятся попасть все, чтобы провести качественный отдых. Университет заинтересован в том, чтобы предоставлять разные услуги, чтобы разнообразить и улучшить отдых для не только своих сотрудников, преподавателей, детей и студентов.

При средней загруженности базы в календарный год, срок окупаемости проекта может быть равен 4 годам. В процессе сейчас разработка технологии и организации строительных работ. В дальнейшем инвестиционный проект может быть направлен на доработку и представление инвесторам для привлечения денежных средств в развитие СОК «Непряхино».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Алексеева М.М. Планирование деятельности фирмы. – М., 2005. – 360 с.
- 2 Балабанов И.Т. Основы финансового менеджмента. М., Финансы и статистика, 2000 г. – 395 с.
- 3 Бард В.С. Инвестиционные проблемы российской экономики. – М.: Экзамен, 2006 г.
- 4 Бизнес-план. Методические материалы – 3-е изд., доп. /Под ред. Н.А. Колесниковой, А.Д. Миронова. – М.: «Финансы и статистика», 2006 г. – 410 с.
- 5 Зелль А. Бизнес-план. Инвестиции и финансирование, планирование и оценка проектов: пер. с нем. – М.: Издательство «Ось-89», 2005 г. – 487 с.
- 6 Ковалев В.В. Инвестиции. – М.: Финансы и статистика, 2003 г. – 768 с.
- 7 Крутин А.Б., Никольская Е.Г. Инвестиции и экономический рост предпринимательства / А.Б. Крутин, Е.Г. Никольская. – СПб.: Лань, 2009 г. – 254с.
- 8 Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (вторая редакция). Официальное издание. – М.: Экономика, 2000 г.
- 9 Нагловский С.Н. Логистика проектирования и менеджмента производственно-коммерческих систем. – Калуга: Манускрипт, 2005 г. – 336 с.
- 10 Чернов В.А. Финансовая политика организации. / Под ред. проф. М.И. Баканова. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006 г. – 247 с.
- 11 База знаний «Ведение бизнеса». – <http://businessmens.ru/>
- 12 Все об инвестициях «Куда инвестируем». – <https://kudainvestiruem.ru/>
- 13 Горнолыжный курорт «Солнечная Долина». – <http://www.dolina.su/>
- 14 Исследование рынка коммерческой недвижимости в Челябинске. – <http://chel.dk.ru/wiki/kommercheskaya-nedvizhimost#h2-4>

- 15 Клуб-отель «Золотой пляж». – <http://goldenbeach.ru/>
- 16 Оздоровительный комплекс «Лесная застава». – <http://www.lesnayazastava.ru/>
- 17 Подготовка Челябинска к саммитам ШОС и БРИКС. – <https://obzor.ru/chto-budet-postroeno-k-sammitu-shos-i-briks-i-kakie-perspektivy-otkrывayutsya-dlya-chelyabinskogo>
- 18 Пространство коллективной работы «Точка кипения». – <https://leader-id.ru/points/>
- 19 Рынок коммерческой недвижимости. – <https://chelyabinsk.bbport.ru>
- 20 Семейный курорт «УТЕС». – <http://www.uteshotel.com/>
- 21 Спортивно-оздоровительный комплекс «Непряхино». – <http://current.tilda.ws/>
- 22 Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)» ФГАОУ ВО «ЮУрГУ (НИУ)». – <https://www.susu.ru/>

