

Подготовлено для:

ФГУП «РСВО»

КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОДИНЦОВСКИЙ РАЙОН, В РАЙОНЕ Д. АНАШКИНО, ДОЛ «ЮНОСТЬ»

Подготовлено: **октябрь 2016**

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

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ	7
А. ЗАКАЗЧИК	7
В. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	7
С. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	7
Д. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	7
1. ЭТАП I: АНАЛИЗ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА	8
1.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	8
1.1.1. Локация объекта	8
1.1.2. Транспортная и пешеходная доступность	10
1.1.3. Характеристики участка и рельеф	10
1.1.4. Характеристики расположенных на участке объектов капитального строительства	11
1.1.5. Текущее использование объекта	16
1.1.6. Риски и ограничения эксплуатации объекта	16
1.1.7. Перспективы развития района расположения объекта	17
1.2. АНАЛИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА	22
1.2.1. Инженерные сети	22
1.2.2. Объекты капитального строительства	25
1.2.3. Оценка возможности реконструкции объекта	32
1.3. АНАЛИЗ СООТВЕТСТВИЯ ОБЪЕКТА СОВРЕМЕННЫМ ТРЕБОВАНИЯМ	36
1.4. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ. ЭТАП I	41
2. ЭТАП II: АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТА	42
2.1. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ	42
2.2. ОЦЕНКА ВАРИАНТОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА	47
2.2.1. SWOT-анализ	47
2.2.2. Базовая оценка экономики	53
2.3. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ. ЭТАП II	56
3. ЭТАП III: АНАЛИЗ РЫНОЧНЫХ ПРЕДПОСЫЛОК ФОРМИРОВАНИЯ КОНЦЕПЦИИ	58
3.1. КРАТКИЙ ОБЗОР ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	58
3.2. ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	63
3.3. АНАЛИЗ ЦЕЛЕВЫХ РЫНКОВ	69
3.3.1. Рынок детского оздоровительного отдыха Московской агломерации	69
3.3.2. Рынок загородного отдыха Московской агломерации	84
3.3.3. Рынок коммерческих домов престарелых Московской агломерации	94
3.4. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ КОНЦЕПЦИЙ	101
3.4.1. Спортивная база отдыха	101
3.4.2. Сезонный детский оздоровительный лагерь со спортивным и военно-патриотическим уклоном с работой объекта в качестве спортивной базы отдыха/пансионата/загородного отеля во внесезонный период	103
3.4.3. Сезонный детский оздоровительный лагерь с научно-технологическим уклоном с работой объекта в качестве дома отдыха/пансионата во внесезонный период	105
3.4.4. Сезонный детский оздоровительный лагерь с работой объекта в качестве дома отдыха/пансионата во внесезонный период	106
3.4.5. Дом престарелых	107
3.5. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ КОНЦЕПЦИЙ	108
3.5.1. Спортивная база отдыха	108
3.5.2. Сезонный детский оздоровительный лагерь со спортивным и военно-патриотическим уклоном с работой объекта в качестве спортивной базы отдыха/пансионата/загородного отеля во внесезонный период	113

3.5.3. СЕЗОННЫЙ ДЕТСКИЙ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ ЛАГЕРЬ С НАУЧНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИМ УКЛОНОМ С РАБОТОЙ ОБЪЕКТА В КАЧЕСТВЕ ДОМА ОТДЫХА/ПАНСИОНАТА ВО ВНЕСЕЗОННЫЙ ПЕРИОД	117
3.5.4. СЕЗОННЫЙ ДЕТСКИЙ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ ЛАГЕРЬ С РАБОТОЙ ОБЪЕКТА В КАЧЕСТВЕ ДОМА ОТДЫХА/ПАНСИОНАТА ВО ВНЕСЕЗОННЫЙ ПЕРИОД	120
3.5.5. ДОМ ПРЕСТАРЕЛЫХ	123
3.6. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ. ЭТАП III	126

Перечень иллюстраций и таблиц

Рисунок 1. Расположение объекта на карте	9
Рисунок 2. План территории Объекта	12
Рисунок 3. Генеральный план локации расположения Объекта	20
Рисунок 4. Внешний вид Спального корпуса №4	26
Рисунок 5. Внешний вид Спального корпуса №2	27
Рисунок 6. Внешний вид Спального корпуса №3	28
Рисунок 7. Внешний вид Бани-Прачечной	29
Рисунок 8. Здание пищеблока	30
Рисунок 9. Внешний вид Спального корпуса №3	31
Рисунок 10. Внешний вид Административного корпуса	31
Рисунок 11. Внешний вид "ДОЛ Планета английского"	37
Рисунок 12. Внешний вид "ДОЛ ЦСП Команда"	38
Рисунок 13. Внешний вид "ОЛ Профессионалы будущего"	38
Рисунок 14. Объект "ДОЛ Живая легенда"	39
Рисунок 15. Внешний вид "ДОЛ Поляны"	39
Рисунок 16. Внешний вид "ДОЛ Орленок"	40
Рисунок 17. Внешний вид территории Объекта. Основная часть	40
Рисунок 18. Карта SWOT-анализ vs Экономика концепций	57
Рисунок 19. Динамика ВВП РФ	58
Рисунок 20. Ретроспективная динамика темпов роста отдельных отраслей народного хозяйства	59
Рисунок 21. Динамика темпов роста отраслей обрабатывающей промышленности 2015 г.	60
Рисунок 22. Динамика темпов роста оборота торговли в РФ	61
Рисунок 23. Динамика темпов роста отдельных отраслей в секторе услуг 2015 г.	61
Рисунок 24. Динамика располагаемых доходов населения	62
Рисунок 25. Динамика численности населения Москвы и МО	63
Рисунок 26. Возрастная структура населения Московской агломерации	64
Рисунок 27. Динамика реальных располагаемых доходов населения	65
Рисунок 28. Структура потребительских расходов населения региона	66
Рисунок 29. Динамика ВРП региона	66
Рисунок 30. Динамика промышленного производства района расположения Объекта	68
Рисунок 31. Потребительский рынок района расположения Объекта	68
Рисунок 32. Динамика численности целевой аудитории ДОЛ в Московской агломерации	71
Рисунок 33. Динамика численности отдохнувших в ДОЛ	72
Рисунок 34. Прогноз спроса на услуги ДОЛ в Московской агломерации	73
Рисунок 35. Динамика количества действующих ДОЛ	76
Рисунок 36. Структура ДОЛ МР по типу размещения	77
Рисунок 37. Структура ДОЛ МР по целевой ориентации	77
Рисунок 38. Карта расположения коммерческих/программных ДОЛ в Московском регионе	78
Рисунок 39. Динамика въездного туризма в РФ и МР	85
Рисунок 40. Динамика количества ночевков в КСР в РФ и МР	86
Рисунок 41. Динамика темпов роста спроса на размещение в КСР РФ и МР	87
Рисунок 42. Динамика численности размещенных в гостиницах лиц в МО	87
Рисунок 43. Динамика количества ночевков в санаториях РФ и МР	88
Рисунок 44. Динамика темпов роста спроса на размещение в санаториях РФ и МР	89
Рисунок 45. Динамика количества объектов отельного рынка МО	90
Рисунок 46. Динамика объемов номерного фонда	91
Рисунок 47. Структура предложения на отельном рынке МО по уровню звездности	91
Рисунок 48. Карта расположения баз отдыха на территории МО	92
Рисунок 49. Динамика заполняемости домов престарелых	98

Таблица 1 – Удаленность Объекта от ключевых близлежащих точек. Автомобильный транспорт. Данные: Яндекс	10
Таблица 2. Ключевые характеристики имеющихся строений	16
Таблица 3. Предельно допустимая этажность жилых и нежилых зданий в населенных пунктах Московской области	21
Таблица 4. Расчетные показатели интенсивности использования жилых территорий в населенных пунктах с численностью населения менее 1000 человек Московской области	21
Таблица 5. Сводные данные по состоянию объектов и систем	35
Таблица 6. Ключевые параметры концепции ДОЛ	42

Таблица 7. Ключевые параметры концепции ДОЛ+Загородный отдых	42
Таблица 8. Ключевые параметры концепции ДОЛ военно-патриотического уклона	43
Таблица 9. Ключевые параметры концепции ДОЛ научно-технологического уклона	43
Таблица 10. Ключевые параметры концепции СПА-отеля.....	44
Таблица 11. Ключевые параметры концепции загородного отеля.....	44
Таблица 12. Ключевые параметры концепции базы экстремального отдыха	44
Таблица 13. Ключевые параметры концепции эко-деревня.....	45
Таблица 14. Ключевые параметры концепции коттеджного поселка	45
Таблица 15. Ключевые параметры концепции строительства элитных вилл	45
Таблица 16. Ключевые параметры концепции медицинского центра	46
Таблица 17. Ключевые параметры концепции дома престарелых	46
Таблица 18. SWOT. Вариант 1. Детский оздоровительный лагерь	47
Таблица 19. SWOT. Вариант 2. Сезонно детский лагерь и объект загородного отдыха вне сезона	48
Таблица 20. SWOT. Вариант 3. Детский лагерь экстремальной/военно-патриотической направленности.	48
Таблица 21. SWOT. Вариант 4. Детский лагерь научно-технологической направленности.....	49
Таблица 22. SWOT. Вариант 5. СПА-отель.....	49
Таблица 23. SWOT. Вариант 6. Загородный отель.....	50
Таблица 24. SWOT. Вариант 7. База отдыха с экстремальным и/или спортивным уклоном.....	50
Таблица 25. SWOT. Вариант 8. Эко-деревня.....	51
Таблица 26. SWOT. Вариант 9. Коттеджный поселок среднего ценового сегмента	51
Таблица 27. SWOT. Вариант 10. Строительство малого количества объектов элитной недвижимости.....	52
Таблица 28. SWOT. Вариант 11. Продажа участка под ИЖС.....	52
Таблица 29. SWOT. Вариант 12. Медицинский центр	52
Таблица 30. SWOT. Вариант 13. Дом престарелых.....	53
Таблица 31. Ранжирование концепций по величине CAPEX.....	53
Таблица 32. Ранжирование концепций по величине OPEX	54
Таблица 33. Ранжирование концепций по величине доходов.....	55
Таблица 34. Оценка экономической составляющей концепций	56
Таблица 35. Прогноз динамики ВВП.....	58
Таблица 36. Рейтинг ДОЛ Московской агломерации.....	79
Таблица 37. Характеристики ДОЛ в месте расположения Объекта	81
Таблица 38. Характеристики best practice аналогов	83
Таблица 39. Уровень цен на гостиничном рынке МО	93
Таблица 40. Характеристики ключевых аналогов.....	93
Таблица 41. Ключевые игроки рынка коммерческих домов престарелых МР.....	100
Таблица 42. Удельная площадь аналогов.....	104
Таблица 43. Удельная полная стоимость строительства в МР, 2015.....	109
Таблица 44. CAPEX Спортивная база отдыха	110
Таблица 45. OPEX Спортивная база отдыха	110
Таблица 46. Штатное расписание Спортивная база отдыха	111
Таблица 47. Прогноз PL и CF Спортивная база отдыха	112
Таблица 48. CAPEX Спортивный ДОЛ+ДО	114
Таблица 49. OPEX Спортивный ДОЛ + ДО	114
Таблица 50. Штатное расписание Спортивный ДОЛ + ДО	115
Таблица 51. Прогноз PL и CF Спортивный ДОЛ + ДО	116
Таблица 52. CAPEX ДОЛ НТИ + ДО	117
Таблица 53. OPEX ДОЛ НТИ + ДО	117
Таблица 54. Штатное расписание ДОЛ НТИ + ДО	118
Таблица 55. Прогноз PL и CF ДОЛ НТИ + ДО	119
Таблица 56. CAPEX ДОЛ + ДО	120
Таблица 57. OPEX ДОЛ + ДО.....	120
Таблица 58. Штатное расписание ДОЛ + ДО.....	121
Таблица 59. Прогноз PL и CF ДОЛ + ДО.....	122
Таблица 60. CAPEX Дом престарелых.....	123
Таблица 61. OPEX Дом престарелых.....	123
Таблица 62. Штатное расписание Дом престарелых.....	124
Таблица 63. Прогноз PL и CF Дом престарелых.....	125
Таблица 64. КПЭ рассматриваемых концепций	126
Таблица 65. Реквизиты инициатора проекта.....	127