

Подготовлено для:

**АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, СУХОВСКОЕ
с.п., д. ЧЕРНОЕ, д.92**

Подготовлено: **декабрь 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

<u>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ</u>	6
A. ЗАКАЗЧИК	6
B. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	6
C. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	6
D. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	6
<u>1. АНАЛИЗ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА</u>	7
1.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	7
1.1.1. Локация объекта	7
1.1.2. Транспортная доступность	10
1.1.3. Характеристики участка и рельеф	11
1.1.4. Характеристики расположенных на участке объектов	13
1.1.5. Текущее использование объекта	16
1.1.7. Перспективы развития района расположения объекта	17
<u>2. АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТА</u>	22
2.1. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ	22
2.2. ОЦЕНКА ВАРИАНТОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА	25
2.2.1. SWOT-анализ	26
2.2.2. Базовая оценка экономики	28
2.3. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ. ЭТАП II	30
<u>3. АНАЛИЗ РЫНОЧНЫХ ПРЕДПОСЫЛОК ФОРМИРОВАНИЯ КОНЦЕПЦИИ. АНАЛИЗ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ</u>	31
3.1. КРАТКИЙ ОБЗОР ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	31
3.2. ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	36
3.3. АНАЛИЗ ЦЕЛЕВОГО РЫНКА	43
3.3.1. Анализ спроса	43
3.3.2. Анализ предложения	51
3.3.3. Уровень цен	54
3.3.4. Конкурентное окружение	54
3.4.5. Выводы и рекомендации	58
<u>4. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ КОНЦЕПЦИЙ</u>	59
4.1. База отдыха рыбаков	59
4.2. Место саморазвития	60
<u>5. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ КОНЦЕПЦИЙ</u>	62
5.1. База отдыха рыбаков	62
5.2. Место саморазвития	66
5.3. Продажа земельного участка	69
<u>6. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ</u>	74

Перечень иллюстраций и таблиц

Рисунок 1. Расположение Кировского муниципального района	7
Рисунок 2. Расположение Суховского с.п.	8
Рисунок 3. Место расположения Объекта.....	9
Рисунок 4. Вид Объекта со спутника	11
Рисунок 5. План земельного участка.....	12
Рисунок 6. Схема расположения строений на участке	13
Рисунок 7. Внешний вид основного здания	14
Рисунок 8. Внутренний план основного здания	15
Рисунок 9. Внешний вид сараев.....	16
Рисунок 10. Текущая структура затрат Объекта.....	17
Рисунок 11. Направления развития районов ЛО.....	18
Рисунок 12. Карта развития туризма в ЛО до 2030 г.	19
Рисунок 13. Градостроительный план района строительства.....	20
Рисунок 14. Карта SWOT-анализ vs Экономика концепций.....	30
Рисунок 15. Динамика ВВП РФ	31
Рисунок 16. Ретроспективная динамика темпов роста отдельных отраслей народного хозяйства.....	32
Рисунок 17. Динамика темпов роста отраслей обрабатывающей промышленности 2015 г.	33
Рисунок 18. Динамика темпов роста оборота торговли в РФ	34
Рисунок 19. Динамика темпов роста отдельных отраслей в секторе услуг 2015 г.	34
Рисунок 20. Динамика располагаемых доходов населения	35
Рисунок 21. Динамика численности населения района расположения.....	36
Рисунок 22. Динамика численности населения СПб.....	37
Рисунок 23. Динамика возрастной структуры населения СПб	38
Рисунок 24. Динамика среднедушевых доходов	39
Рисунок 25. Динамика реальных располагаемых доходов населения	39
Рисунок 26. Динамика индекса промышленного производства.....	40
Рисунок 27. Динамика оборота розничной торговли.....	42
Рисунок 28. Рынок труда Кировского района ЛО	42
Рисунок 29. Динамика спроса на услуги загородного отдыха в Ленобласти	44
Рисунок 30. Полугодовая динамика спроса на размещение в Ленобласти.....	45
Рисунок 31. Динамика продолжительности пребывания в объектах размещения Ленобласти.....	45
Рисунок 32. Динамика количества ночевки в объектах Ленинградской области	46
Рисунок 33. Сезонность на рынке загородного отдыха Ленинградской области	47
Рисунок 34. Структура спроса по районам Ленобласти	48
Рисунок 35. Достопримечательности Кировского района Ленинградской области	49
Рисунок 36. Внешний вид Церкви Пророка Илии.....	49
Рисунок 37. Зимняя рыбалка в д.Черное	50
Рисунок 38. Динамика числа КСР в Ленинградской области.....	51
Рисунок 39. Динамика качества предложения на рынке загородного отдыха Ленобласти	52
Рисунок 40. Районная структура предложения по количеству КСР	52
Рисунок 41. Районная структура предложения по количеству номеров	53
Рисунок 42. Внешний вид конкурента: База Креницы	55
Рисунок 43. Внешний вид конкурента: База Кобона.....	56

Рисунок 44. Внешний вид конкурента: База Назия	57
Рисунок 45. Анализ чувствительности IRR База рыбаков	66
Рисунок 46. Анализ чувствительности IRR Место саморазвития.....	69
Рисунок 47. Внешний вид Аналог 1	71
Рисунок 48. Внешний вид Аналог 2	71
Рисунок 49. Внешний вид Аналог 3	72
Рисунок 50. Внешний вид Аналог 4	72
Таблица 1. Удаленность Объекта к крупным населенным пунктам.....	10
Таблица 2. Ключевые характеристики ЗУ	12
Таблица 3. Экспликация основного здания.....	14
Таблица 4. Ключевые характеристики имеющихся строений.....	16
Таблица 5. Предельные параметры разрешенного строительства.....	21
Таблица 6. SWOT анализ ЗУ	22
Таблица 7. Ключевые параметры концепции База рыбаков.....	23
Таблица 8. Ключевые параметры концепции Базы отдыха	23
Таблица 9. Ключевые параметры концепции Кемпинга для рыбаков	24
Таблица 10. Ключевые параметры концепции Гостиницы для паломников.....	24
Таблица 11. Ключевые параметры концепции Место саморазвития	25
Таблица 12. SWOT-анализ. Вариант 1. База рыбаков	26
Таблица 13. SWOT-анализ. Вариант 2. База отдыха	26
Таблица 14. SWOT-анализ. Вариант 3. Кемпинг рыбаков	27
Таблица 15. SWOT-анализ. Вариант 4. Гостиница для паломников.....	27
Таблица 16. SWOT-анализ. Вариант 5. Место саморазвития	27
Таблица 17. SWOT-анализ. Вариант 6. Консервация Объекта	28
Таблица 18. Ранжирование концепций по величине CAPEX.....	28
Таблица 19. Ранжирование концепций по величине OPEX	29
Таблица 20. Ранжирование концепций по величине доходов.....	29
Таблица 21. Оценка экономической составляющей концепций.....	30
Таблица 22. Прогноз динамики ВВП.....	31
Таблица 23. Факторы влияния на индекс промышленного производства СПб.....	41
Таблица 24. ТЭП База отдыха рыбаков.....	60
Таблица 25. ТЭП Место саморазвития	61
Таблица 26. Оценка CAPEX строительства коттеджей База отдыха рыбаков	63
Таблица 27. CAPEX База отдыха рыбаков	64
Таблица 28. Штатное расписание База отдыха рыбаков.....	65
Таблица 29. Денежные потоки База отдыха рыбаков	65
Таблица 30. CAPEX Место саморазвития	67
Таблица 31. Штатное расписание Место саморазвития.....	68
Таблица 32. Денежные потоки Место саморазвития.....	69
Таблица 33. Аналоги участка	70
Таблица 34. КПЭ рассматриваемых концепций	74