

Подготовлено для:

---

# КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: XXXXXXXX

Подготовлено: **октябрь 2016**

---

**ABM** 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>8</b>
<b>A. ЗАКАЗЧИК</b>	<b>8</b>
<b>B. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b>	<b>8</b>
<b>C. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b>	<b>8</b>
<b>D. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>8</b>
<b>1. ЭТАП I: АНАЛИЗ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА</b>	<b>9</b>
<b>1.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА</b>	<b>9</b>
1.1.1. Локация объекта	9
1.1.2. Транспортная и пешеходная доступность	11
1.1.3. Характеристики участка и рельеф	11
1.1.4. Характеристики расположенных на участке объектов капитального строительства	12
1.1.5. Текущее использование объекта	17
1.1.6. Риски и ограничения эксплуатации объекта	17
1.1.7. Перспективы развития района расположения объекта	18
<b>1.2. АНАЛИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА</b>	<b>23</b>
1.2.1. Инженерные сети	23
1.2.2. Объекты капитального строительства	26
1.2.3. Оценка возможности реконструкции объекта	33
<b>1.3. АНАЛИЗ СООТВЕТСТВИЯ ОБЪЕКТА СОВРЕМЕННЫМ ТРЕБОВАНИЯМ</b>	<b>37</b>
<b>1.4. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ. ЭТАП I</b>	<b>42</b>
<b>2. ЭТАП II: АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТА</b>	<b>43</b>
<b>2.1. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ</b>	<b>43</b>
<b>2.2. ОЦЕНКА ВАРИАНТОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА</b>	<b>48</b>
2.2.1. SWOT-анализ	48
2.2.2. Базовая оценка экономики	54
<b>2.3. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ. ЭТАП II</b>	<b>57</b>
<b>3. ЭТАП III: АНАЛИЗ РЫНОЧНЫХ ПРЕДПОСЫЛОК ФОРМИРОВАНИЯ КОНЦЕПЦИИ</b>	<b>59</b>
<b>3.1. КРАТКИЙ ОБЗОР ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ</b>	<b>59</b>
<b>3.2. ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</b>	<b>64</b>
<b>3.3. АНАЛИЗ ЦЕЛЕВЫХ РЫНКОВ</b>	<b>70</b>
3.3.1. Рынок детского оздоровительного отдыха Московской агломерации	70
3.3.2. Рынок загородного отдыха Московской агломерации	85
3.3.3. Рынок коммерческих домов престарелых Московской агломерации	95
<b>3.4. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ КОНЦЕПЦИЙ</b>	<b>102</b>
3.4.1. Спортивная база отдыха	102
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	104
3.4.3. Сезонный детский оздоровительный лагерь с научно-технологическим уклоном с работой объекта в качестве дома отдыха/пансионата во внесезонный период	106
3.4.4. Сезонный детский оздоровительный лагерь с работой объекта в качестве дома отдыха/пансионата во внесезонный период	107
3.4.5. Дом престарелых	108
<b>3.5. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ КОНЦЕПЦИЙ</b>	<b>109</b>
3.5.1. Спортивная база отдыха	109
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	114

3.5.3. СЕЗОННЫЙ ДЕТСКИЙ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ ЛАГЕРЬ С НАУЧНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИМ УКЛОНОМ С РАБОТОЙ ОБЪЕКТА В КАЧЕСТВЕ ДОМА ОТДЫХА/ПАНСИОНАТА ВО ВНЕСЕЗОННЫЙ ПЕРИОД	118
3.5.4. СЕЗОННЫЙ ДЕТСКИЙ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ ЛАГЕРЬ С РАБОТОЙ ОБЪЕКТА В КАЧЕСТВЕ ДОМА ОТДЫХА/ПАНСИОНАТА ВО ВНЕСЕЗОННЫЙ ПЕРИОД	121
3.5.5. ДОМ ПРЕСТАРЕЛЫХ	124
<b>3.6. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ. ЭТАП III</b>	<b>127</b>

#### **4. ЭТАП IV: РАЗРАБОТКА КОММЕРЧЕСКОЙ КОНЦЕЦИИ И ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ ПРОЕКТА 128**

<b>4.1. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА</b>	<b>128</b>
4.1.1. ИНИЦИАТОР ПРОЕКТА	128
4.1.2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ	128
4.1.3. СОСТОЯНИЕ РЫНКА	129
<b>4.2. ОПИСАНИЕ УСЛУГ</b>	<b>129</b>
4.2.1. ОКАЗЫВАЕМЫЕ УСЛУГИ	129
4.2.2. КОНЦЕПЦИЯ ОБЪЕКТА	130
4.2.3. ЗОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА	133
4.2.4. УСЛОВИЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ	135
4.2.5. ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ	136
<b>4.3. МАРКЕТИНГ И СБЫТ</b>	<b>136</b>
4.3.1. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ И ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ	136
4.3.2. СТРАТЕГИЯ СБЫТА	138
4.3.3. ПЛАН СБЫТА	140
<b>4.4. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН</b>	<b>142</b>
4.4.1. ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ	142
4.4.2. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	145
4.4.3. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	147
<b>4.5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН</b>	<b>148</b>
4.5.1. КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН	148
4.5.2. ПЕРСОНАЛ	149
4.5.3. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	150
<b>4.6. ПРОЕКТНЫЕ РИСКИ</b>	<b>151</b>
4.6.1. ПОЛИТИЧЕСКИЕ РИСКИ	151
4.6.2. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РИСКИ	151
4.6.3. СОЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ	151
4.6.4. ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РИСКИ	152
<b>4.7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН</b>	<b>153</b>
4.7.1. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПЛАНИРОВАНИИ	153
4.7.2. ПРОГНОЗНАЯ ОТЧЕТНОСТЬ	154
4.7.3. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА	155
4.7.4. АНАЛИЗ ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА	157

#### **5. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ 158**

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЗДАНИЙ	161
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ПРОЕКТНЫЙ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ОДИНЦОВСКОГО РАЙОНА	170
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. УКРУПНЕННЫЙ ПЛАН-ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА	171
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ	172
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ПОСТАВКЕ МЕБЕЛИ И САНТЕХНИКИ ДЛЯ НОМЕРНОГО ФОНДА	177
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ	186
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ВОДОСНАБЖЕНИЮ И ВОДООТВЕДЕНИЮ	192
ПРИЛОЖЕНИЕ 8. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ	195
ПРИЛОЖЕНИЕ 9. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УПРАВЛЕНИЮ РИСКАМИ	198

## Перечень иллюстраций и таблиц

Рисунок 1. Расположение объекта на карте .....	10
Рисунок 2. План территории Объекта .....	13
Рисунок 3. Генеральный план локации расположения Объекта .....	21
Рисунок 4. Внешний вид Спального корпуса №4 .....	27
Рисунок 5. Внешний вид Спального корпуса №2 .....	28
Рисунок 6. Внешний вид Спального корпуса №3 .....	29
Рисунок 7. Внешний вид Бани-Прачечной .....	30
Рисунок 8. Здание пищеблока .....	31
Рисунок 9. Внешний вид Спального корпуса №3 .....	32
Рисунок 10. Внешний вид Административного корпуса .....	32
Рисунок 11. Внешний вид "ДОЛ Планета английского" .....	38
Рисунок 12. Внешний вид "ДОЛ ЦСП Команда" .....	39
Рисунок 13. Внешний вид "ОЛ Профессионалы будущего" .....	39
Рисунок 14. Объект "ДОЛ Живая легенда" .....	40
Рисунок 15. Внешний вид "ДОЛ Поляны" .....	40
Рисунок 16. Внешний вид "ДОЛ Орленок" .....	41
Рисунок 17. Внешний вид территории Объекта. Основная часть. ....	41
Рисунок 18. Карта SWOT-анализ vs Экономика концепций .....	58
Рисунок 19. Динамика ВВП РФ .....	59
Рисунок 20. Ретроспективная динамика темпов роста отдельных отраслей народного хозяйства .....	60
Рисунок 21. Динамика темпов роста отраслей обрабатывающей промышленности 2015 г. ....	61
Рисунок 22. Динамика темпов роста оборота торговли в РФ .....	62
Рисунок 23. Динамика темпов роста отдельных отраслей в секторе услуг 2015 г. ....	62
Рисунок 24. Динамика располагаемых доходов населения .....	63
Рисунок 25. Динамика численности населения Москвы и МО .....	64
Рисунок 26. Возрастная структура населения Московской агломерации .....	65
Рисунок 27. Динамика реальных располагаемых доходов населения .....	66
Рисунок 28. Структура потребительских расходов населения региона .....	67
Рисунок 29. Динамика ВРП региона .....	67
Рисунок 30. Динамика промышленного производства района расположения Объекта .....	69
Рисунок 31. Потребительский рынок района расположения Объекта .....	69
Рисунок 32. Динамика численности целевой аудитории ДОЛ в Московской агломерации .....	72
Рисунок 33. Динамика численности отдохнувших в ДОЛ .....	73
Рисунок 34. Прогноз спроса на услуги ДОЛ в Московской агломерации .....	74
Рисунок 35. Динамика количества действующих ДОЛ .....	77
Рисунок 36. Структура ДОЛ МР по типу размещения .....	78
Рисунок 37. Структура ДОЛ МР по целевой ориентации .....	78
Рисунок 38. Карта расположения коммерческих/программных ДОЛ в Московском регионе .....	79
Рисунок 39. Динамика въездного туризма в РФ и МР .....	86
Рисунок 40. Динамика количества ночевков в КСР в РФ и МР .....	87
Рисунок 41. Динамика темпов роста спроса на размещение в КСР РФ и МР .....	88
Рисунок 42. Динамика численности размещенных в гостиницах лиц в МО .....	88
Рисунок 43. Динамика количества ночевков в санаториях РФ и МР .....	89
Рисунок 44. Динамика темпов роста спроса на размещение в санаториях РФ и МР .....	90
Рисунок 45. Динамика количества объектов отельного рынка МО .....	91
Рисунок 46. Динамика объемов номерного фонда .....	92
Рисунок 47. Структура предложения на отельном рынке МО по уровню звездности .....	92
Рисунок 48. Карта расположения баз отдыха на территории МО .....	93
Рисунок 49. Динамика заполняемости домов престарелых .....	99
Рисунок 50. Внешний вид ДП "Монино" .....	131
Рисунок 51. Внешний вид планируемого к строительству объекта (Ленобласть) .....	132
Рисунок 52. Оформление 2 и 3 местных номеров .....	144
Рисунок 53. Оформление 1 местных номеров .....	144
Рисунок 54. Динамика денежных потоков .....	155
Рисунок 55. Структура SAPEX .....	156
Рисунок 56. Структура OPREX .....	156
Рисунок 57. Анализ чувствительности по NPV .....	157
Таблица 1 – Удаленность Объекта от ключевых близлежащих точек. Автомобильный транспорт. Данные: Яндекс .....	11
Таблица 2. Ключевые характеристики имеющихся строений .....	17

Таблица 3. Предельно допустимая этажность жилых и нежилых зданий в населенных пунктах Московской области.....	22
Таблица 4. Расчетные показатели интенсивности использования жилых территорий в населенных пунктах с численностью населения менее 1000 человек Московской области.....	22
Таблица 5. Сводные данные по состоянию объектов и систем .....	36
Таблица 6. Ключевые параметры концепции ДОЛ .....	43
Таблица 7. Ключевые параметры концепции ДОЛ+Загородный отдых .....	43
Таблица 8. Ключевые параметры концепции ДОЛ военно-патриотического уклона .....	44
Таблица 9. Ключевые параметры концепции ДОЛ научно-технологического уклона .....	44
Таблица 10. Ключевые параметры концепции СПА-отеля.....	45
Таблица 11. Ключевые параметры концепции загородного отеля.....	45
Таблица 12. Ключевые параметры концепции базы экстремального отдыха.....	45
Таблица 13. Ключевые параметры концепции эко-деревня.....	46
Таблица 14. Ключевые параметры концепции коттеджного поселка .....	46
Таблица 15. Ключевые параметры концепции строительства элитных вилл .....	46
Таблица 16. Ключевые параметры концепции медицинского центра .....	47
Таблица 17. Ключевые параметры концепции дома престарелых .....	47
Таблица 18. SWOT. Вариант 1. Детский оздоровительный лагерь .....	48
Таблица 19. SWOT. Вариант 2. Сезонно детский лагерь и объект загородного отдыха вне сезона .....	49
Таблица 20. SWOT. Вариант 3. Детский лагерь экстремальной/военно-патриотической направленности. ....	49
Таблица 21. SWOT. Вариант 4. Детский лагерь научно-технологической направленности .....	50
Таблица 22. SWOT. Вариант 5. СПА-отель .....	50
Таблица 23. SWOT. Вариант 6. Загородный отель .....	51
Таблица 24. SWOT. Вариант 7. База отдыха с экстремальным и/или спортивным уклоном.....	51
Таблица 25. SWOT. Вариант 8. Эко-деревня .....	52
Таблица 26. SWOT. Вариант 9. Коттеджный поселок среднего ценового сегмента .....	52
Таблица 27. SWOT. Вариант 10. Строительство малого количества объектов элитной недвижимости.....	53
Таблица 28. SWOT. Вариант 11. Продажа участка под ИЖС.....	53
Таблица 29. SWOT. Вариант 12. Медицинский центр .....	53
Таблица 30. SWOT. Вариант 13. Дом престарелых.....	54
Таблица 31. Ранжирование концепций по величине CAPEX.....	54
Таблица 32. Ранжирование концепций по величине OPEX .....	55
Таблица 33. Ранжирование концепций по величине доходов.....	56
Таблица 34. Оценка экономической составляющей концепций.....	57
Таблица 35. Прогноз динамики ВВП.....	59
Таблица 36. Рейтинг ДОЛ Московской агломерации.....	80
Таблица 37. Характеристики ДОЛ в месте расположения Объекта .....	82
Таблица 38. Характеристики best practice аналогов .....	84
Таблица 39. Уровень цен на гостиничном рынке МО .....	94
Таблица 40. Характеристики ключевых аналогов.....	94
Таблица 41. Ключевые игроки рынка коммерческих домов престарелых МР .....	101
Таблица 42. Удельная площадь аналогов.....	105
Таблица 43. Удельная полная стоимость строительства в МР, 2015.....	110
Таблица 44. CAPEX Спортивная база отдыха .....	111
Таблица 45. OPEX Спортивная база отдыха.....	111
Таблица 46. Штатное расписание Спортивная база отдыха.....	112
Таблица 47. Прогноз PL и CF Спортивная база отдыха .....	113
Таблица 48. CAPEX Спортивный ДОЛ+ДО .....	115
Таблица 49. OPEX Спортивный ДОЛ + ДО .....	115
Таблица 50. Штатное расписание Спортивный ДОЛ + ДО .....	116
Таблица 51. Прогноз PL и CF Спортивный ДОЛ + ДО .....	117
Таблица 52. CAPEX ДОЛ НТИ + ДО .....	118
Таблица 53. OPEX ДОЛ НТИ + ДО .....	118
Таблица 54. Штатное расписание ДОЛ НТИ + ДО .....	119
Таблица 55. Прогноз PL и CF ДОЛ НТИ + ДО .....	120
Таблица 56. CAPEX ДОЛ + ДО .....	121
Таблица 57. OPEX ДОЛ + ДО.....	121
Таблица 58. Штатное расписание ДОЛ + ДО.....	122
Таблица 59. Прогноз PL и CF ДОЛ + ДО.....	123
Таблица 60. CAPEX Дом престарелых.....	124
Таблица 61. OPEX Дом престарелых.....	124
Таблица 62. Штатное расписание Дом престарелых.....	125
Таблица 63. Прогноз PL и CF Дом престарелых.....	126

Таблица 64. КПЭ рассматриваемых концепций .....	127
Таблица 65. Реквизиты инициатора проекта.....	128
Таблица 66. Сравнительный анализ возможных к реализации концепций .....	131
Таблица 67. Структура номерного фонда.....	134
Таблица 68. Целевая аудитория проекта .....	137
Таблица 69. Группы плательщиков за услуги ДП .....	137
Таблица 70. Расчетные цены на размещение .....	139
Таблица 71. План сбыта.....	141
Таблица 72. Инвестиционные расходы проекта.....	146
Таблица 73. Расходы на оплату электроэнергии .....	147
Таблица 74. Расходы на теплоснабжение .....	148
Таблица 75. Штатное расписание.....	149
Таблица 76. Отчет о финансовых результатах .....	154
Таблица 77. Денежные потоки .....	154
Таблица 78. КПЭ проекта .....	155