



ННГАСУ

ВКР(б) в формате «Стартап как диплом» на тему:

Разработка проекта строительства базы отдыха в городе Бор Нижегородской области и экономическая оценка его эффективности

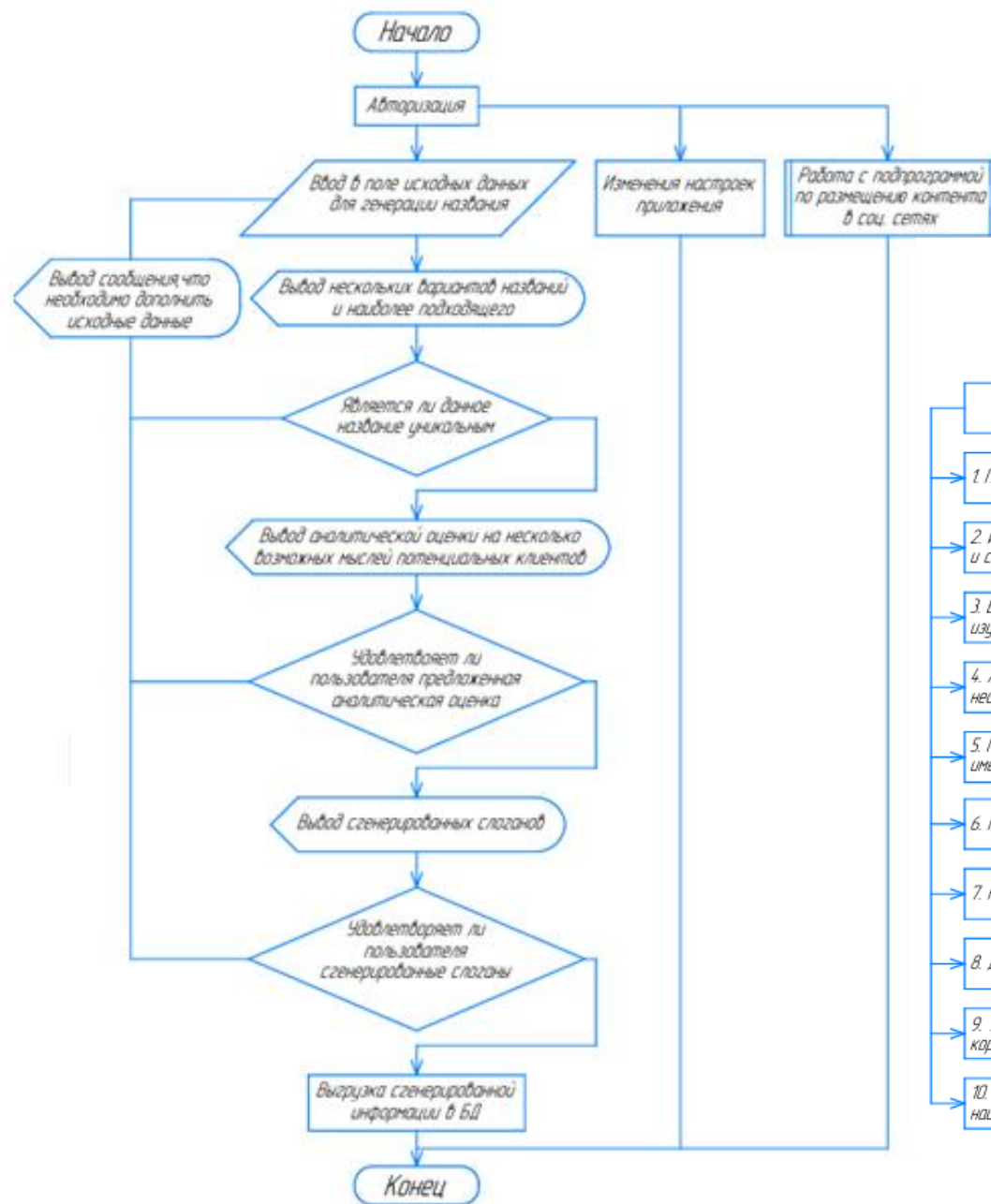
Аверьянова Арина Андреевна
Студентка гр. ЭУН.21

БИЗНЕС-ИДЕЯ СТАРТАПА

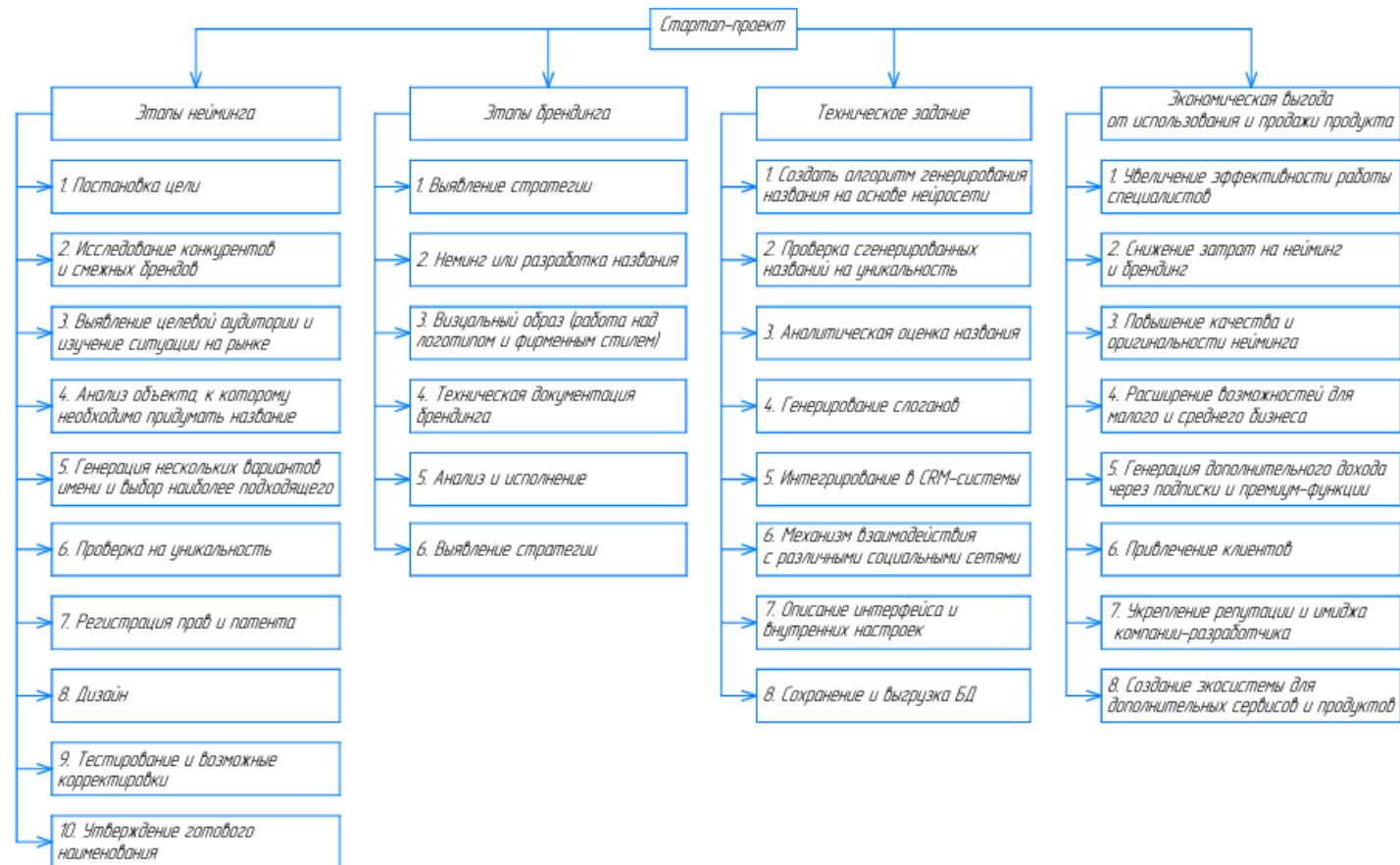
Повышение эффективности маркетингового продвижения на основе разработки программного продукта для автоматизации нейминга объектов туристской индустрии

Структура разрабатываемого проекта





Структура стартап - проекта



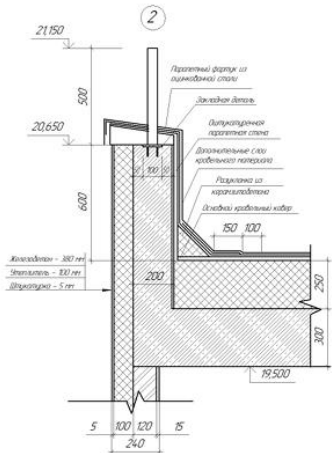
Объект маркетингового продвижения: база отдыха в городе Бор Нижегородской области



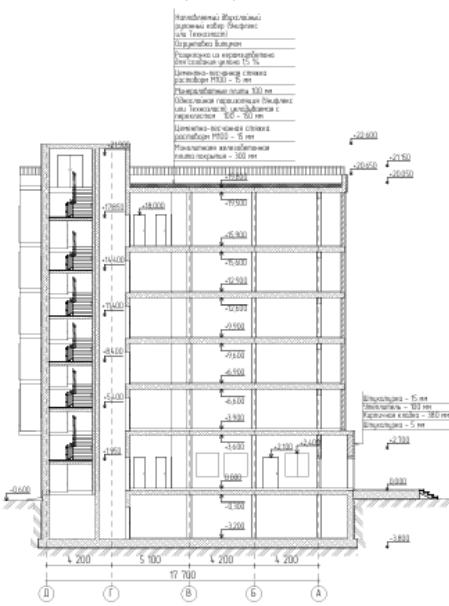
Фасад 10 – 18



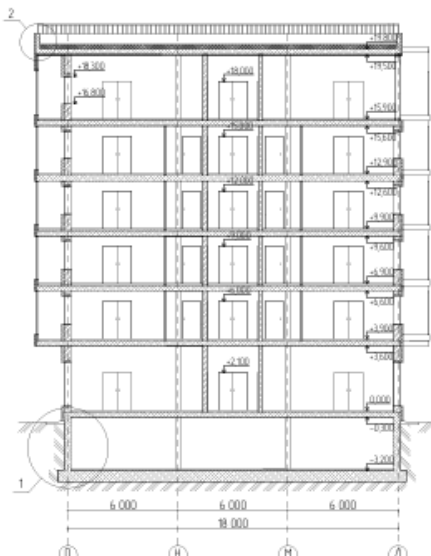
Узел парапета 2



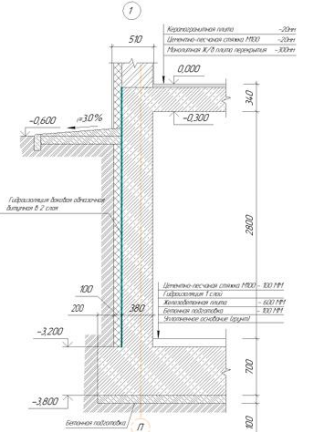
Разрез Разрез 1 – 1



Разрез 2 – 2



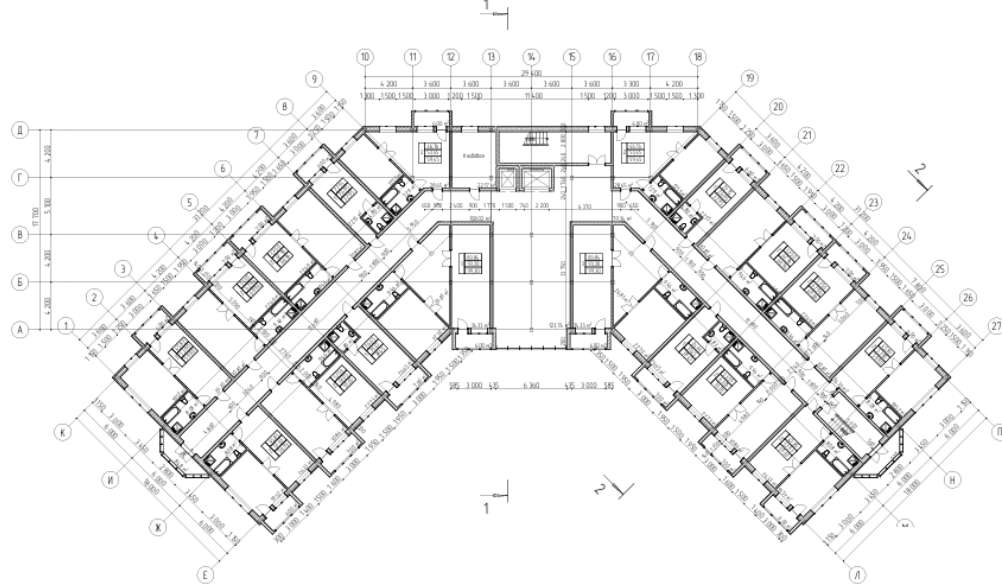
Узел фундамента 1



Объект маркетингового продвижения: база отдыха в городе Бор Нижегородской области



План типового этажа



План первого этажа на отм. 0.000

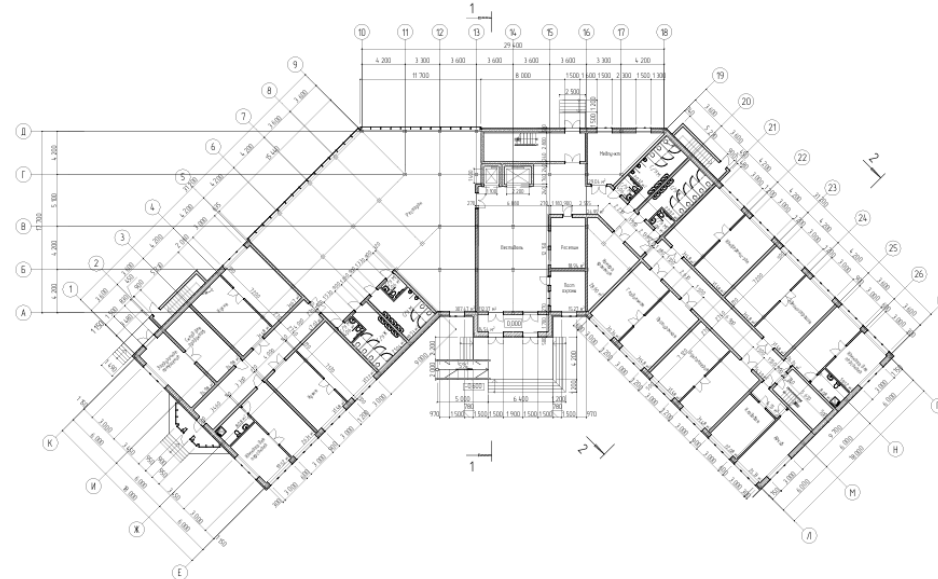
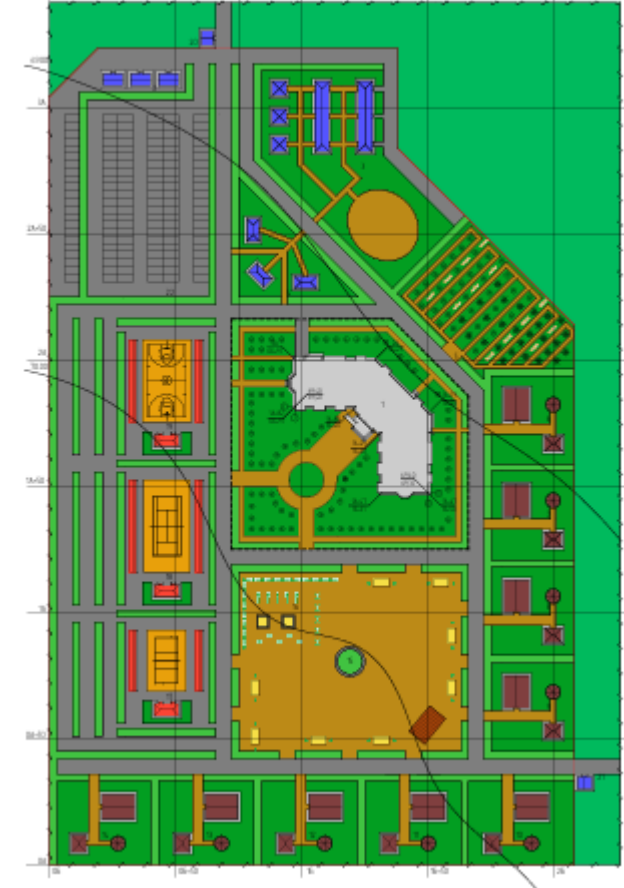


Схема планировочной организации земельного участка



Календарное планирование сроков реализации проекта



Дальнейшее исследование продолжается.

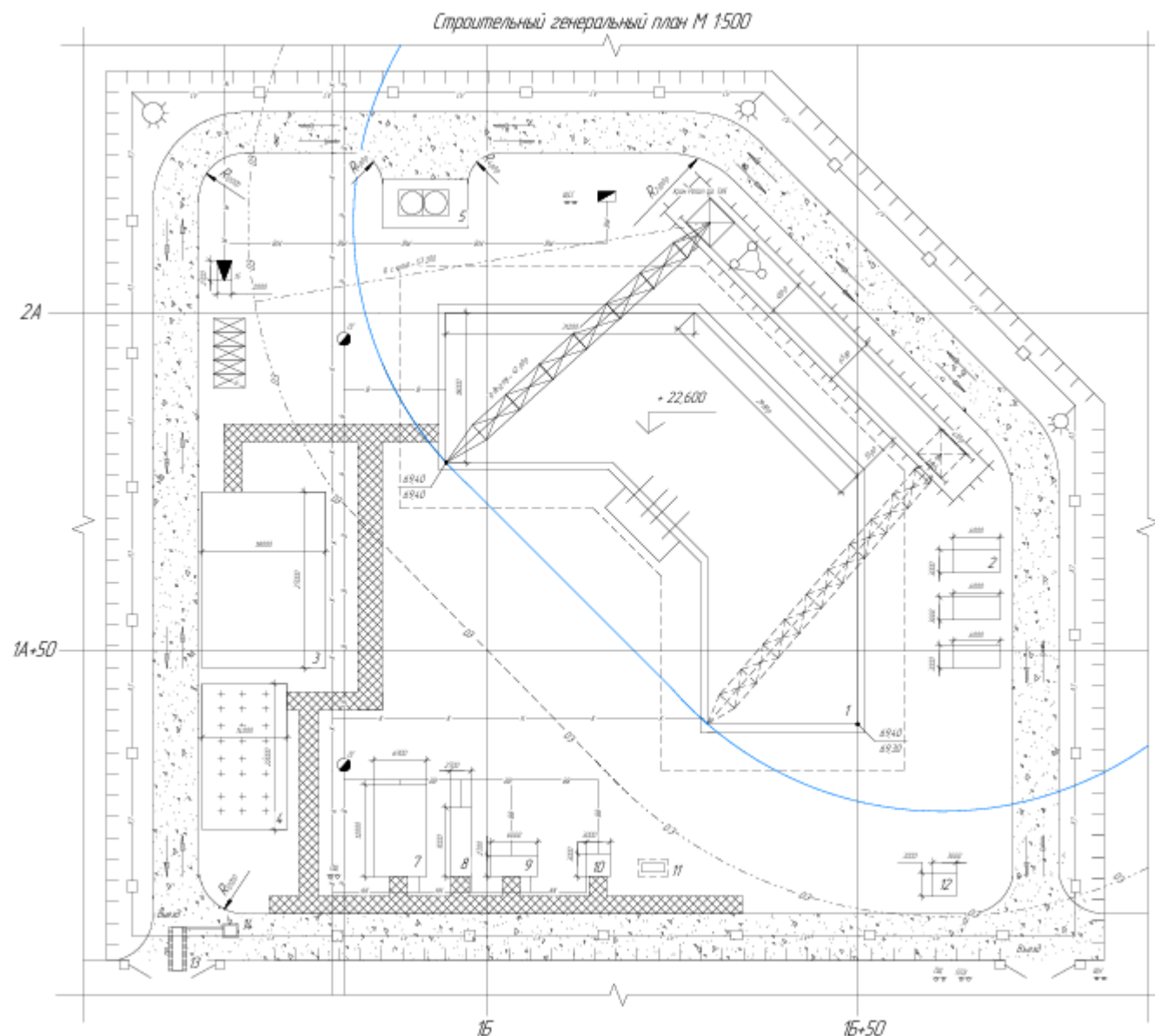
№	Наименование показателя	Единица	Значение
1	Объем поставок алюминия в натуральном выражении	т	8 302,2
2	Объем поставок алюминия в тоннах	т	23 263,1
3	Объем поставок алюминия в тоннах по плану	тонн / год	220 738,9
4	Объем поставок алюминия в тоннах	тонн / год	6 16 04,69
5	Объем поставок алюминия в тоннах	тонн	60 250
6	Запасы сырья на предприятии в тоннах	тонн - до	27 235
7	Запасы сырья на предприятии в тоннах	тонн	6 16 04,69
8	Объем поставок алюминия в тоннах по плану	тонн	23
9	Объем поставок алюминия в тоннах по плану	тонн	23
10	Объем поставок алюминия в тоннах по плану	тонн	23

ಗ್ರಂಥ-ಕವಿ: ಸಿದ್ಧಿಮಾತಾ, ಸಿದ್ಧಿಪುತ್ರನವರವರು - ಸಿದ್ಧಿಮಾತಾ
 ೩ ಅರವಿಂದ ಸಾಹುಮಹಾಶಯ, ಸಾಹುಪುತ್ರನವರು ೩ ಅರವಿಂದ ಸಾಹು
 ೧೯೭೩, ಅಕ್ಟೋಬರ್ ೨೦, ೨೦೦೩, ೨೦೦೭

Siphonocystis palus (Lampert) van der Stoep
Microporella palus - 20 673 7 m-de
Cyrtoporella palus - 190 m-de
Stenoporella palus - 256 m-de
Gastroporella sp. n. - 72 - 16337 m-de
 Siphonocystidae sp. n. - 37 805 m-de



План строительной площадки базы отдыха



Технико-экономические показатели

№	Наименование показателя	Ед.изм	Значение
1	Площадь строительной площадки	м ²	4 570
2	Площадь застройки проектируемым зданием	м ²	1 447
3	Площадь застройки временными зданиями	м ²	1055,6
4	Протяженность временных дорог	км	391
5	Протяженность временной канализации	км	39,2
6	Протяженность временного водопровода	км	38,5
7	Протяженность высоковольтных линий	км	69,5
8	Протяженность осветительной линии	км	630
9	Протяженность ограждения	км	711,6
10	Коэффициент площадей временных зданий	%	9,077

Экспликация зданий и сооружений

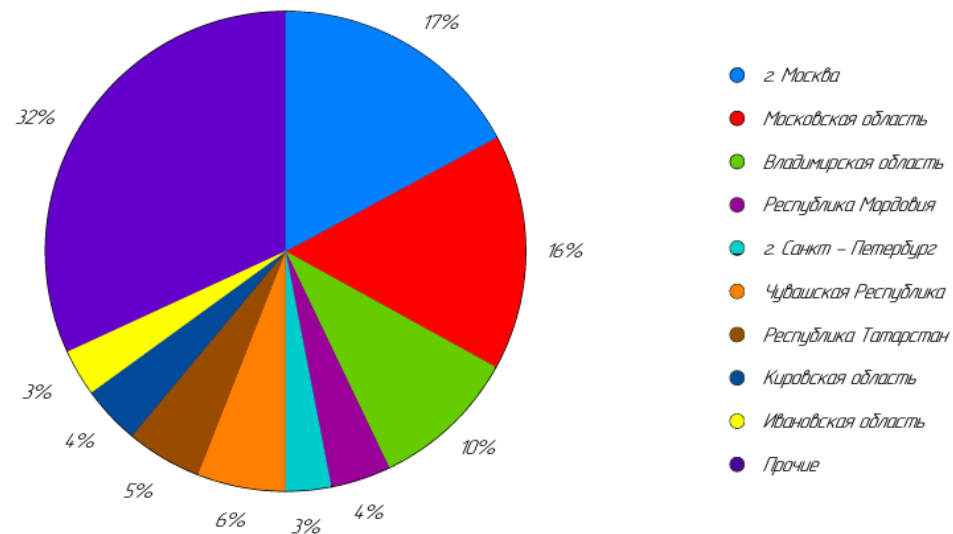
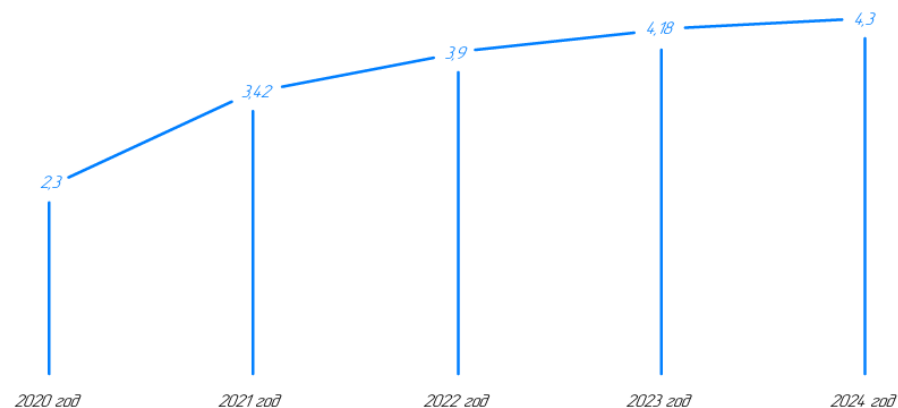
№	Наименование показателя	Ед.изм	Значение
1	Строящийся главный корпус	м ²	8 508,42
2	Открытый склад	м ²	18
3	Закрытый склад	м ²	486
4	Навес	м ²	308
5	Зона выгрузки бетонной смеси	м ²	60
6	Площадка сбора строительного мусора	м ²	9
7	Бытовой блок	м ²	75,5
8	Помещение для обогрева рабочих	м ²	24,3
9	Туалет	м ²	14,3
10	Прорабская	м ²	22
11	Место для курения	м ²	9
12	КПП	м ²	9
13	Площадка для мытья колес	м ²	12
14	Слив с площадки для мытья колес	м ²	8,5
15	Трансформаторная подстанция	м ²	4,5

Анализ рынка туристских услуг Нижегородской области



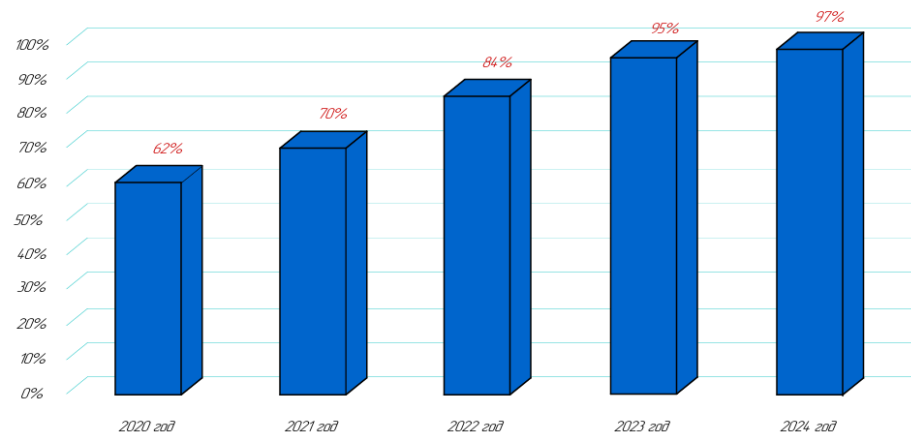
География внутреннего туризма

Туристический поток в Нижегородской области



*По данным мобильного оператора сотовой связи за 2024 г.

Динамика загрузки гостиниц Нижегородской области



- Бор – город в Нижегородской области (20 км к северу от Нижнего Новгорода на левом берегу Волги);
- Население г. Бор составляет 116,1 тысячи человек;
- Площадь – 358,4 тыс. га. – второе по величине муниципальное образование в регионе.

Рынок баз отдыха:

Спрос:

- Рост бронирований баз отдыха в 2024 г. +80% к 2023;
- Глэмпинги: +200% спроса летом 2024.

Цены:

- Средняя стоимость номера: 7,1 тыс. руб. (2024);
- Санатории: 14 тыс. руб. за ночь.

Инфраструктура:

- Построено 22 кемпинга и глэмпинга за 2022-2024 гг.;
- 18 проектов получили федеральную поддержку (1 млрд руб.).

Обоснование рыночной стоимости имущественного комплекса базы отдыха

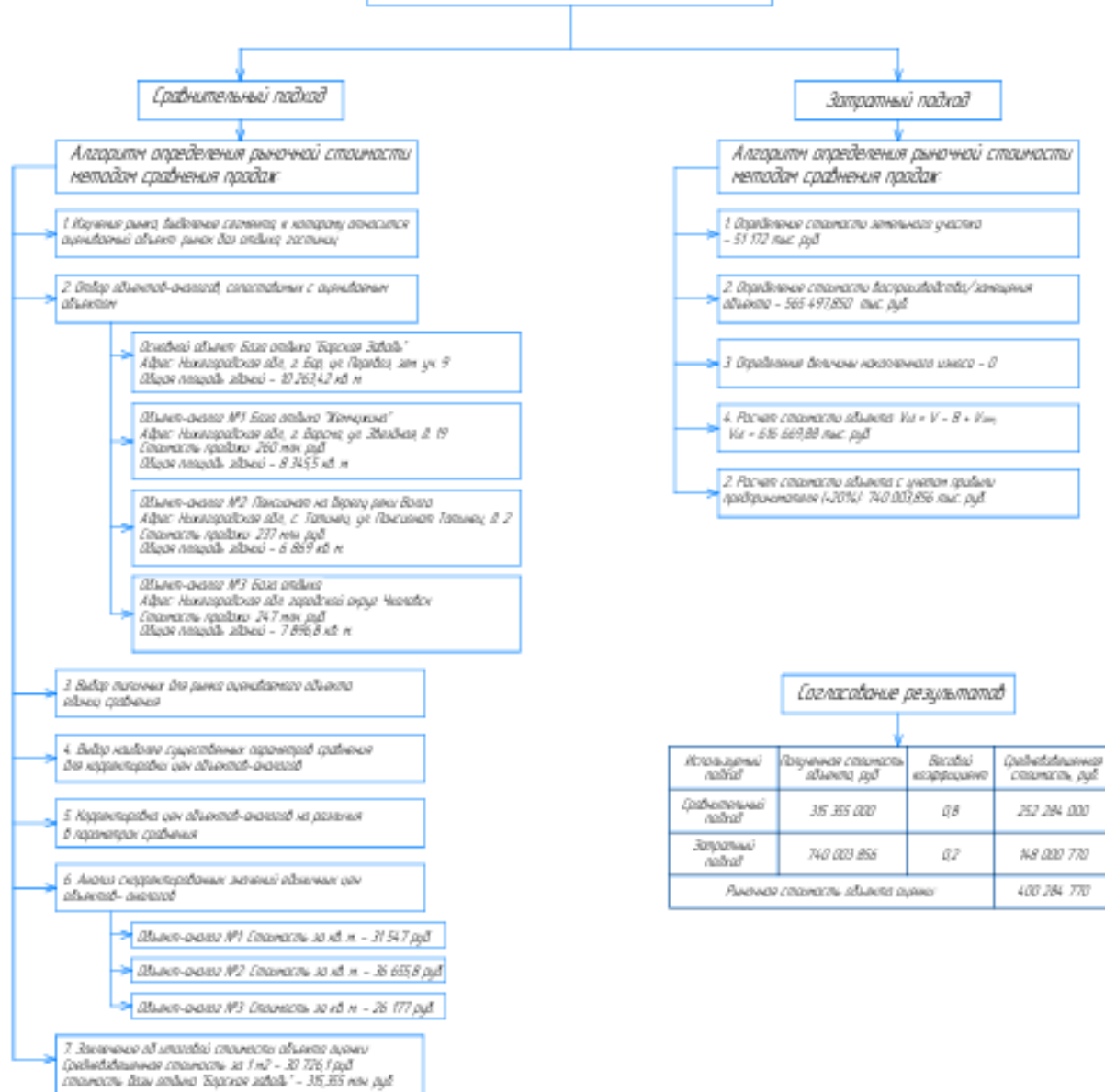


ННГАСУ

Расчет рыночной стоимости объекта методом сравнительного анализа продаж

Наименование	Оценываемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения руб./м2		31 154,5	34 502,8	31 278,5
1 группа факторов				
Условия предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		31 154,5	34 502,8	31 278,5
Продажа/предложение	Продажа	Предложение торг возможен - 17%	Предложение торг возможен - 17%	Предложение торг возможен - 17%
Корректировка в %				
Корректировка в абс. величинах		- 5 296,3	- 5 865,5	- 5 317,3
Скорректированная цена		25 858,2	28 637,3	25 961,2
Продажа/предложение	Мень 2025 (дата оценки)	Мень 2025	Мень 2025	Мень 2025
Корректировка в %		0%	0%	0%
Корректировка в абс. величинах		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена		25 858,2	28 637,3	25 961,2
2 группа факторов				
Местоположение объекта	Нижегородская обл. г. Бор	Нижегородская обл. г. Ворсма	Нижегородская обл. м.п. Астахово	Нижегородская обл. м.п. Чкаловск
Корректировка в %		0%	0%	0%
Корректировка в абс. величинах		0,00	0,00	0,00
Конструктивное решение, группа капитальности	Жилые корпуса административно-бытовые помещения сооружения инфраструктур-тип	Жилые корпуса административно-бытовые помещения сооружения инфраструктур-тип	Жилые корпуса административно-бытовые помещения сооружения инфраструктур-тип	Жилые корпуса административно-бытовые помещения сооружения инфраструктур-тип
Степень затворности	80%	80%	80%	80%
Корректировка в %		0%	0%	0%
Корректировка в абс. величинах		0,00	0,00	0,00
Назначение	База отдыха	Санаторий	Санаторий	Санаторий
Корректировка в %		0%	0%	0%
Корректировка в абс. величинах		0,00	0,00	0,00
Техническое состояние объекта	Хорошее (наблюдение)	Удовлетворительно-хорошее	Удовлетворительно-хорошее	Хорошее
Корректировка в %		+ 24 %	+ 24 %	0%
Корректировка в абс. величинах		+ 6 206	+ 6 873	0,00
Общая площадь зданий, м2	10 263,42	8 345,5	6 869	7 896,8
Корректировка в %		- 2%	+ 4%	+ 0,6%
Корректировка в абс. величинах		- 517,2	+ 1 145,5	+ 155,8
Общая корректировка по 2 группе факторов		+ 5 688,8	+ 8 018,5	+ 155,8
Скорректированная цена		31 54,7	36 655,8	26 177
Количество корректировок		3	3	2
Вес аналога в %		28,72%	28,72%	42,55%
Вес аналога в абсолютных величинах		9 060,3	10 527,5	11 138,3
Среднезвешенная стоимость 1 м2, руб.		30 726,1		
Расчетная стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.		315 354 869,3 или с учетом округления 315 355 000 руб.		

Методы оценки рыночной стоимости объекта



Оценка коммерческой эффективности реализации проекта

График чистого дисконтированного дохода

<i>E</i>	0,24	0,3	0,4	0,5
ЧДД = <i>f</i> (<i>E</i>)	145 897 482,26	61 727 957,09	-29 967 194,65	-84 646 178,29

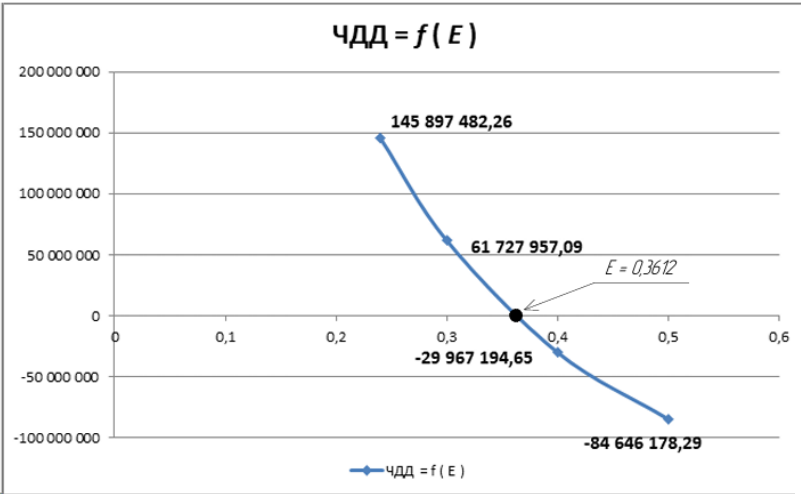


График чистого дисконтированного дохода накопленным итогом

Номер шага расчета	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Чистый дисконтированный доход накопленным итогом	0	-400 540 225,81	-323 258 505,67	-197 996 066,47	-96 977 970,34	-15 511 763,78	50 186 789,89	103 169 494,55	145 897 482,26



Показатели эффективности инвестиций в разработку и реализацию инвестиционного проекта

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя
1.Общий объем капиталовложений инвестиций	тыс. руб.	616 669,880
2.Технический уровень инвестиций	%	15
3.Горизонт расчета эффективности проекта	Год	8
4.Группа капиталовложений	-	Рисковые инвестиции (новое строительство)
5.Требуемая минимальная норма на инвестиции	%	24,0 (<i>E</i> = 0,24)
6.Чистый дисконтированный доход проекта (ЧДД)	руб.	145 897 482,26 > 0
7.Индекс доходности проекта (ИД)	-	1,3643 > 1
8.Внутренняя норма доходности (ВНД)	%	36,12 (<i>E</i> = 0,3612) > 24,0
9.Дисконтированный срок окупаемости проекта	лет	5 лет 3 месяца

Общий вывод: проект эффективен и может быть принят к реализации



Спасибо за внимание!

