Добрый день! Необходимо написать часть 3й главы магистерской диссертации, на примерную тему «Алгоритм управления развитием объекта нежилой недвижимости на основе редевелопмента». На тему не обращайте особо внимание она вам не потребуется я думаю. Я буду сама связывать эту главу с предыдущими главами, мне нужно чтоб вы написали хорошее описание каждого проекта, ну или чтоб она так выглядело.

Сейчас кратко расскажу в чем суть, у меня есть земельный участок со старым офисным зданием (Здание КИП) и старым складом (Теплый склад), находящийся в г. Среднеуральск рядом со Среднеуральской ГРЭС предприятие ПАО «Энел Россия», более подробное описание объекта и его местоположения можете посмотреть в файле «Оценка объекта». Я хочу сделать редевелопмент данных объектов для повышения эффективности использования данной территории. Редевелопмент - это реконструкция отдельных объектов недвижимости, групп зданий (фабрик, заводов), районов или целых населенных пунктов с целью более эффективного их использования. Существует следующие формы редевелопмента: реконструкция, модернизация и перепрофелирование. Я хочу расмотреть все три этих варианта и предложить вариант концепции для каждого из них.

**1 вариант** реконструкция здания КИП в общежитие (хостел) для рабочих.

**2 вариант** модернизация здания КИП и здание теплого склада, оставить все как есть только оборудовать здания современным оборудованием.

**3 вариант** перепрофилирование здания теплого склада в рыбную ферму по принципу аквапоники с УЗВ, далее подробно поясню что это такое. *В моих мыслях данный проект должен получиться наиболее эффективным.*

Вам необходимо описать три предложенных варианта редевелопмента объекта: Реконструкцию, модернизацию и перепрофилирование. Описать технико-экономическое обоснование вариантов дальнейшего использования объекта. Составить бюджет каждого из вариантов. (ЕСЛИ БУДЕТ ОЧЕНЬ ТЯЖЕЛО РАСЧИТАТЬ КАКИЕ ТО РАСХОДЫ, МОЖНО ПРИДУМАТЬ ПРИМЕРНЫЕ ЦИФРЫ, НО ЧТОБ ОНИ БЫЛИ НАИБОЛЕЕ РЕАЛЬНЫМИ, ТАК КАК В САМОЙ РАБОТЕ РАСЧЕТЫ ПРЕДОСТАВЛЯТЬ НЕ НУЖНО ТОЛЬКО ИТОГОВЫЕ ЦИФРЫ).

Пояснение подробно о каждом варианте:

**1 вариант редевелопмента реконструкция объекта**

*Вначале пишите пояснение, вам нужно красиво оформить мои мысли*: «Так как объект находится рядом с СУГРЭС, на которой постоянно проводятся ремонтные работы основных фондов, подрядным строительным организациям (производящим данный ремонт) необходимо обеспечивать приезжих строителей жильем, предлагаем реконструировать объект из административно бытового здания в общежитие (хостел). Общежитие предоставит возможность поселения людей вблизи объекта (СУГРЭС), что позволит снизить затраты подрядных организаций на транспортировку людей до объекта, коммунальные расходы при съеме квартиры и т.д., следовательно это повлияет на стоимость предоставляемых ремонтных работ организациям для СУГРЭС, что выгодно не только подрядчикам, но и непосредственно СУГРЭС, на основание этого возможно заключения договора с СУГРЭС на проживание подрядчиков в данном общежитие. Единственная проблема сезонность данного варианта, так как в основном ремонтные работы на СУГРЭС производятся только в теплое время года (весна, лето, осень).».

Далее пишите что составлен бюджет проекта и рассчитаны показатели эффективности данного проекта.

*Бюджет можно составить по примеру, прикладываю таблицы excel «Пример расчетов ПЭ девелоперских проектов». Пример сделан по другим объектам, вам можно взять за основу таблицы по гостиницам, понадобятся только вкладки выделенные оранжевым цветом: во вкладку параметры (заносите параметры по данному объекту, размеры есть в чертежах и площадь объекта в файле «Оценка объекта», для данного проекта не понадобятся все параметры которые есть в таблице, нужно будет заносить только то что нужно для расчетов, что-то нужно будет брать из интернета (примерные расценки), данные которые не зависят от размеров и площади объекта, оставляете как в примере. Я начала немного рассчитывать, можете продолжить мой файл «КП расчеты Балтина А.С.» там занесены некоторые параметры уже или возьмите некоторые параметры из него.*

*Не обязательно делать по данному файлу, как вам удобно, но по нему можно рассчитать только недостающие расходы.*

Далее по тексту главы:

1) Описываете все расходы необходимые на реализацию проекта, в виде таблицы с расходами.

В таблицу вставляете: общую стоимость строительных работ (из сметы, ее еще не доделала, поэтому пришлю числа 5 июня скорее всего); затраты на обустройство общежития (мебель, бытовая техника); коммунальные расходы; содержание персонала (администратор – управляющий, уборщица, дворник, бухгалтер); эксплуатационные расходы; основные средства и амортизационные отчисления; налоги.

*Делаете расчет расходов, можете воспользоваться примером таблицы для расчетов в формате excel «Пример расчетов ПЭ девелоперских проектов», описала выше:*

1. *Расходы на обустройство общежития (мебель, бытовая техника) возьмите:
1 000 000 руб.*
2. *Рассчитываете коммунальные расходы, по примеру в файле «Пример расчетов ПЭ девелоперских проектов», прикладываю таблицу с тарифами «Тарифы ком. усл.».*
3. *Расчет содержание персонала по примеру или как вам удобней (администратор-управляющий, уборщица, дворник, бухгалтер);*
4. *Расчет эксплуатационных расходы по примеру (интернет, телефон, вывоз ТБО, Дератизация, дезынсекция);*
5. *ОС и амортизационные отчисления, в примере во вкладке амортизация ОС поменяйте только стоимость здания = 10 560 933 руб. остальные оставьте как в примере;*
6. *Расчет налогов, кадастровая стоимость участка:*

Далее по тексту главы:

2) Описываете кратко основные доходы без таблиц, доходы за счет сдачи места-койки в общежитие. *Расчет доходов с учетом сезонности данного варианта, так как в основном ремонтные работы на СУГРЭС производятся только в теплое время года (весна, лето, осень).*

3) Расписать про источники финансирования проекта (100%СК, 50%СК+50%ЗК (кредит)), описание показателей эффективности проекта и вставить таблицу по основным показателям (NPV, WACC, Срок окупаемости, индекс доходности, внутренняя норма доходности, рентабельность основной деятельности, рентабельность инвестиций, расчет ставки дисконтирования). *Выполнение расчета при помощи примера «Пример расчетов ПЭ девелоперских проектов» или любым удобным для вас способом.*

**2 вариант редевелопмента модернизация объекта**

*Пишиете пояснение:* Рассмотрим проект по модернизация здания теплого склада. Обновим устаревшее оборудование. *Данные по теплому складу* *(S=435,7 м2) и технические характеристики есть в файле «Оценка объекта» и размеры в чертежах здание №2 и 3 файл «План складских помещений».*

Далее пишите что составлен бюджет проекта и рассчитаны показатели эффективности данного проекта.

*Бюджет можно составить по примеру, таблицы excel «Пример расчетов ПЭ девелоперских проектов». Как делали в первом варианте.*

1) Описываете все расходы необходимые на реализацию проекта, в виде таблицы с расходами.

В таблицу вставляете: расходы на закуп и монтаж оборудования для модернизации только складского помещения; коммунальные расходы эксплуатационные расходы; основные средства и амортизационные отчисления; налоги.

*Делаете расчет расходов, можете воспользоваться примером таблицы для расчетов в формате excel «Пример расчетов ПЭ девелоперских проектов», описала выше:*

1. *Расходы на закуп и модернизацию оборудования, исходя из площади склада, рассчитайте примерно сколько оборудования нужно закупить, можно взять ориентировочную цифру похожую на правду;*
2. *Рассчитываете коммунальные расходы, по примеру в файле «Пример расчетов ПЭ девелоперских проектов», прикладываю таблицу с тарифами «Тарифы ком. усл.».*
3. *Расчет эксплуатационных расходы по примеру (интернет, телефон, вывоз ТБО, Дератизация, дезынсекция);*
4. *ОС и амортизационные отчисления, в примере во вкладке амортизация ОС поменяйте стоимость здания = 5 820 916 руб. и добавите новое оборудование;*
5. *Расчет налогов, кадастровая стоимость участка:*

Далее по тексту главы:

2) Описываете кратко основные доходы без таблиц, доходы за счет сдачи в аренду складского помещения в аренду. *Расчет доходов с учетом сезонности данного варианта, так как в основном ремонтные работы на СУГРЭС производятся только в теплое время года (весна, лето, осень).*

3) Расписать про источники финансирования проекта (100%СК, 50%СК+50%ЗК (кредит)), описание показателей эффективности проекта и вставить таблицу по основным показателям (NPV, WACC, Срок окупаемости, индекс доходности, внутренняя норма доходности, рентабельность основной деятельности, рентабельность инвестиций, расчет ставки дисконтирования). *Выполнение расчета при помощи примера «Пример расчетов ПЭ девелоперских проектов» или любым удобным для вас способом.*

**3 вариант редевелопмента перепрофилирование объекта**

*Пишите пояснения:* На основание местоположения объекта, пригород, близость к Сбросному каналу СУГРЭС. На данном объекте в здание теплого склада возможно организовать рыбную ферму по технологии аквапоники с УЗВ (Аквапоника – это новая высоко- технологичная сельскохозяйственная технология, которая сочетает в себе как выращивание растительной продукции, так и производство продукции рыбной. УЗВ — это установка замкнутого водоснабжения для выращивания рыбы.).

*Описать красиво аквапонику с УЗВ, все его преимущества и т.д., можно использовать файл “Сборник по аквапонике”:* Что такое аквапоника с УЗВ. В россии данные технологие только 3 года (можно проверить). В свердловской области еще нет такого вообще. При аквапоники получаются экологически чистые продукты.

 В Свердловской области ведется разработка региональной программы «Развитие аквакультуры Свердловской области в 2015 – 2020 годах» в рамках программы "Развитие товарной аквакультуры (товарного рыбоводства) в Российской Федерации на 2015-2020 годы". Предлогается разводить клариевого сома, он может заменить угря, который активно используется в приготовлении ролов и сушей и считается одной из самых дорогостоящих рыб, клариевый сом дешевле в несколько раз. Возможно получения государственного гранта (стартап).

Далее пишите что составлен бюджет проекта и рассчитаны показатели эффективности данного проекта. *Бюджет можно составить на основе примера таблицы «Ферма по разведению осетра» только вставить данные по клариевому сому.*

*Разведение клариевого сома:*

1. *На 1м3 -250 сомов;*
2. *Одна емкость под рыб: 3,8 куба;*
3. *Вырастает сом за 4 месяца не болеет;*
4. *Малёк стоит 5 рублей (купить в Твери);*
5. *Корм можно форелевый или собачий;*
6. *Ежедневно всего примерно 10-15 кг сбор зелени (мята и розмарин); Мята – от 2-5 кг с 1 м2 в месяц.*

1) Описываете все расходы необходимые на реализацию проекта, в виде таблицы с расходами.

В таблицу вставляете: Расходы на закуп и монтаж оборудования для системы аквапоники с УЗВ, коммунальные расходы, эксплуатационные расходы, содержание персонала (3-5 рыбоводов, бухгалтер, охранник) основные средства и амортизационные отчисления, налоги оформление как фермерского хозяйства).

2) Описываете кратко основных доходов, можно с таблицей.

3) Расписать про источники финансирования проекта (100%СК, 50%СК+50%ЗК (кредит)), описание показателей эффективности проекта и вставить таблицу по основным показателям (NPV, WACC, Срок окупаемости, индекс доходности, внутренняя норма доходности, рентабельность основной деятельности, рентабельность инвестиций, расчет ставки дисконтирования).

**Примечания и приложения:**

1. Расчет расходов и доходов можно делать примерные, на основание подобных проектов.
2. Смету на реконструкцию задания мастерской КИП (АБЗ), направлю 5 июня ориентировочно, еще не доделана. Возможно раньше.
3. Прикладываю пример таблиц в формате excel *«Пример расчетов ПЭ девелоперских проектов»* по расчету интегральных показателей эффективности проектов, не обязательно делать по ним, возможно использование более удобного способа для вас.
4. Файл «КП
5. Тарифы на коммунальные услуги. Файл *«Тарифы ком.усл.»*
6. Прикладываю оценку объекта файл *«Оценка объекта»*, с техническими характеристиками, реконструировать будем не все объекты (объекты которые не задействованы будто и не существуют»:
7. Вариант: «Здание мастерской КИП» – это АБЗ под общежитие;
8. Вариант: «Здание теплого склада» S=435,7 м2 (на чертежах здание № 2,3);
9. Вариант: «Здание теплого склада» S=435,7 м2.
10. Проекты (чертежи) с размерами, складского комплекса и КИПа. Файлы «План помещений КИП – 1 этаж», «План помещений КИП – 2 этаж», «План складских помещений».
11. Пример расчета формате excel рыбной фермы *«Ферма разведения осетра»* (поменять на клариевого сома);
12. «Сборник по аквапонике» - информация по аквапонике.