

**Разработка концепции
(выбор наиболее
эффективного варианта
использования земельного
участка);**

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка

- Детальный анализ участка
Анализ местоположения земельного участка по параметрам
- Транспортная доступность и подъездные пути
- Предложение по разработке ландшафта
- Анализ прилегающего к участку района
- Окружение, видовые характеристики
- Экологическое состояние участка
- Статус и разрешенное использование земельного участка
- Наличие коммуникаций
- Экономическая ситуация и инфраструктура в районе
- Перспективы развития участка с учетом экономической ситуации в районе и перспектив развития района
- Оценка сильных и слабых сторон земельного участка, а также перспектив и возможных негативных последствий, связанных с развитием участка (SWOT анализ)
- Предварительное заключение по текущей стоимости участка (опт/розница)
- Аудит всех документов на земельный участок

Анализ рынка недвижимости

- Обзор рынка земельных участков
- Обзор рынка офисной недвижимости
- Обзор рынка жилой недвижимости (многоквартирной)
- Обзор рынка торговой недвижимости
- Обзор рынка гостиничной и другой недвижимости

Анализ сегментов рынка

- изучение предложения;
- изучение спроса;
- анализ на предмет соответствия спроса и предложения.
- Анализ предложения состоит из определения ёмкости рынка, сегментирования предложений в сегменте, изучения характеристик потенциальных конкурентов и анализа ценообразования в сегменте.
- Анализ спроса состоит из определения ёмкости спроса, сегментирования потенциальных покупателей (арендаторов), изучения социальных характеристик и составления портрета потенциального покупателя (арендатора), изучения динамики спроса по динамике продаж конкурирующих объектов недвижимости и изучения потребительских предпочтений.

Решаемые вопросы

- Определение формата оптимального (наиболее экономически выгодного) развития участка
- Конкурентный анализ по аналогичным форматам на рынке загородной недвижимости
- Разработка проекта развития участка
- Финансово-экономическое обоснование и инвестиционная привлекательность проекта (ссылка на ФЭО)
- Выработка рекомендаций по стратегии продвижения и по стратегии продаж проекта

анализ наиболее эффективного использования свободного или застроенного земельного участка

- изучение правовых и градостроительных ограничений по застройке или реконструкции территории. Определение возможных вариантов застройки физически осуществимые с учетом юридических ограничений.
- выявление перспективных направлений застройки на основании маркетинговых исследований различных сегментов рынка недвижимости в районе расположения земельного участка
- построение денежных потоков (cash flow) при реализации перспективных направлений проектов строительства. Выявление наиболее предпочтительного варианта развития территории с точки зрения лучшего экономического эффекта.

Проведение анализа наилучшего использования Участков

- Физическая возможность
- Законодательная допустимость
- Выявление сильных и слабых сторон, возможностей и угроз различных вариантов использования
- Анализ наилучшего использования земельного участка с точки зрения экономической эффективности
- Анализ сочетаемости различных вариантов использования
- Оценка стоимости земли с разработкой предварительных концепций развития объектов для различных вариантах использования, в том числе при сочетаниях различных вариантов использования
- Разработка концепции - анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка
- Для получения полной картины по изучаемой территории проводится SWOT-анализ.
- Примечание: SWOT – метод анализа в стратегическом планировании, заключающийся в разделении факторов и явлений на четыре категории: Strengths (Сильные стороны), Weaknesses (Слабые стороны), Opportunities (Возможности) и Threats (Угрозы).
- Он делается на основании анализа потенциала территории и аналитики рынка сделанных ранее. Ситуационный анализ в недвижимости (SWOT-анализ) представляет собой изучение положительных и отрицательных сторон внешних и внутренних факторов, которые оказывают влияние на гипотетический проект. Проводится при оценке концепций, земельных участков и объектов недвижимости на основании изучения рыночных факторов и собственных качеств самого исследуемого объекта.
- После проведения SWOT-анализа проводится анализ наилучшего использования, который и определяет основную суть будущего проекта. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (best use) применяется в недвижимости для определения лучшей из возможных гипотез развития той или иной территории. Анализ наилучшего использования основан на "отсеивании" вариантов по юридической, финансовой и физической допустимости, максимальной доходности и маркетинговой эффективности. Концепция развития территории должна максимально отражать потребности рынка и существующие возможности по ее реализации.

Разработка концепции развития Участков

- Формирование концепции развития Участков исходя из наилучшего использования
- Определение максимального количества площадей различного функционального назначения
- Характеристика потенциальных арендаторов/покупателей
- Эскизный проект вертикального профиля зонирования внутреннего пространства и прилегающей территории
- Финансовый анализ представленной концепции, анализ чувствительности

Разработка концепции проекта

- После определения наилучшего использования территории разрабатывается непосредственно концепция проекта. Она включает в себя следующие основные разделы:
- концепция застройки включает определение основных площадных характеристик проекта по функциональным типам, проработку транспортной инфраструктуры проекта, зонирование, разработку схемы генерального плана, архитектурно-планировочных решений, рекомендаций по конструктивным особенностям, материалам строительства. Инфраструктуре и благоустройству территории, охране и безопасности и графику реализации проекта;
- маркетинговая концепция включает стратегию ценообразования, прогноз графика продажи (сдачи в аренду), рекомендации по организации продаж (подбору арендаторов) и стратегию продвижения;
- финансовая концепция проекта отражает в себе определение потребности в инвестициях, прогноз поступления прибыли, график движения денежных средств и анализ финансовой эффективности проекта.

Разработка проекта

- Оптимальный вариант использования земельного участка
- Структурирование земли по назначению, качеству и степени привлекательности для освоения
- Оценка и прогноз основных параметров будущих проектов
- Составление инвестиционной программы, позволяющую собственникам максимизировать доходность
- Отражение идей, которые позволят успешно реализовать проект даже в ухудшившихся экономических условиях.
- Разработка организационной схемы проекта

Разработка реконцепции проекта

• Рынок недвижимости не стоит на месте. На рынок выходят новые операторы и девелоперы. Старые форматы устаревают и теряют привлекательность как для посетителей, так и для арендаторов. В данном случае своевременная реконцепция объекта недвижимости позволяют сократить риски потери арендаторов, снижения доходности проекта и т.д. Реконцепция — это полный комплекс мероприятий, позволяющий увеличить доходность уже действующего объекта недвижимости. Это перечень мероприятий индивидуален для каждого конкретного объекта и может включать в себя:

- реброкеридж (формирование нового пула арендаторов),
- реинжиниринг (замена инженерных сетей),
- редевелопмент (внутренняя перестройка объекта или снос здания целиком и строительство нового),
- ребрэндинг (смена имиджа ТЦ),
- ременеджмент (замена управляющей компании)

Факторы базовых характеристик

Показатель	Значение	Влияние
Площадь декларированная, кв. м		≈
Конфигурация Участка	Близкая к прямоугольной, нефункциональных зон нет	↑
Рельеф Участка	Ровный, спокойный	↑
Вид разрешенного использования	Строительство жилого комплекса	↑
Существующие сооружения, здания	Участок свободен от застройки	↑
Обременения	Нет	↑
Наличие коммуникаций	В соответствии с комплексными техническими условиями	↑

Результат : преобладание положительных факторов

Факторы характеристик окружения

Показатель	Значение	Влияние
Уровень развития района расположения Объекта	Район расположения характеризуется как развитый	↑
Плотность застройки	Средняя	↑
Характер застройки	Переменная: 3, 10, 14, 16 этажа	↑
Наличие промышленных предприятий/производств	Присутствуют	↓
Наличие объектов социальной инфраструктуры	Присутствуют	↑

Результат : преобладание положительных факторов

Факторы визуальной доступности

Показатель	Значение	Влияние
Видимость Участка с подъездных дорог	Видимость Участка со всех сторон, включая подъездную дорогу – средняя	↑
Этажность окружающей застройки, наличие строений, затрудняющих видимость Участка	Отсутствует	↑
Планируемые объекты, способные затруднить видимость объекта	Отсутствуют	↑
Наличие зелёных насаждений, затрудняющих видимость Объекта	Частично затрудняют видимость	↑

Результат : преобладание положительных факторов

Факторы транспортной доступности

Показатель	Значение	Влияние
Удобство и качество подъездных путей	Высокое	↑
Загруженность прилегающих транспортных дорог	Высокая	↓
Доступность общественного транспорта	Высокая	↑
Пешеходная доступность	Высокая	↑

Результат : преобладание положительных факторов

ИТОГОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатель	Влияние
Базовые характеристики	↑
Район расположения	↑
Визуальная доступность	↑
Транспортная доступность	↑

Результат : преобладание положительных факторов

Гидрогеологические условия

Компонент	Водоносные горизонты		
	Окско-Протвинский (C ₁ ok-tr)	Каширский(C ₂ ks)	Подольско-1 Мячиковский (C ₂ pd-mc)
Li	0.03-0.09	0.1-0.2	0.18-0.2
K	8-14	10-15	14-16
Na	30-90	30-50	26-40
Mg	40-60	50-70	60-120
Ca	90-130	70-140	75-160
Sr	1-8	15-18	15-22
F	1.0-3.4	3-5	3.5-4.8
Cl	30-50	3-40	3-17
SO ₂	120-500	300-500	300-800
HCO ₃	200-310	170-210	213-270
H ₃ BO ₃	3-13	2-7	6-10
SiO ₂	5-90	10	6-10
Минерализация	0.4-0.7	0.6-1.1	0.6-1.4

Оценка воздействия на почвы и земельные ресурсы

Почвенные характеристики воздействия	Влажность	Текстура	Структура	Загрязненность	Плодородие
Механическое перемещение	НО ----- НО П	НО ----- НО П	НО ----- НО П	Р	
Атмосферные выпадения	Э	Э	Э	П	С
Штабелирование	НО ----- НО Э	НО ----- НО Э	НО ----- НО Э	НО ----- НО П	
Полив	Э	Э	Э		П
Озеленение	Э	Э	Э	П	П
Замена деградированных почв	НО ----- НО П	НО ----- НО П	НО ----- НО П	НО ----- НО П	НО ----- НО П

Акустическое воздействие на состояние окружающей среды

№ п/п	Место замера	Время суток	Уровни звука L_A и эквивалентные уровни звука $L_{Aэкв}$, дБА	Максимальные уровни звука $L_{Aмакс}$, дБА
1	Северная сторона участка	12:00	48	52
2	Северо-западная сторона участка	12:15	49	54
3	Западная сторона участка	12:30	48	51
4	Юго-западная сторона участка	12:45	52	55
5	Южная сторона участка	13:00	50	56
6	Юго-восточная сторона участка	13:15	45	51
7	Восточная сторона участка	13:30	46	53
8	Северо-восточная сторона участка	13:45	45	53
Норматив по СН 2.2.4/2.1.8.562-96		7:00 - 23:00	55	70

характеристики и условия рассеивания загрязняющих веществ в атмосфере

Наименование характеристик	Величина
Коэффициент, зависящий от стратификации атмосферы, А	140
Коэффициент рельефа местности в городе	1,0
Средняя максимальная температура наружного воздуха наиболее жаркого месяца года, °С	24,1
Средняя температура наиболее холодного месяца года (для котельных, работающих по отопительному графику), °С	-14,0
Среднегодовая роза ветров, %	
С	10
СВ	9
В	9
ЮВ	12
Ю	19
ЮЗ	17
З	14
СЗ	10
Штиль	12

Существующий уровень загрязнения атмосферы

№ п/п	Ингредиенты	Результаты наблюдений		
		1	2	3
Направление ветра		Западный	Юго-западный	Северо-восточный
1	Диоксид азота	0,05	0,045	0,09
2	Оксид азота	0,018	0,02	0,028
3	Сероводород	менее 0,003	0,0035	0,005
4	Диоксид серы	0,09	0,12	0,1
5	Фенол	менее 0,004	менее 0,004	0,005
6	Формальдегид	менее 0,01	менее 0,01	0,015
7	Оксид углерода	0,32	0,4	0,75
8	Свинец	менее 0,00006	менее 0,00006	менее 0,00006
9	Хром	менее 0,00001	менее 0,00001	менее 0,00001
10	Никель	менее 0,0001	менее 0,0001	менее 0,0001
11	Железо	менее 0,0001	менее 0,0001	менее 0,0001
12	Кадмий	менее 0,00002	менее 0,00002	менее 0,00002
13	Кобальт	менее 0,0001	менее 0,0001	менее 0,0001
14	Марганец	менее 0,0001	менее 0,0001	менее 0,0001
15	Медь	менее 0,0001	менее 0,0001	менее 0,0001
16	Бенз(а)пирен	менее 0,000004	менее 0,000005	менее 0,000007
17	Пыль (взвешенные частицы)	менее 0 25	менее 0 25	0 34

ПДК

п/п	Ингредиенты	Предельно допустимая концентрация, мг/м ³
1	Диоксид азота	0,2
2	Оксид азота	0,4
3	Сероводород	0,008
4	Диоксид серы	0,5
5	Фенол	0,01
6	Формальдегид	0,035
7	Оксид углерода	5,0
8	Свинец	0,001
9	Хром	0,01
10	Никель	0,001
11	Железо	0,04
12	Кадмий	0,0003
13	Кобальт	0,001
14	Марганец	0,01
15	Медь	0,002
16	Бенз(а)пирен	0,00001
17	Пыль (взвешенные частицы)	0,5

Разработка бизнес-плана проекта

- *Бизнес-план представляет собой детальный прогноз денежных потоков от реализации проекта. Он необходим для оценки экономической эффективности проекта с учетом рисков для заказчика, для предоставления потенциальным соинвесторам или в финансовые учреждения для получения кредитных средств.*

КОНТРОЛЬ ЗА РЕАЛИЗАЦИЕЙ КОНЦЕПЦИИ

- Работа с архитекторами
- Наблюдение за процессом строительства
- Консультирование по поводу принятия эффективных юридических и финансовых решений
- Постоянное нахождение в рабочей группе проекта, чтобы получить на выходе качественный привлекательный продукт