

БИЗНЕС-ПРОЕКТ «СТРОИТЕЛЬСТВО ДОСУГОВОГО ЦЕНТРА «POLYКУБ»

О.С.ГОЛУБОВА<sup>1</sup>, Е.В.СВРИРИДОВИЧ<sup>2</sup>, В.А. ЗМИТРАКОВИЧ<sup>2</sup>, А.А. ГРИЦЕНКО<sup>2</sup>

<sup>1</sup>к.э.н., доцент, заведующий кафедрой

<sup>2</sup>студент группы 11203117 строительного факультета

кафедра «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

Белорусский национальный технический университет

Минск, Республика Беларусь

*Досуг является одной из наиболее важных сфер человеческой жизни, которая предоставляет возможность независимого выбора занятия любого рода, общения с единомышленниками и поиска себя в том или ином деле. В большем масштабе социокультурная направленность таких отношений проявляется в эволюции элементов творчества, удовлетворении культурных потребностей, во взаимосвязи деятельности людей. Мир не стоит на месте, точно также, как желания и потребности людей, в связи с этим был придуман и разработан проект строительства досугового центра «PolyКуб».*

*Воплощение в жизнь этого проекта даст возможность: 1) компенсировать отсутствие мест для проведения досуга в районе станции метро Борисовский тракт в г. Минске; 2) сделать более доступными для студентов различные формы досуга, а именно: посещение сеансов кино или различных мастер-классов, занятий творчеством, настольными играми, отдых в тихой обстановке, освободившись от потока дел и забот.*

*Как показал опрос, студенты заинтересованы в посещении досугового центра «PolyКуб», а реализация проекта экономически эффективна.*

*Ключевые слова: бизнес - проект, строительство комплекса, досуг для студентов, экономическая эффективность проекта, строительство зданий из контейнеров.*

BUSINESS PROJECT «CONSTRUCTION OF A LEISURE CENTER «POLYCUBE»

V.S. HOLUBAVA<sup>1</sup>, A.V. SVIRUDOVICH<sup>2</sup>, V.A. ZMITRAKOVICH<sup>2</sup>, H.A. GRITSENKO<sup>2</sup>

<sup>1</sup>PhD in Economics, associate professor, Head of the Department

<sup>2</sup>Students of a group 11203117 Bulding faculty.

Department «Economics, Construction Organization and Real Estate Management»

Belarusian National Technical University

Minsk, Republic of Belarus

*Leisure is one of the most important spheres of human activity, which provides an opportunity to make an independently choice of any-kind-activity, communicate with like-minded people and find yourself in a particular skill. On a massive scale, the socio-cultural orientation of such relations declares in evolution of the elements in artistic processes, in satisfaction of cultural needs, and connection of people's activities. The world does not stand still, just like the desires and needs of people, in this regard, the project «PolyCube» was developed.*

*The implementation of this project will make it possible to: 1) compensate for the lack of places for leisure activities in the area of the Borisovskiy trakt metro station in Minsk; 2) to make various forms of leisure more accessible for students, namely: attending movie sessions or various master classes, creative activities, board games, relaxing in a quiet environment, free from the flow of affairs and worries.*

*The survey has shown that students are interested in visiting the PolyCub leisure center, and the project is cost-effective.*

Key words: business project, construction of a complex, leisure for students, economic efficiency of the project, construction of buildings from containers.

## ВВЕДЕНИЕ

В городе Минске по данным на 2020 год обучалось 148,1 тысяч студентов и магистрантов [1]. При этом более 35 тысяч студентов обучается в БНТУ [2].

Досуг является неотъемлемой частью жизни, влияющей на формирование личности. Так, в среднем свободное время у населения Республики Беларусь в возрасте от 10 составляет 4-5 часа в день. При этом увлечения и игры составляют около 11% [1]. В городе Минске существует огромное разнообразие мест проведения досуга, однако не всегда они доступны студентам по причине высокой стоимости, места размещения и специфики мероприятий. Н.Г. Гончарова отмечает, что значительная часть современного студенчества сталкивается с затруднением, а иногда и невозможностью использования некоторых формах досуга, доступных далеко не каждому студенту [3].

Для решения данной проблемы нами предложен бизнес-проект строительства досугового центра «PolyKуб», в рамках которого планируется строительство здания площадью около 97 м<sup>2</sup> из морских контейнеров возле 15-го учебного корпуса БНТУ (станция метро Борисовский тракт) в г. Минске. Решение о данном местонахождении комплекса обусловлено близостью расположения общежитий № 15, 16, 17 и отсутствием подобных центров в непосредственной близости от студенческого городка. Стоит учитывать, что в общежитиях на Борисовском тракте в городе Минске проживает около 2 150 студентов [2] и существует явная нехватка мест досуга и отдыха в данном районе, что наглядно отображено на рисунке 1.

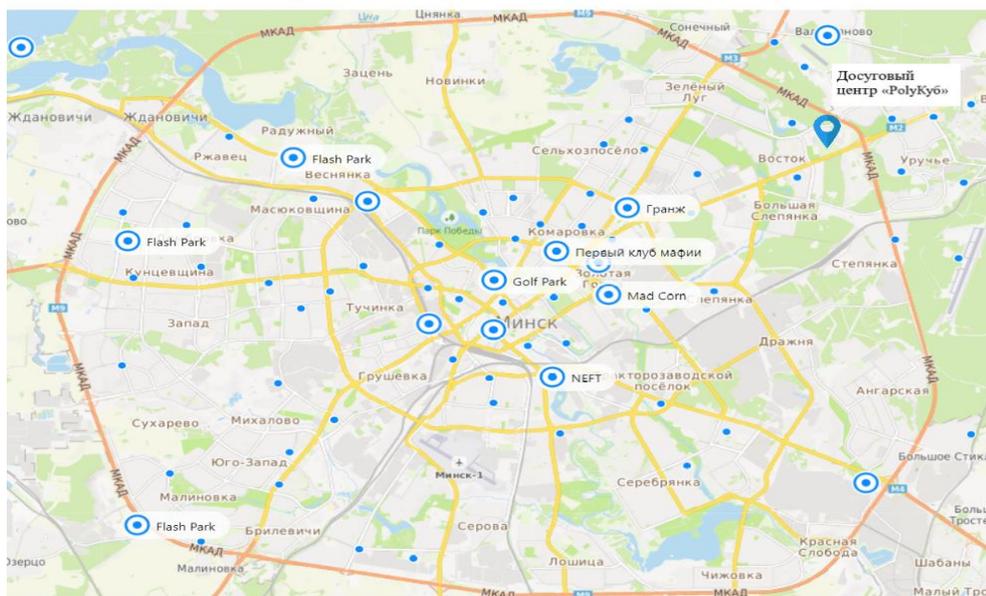


Рисунок 1 – Карта мест развлечения и досуга в городе Минске

Источник: собственная разработка авторов на основании сервиса Relax.by [4].

Данный центр включает в себя несколько помещений для разнообразного времяпрепровождения: кинокомната 27,7 м<sup>2</sup>, зона отдыха 27,7 м<sup>2</sup>, клубная комната 27,7 м<sup>2</sup>. Каждое помещение имеет определенный функционал. Кинокомната представляет собой помещение с проектором, экраном, удобными местами для сидения. Данное помещение может быть взято в аренду компанией численностью до 15 человек. Здесь студенты смогут посмотреть фильм, провести время за игровой приставкой. Помещение зоны отдыха предназначено для тихого времяпрепровождения. Здесь посетители могут уединиться с книгой, побыть наедине с собой, уйти на время от суеты и шума, самостоятельно поработать. Клубная комната прежде всего обеспечивает

пространство для настольных игр, организации клубов по интересам, а также самостоятельного обучения студентов. Макет досугового центра «PolyКуб» представлен на рисунке 2.



Рисунок 2 – Макет досугового центра «PolyКуб».

Источник: собственная разработка авторов

Досуговый центр «PolyКуб» дает студентам возможность проведения времени различным образом: активно, продуктивно, спокойно. А так как проект нацелен на студенчество, то стоимость услуг будет доступной для их бюджета.

### РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Для определения предпочтений основной целевой аудитории был проведен маркетинговый опрос. Основной целевой аудиторией является студенческое сообщество, но в рамках анкеты возрастная аудитория была расширена. В опросе приняло участие 105 человек. Основные результаты исследования представлены на рисунках 3-6.

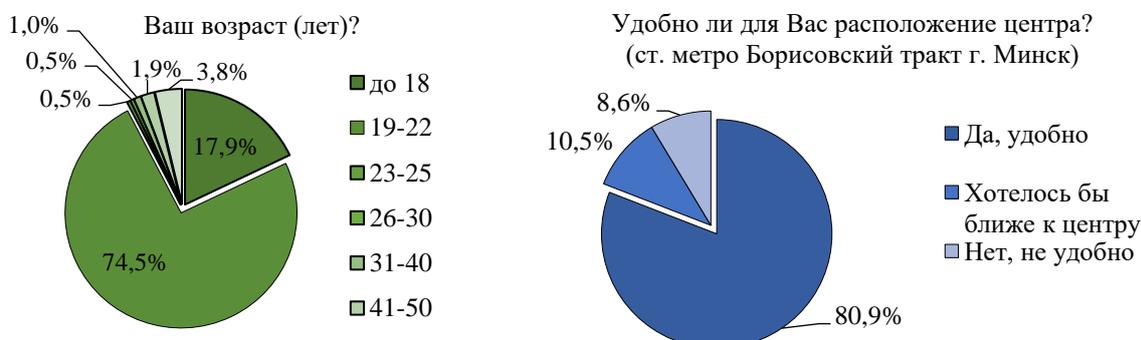


Рисунок 3 – Данные опроса о целевых посетителях досугового центра «PolyКуб»

Источник: собственная разработка авторов

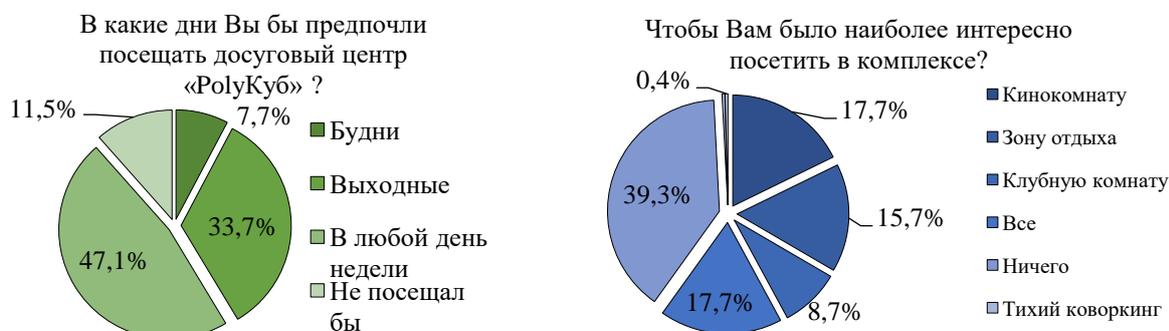


Рисунок 4 – Данные опроса о заинтересованности в посещении досугового центра «PolyКуб»

Источник: собственная разработка авторов



Рисунок 5 – Данные опроса о заинтересованности в услугах кинокомнаты и клубной комнаты досугового центра «PolyКуб»  
 Источник: собственная разработка авторов



Рисунок 6 – Данные опроса о заинтересованности в услугах зоны отдыха и долгосрочного посещения досугового центра «PolyКуб»  
 Источник: собственная разработка авторов

Из маркетингового опроса следует, что студентам интересны данные формы досуга. Также подтвердилось удобство выбранного места размещения комплекса – вблизи станции метро Борисовский тракт в г. Минске, где сосредоточены общежития № 15, 16, 17, а также находится жилой комплекс «Магистр». Границы планированного участка для аренды показана на рисунке 7.



Рисунок 7- Границы используемого участка для строительства  
 Источник: собственная разработка авторов на основании публичной кадастровой карты Республики Беларусь [5]

Данный центр предусматривает дифференциацию услуг и прайс центра досуга представлен в таблице 1.

Таблица 1 - Перечень и стоимость услуг досугового центра «PolyКуб»

Услуга	Цена без НДС, руб.	Длительность пользования	Примечание
Аренда кинокомнаты			
● для студентов и работников БНТУ	28,00	1 час	
● для остальных групп посетителей	35,00	1 час	
Одноразовое индивидуальное посещение	9,00	2 часа	Посещение зоны отдыха и клубной комнаты
Абонемент	32,00	30 дней	Посещение без ограничения по времени зоны отдыха и клубной комнаты
Размещение рекламы в комплексе	55,00	30 дней	
Аренда помещения для проведения мероприятий	от 15,00	1 час	В аренду предлагается клубная комната на 15 мест

Источник: собственная разработка авторов

Для снижения затрат на строительство комплекса и придания ему выделяющегося дизайна предполагается в качестве несущих конструкций использовать морские контейнеры. Также для снижения затрат в качестве мебели будут использованы европоддоны, что придаёт современный дизайн интерьеру помещений.

В ходе реализации проекта планируется решение следующих основных задач:

1. Разработка бизнес-плана проекта.
2. Поиск инвестора.
3. Разработка проектной документации.
4. Строительство здания.
5. Подбор персонала.
6. Реклама комплекса.
7. Подготовка к открытию.
8. Открытие комплекса.

Каждая задача имеет свойственные ей подзадачи. Общая продолжительность реализации проекта составляет 388 дней. Планирование задач производилось в рамках среды MS Project.

Реализация проекта включает единовременные затраты, которые представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Единовременные затраты на строительство досугового центра «PolyКуб»

№ п/п	Категория затрат. Наименование затрат	Ед. изм.	Кол-во	Цена за ед., руб.	Стоимость, руб.
	Материалы мебель, инвентарь для помещений				
1	Морской контейнер 20 фут	шт.	7	4400,00	30 800,00
2	Поддон средний типовой, бывший в употреблении 800x1200	шт.	12	5,00	60,00
3	Подушка для мебели	шт.	8	30,00	240,00
4	Стол	шт.	8	90,00	720,00
5	Офисный стул	шт.	16	35,00	560,00
6	Кресло-груша	шт.	5	60,00	300,00
	<b>Итого</b>				<b>32 680,00</b>
	Затраты на оборудование помещений				
7	Проектор	шт	1	780,00	780,00
8	Проекционный экран	шт	1	130,00	130,00

№ п/п	Категория затрат. Наименование затрат	Ед. изм.	Кол-во	Цена за ед., руб.	Стоимость, руб.
9	Игровая приставка Sony PlayStation 4 + 4 игры	шт	1	1 080,00	1 080,00
10	Акустика	комплект	1	160,00	160,00
11	Компьютерная техника	шт	3	950,00	2 850,00
12	Рекламный баннер	шт	1	35,00	35,00
13	Вывеска	шт	1	165,00	165,00
14	Печать абонементов	шт	100	3,00	300,00
15	СМР и ПИР		1	16 500,00	16 500,00
16	Предоставление земельного участка		1	20 000,00	20 000,00
	<b>Итого</b>				<b>42 000,00</b>
	Затраты на создание рабочих мест				
16	Пакет ПО с установкой	про-грамма	1	800,00	950,00
17	Мебель для оборудования рабочего места	комплект	1	125,00	125,00
18	Компьютерная техника	единиц	1	950,00	950,00
19	Обучение персонала	человек	3	200,00	600,00
	<b>Итого</b>				<b>2 625,00</b>
	Оплата труда				
20	ОЗП работников занятых в проекте	руб.			15 190,48
21	Отчисления в ФСЗН	34 %			5 681,24
22	Отчисления в Белгосстрах	0,60 %			100,26
23	Дополнительная заработная плата	10 %			1 519,05
24	<b>Итого</b>				<b>22 491,03</b>
25	ОХР и ОПР	60 %			9 114,29
26	<b>Всего единовременных затрат</b>				<b>108 910,30</b>

Источник: собственная разработка авторов

Таблица 3 – Эксплуатационные затраты досугового центра «PolyКуб» в месяц

№ п/п	Наименование статей расходов	Норматив	Затраты, руб.
1	Амортизационные отчисления		381,25
2	Основная заработная плата		3 500,00
3	Дополнительная заработная плата	10%	350,00
4	Отчисления на социальные нужды		1 332,10
4.1	Отчисления в ФСЗН	34%	1 309,00
4.2	Отчисления в Белгосстрах	0,60%	23,10
5	Общехозяйственные и общепроизводственные расходы	60%	2 100,00
6	<b>Итого затрат</b>		<b>7 663,35</b>

Источник: собственная разработка авторов

Время работы комплекса предполагается с 11:00 до 23:00. Методики расчета эффективности описываются различными источниками [6-8]. Основой для оценки эффективности реализации проекта были использованы данные маркетингового опроса и собранная информация о затратах. При оценке загрузки объекта использовался коэффициент вакантности. Данный коэффициент учитывает сезонность спроса и интереса к центру. В летний период, а также в период каникул ожидается снижение спроса на некоторые услуги центра. Также из 105 опрошенных 12 (11,5 %) респондентов не посещали бы данный центр досуга, следовательно, коэффициент соотношения желающих посетить комплекс составляет 0,885. Для нашего проекта при расчете эффективности был принят коэффициент вакантности 0,8.

Из анкеты следует, что 38,8 % из опрошенных респондентов посетили бы зону отдыха. Клубную комнату выбрало как наиболее интересную для посещения 21,4 %, при этом 43,7 % опрошенных арендовали бы кинокомнату, и такое же количество респондентов считают

интересным местом для посещения весь комплекс. Для наглядности результаты представлены на рисунке 8.

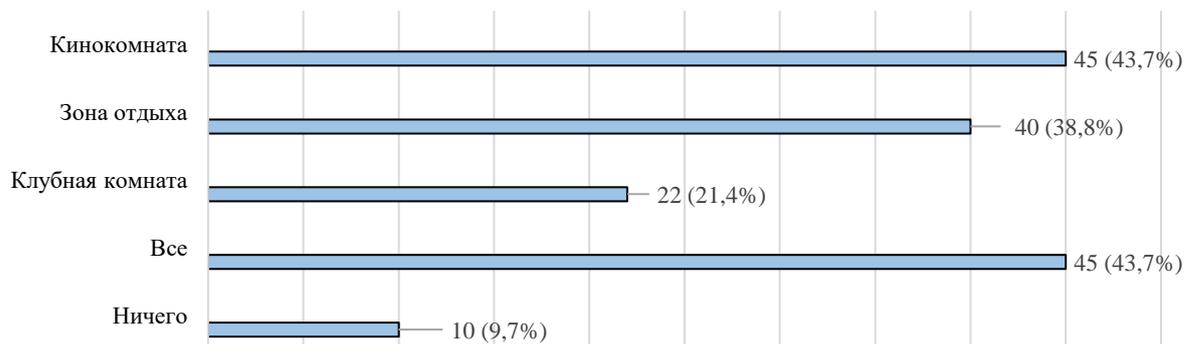


Рисунок 8 – Данные опроса о заинтересованности услугами комплекса, человек  
Источник: собственная разработка авторов

В результате расчета эффективности получены следующие показатели:

- Чистый дисконтированный поток за пять лет составил 83758,31 руб.
- Динамический срок окупаемости 44,19 месяцев, то есть 3 года и 10,3 месяца.
- Внутренняя норма доходности 30,30 %.
- Точкой безубыточности является 959 индивидуальных посещений (без учета остальных услуг) в месяц.



Рисунок 9 – График дисконтированного потока и чистого дисконтированного дохода, рублей  
Источник: собственная разработка авторов

Данный график показывает, что к концу 2023 года чистый дисконтированный доход получает положительное значение, что свидетельствует о высокой эффективности проекта. Проведенный SWOT-анализ представлен в таблице 4.

Таблица 4 – SWOT-анализ строительства досугового центра «PolyКуб»

Сильные стороны	Слабые стороны
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Месторасположение (близость общежитий, метро);</li> <li>• Востребованный спектр услуг;</li> <li>• Индивидуальность архитектурного решения комплекса (аналоги не найдены);</li> <li>• Специальные цены на услуги сотрудникам и студентам БНТУ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ограниченность мест для посетителей;</li> <li>• Ограниченный спектр услуг;</li> <li>• Большие затраты на строительство;</li> <li>• Сезонность спроса на услуги;</li> <li>• Сложность реализации.</li> </ul>
<i>Возможности</i>	<i>Угрозы</i>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Поддержка руководства БНТУ;</li> <li>• Сотрудничество с объединениями и молодежными организациями БНТУ;</li> <li>• Проведение мероприятий в рамках студенческой активности;</li> <li>• Переустройство под другие виды услуг;</li> <li>• Создание рабочих мест для студентов;</li> <li>• Размещение рекламы в центре.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Низкий спрос на услуги центра;</li> <li>• Отказ в предоставлении участка для строительства;</li> <li>• Рост затрат на строительство;</li> <li>• Проблемы согласования проекта из морских контейнеров;</li> <li>• Появление конкурентов;</li> <li>• Низкая платежеспособность студентов.</li> </ul>
--	---

Источник: собственная разработка авторов

Таким образом выявлено, что данный проект устойчив к внешним факторам, так как у проекта много преимуществ. Основными рисками проекта являются:

- Низкий спрос на услуги центра;
- Отказ в предоставлении участка под строительство, трудности согласования проекта из морских контейнеров, рост затрат на строительство;
- Сезонность посещений (пониженный спрос в летний период, время сессий), низкая платежеспособность студентов;
- Появление конкурентов.

## ВЫВОДЫ

Анкетирование подтвердило актуальность реализации проекта для большинства опрошенных.

Данный проект позволяет решить проблему досуга студентов БНТУ, проживающих в основном в общежитиях № 15, 16, 17, а также проживающих в ЖК «Магистр», так как в районе станции метро «Борисовский тракт» г. Минска существует нехватка мест отдыха и досуга.

Также центр делает более доступными различные виды времяпрепровождения для студентов за счет доступной цены, гибкой системы скидок, ведения абонементов.

Клубная комната способствует развитию студенческих объединений по интересам, а также способствует проведению различных мероприятий в оснащённом помещении.

Анализ показателей эффективности позволяет сделать вывод, что даже при значительных инвестициях, прогнозируемый поток посетителей позволяет проекту стать доходным и рентабельным. В дальнейшем объем чистой прибыли будет увеличиваться.

Проект строительства досугового центра «PolyKуб» позволяет не только реализовать планируемый спектр услуг, но также и расширить его и трансформировать в более рентабельный и популярный. После реализации проекта для студентов БНТУ станут более доступными различные виды досуга.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/solialnaya-sfera/obrazovanie/> – Дата доступа: 23.04.2021г.

2. Белорусский национальный университет [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.bntu.by/> – Дата доступа: 23.04.2021г.

3. Гончарова, Н.Г. Трансформация досуговой деятельности современной российской студенческой молодежи: дис. канд. соц. наук: 22.00.04: защищена 27.02.09 / Н.Г. Гончарова. Ростов-на-Дону, 2009.

4. Relax.by/ Места развлечения и досуга Минск [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.relax.by/> – Дата доступа: 23.04.2021г.

5. Национальное кадастровое агентство/ Публичная кадастровая карта Республики Беларусь [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://map.nca.by/map.html> / – Дата доступа: 23.04.2021г.

6. Корбан, Л. К. Экономика предприятия [Электронный ресурс] : курс лекций для студентов направления специальности 1-27 01 01-17 «Экономика и организация производства (строительство)» / Л. К. Корбан, О. С. Голубова ; Белорусский национальный технический университет, Кафедра «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью». – Минск: БНТУ, 2018

7. Экономика предприятия: учебно-методическое пособие по выполнению курсового проекта для студентов дневной и заочной формы обучения направления специальности 1-27 01 01-17 "Экономика и организация производства (строительство)" и специальности 1-70 02 01 "Промышленное и гражданское строительство" / О. С. Голубова [и др]. ; Белорусский национальный технический университет, Кафедра "Экономика, организация строительства и управление недвижимостью". – Минск: БНТУ, 2016. - 97 с.10. Васильева Н. В., Кудрявцева В. А. Анализ изменения стоимости Строительства в ходе проведения экспертизы сметной документации // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2018. – Т. 8. – №. 4 (27).

8. Об утверждении правил по разработке бизнес-планов инвестиционных проектов [Электронный ресурс]: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 авг. 2005 г., № 158 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой ин-форм. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

## REFERENCES

1. National Statistical Committee of the Republic of Belarus [Electronic resource] - Access mode: <https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/solialnaya-sfera/obrazovanie/> - Access date: 23.04.2021.

2. Belarusian National University [Electronic resource] - Access mode: <http://www.bntu.by/> - Access date: 23.04.2021.

3. Goncharova, N.G. Transformation of leisure activities of modern student youth: dis. Cand. social Sciences: 22.00.04: protected 27.02.09 / N.G. Goncharova. Rostov-on-Don, 2009.

4. Relax.by / Places of entertainment and leisure Minsk [Electronic resource] - Access mode: <https://www.relax.by/> - Access date: 23.04.2021.

5. National Cadastral Agency / Public Cadastral Map of the Republic of Belarus [Electronic resource] - Access mode: <http://map.nca.by/map.html> / - Access date: 23.04.2021.3. Mukharramova E.R. Cost engineering: construction cost formation / E.R. Mukharramova, I.E. Faizullin, L.I. Azhimova // Siberian Journal of Science and Technology. - Т. 19. - No. 1. - 2017. - P. 162–172

6. Korban, L. K. Enterprise economics [Electronic resource]: Course of lectures for students of specialty 1-27 01 01-17 «Economics and production organization (construction)» / L. K. Korban, O. S. Golubova; Belarusian National Technical University, Department «Construction Economics». – Minsk: BNTU, 2018

7. Enterprise economics: an educational and methodological manual on the implementation of a course project for full-time and part-time students in the areas of specialty 1-27 01 01-17 «Economics and organization of production (construction)» and specialty 1-70 02 01 «Industrial and civil construction»/ O. S. Golubova [et al].; Belarusian National Technical University, Department "Construction Economics". – Minsk: BNTU, 2016. – 97 p.

8. On approval of the rules for the development of business plans for investment projects [Electronic resource]: resolution of the Council of Ministers of the Republic of Belarus. Belarus, Aug 31 2005, No. 158 // Consultant-Plus. Belarus / LLC "YurSpektr", National center of legal in-form. Rep. Belarus. – Minsk, 2017.