

Changellenge
Cup Russia 2024 / Level Group

Вишневская Анна
Кирьянова Дарья
Шумейко Роман
Лахин Михаил
Яндиева Хяди

От завода к центру притяжения: инновационное использование промышленных площадей



География

**46,3 га**

площадь промзоны

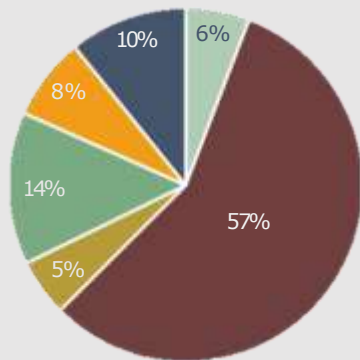
468,2 млн. руб

стоимость территории

180 млрд. руб

совокупные инвестиции

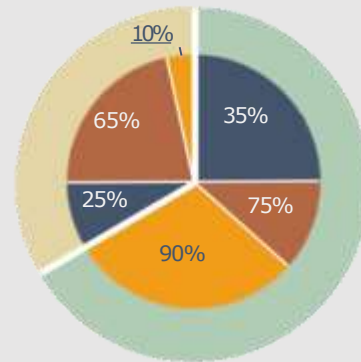
Социальная инфраструктура*



- Учреждения образования
- Торгово-бытовые предприятия
- Учреждения культуры
- Учреждения здравоохранения и соц. обеспечения
- Спортивные учреждения
- Учреждения прочие

*инфраструктура на территории 15-минутной доступности от центроидов жилых домов при средней скорости 5,2 км/ч

Анализ целевой аудитории



Тип жилья:

- Жилье класса "Комфорт"
- Жилье класса "Бизнес"

Критерий выбора:

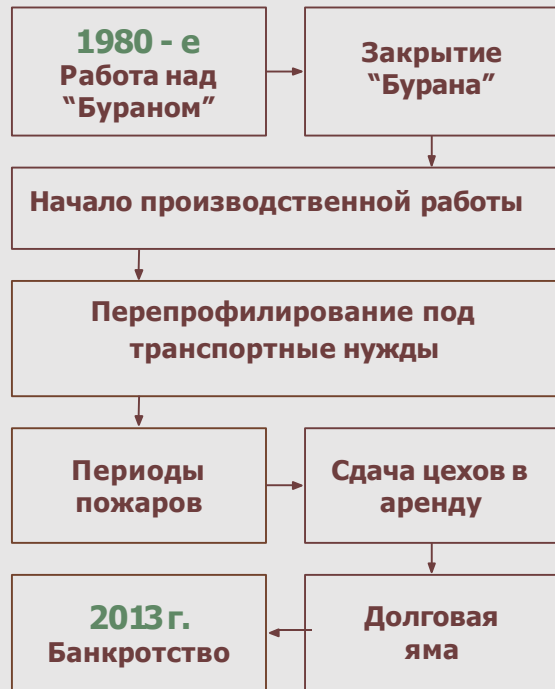
- Выгодное местоположение
- Высокий уровень комфорта
- Квартира для ребенка

Доход:
средний +**Возраст:**
31 - 45+**Источник дохода:**
интеллектуальный труд**Ценности:**
приватность
качество
эффективность
оптимизированность

Арендодатели как ЦА

Боль: недостаток спроса**Страх:** долгая окупаемость или отрицательный TR**Проблема:** нежелание начинать бизнес в новых ЖК из-за отсутствия необходимого количества ЦА**Решение:** создание технически оснащенных арендных помещений, закрытие категорий спроса покупателей

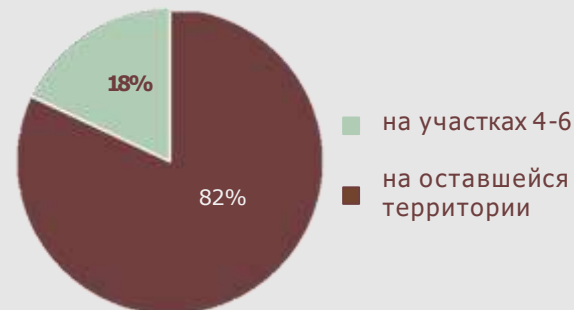
История завода



Предприятия под реорганизацию



Распределение предприятий под реорганизацию по участкам



Функциональное использование территории



Фактическое использование территории



Участок 4

3,5 га

- многоуровневость пространства
- естественное распределение потоков по уровням в соответствии с интересами и потребностями

Цокольный уровень:

парковочная зона, фитнес-центр

Первый уровень:коммерческое пространство
экспонаты конкурсных арт-объектов**Второй уровень:**

соседский центр



2 уровень



1 уровень



0 уровень

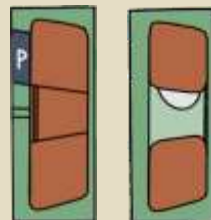
- Территория
- Зеленые насаждения
- Стр. конструкции
- Специального назначения

- Складские помещения
- Зоны коммерции
- Паркинг

Участок 5

0,8 га

- единый уровень основных функциональных зон
- посредническая функция: объединение жилой зоны и участка 4



1 уровень



2 уровень

Северная часть:

библиотека

Южная часть:

гибкие офисы в формате

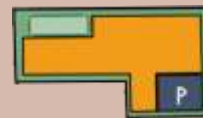
Надстроенный уровень:

музейная зона

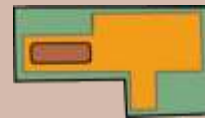
Участок 6

0,7 га

- складские помещения
- улучшенная транспортная доступность
- музейная зона



1 уровень



2 уровень

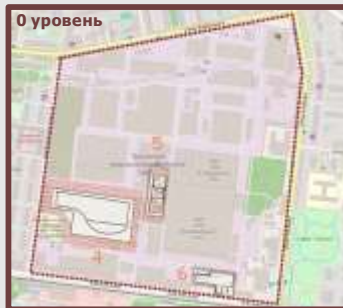
Общее единство исполнения

- многоуровневое благоустройство
- кровельное озеленение
- единая стилистика (соответствие материалам и структурам ЖК)

Участок 7

1,5га

- пищевой цех
- онлайн - доставка
- сегмент: средний+
- обслуживание жильцов проектируемого и соседних кварталов



Боли	Решения
Дефицит времени	Сервисный центр
Нарушение границ	Дифференцируемое пространство
Недостаток защиты	Охраняемая территория
Социальный и психологический дискомфорт	Многоуровневость пространства
Периферия	15-минутный город
Маятниковое передвижение	Рабочие площадки

Структура расходов



Инвестиционная модель зон функционального назначения.

Экономический эффект от затрат

Структура и объем инвестиций	
Наименование	Значение
Проектирование	40 000 000,00
Услуги техзаказчика	7 200 000,00
Услуги технадзора	142 000 000,00
Управление строительством	
СМР	
Строительно-монтажные работы. Полное возведение здания	1 713 600 000,00
Энергоцентр	150 438 116,00
Наружные сети водопровода	102 000 000,00
Наружные сети канализации	680 000 000,00
Внутренняя отделка "под ключ"	850 000 000,00
Благоустройство	
Благоустройство и озеленение	149 760 000,00
Асфальтирование	15 600 000,00
Маркетинг проекта	
Бренд-бук, сайт, концепция	
Пиар компания - среднее на 12 лет	9 504 000,00
Прочие инвестиционные расходы (требуется более детального рассмотрения)	919 897 884,00
ИТОГ за 6 лет	4 780 000 000,00
ИТОГ за 12 лет	9 560 000 000,00

Себестоимость проекта - 6 905 000 000 руб.

Окупаемость 9 лет

Пиар-кампания

	Контекстная реклама	Наружная реклама	Таргет	Каналы (ютуб, вк, тг)	Арт - конкурс
До начала строительства					
Во время строительства					
Во время сдачи					
После сдачи					

Архетипы рекламной кампании

- Успеть всё
- Удовлетворение идеалистических потребностей
- Стремление к идентичности
- Сообщество с общим образом жизни
- Перспективность роста
- Среда для молодого поколения



Арх-конкурс

**создание арт-объекта из элемента
или объекта завода**

- благоустройство внутреннего двора и музейной зоны
- сохранение исторического значения пространства
- уникальность созданных арт-объектов
- вовлечение молодых художников, архитекторов, скульпторов
- дешевый инструмент популяризации пространства
- формирование имиджа пространства

**Executive
Summary**

Анализ

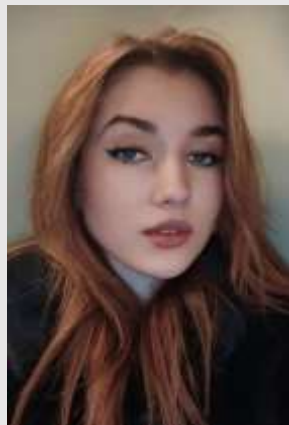
Концепция

Финансы

Пиар

Команда

Приложение



**Вишневская
Анна**

aovishnevskaya@edu.hse.ru
89082891243

Градостроительство,
2027, НИУ ВШЭ

Координирование работы,
финансист, проектировщик



**Кирьянова
Дарья**

darodina_1@edu.hse.ru
89221048484

Градостроительство,
2027, НИУ ВШЭ

Финансист,
проектировщик,
гис-аналитик



**Лакхин
Михаил**

malakhin@edu.hse.ru
89231099902

Градостроительство,
2027, НИУ ВШЭ

Аналитик,
пиар,
стратегия развития



**Шумейко
Роман**

rashumeyko@edu.hse.ru
89267579074

Градостроительство,
2027, НИУ ВШЭ

Аналитик
социолог, правовед



**Яндиева
Хяди**

yandieva23@mail.ru
89288261264

Градостроительство,
2027, НИУ ВШЭ

Визуализатор, гис-
аналитик

Executive Summary	Анализ	Концепция	Финансы	Пиар	Команда	Приложение
-------------------	--------	-----------	---------	------	---------	------------

Группа	Риски	Контроль
Операционные	Резкий рост стоимости строительства; Превышение запланированного срока сдачи ТРЦ и остальных 2 участков в эксплуатацию	Заключение договора с установлением твердой цены; Установление строгой договорной ответственности (неустойки) за нарушение сроков сдачи проекта
Правовые	Нарушение публичного дизайн-кода со стороны арендаторов	Формулирование отдельной оговорки о запрете публичных нарушений и об ответственности за таковые
Экономические	Изменение (снижение) ставок аренды на фоне конкуренции	Заключение долгосрочный договоров аренды, без права досрочного расторжения. Повышение конкурентоспособности
Социальные	Снижение интереса покупателей к ТРЦ на фоне роста популярности онлайн маркетплейсов.	Предоставление уникальных услуг, не доступных в онлайн сфере
Инженерные	Ошибки в расчете и оценке риска аварии и безопасного ресурса строительных объектов	Проведение на предприятии постоянных внутренних и внешних проверок по технике безопасности. Ежеквартальная сдача документации главного инженера по ТБ.

SWOT - анализ

Сильные стороны

- Разделение POI резидентов и нерезидентов
- Ранний старт окупаемости коммерческих помещений из-за стимулирования спроса
- Оборудование готовых к въезду гибких офисов на фоне снижения предложения в 2023 г.
- Арендатором офисной части могут быть как крупные фирмы, так и мелкие
- Готовность к снижению спроса на офлайн потребление из-за назначения участка №7
- Полифункциональное использование участка №6

Слабые стороны

- Дополнительные затраты на содержание объектов общего пользования
- Удаленность объекта уменьшает количество арендаторов офисной части в классическом формате, поэтому был сделан выбор в сторону flexible space
- Техническое оборудование помещения на старте привлекает арендаторов определенно вида экономической деятельности, но снижает общее количество потенциальных клиентов

Возможности

- Потенциал для формирования community за счет обилия третьих мест в участка №4 и №5
- Потенциал для event экономики за счет участка №5
- Объекты общего пользования легко коммерциализированы разными способами
- Условия для формирования коммерческой инфраструктуры эпизодического спроса

Угрозы

- Мнение о ЖК зависит от качества предоставляемых услуг со стороны ритейлеров
- Амортизационные издержки объектов общего пользования зависят от характера их использования резидентами
- Снижения объема инвестиций в коммерческую недвижимость на российском рынке в 2024 году

3D - визуализация

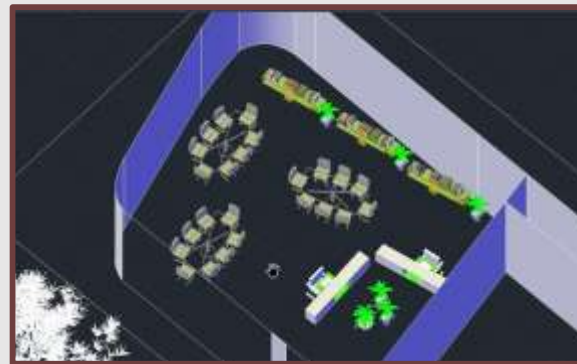
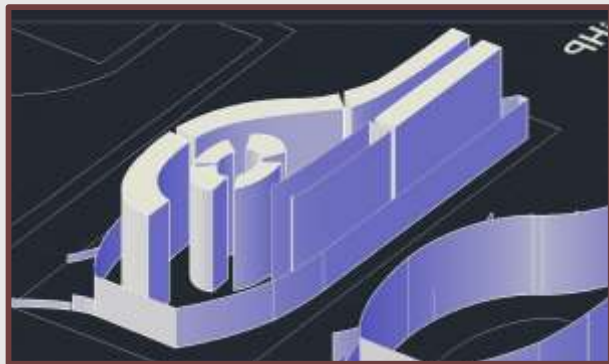
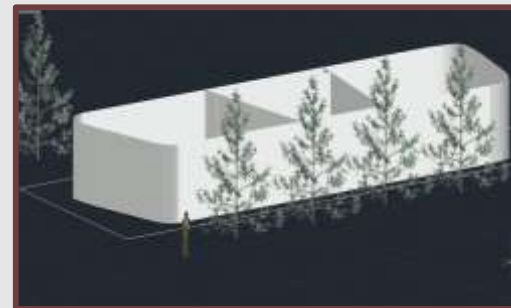
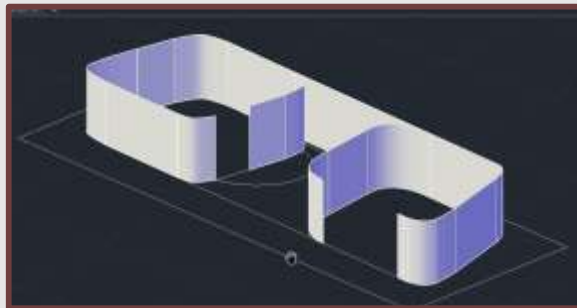
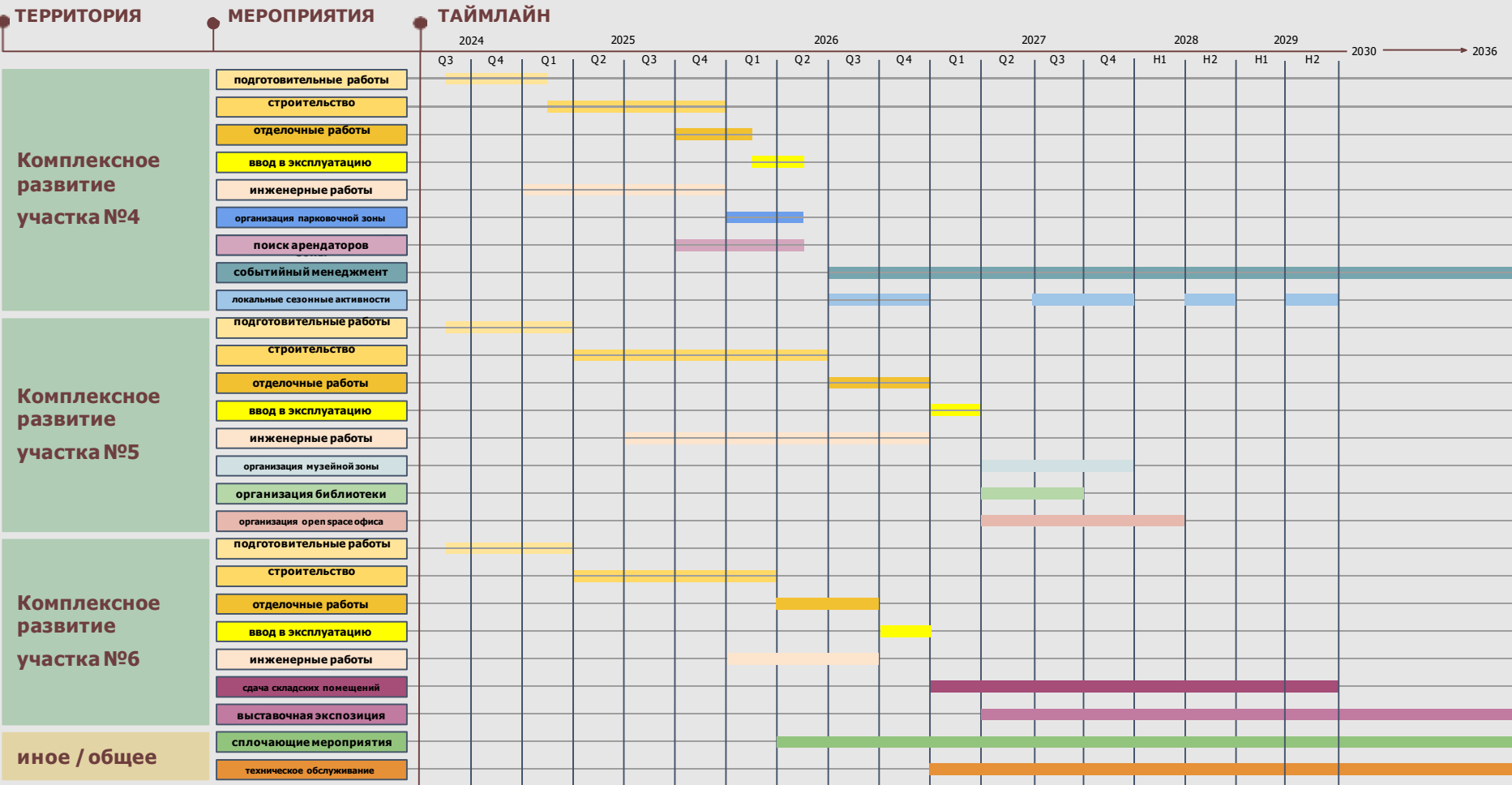


Диаграмма Ганта / Timeline по этапам реализации проекта



ТЭП		
Наименование	Ед.изм	Значение
Площадь зем. участка	га	5,00
Вид права	-	собственность
Кадастровая стоимость	р	2 738 712 304,84
Будущая кадастровая стоимость	р	-
Этажность	эт	2,00
Плотность будущей застройки	кв.м/га	9 600,00
Суммарная поэтажная площадь	кв.м	48 000,00
Коэффициент перехода Scпп-Scп	-	0,91
Общая строительная площадь	кв.м	85 680,00
Надземная	кв.м	43 680,00
Подземная	кв.м	42 000,00
строительная площадь 1 машиноместа	кв.м	30,00
средневзвешенная площадь коммерции	кв.м	200,00
Коэффициент перехода Scп-Скоммерция	-	0,80
Полезная продаваемая площадь	кв.м	68 544,00
Кол-во участков аренды/покупки	шт	342,72
Коэф. обесп. машиномест	-	0,92
Кол-во машиномест	шт	315,30

Финансовая модель

Финансово-экономические показатели			
Наименование	Ед.изм	Значение	
Затраты	тыс.руб.	9 560 000 000,00	
Выручка	тыс.руб.	11 785 181 184,00	
Прибыль	тыс.руб.	898 973 198,34	через 9 лет
Рентабельность	%	9,40	средний показатель
Срок реализации проекта	год	12,00	
Срок возврата инвестиций	год	9,00	
Вложения, в т.ч.			
Собственные	тыс.руб.	-	
Заемные	тыс.руб.	-	

Финансовая модель

Удельные показатели по затратам

Наименование	Ед.изм	Значение
Удельная стоимость строительства	руб/кв.м	66 400
Сети, дороги, благоустройство, в % от СМР	%	15,00%
ПИР, в % от СМР и сетей, дорог, благоустройства	%	3,00%
Управление проектом	руб/год	36 000 000,00
Коммерческие в % от выручки	%	5,00%
Непредвиденные в % от инвестиционных и коммерческих	%	10,00%

Удельные показатели по выручке

Наименование	Ед.изм	Значение
Стартовая цена аренды	руб/кв.м	350 000,00
Финишная цена аренды	руб/кв.м	400 000,00
Цена машиноместа	руб	1 100 000,00
Цена аренды машиноместа в месяц	руб/	20 000,00
Коэффициент роста цены в зависимости от стадии СМР	руб/кв.м	20,00%
Прочие ставки		
Ставка дисконтирования	%	20,00%
Ставка по земельному налогу	%	2,20%
Ставка по налогу за прибыль	%	13,50%
Ставка средневзвешенная по проектному кредиту	%	4,70%

Показатели по окупаемости в идеальном варианте

Наименование	Ед.изм	Значение			
Финишная цена аренды	руб	137 088 000,00	в месяц	11 104 128 000,00	за 9 лет
Цена машиноместа	руб	346 832 640,00	итоговая		
Цена аренды машиноместа в месяц	руб	6 306 048,00	в месяц	681 053 184,00	за 9 лет
Итого:	11 785 181 184,00				

Отчет по правовому статусу рассматриваемой территории и фактическому использованию

