

Подготовлено для:

**ФГУП «РСВО»**

---

# КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКВА, 3-Я ХОРОШЕВСКАЯ УЛ., 13

Подготовлено: **Январь 2017**

---

**АВМ** Analytics  
Business-planning  
Management

ООО «АВМ»  
ОГРН 1147847260791  
ИНН/КПП 7807392775/780701001  
Санкт-Петербург, Торфяная дорога, дом  
7, БЦ Гулливер 2.  
abm-c.ru

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ</b>	<b>10</b>
<b>А. ЗАКАЗЧИК</b>	<b>10</b>
<b>В. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b>	<b>10</b>
<b>С. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b>	<b>10</b>
<b>Д. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>10</b>
<b>1. ЭТАП I. АНАЛИЗ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА</b>	<b>11</b>
<b>1.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА</b>	<b>11</b>
1.1.1. Локация объекта	11
1.1.2. Транспортная и пешеходная доступность	14
1.1.3. Характеристики участка и рельеф	17
1.1.4. Характеристики расположенных на участке объектов капитального строительства	22
1.1.5. Текущее использование объекта	26
1.1.6. Риски и ограничения эксплуатации объекта	27
1.1.7. Перспективы развития района расположения объекта	28
<b>1.2. АНАЛИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА</b>	<b>34</b>
1.2.1. Инженерные сети	34
1.2.2. Строения	34
1.2.3. Оценка возможности реконструкции объекта	34
<b>1.3. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ. ЭТАП I</b>	<b>35</b>
<b>2. ЭТАП II. АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТА</b>	<b>36</b>
<b>2.1. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ</b>	<b>36</b>
<b>2.2. ОЦЕНКА ВАРИАНТОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА</b>	<b>44</b>
2.2.1. SWOT-анализ	44
2.2.2. Базовая оценка экономики	47
<b>2.3. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ. ЭТАП II</b>	<b>50</b>
<b>3. ЭТАП III: АНАЛИЗ РЫНОЧНЫХ ПРЕДПОСЫЛОК ФОРМИРОВАНИЯ КОНЦЕПЦИИ</b>	<b>51</b>
<b>3.1. КРАТКИЙ ОБЗОР ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ</b>	<b>51</b>
<b>3.2. ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</b>	<b>56</b>
<b>3.3. АНАЛИЗ ЦЕЛЕВЫХ РЫНКОВ</b>	<b>65</b>
3.3.1. Рынок жилья Москвы	65
3.3.2. Рынок складов хранения для частных лиц	84
3.3.3. Рынок общественно-деловых зданий	95
3.3.4. Рынок складской недвижимости	112
<b>3.4. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ КОНЦЕПЦИЙ</b>	<b>121</b>
3.4.1. Апартаменты	121
3.4.2. Склад индивидуального хранения	122
3.4.3. Многофункциональный центр	125
3.4.4. Складской комплекс	127
<b>3.5. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ КОНЦЕПЦИЙ</b>	<b>129</b>
3.5.1. Апартаменты	129
3.5.2. Склад индивидуального хранения	133
3.5.3. Многофункциональный центр	137
3.5.4. Складской комплекс	142

<b>3.6. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ</b>	<b>147</b>
<b><u>4. ЭТАП IV: РАЗРАБОТКА КОММЕРЧЕСКОЙ КОНЦЕЦИИ И ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ ПРОЕКТА</u></b>	<b><u>148</u></b>
<b>4.1. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА</b>	<b>148</b>
4.1.1. ИНИЦИАТОР ПРОЕКТА	148
4.1.2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ	148
4.1.3. СОСТОЯНИЕ РЫНКА	149
<b>4.2. КОНЦЕПЦИЯ ОБЪЕКТА</b>	<b>149</b>
4.2.1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ	149
4.2.2. КОНЦЕПЦИЯ ОБЪЕКТА	150
4.2.3. ЗОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА	152
4.2.4. КВАРТИРОГРАФИЯ	153
<b>4.3. МАРКЕТИНГ И СБЫТ</b>	<b>154</b>
4.3.1. ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ	154
4.3.2. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА	158
4.3.3. СТРАТЕГИЯ СБЫТА	159
4.3.4. ПЛАН СБЫТА	161
<b>4.4. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН</b>	<b>162</b>
4.4.1. ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ	162
4.4.2. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	163
4.4.3. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	166
<b>4.5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН</b>	<b>166</b>
4.5.1. КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН	166
4.5.2. ПЕРСОНАЛ	167
<b>4.6. ПРОЕКТНЫЕ РИСКИ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМИ</b>	<b>168</b>
4.6.1. ПОЛИТИЧЕСКИЕ РИСКИ	168
4.6.2. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РИСКИ	168
4.6.3. СОЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ	169
4.6.4. ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РИСКИ	169
<b>4.7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН</b>	<b>170</b>
4.7.1. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПЛАНИРОВАНИИ	170
4.7.2. ПРОГНОЗНАЯ ОТЧЕТНОСТЬ	171
4.7.3. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА	172
4.7.4. АНАЛИЗ ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА	173
<b><u>5. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ</u></b>	<b><u>175</u></b>
Приложение 1. План земельного участка	177
Приложение 2. Характеристики рекламных кампаний	178
Приложение 3. Календарный план реализации проекта	179
Приложение 4. Техническое задание на разработку архитектурно-градостроительной концепции	180

## Перечень иллюстраций и таблиц

Рисунок 1. Место расположения Объекта.....	12
Рисунок 2. Карта расположения СЗАО и Хорошево-Мневники .....	13
Рисунок 3. Загруженность ключевых магистралей Москвы .....	16
Рисунок 4. Расположение участка .....	17
Рисунок 5. План земельного участка.....	18
Рисунок 6. Внешний вид участка со стороны 3-й Хорошевской ул. ....	19
Рисунок 7. Территория участка .....	21
Рисунок 8. Экспликация помещений диспетчерской .....	23
Рисунок 9. Внешний вид диспетчерской.....	24
Рисунок 10. Внешний вид здания склада.....	25
Рисунок 11. Вид внутренней части склада.....	27
Рисунок 12. Генплан района строительства .....	29
Рисунок 13. Возраст построенных домов района строительства.....	30
Рисунок 14. Сравнение привлекательности районов Москвы для разных видов использования .....	31
Рисунок 15. Внешний вид объекта-аналога «Склад» .....	36
Рисунок 16. Внешний вид объекта-аналога "Сити бокс" .....	37
Рисунок 17. Внешний вид объекта-аналога "Бизнес-центр" .....	38
Рисунок 18. Внешний вид объекта-аналога "ТРЦ" .....	39
Рисунок 19. Внешний вид объекта-аналога "Автокино" .....	40
Рисунок 20. Внешний и внутренний вид объекта-аналога "Отель" .....	42
Рисунок 21. Внешний вид типового объекта для строительства апартаментов .....	43
Рисунок 22. Карта SWOT-анализ vs Экономика концепций.....	50
Рисунок 23. Динамика ВВП РФ .....	51
Рисунок 24. Ретроспективная динамика темпов роста отдельных отраслей народного хозяйства.....	52
Рисунок 25. Динамика темпов роста отраслей обрабатывающей промышленности 2015 г.....	53
Рисунок 26. Динамика темпов роста оборота торговли в РФ .....	54
Рисунок 27. Динамика темпов роста отдельных отраслей в секторе услуг 2015 г.....	54
Рисунок 28. Динамика располагаемых доходов населения .....	55
Рисунок 29. Динамика численности населения Москвы и МО.....	56
Рисунок 30. Возрастная структура населения Московской агломерации.....	57
Рисунок 31. Динамика реальных располагаемых доходов населения .....	58
Рисунок 32. Структура потребительских расходов населения региона.....	59
Рисунок 33. Динамика ВРП региона.....	59
Рисунок 34. Районная структура численности населения .....	61
Рисунок 35. Динамика численности населения в районе строительства.....	61
Рисунок 36. Динамика количества рабочих мест в районе строительства .....	62
Рисунок 37. Обеспеченность рабочими местами в районе строительства .....	63
Рисунок 38. Динамика заработных плат в районе строительства.....	64
Рисунок 39. Динамика количества сделок купли-продажи на московском рынке.....	66
Рисунок 40. Источники спроса .....	67
Рисунок 41. Спрос на строительном рынке Москвы и РФ.....	68
Рисунок 42. Динамика количества сделок ДДУ на московском рынке .....	68
Рисунок 43. Динамика объема сделок на рынке жилья Москвы.....	69
Рисунок 44. Структура продаж по типу дома .....	69

Рисунок 45. Динамика количество сделок с привлечением кредитных средств .....	70
Рисунок 46. Динамика ипотечных ставок .....	71
Рисунок 47. Динамика ставок и количества кредитов. 2009-2016 .....	72
Рисунок 48. Структура продаж на первичном рынке .....	72
Рисунок 49. Спрос на апартаменты по сегментам .....	73
Рисунок 50. Ввод жилья в Московском регионе .....	74
Рисунок 51. Ввод квартир в Московском регионе .....	75
Рисунок 52. Размещение девелоперских проектов по округам Москвы .....	76
Рисунок 53. Предложение апартаментов.....	76
Рисунок 54. Структура предложения апартаментов по площади .....	77
Рисунок 55. Динамика предложения апартаментов комфорт класса.....	77
Рисунок 56. Районная структура предложения апартаментов комфорт класса .....	78
Рисунок 57. Структура предложения апартаментов по количеству комнат .....	78
Рисунок 58. Средние площади апартаментов .....	79
Рисунок 59. Сопоставимая динамика стоимости недвижимости и нефти.....	79
Рисунок 60. Динамика цен на недвижимость в основных валютах .....	80
Рисунок 61. Динамика цен на рынках недвижимости .....	81
Рисунок 62. Динамика цен по округам Москвы .....	81
Рисунок 63. Предложение апартаментов по типам .....	82
Рисунок 64. Количество объектов self storage в Европе.....	86
Рисунок 65. Площади self storage в Европе .....	86
Рисунок 66. Средние площади объектов хранения в Европе.....	87
Рисунок 67. Динамика площадей self storage в Москве .....	88
Рисунок 68. Сопоставимая обеспеченность мощностями self storage Москвы и Европы.....	89
Рисунок 69. Сопоставимая заполняемость self storage Москвы и Англии.....	90
Рисунок 70. Структура потребления услуг .....	91
Рисунок 71. Карта размещения объектов "Складовка" .....	92
Рисунок 72. Карта размещения объектов Рэд Бокс .....	93
Рисунок 73. Карта размещения объектов Сити Бокс .....	93
Рисунок 74. Карта размещения объектов Мобиус.....	94
Рисунок 75. Туристический поток Москвы.....	95
Рисунок 76. Динамика численности размещенных в КСР гостей.....	96
Рисунок 77. Внутренние и внешние гости КСР Москвы.....	97
Рисунок 78. Динамика количества ночевки в Москве .....	97
Рисунок 79. Динамика спроса на выставочном рынке.....	98
Рисунок 80. Структура спроса на выставочные площади .....	99
Рисунок 81. Рейтинг выставочных отраслей.....	100
Рисунок 82. Динамика рынка офисной недвижимости Москвы .....	101
Рисунок 83. Территориальная структура спроса на офисную недвижимость.....	102
Рисунок 84. Динамика количества КСР в г. Москве .....	103
Рисунок 85. Номерной фонд и площадь номерного фонда московских КСР .....	104
Рисунок 86. Бенчмаркинг ТЭП московских КСР .....	104
Рисунок 87. Структура предложения на гостиничном рынке Москвы .....	105
Рисунок 88. Динамика предложения на рынке офисной недвижимости Москвы .....	106
Рисунок 89. Структура предложения офисных площадей по классам .....	107

Рисунок 90. Динамика доли вакантных офисных площадей .....	108
Рисунок 91. Динамика стоимости размещения в гостиницах Москвы .....	109
Рисунок 92. Динамика цен на рынке аренды офисной недвижимости (индекс: ЦАО) .....	110
Рисунок 93. Динамика спроса на рынке складской недвижимости Москвы .....	114
Рисунок 94. Спрос на складскую недвижимость по отраслям 1-3 кв. 2016 г. ....	114
Рисунок 95. Структура спроса по типу сделок .....	115
Рисунок 96. Динамика предложения на московском рынке складской недвижимости .....	116
Рисунок 97. Структура предложения по округам Москвы.....	117
Рисунок 98. Объемы перспективного ввода по округам.....	117
Рисунок 99. Структура предложения по классам площадей .....	118
Рисунок 100. Динамика доли вакантных площадей .....	118
Рисунок 101. Динамика рублевых цен на рынке складской недвижимости .....	119
Рисунок 102. Внешний вид склада индивидуального хранения "гаражного" типа .....	123
Рисунок 103. Внешний вид индивидуального склада хранения стационарного типа .....	123
Рисунок 104. Внутренний вид индивидуального склада хранения стационарного типа .....	124
Рисунок 105. Схема расположения основных зон склада.....	127
Рисунок 106. Анализ чувствительности по IRR для концепции Апартаменты .....	133
Рисунок 107. Анализ чувствительности по IRR для концепции Индивидуальный склад хранения .....	137
Рисунок 108. Анализ чувствительности по IRR для концепции Административно-делового здания.....	142
Рисунок 109. Анализ чувствительности по IRR для концепции Склада.....	146
Рисунок 110. 2D визуализация Объекта.....	151
Рисунок 111. 3D визуализация Объекта.....	151
Рисунок 112. Структура предложения квартир в рамках проекта .....	154
Рисунок 113. Источники спроса на апартаменты комфорт класса по региону проживания .....	154
Рисунок 114. Распределение спроса по составу семей.....	155
Рисунок 115. Распределение спроса по возрастной структуре.....	155
Рисунок 116. Распределение спроса по роду деятельности .....	156
Рисунок 117. Распределение спроса по величине дохода домохозяйства .....	157
Рисунок 118. Распределение спроса по целям приобретения .....	157
Рисунок 119. Структура CAPEX Проекта.....	166
Рисунок 120. Динамика денежных потоков .....	172
Рисунок 121. Анализ чувствительности по NPV .....	173
Рисунок 122. Анализ чувствительности по IRR.....	173
Таблица 1. Характеристики дорожной сети района расположения Объекта.....	14
Таблица 2 Удаленность Объекта от ключевых точек. Автомобильный транспорт. Mid-time .....	15
Таблица 3. Скоростной внеуличный транспорт локации Объекта .....	15
Таблица 4. Ключевые характеристики ЗУ .....	18
Таблица 5. Ключевые характеристики имеющихся строений .....	26
Таблица 6. Текущее развитие территории строительства.....	31
Таблица 7. Ключевые параметры концепции Склада .....	37
Таблица 8. Ключевые параметры концепции сити боксов .....	37
Таблица 9. Ключевые параметры концепции бизнес-центра .....	38
Таблица 10. Ключевые параметры концепции ТРЦ .....	39
Таблица 11. Ключевые параметры концепции автокино .....	40

Таблица 12. Ключевые параметры концепции супермаркета .....	41
Таблица 13. Ключевые параметры концепции гостиницы.....	41
Таблица 14. Ключевые параметры концепции строительства апартаментов .....	43
Таблица 15. SWOT-анализ. Вариант 1. Склад .....	44
Таблица 16. SWOT-анализ. Вариант 2. Сити боксы.....	45
Таблица 17. SWOT-анализ. Вариант 3. БЦ .....	45
Таблица 18. SWOT-анализ. Вариант 4. ТРЦ .....	45
Таблица 19. SWOT-анализ. Вариант 5. Автокино.....	46
Таблица 20. SWOT-анализ. Вариант 6. Супермаркет .....	46
Таблица 21. SWOT-анализ. Вариант 7. Отель .....	46
Таблица 22. SWOT-анализ. Вариант 8. Апартаменты.....	47
Таблица 23. Ранжирование концепций по величине CAPEX.....	48
Таблица 24. Ранжирование концепций по величине OPEX .....	48
Таблица 25. Ранжирование концепций по величине доходов.....	49
Таблица 26. Оценка экономической составляющей концепций.....	50
Таблица 27. Прогноз динамики ВВП.....	51
Таблица 28. Прогноз предложения на рынке жилой недвижимости Московского региона.....	75
Таблица 29. Конкуренция в сегменте "Апартаменты" .....	83
Таблица 30. Локальные конкуренты проекта.....	94
Таблица 31. Предложение на московском выставочном рынке .....	106
Таблица 32. ТЭП Строительство апартаментов .....	121
Таблица 33. ТЭП Склада индивидуального хранения .....	124
Таблица 34. ТЭП Административно-делового здания .....	126
Таблица 35. ТЭП Склада.....	128
Таблица 36. Расчет стоимости подключения к сетям концепции Апартаменты .....	130
Таблица 37. Удельная полная стоимость строительства в МР, 2015.....	130
Таблица 38. CAPEX Апартаменты .....	130
Таблица 39. Прогноз PL и CF Апартаменты .....	132
Таблица 40. Расчет стоимости подключения к сетям концепции Склад индивидуального хранения.....	134
Таблица 41. CAPEX объектов-аналогов .....	134
Таблица 42. Оценка удельных CAPEX Склада индивидуального хранения.....	134
Таблица 43. CAPEX Склада индивидуального хранения .....	134
Таблица 44. OPEX Индивидуальный склад хранения .....	135
Таблица 45. Штатное расписание Индивидуальный склад хранения .....	135
Таблица 46. Прогноз PL и CF Индивидуальные склады хранения.....	136
Таблица 47. Расчет стоимости подключения к сетям концепции Административно-деловое здание .....	138
Таблица 48. Удельная полная стоимость строительства в МР, 2015.....	138
Таблица 49. CAPEX Административно-деловое здание.....	139
Таблица 50. OPEX Административно-деловое здание .....	139
Таблица 51. Штатное расписание Административно-делового здания.....	139
Таблица 52. Прогноз PL и CF Административно-деловое здание .....	141
Таблица 53. Расчет стоимости подключения к сетям концепции Складской комплекс.....	143
Таблица 54. Стоимость строительства объекта-аналога .....	143
Таблица 55. Оценка удельных CAPEX Складского комплекса.....	143
Таблица 56. CAPEX Складской комплекс .....	144

Таблица 57. ОПЕХ Складской комплекс.....	144
Таблица 58. Штатное расписание Складской комплекс.....	144
Таблица 59. Прогноз PL и CF Складской комплекс.....	145
Таблица 60. КПЭ рассматриваемых концепций .....	147
Таблица 61. Реквизиты инициатора проекта.....	148
Таблица 62. ТЭП Объекта .....	153
Таблица 63. Квартирография Объекта.....	153
Таблица 64. Основные покупатели и мотивы покупок.....	158
Таблица 65. Рекламный бюджет .....	161
Таблица 66. План сбыта апартаментов .....	161
Таблица 67. Расчет стоимости подключения к сетям .....	164
Таблица 68. Удельная полная стоимость строительства в МР, 2015.....	165
Таблица 69. Инвестиционные расходы.....	165
Таблица 70. Штатное расписание.....	167
Таблица 71. Отчет о финансовых результатах .....	171
Таблица 72. Денежные потоки.....	171
Таблица 73. КПЭ проекта.....	172
Таблица 74. Оценка эффективности при реализации рисков .....	174
Таблица 75. ТЭП Объекта .....	176
Таблица 76. КПЭ проекта.....	176