

Комплексная оценка объекта недвижимости

Предложение

Цель:

Комплексная оценка перспективы развития девелоперского проекта

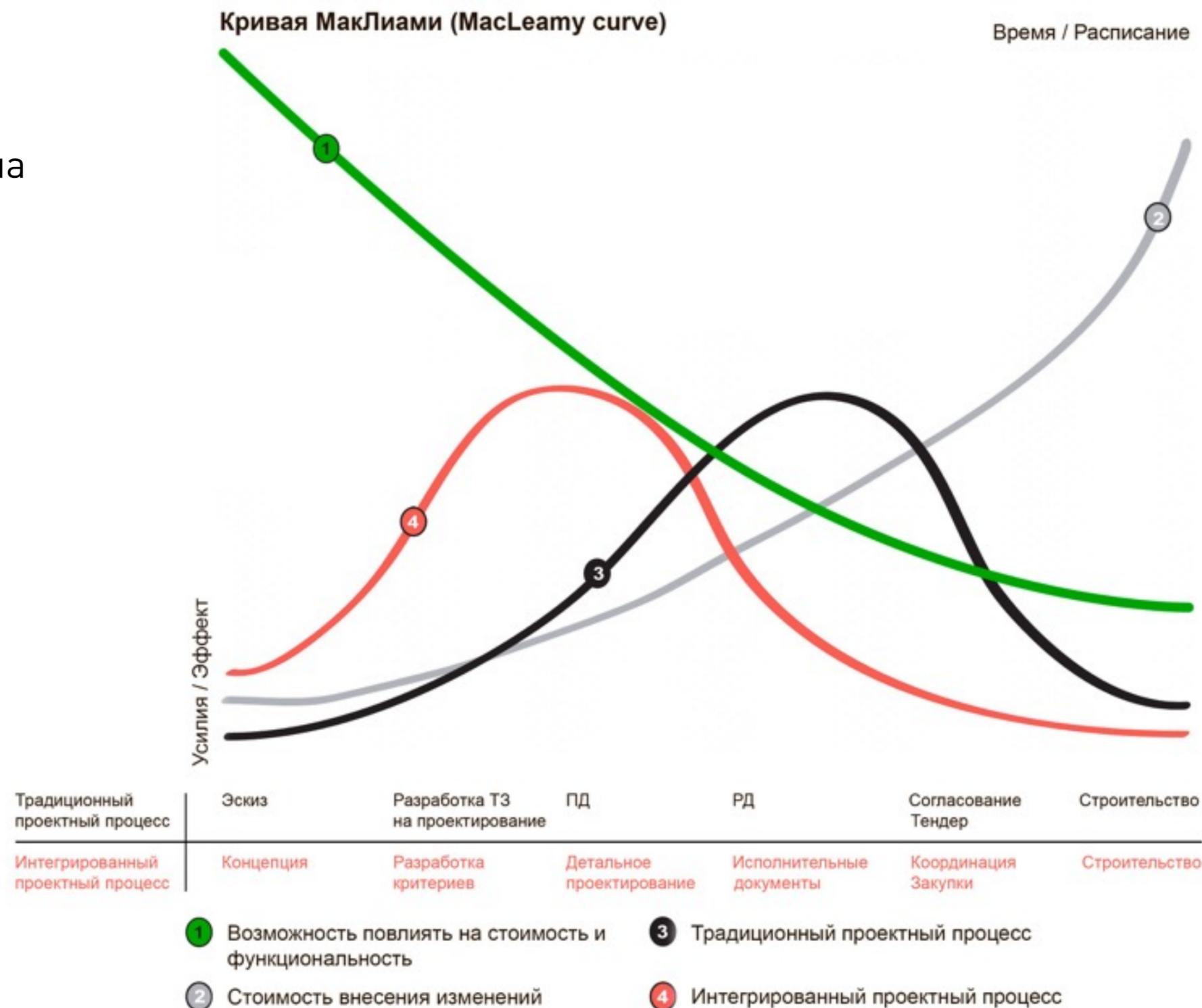
Задачи решаемые концепцией:

1. Оценка перспективы развития проекта на ранней стадии
2. Маркетинговое исследование и профессиональное позиционирование
3. Архитектурно-градостроительная концепция

Мы предлагаем провести всесторонний анализ и профессиональную оценку участка или объекта и сделать архитектурно-градостроительную концепцию.

Важность детальной разработки концепции

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



Состав проекта

1 Этап Целеполагание и критерии

Рыночные предпосылки выбора вариантов использования участка
Критерии оценки

2 Этап Анализ

Анализ местоположения
Анализ конкурентного окружения
Анализ ограничений и возможностей участка
SWOT-анализ участка (преимущества, недостатки, возможности, угрозы)

3 Этап Моделирование и оценка

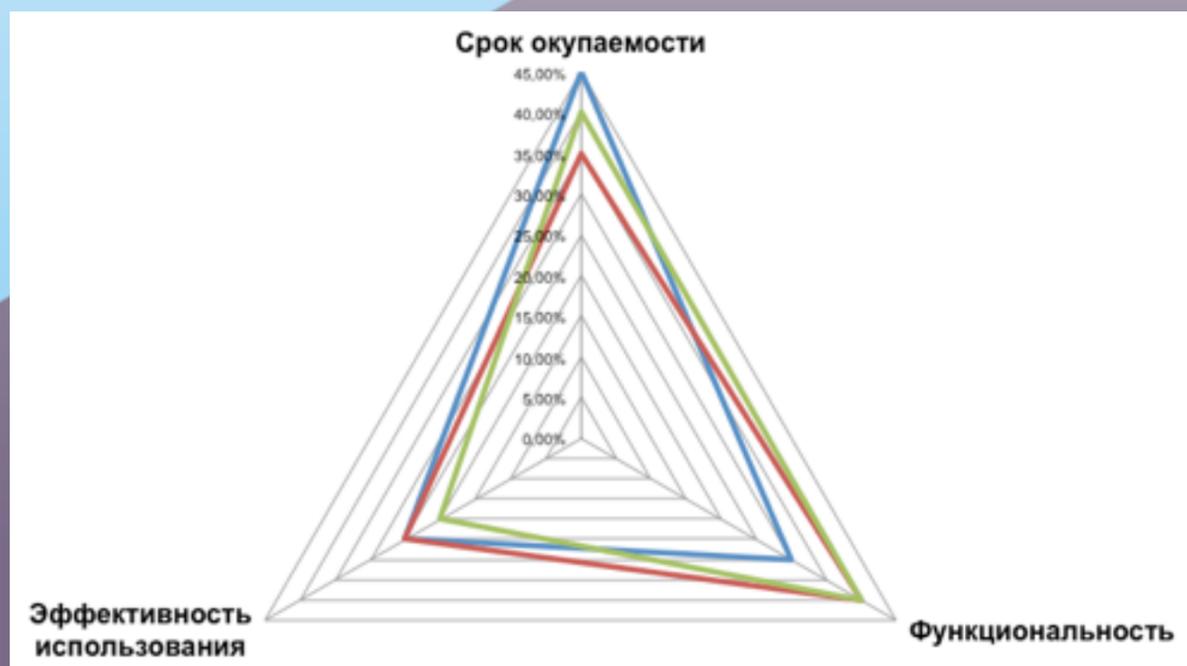
Технико-экономические показатели вариантов использования
Элементы позиционирования
Расчеты базовых экономических характеристик вариантов использования
Сравнительный анализ вариантов использования
Матрица результатов анализа
Наилучший вариант использования участка

4 Этап Архитектура

Архитектурно-градостроительная концепция
Визуализация

1. Целеполагание и критерии

- Рыночные предпосылки выбора вариантов
- Критерии оценки



2. Анализ

- Анализ местоположения
- Анализ конкурентного окружения
- Анализ ограничений и возможностей участка
- SWOT-анализ участка

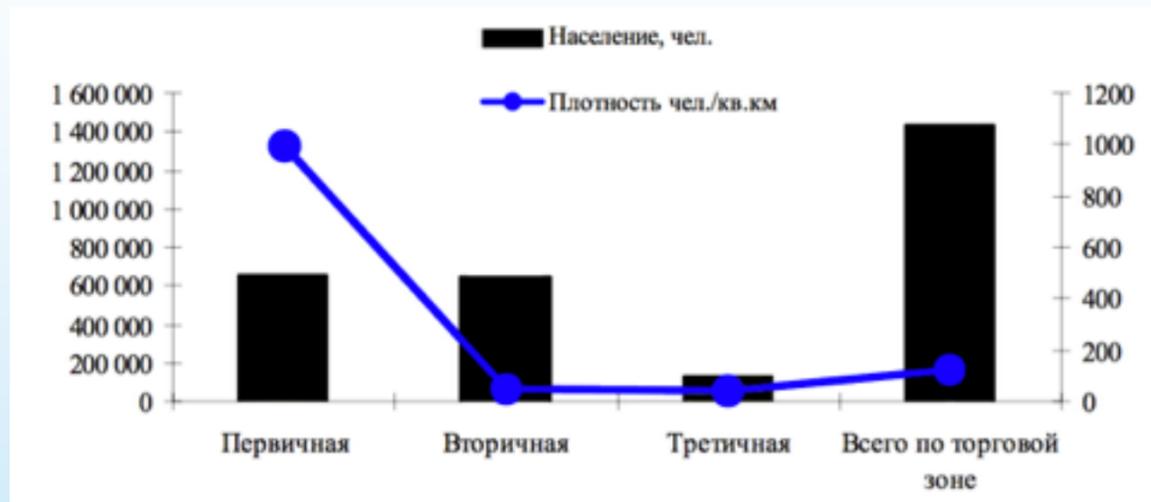


Диаграмма 4–13. Динамика ставок аренды на офисы в Екатеринбурге, руб./кв. м/мес. (Источник: «Уральская Палата Недвижимости»)



3. Моделирование и оценка

- Технико-экономические показатели вариантов использования
- Элементы позиционирования
- Расчеты базовых экономических характеристик вариантов использования
- Сравнительный анализ вариантов использования
- Матрица результатов анализа
- Наилучший вариант использования участка

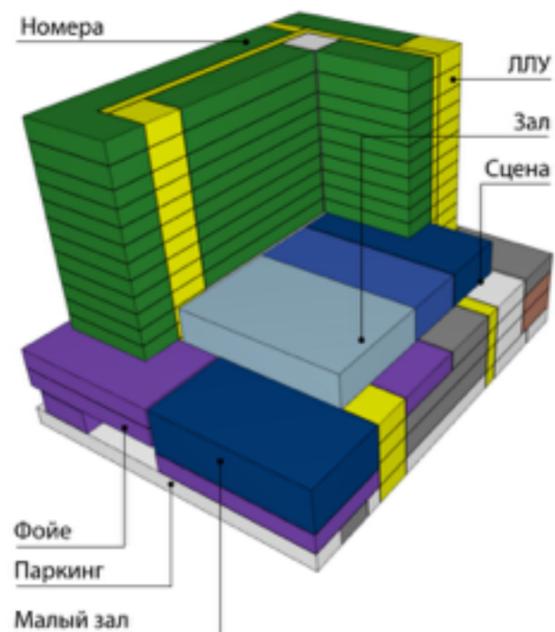
| ОБЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ | | | |
|--|------------------------------------|----------|------------|
| № | Параметр | Ед. изм. | Значение |
| Территория | | | |
| 1 | Площадь участка | кв. м. | 520 500,00 |
| 2 | Общая строительная площадь | кв. м. | 734 574,50 |
| 3 | Общая эффективная площадь | кв. м. | 442 256,48 |
| 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 |

| 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 |

4. Архитектура

Технико-экономические показатели

| | Площадь, м2 |
|--------------------------------|------------------|
| Зрительный зал | 1050 / 650 мест |
| Балкон зрительного зала | 650 / 350 мест |
| Сцена | 430 |
| Малый зал | 470 / 270 мест |
| Вестибюли | 945 |
| Фойе 2-го этажа | 860 |
| Фойе 3-го этажа | 540 |
| Кафе | 120 |
| Ресторан | 485 |
| Магазины | 390 |
| Сан. узлы | 210 |
| Офисные помещения | 900 |
| Артистические | 440 |
| Репетиционная | 510 |
| Лобби гостиницы | 840 |
| Номера гостиницы | 11000 / 420 шт |
| Технические помещения | 1700 |
| Лестницы и тамбуры | 2400 |
| Подземный паркинг | 135 м/м |
| Общая площадь комплекса | 30 200 м2 |



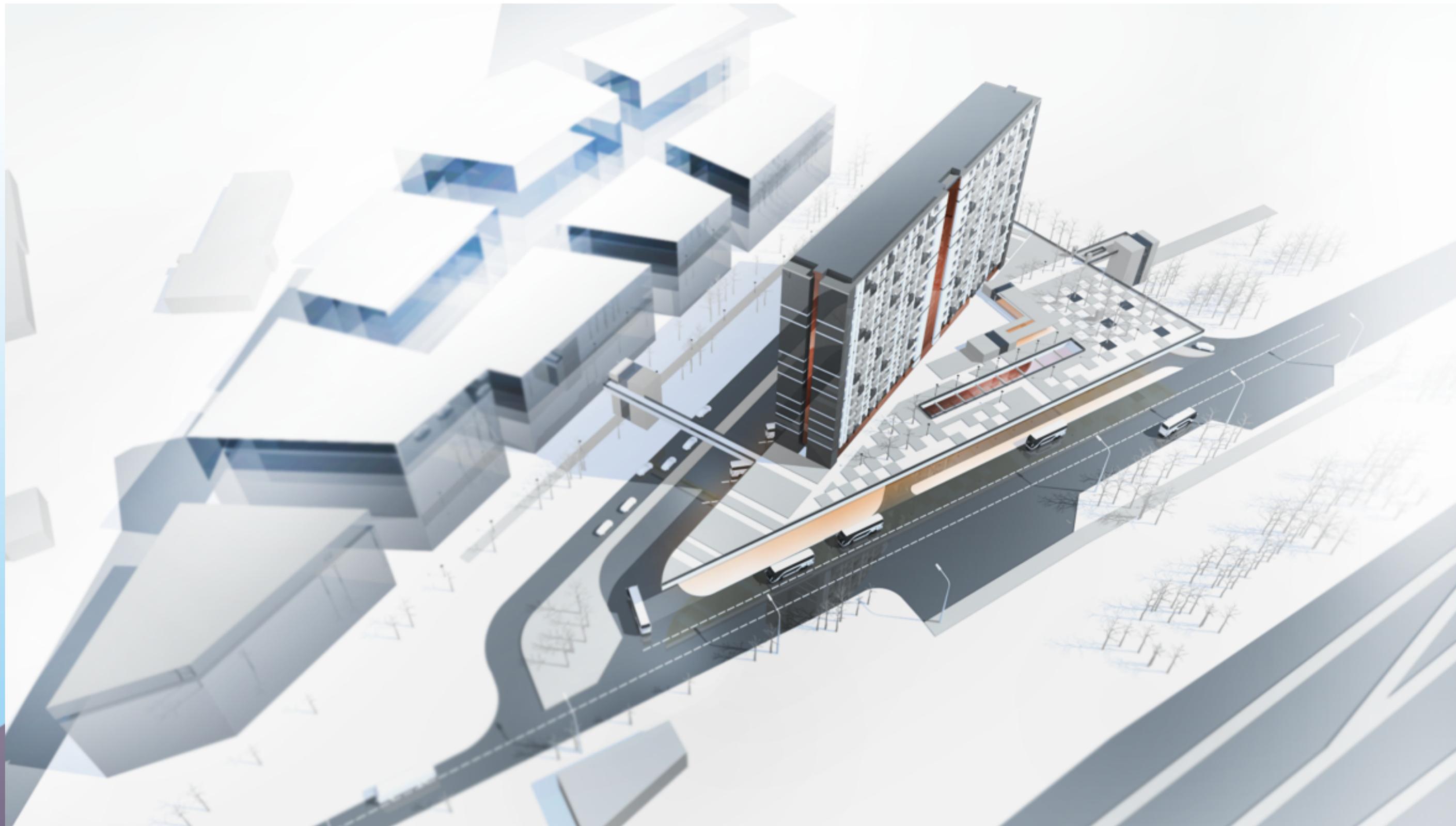
- Архитектурно-градостроительная концепция
- Визуализация



Избранные работы



Многофункциональный жилой комплекс
64 000 м² , г. Москва



**Концепция формирования автовокзала
в составе ТПУ метро “Варшавская”**

Совместно с ОАО «Гипрогор»



Концепция МФЦ и генеральный план территории «Махачкала-сити»

50 га, республика Дагестан



Отель Hampton by Hilton
12 000 м², г. Волгоград



Многофункциональный комплекс с гостиницей
49 700 м², г. Симферополь, Республика Крым



Концепция формирования ТПУ на базе ЖД вокзала п. Лоо
п. Лоо, Краснодарский край

В результате вы получаете:



Комплексную оценку позволяющую получить предсказуемый результат



Позиционирование и вариант наилучшего использования объекта недвижимости



Архитектурно-градостроительная концепция от профессионалов отрасли

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