

Комплексная концепция микрорайона

Предложение

Цель:

Создание комплексной концепции микрорайона

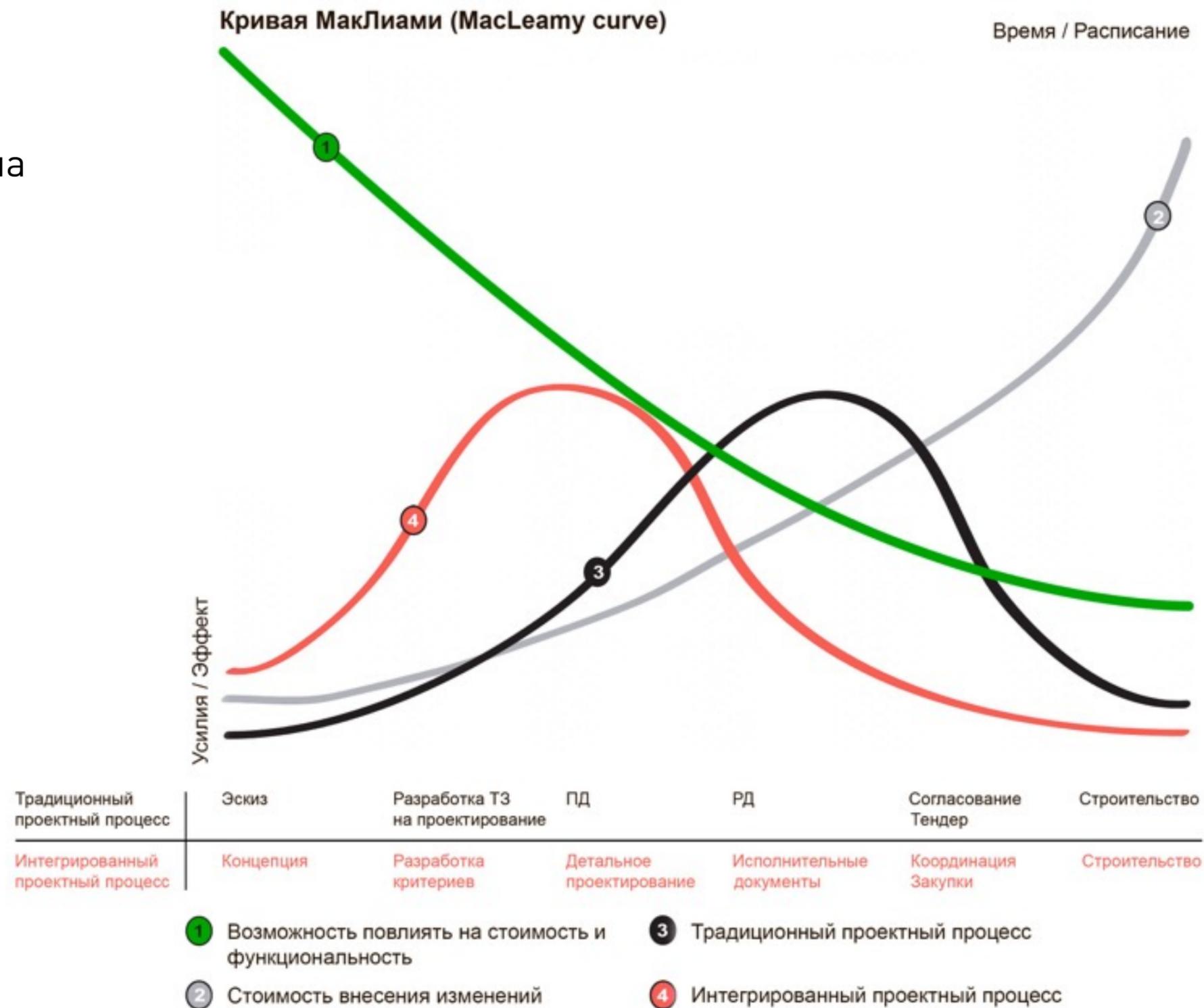
Задачи решаемые концепцией:

1. Оценка перспективы развития проекта на ранней стадии
2. Маркетинговое исследование и профессиональное позиционирование
3. Создание уникального инвестиционно-привлекательного продукта
4. Планировочная организация участка
5. Формирование комфортной среды для жизни, работы и отдыха людей
6. Нейминг и брендинг
7. Полный презентационный пакет

Мы предлагаем в рамках концептуального проектирования планировки микрорайона провести маркетинговое исследование, разработать экономическую модель и брендинг.

Важность детальной разработки концепции

Для получения предсказуемого результата девелоперского проекта необходима детальная проработка на ранних стадиях.

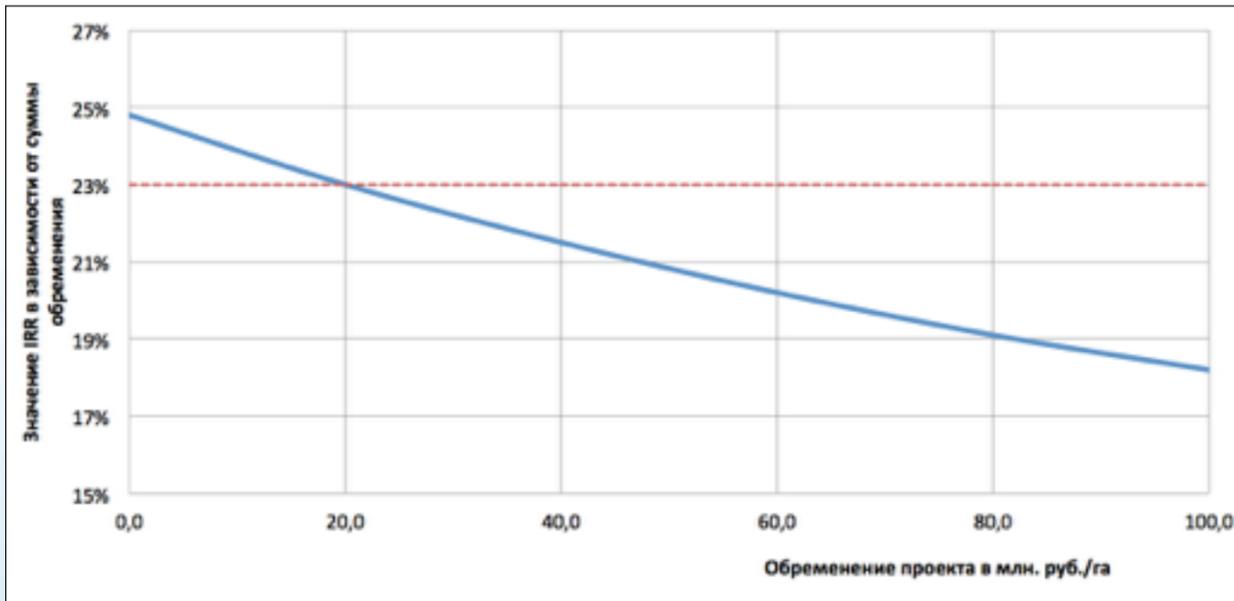


Состав проекта

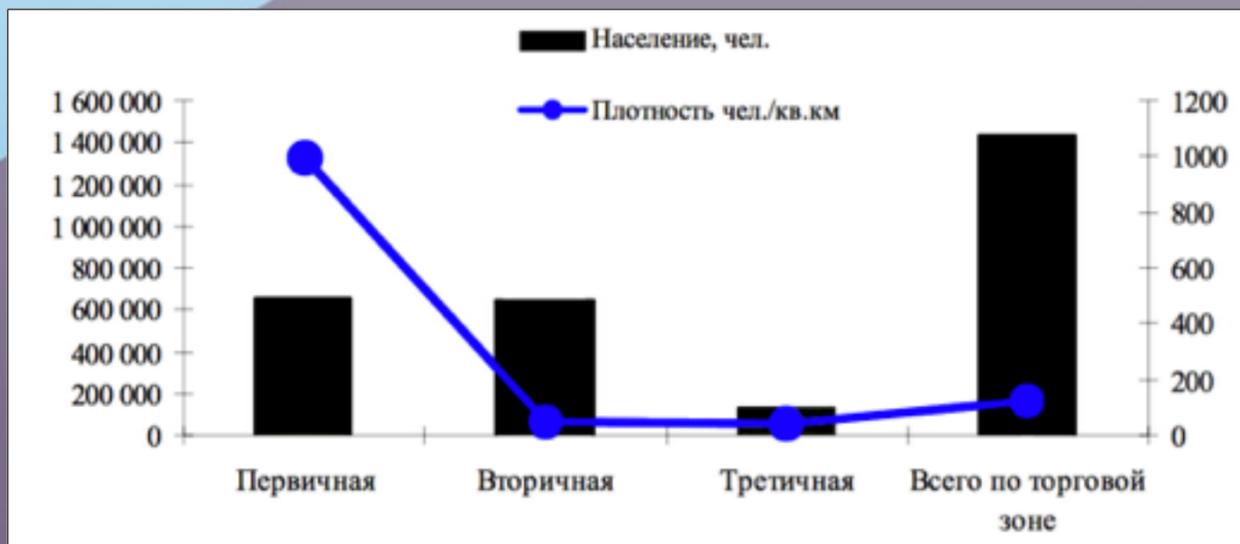
- 1 Этап Целеполагание и моделирование**
 - Постановка задачи
 - Сбор данных и анализ
 - Маркетинговое исследование
 - Экономическая модель
- 2 Этап Градостроительная концепция**
 - Архитектурно-градостроительное решение
 - Технико-экономические параметры
 - Концепция благоустройства
- 3 Этап Легенда и брендинг**
 - Идея и легенда микрорайона
 - Имя
 - Знак и логотип
- 4 Этап Презентационный материал**
 - Презентация проекта
 - Интернет сайт
 - Видеоролик
 - Макет

1. Маркетинг и экономическая модель

- Сбор данных
- Маркетинговое исследование
- Экономическая модель



Типы объектов	Площадь зданий, кв.м.		Количество машино/мест	Инвестиции, млн. руб. в ценах 1 кв. 2015 г., вкл. НДС	IRR (%)	PB (лет)	NPV (млн.руб)
	общая	полезная					
Зона МФК							
Апартаменты	7 700	5 390	0	474,4	0,0%	0,0	-230,8
Гостиница 3 звезды	3 500	1 750	0	272,8	13,1%	11,1	-39,8
Офисы	11 200	8 960	0	594,3	20,0%	8,0	241,0
Торговля	35 000	22 750	0	2 532,0	24,2%	7,2	2 046,6
Парковка многоуровневая МФК	29 104	12 840	856	285,3	0,0%	0,0	-318,9
Итого по зоне МФК	86 504	51 690	856	4 159	20,3%	8,1	1 698
Зона Жилая зона							
Среднеэтажная застройка	458 550	343 910	550	10 984,1	20,5%	3,7	458,7
Парковка подземная ЖЗ	14 640	6 525	435	242,6	0,0%	0,0	-84,9
Парковка многоуровневая ЖЗ	81 600	36 000	2 400	934,1	8,9%	5,3	-124,0
Итого по зоне Жилая зона	554 790	386 435	3 385	12 161	17,4%	3,9	250
Итого по варианту	641 294	438 125	4 241	16 320	19,5%	5,7	1 948



ОБЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ			
№	Параметр	Ед. изм.	Значение
Территория			
1	Площадь участка	кв. м.	520 500,00
2	Общая строительная площадь	кв. м.	734 574,50
3	Общая эффективная площадь	кв. м.	442 256,48
4	К-во жителей, всего	чел.	15 139,00
5	К-во парковочных мест, всего	м/мест	5 673,00
6	К-т эффективности функциональный	-	0,73
7	К-т эффективности общий	-	0,60
МФК			
8	Общая строительная площадь	кв. м.	154 623,00
9	Этажность	-	3/19/25
10	Общая эффективная площадь, в т.ч.	кв. м.	75 043,73
11	Площадь арендная (ТРЦ)	кв. м.	50 593,73
12	Площадь арендная (офисы)	кв. м.	10 200,00
13	Площадь гостиницы (номера)	кв. м.	3 000,00
14	Продаваемая площадь	кв. м.	11 250,00
15	Номерная емкость	ед.	120
16	К-во жителей	чел.	450,00
17	К-во парковочных мест	м/мест	2 383,00
18	К-т эффективности функциональный	-	0,67
19	К-т эффективности общий	-	0,49
Многоквартирные дома			
20	Общая строительная площадь	кв. м.	547 165,00
21	Продаваемая площадь	кв. м.	367 212,75
22	К-во квартир	-	0,00
23	К-во жителей	чел.	14 689,00
24	К-во парковочных мест	м/мест	3 290,00
25	Площадь парковки	кв. м.	115 150,00
Объекты социальной инфраструктуры			
26	Образовательные учреждения	кв. м.	18 476,50
27	Амбулаторно-поликлинические учрежд	кв. м.	10 200,00
28	Учреждения культуры	кв. м.	541,00
29	Закрытые спортивные сооружения	кв. м.	325,00
30	Спортивно-досуговый комплекс	кв. м.	3 244,00
31	Общая строительная площадь	кв. м.	32 786,50

РАСЧЕТ ОСНОВНЫХ ПАРАМЕТРОВ				
№	Параметр	Ед. изм.	Значение	
			Заданное	Расчетное
Территория				
1	Площадь участка	кв. м.	520 500,00	
2	Доля участка под МФК	-	0,17	
3	Доля участка под жилую застройку и инфраструктуру	-	0,83	
МФК				
1	Площадь участка	кв. м.	88 485,00	
2	К-т застройки	-	0,65	
3	Площадь застройки	кв. м.	57 515,25	
4	Общая площадь, в т.ч.	кв. м.	154 623,00	
4.1	функциональная часть	кв. м.	111 836,50	
4.2	парковка	кв. м.	10 000,00	
4.3	социальная инфраструктура	кв. м.	32 786,50	
5	Общая эффективная площадь	кв. м.	75 043,73	
6	Общее число парковочных мест	м/мест	2 383,00	
"Башня" 1				
Общие характеристики				
1	Разрешенная высота	м.	90,00	
2	Высота потолка в осях	м.	3,50	
3	Площадь этажа	кв. м.	1 000,00	
4	К-во этажей	-	25,00	
5	Общая площадь, в т.ч.	кв. м.	25 000,00	
6	функциональная часть	кв. м.	22 000,00	
7	парковка	кв. м.	3 000,00	
Использование				
Гостиница 3 звезды				
8	Номерной фонд	-	120	
9	Площадь номера, средняя	кв. м.	25	
10	Площадь, приходящаяся на номер	кв. м.	50	
11	Общая площадь	кв. м.	6 000,00	
12	К-во этажей	-	6,00	
13	Парковочный индекс	-	0,10	
14	Требуемая вместимость парковки	м/мест	12,00	
Квартиры/апартаменты				
15	Общая площадь	кв. м.	15 000,00	
16	К-во этажей	-	15,00	
17	К-т эффективности	-	0,75	
18	Продаваемая площадь	кв. м.	11 250,00	
19	Средняя площадь квартиры	кв. м.	75	
20	К-во квартир	-	150,00	
21	К-т обеспеченности	кв. м./чел.	25	
22	К-во жителей	чел.	450,00	
23	К-т обеспеченности парковочными местами	-	0,22	
24	Требуемая вместимость парковки	м/мест	100,00	
Парковка: подземная многоуровневая				
25	Общее число парковочных мест	м/мест	112,00	
25	Удельная площадь парковки	кв. м./место	35,00	
25	Площадь парковки	кв. м.	3 000,00	
27	К-во уровней парковки	-	3,00	
Контрольная сумма				1 000,00

2. Градостроительная концепция

- Эскиз организации участка
- Планировочные решения
- Транспортная схема
- Схема благоустройства
- Стилистическое решение
- Фасадные решения



3. Легенда и Брендинг

- Нейминг (название)
- Знак и логотип
- Элементы фирменного стиля
- Рекламные модули
- Сувенирная продукция
- Интернет сайт

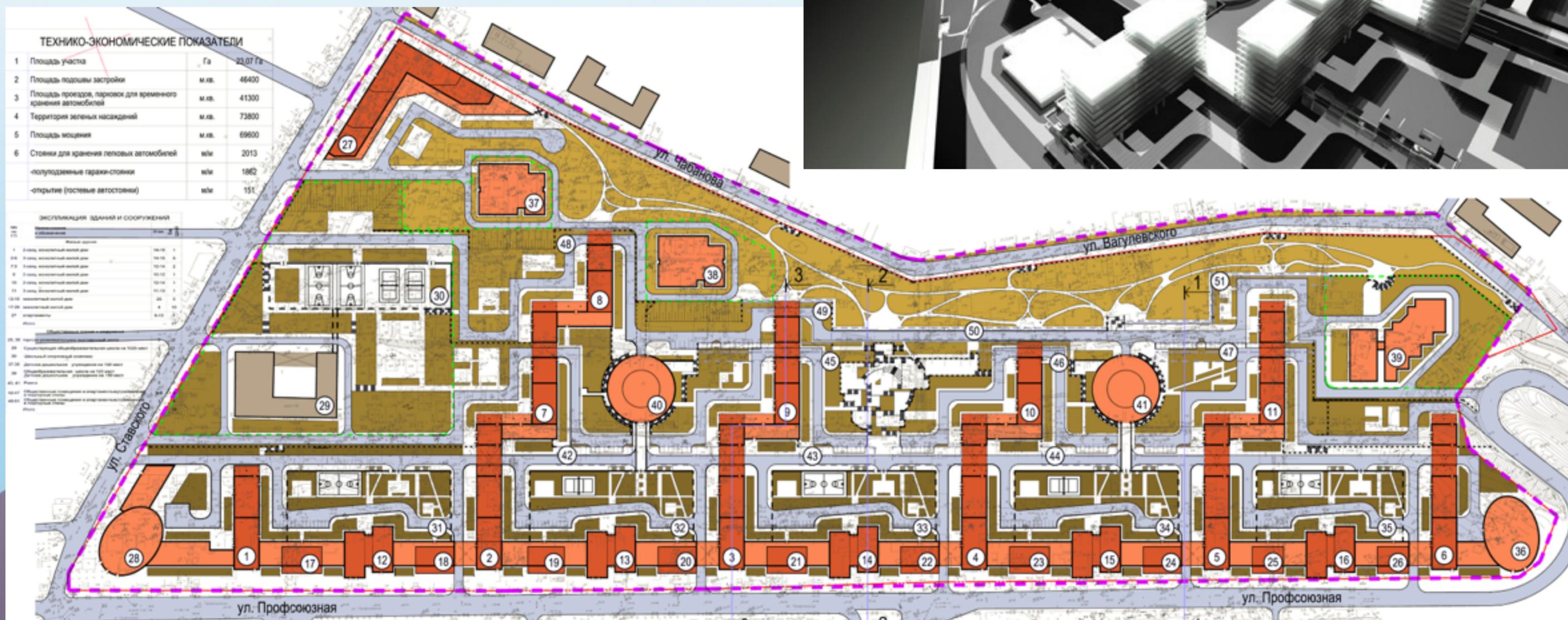
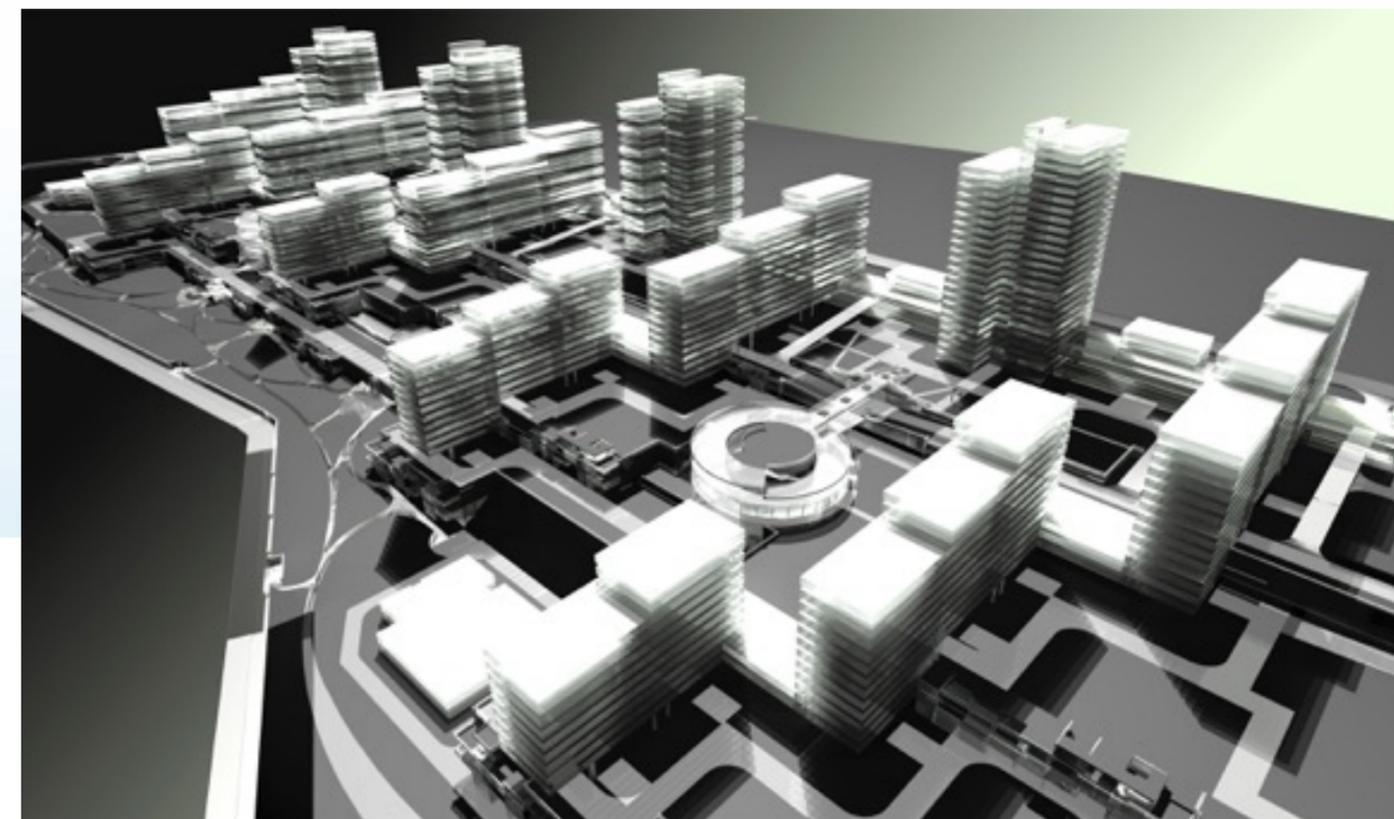


4. Концепция благоустройства

- Элементы благоустройства
- Детские площадки
- Спортивные площадки



Избранные работы



Генеральный план и дома для микрорайона «Красная слобода»

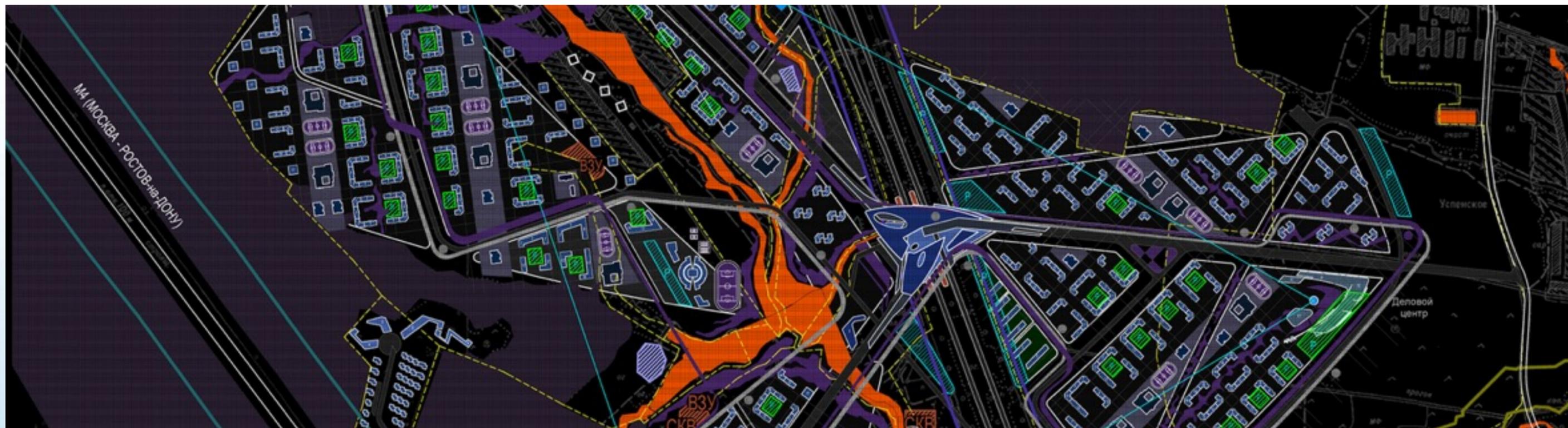
23 га, г. Ростов-на-Дону



Микрорайон «Новое ромашково»

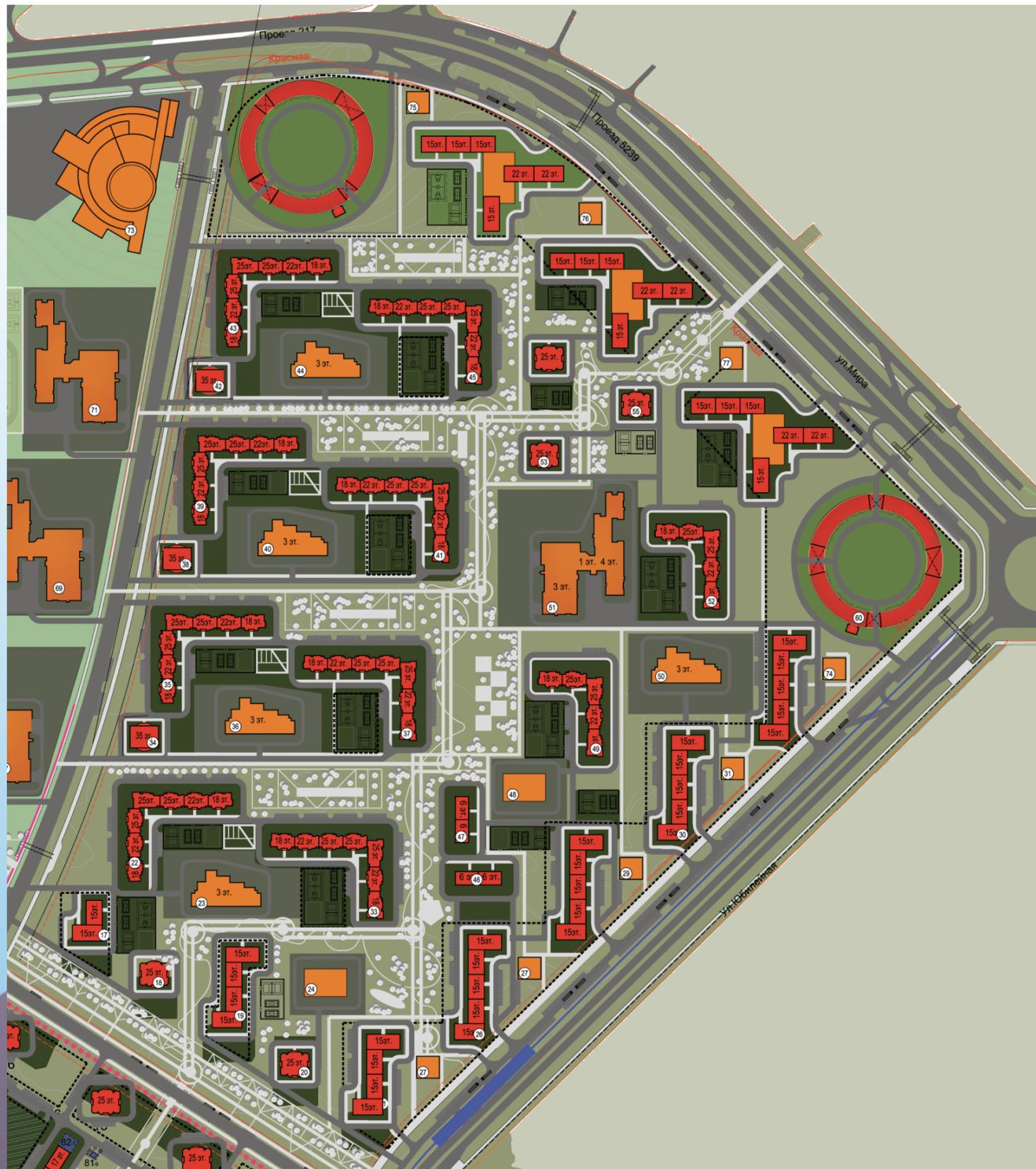
19 га, Московская область

Проект выполнен для ГК «Абсолют»



Район «Данилово», Большое Домодедово
636 га, Московская область

Проект выполнен для ГК «СОАЛСО»



Микрорайон №16 г. Мытищи
64 га, МО



Генеральный план микрорайона «Кенон»

22,5 га, г. Чита

Для ГК «РОЭЛ»



Микрорайон «Бутовские Аллеи»

31,26 га, МО



КСП

мастерская комплексного
архитектурно-строительного
проектирования



RedBrand

Лауреат премий RREF AWARDS 2014 и Рекорды рынка недвижимости 2013

В результате вы получаете:



Комплексную оценку позволяющую получить предсказуемый результат



Расширенную концепцию микрорайона от профессионалов отрасли



Схема планировочной организации участка



Визуальный ряд от победителей конкурсов графического дизайна

Преимущества:



Сервис от годами сработанной команды специалистов



Оперативная реакция на изменения



Контроль исполнения на каждом этапе проектирования

Надеемся на взаимовыгодное сотрудничество!

+7 495 585 61 03

+7 926 540 40 54

www.m-ksp.ru

info@m-ksp.ru