

**Универсальный спортивно-
оздоровительный комплекс на 3000 мест в
г.Краснодар**

Подготовила:

Студентка гр. 08-С-ЭУ1

Стороженко А.А.



Описание объекта недвижимости

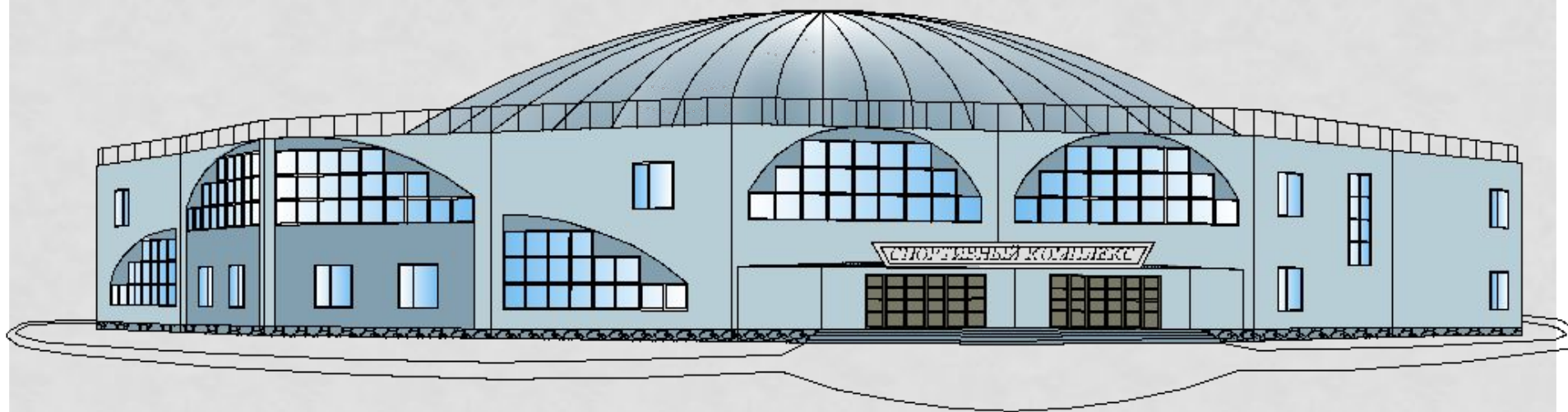
Проект - универсальный спортивно-оздоровительный комплекс на 3000 мест.

- Габариты здания в осях 95,240x95,240

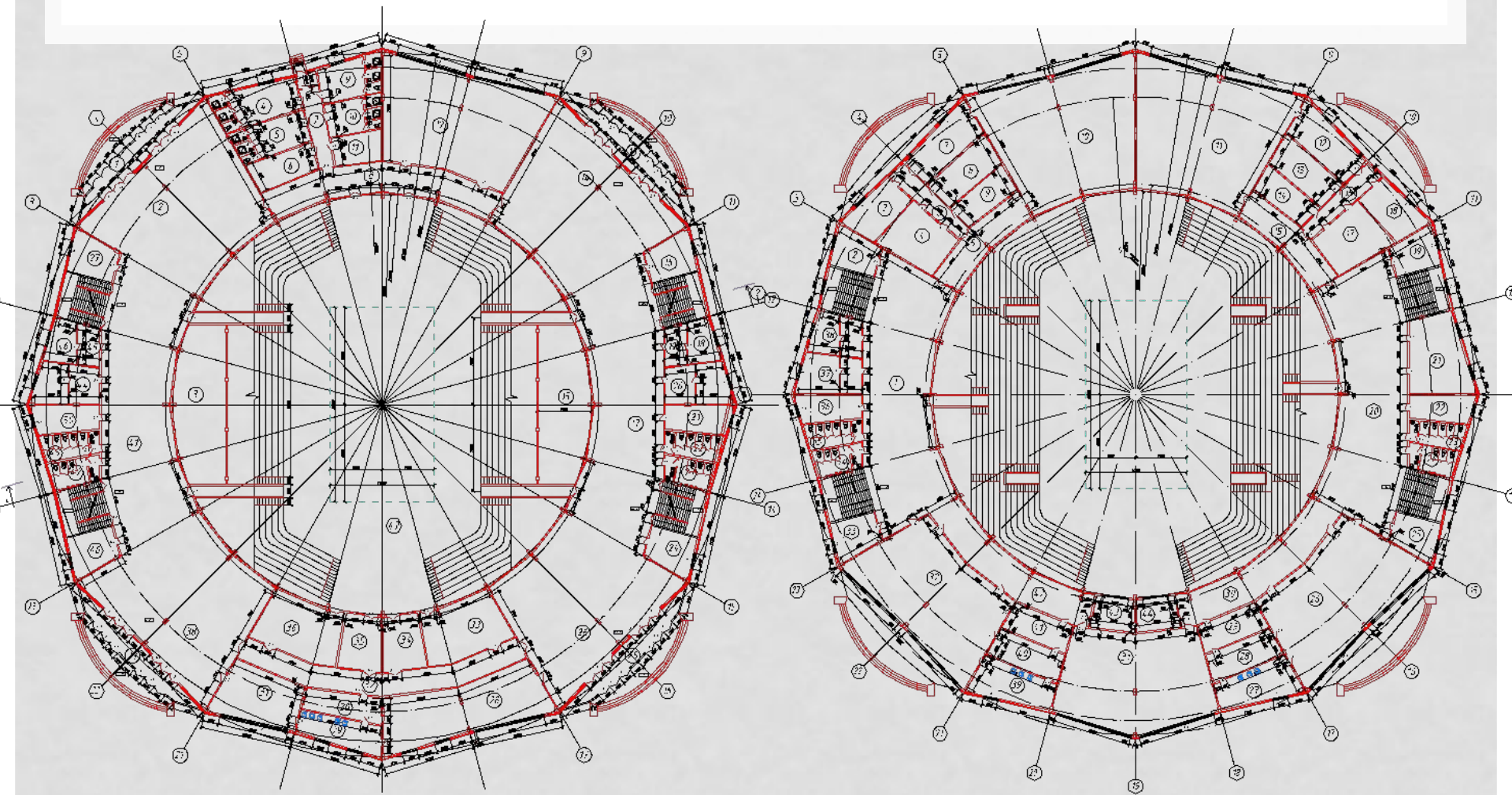
Функциональное назначение помещений:

- 1 этаж - тренажёрный зал(548,8 м2), бильярдная с буфетом(302,4 м2) и спортивный зал(2461,76 м2).
- 2 этаж- тренажёрный зал(1181,08 м2), кафе(786,94 м2), конференц-зал(266,08 м2).
- Высота здания 22,2 м.
- Площадь застройки 6737 кв.м.
- Площадь участка 5,8 га
- Здание имеет правильную форму в плане. Основной корпус в виде вписанного многоугольника, посередине здания возвышается крыша арены.
- Общая высота здания от уровня чистого пола первого этажа – 22,2 м. Высота двухэтажной части – 9.92 м.
- Высота типового этажа корпуса – 4.5 м.
- Высота технического этажа – 4.5 м.
- Высота купола – 12.2 м
- Основные технико-экономические показатели генерального плана
 - - площадь участка 58872 м² - 100%
 - - площадь застройки 8925 м² - 15,16%
 - - площадь озеленения 33924 м² - 57,62%
 - - площадь покрытий 16023 м² - 27,22%
- *Конструктивные решения*
 - Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 1000мм;
 - Стены подвала – монолитные железобетонные толщиной 600мм;
 - Колонны – монолитные железобетонные прямоугольного сечения, размерами 400x800мм;
 - Перекрытия – безригельные монолитные железобетонные, толщиной 200мм;

Фасад здания

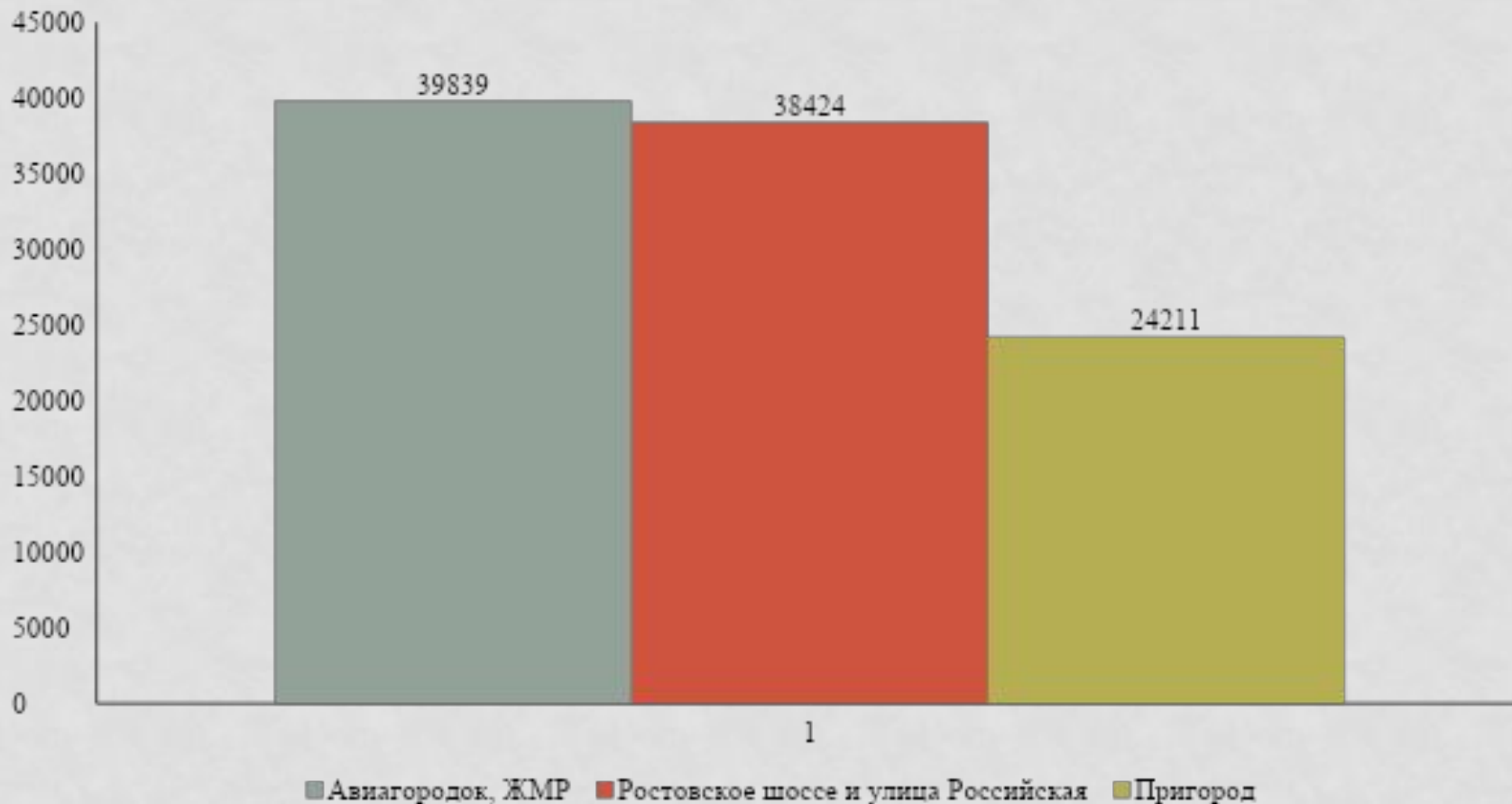


Планы этажей

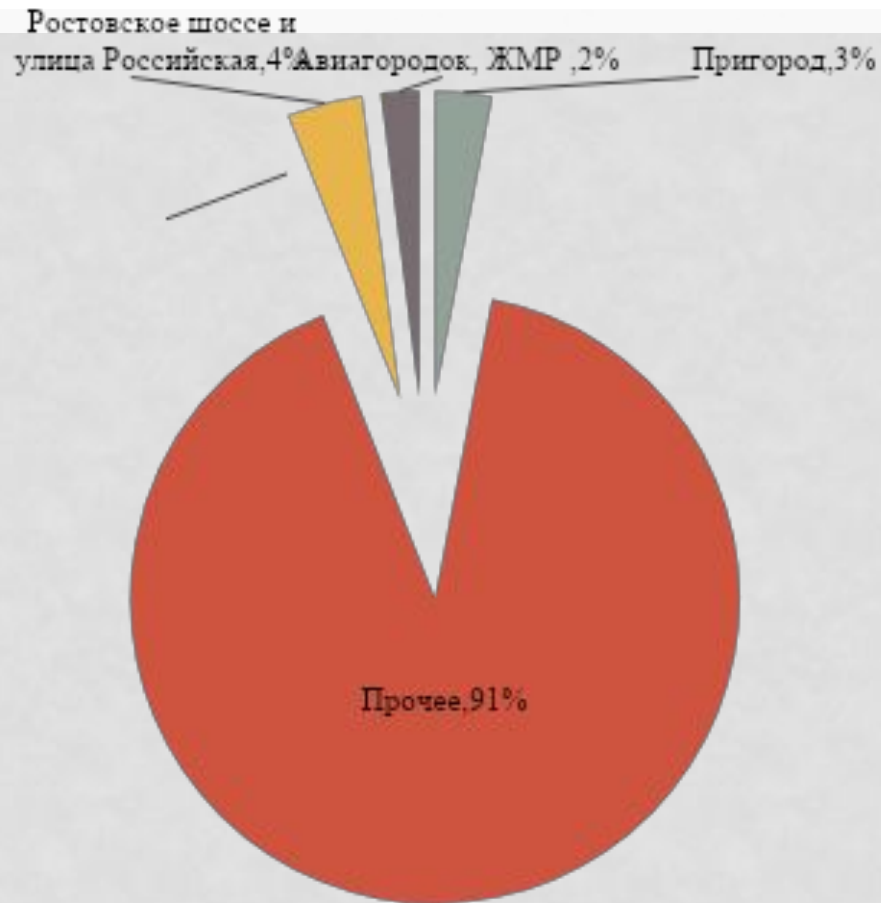


Маркетинговый анализ рынка недвижимости г.Краснодар

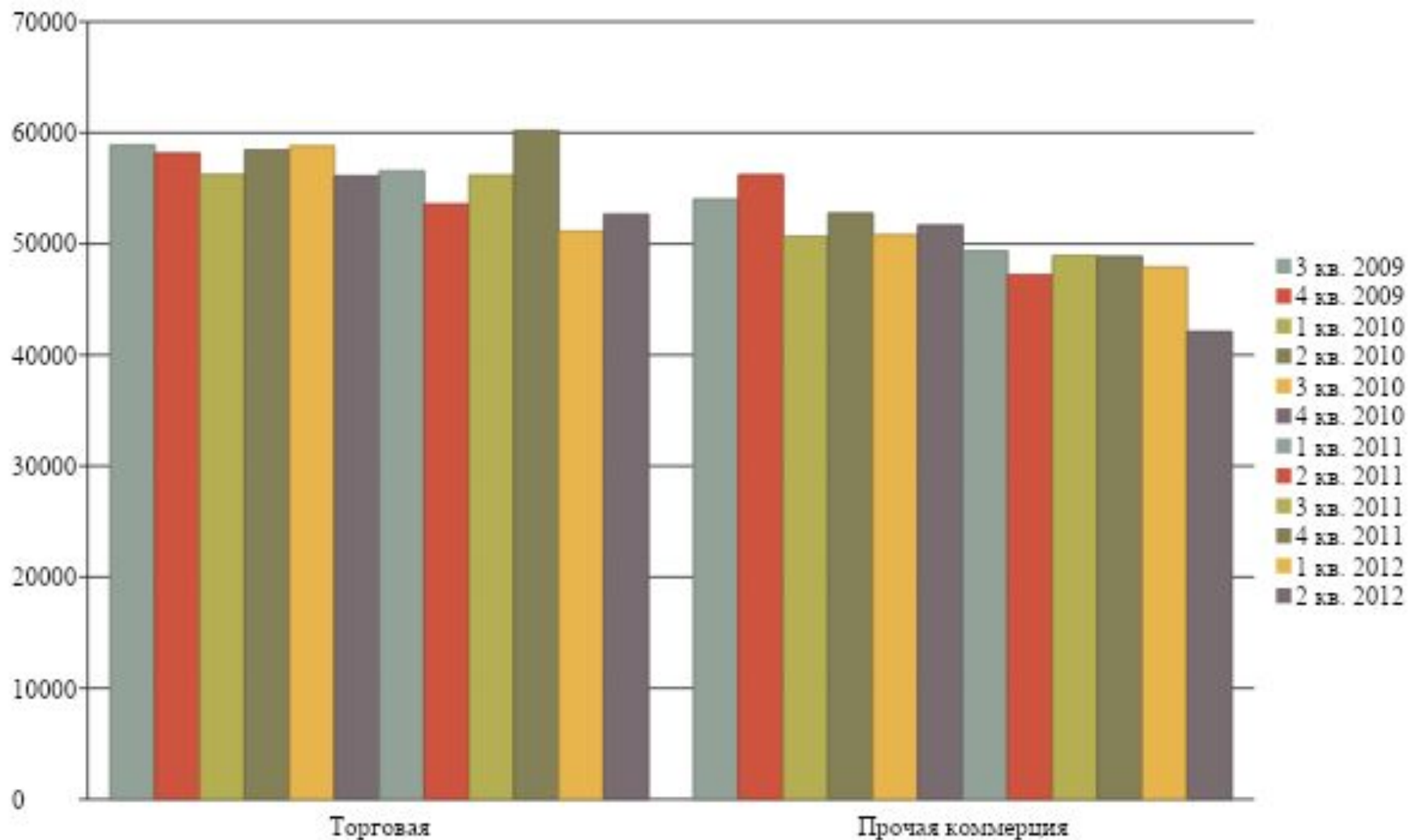
Среднее значение цены продажи кв.м. нежилых помещений в наиболее привлекательных районах для строительства спортивного комплекса г.Краснодар



Доля предложений о продаже нежилых помещений



Изменение цены продажи 1 кв.м. по типам недвижимости



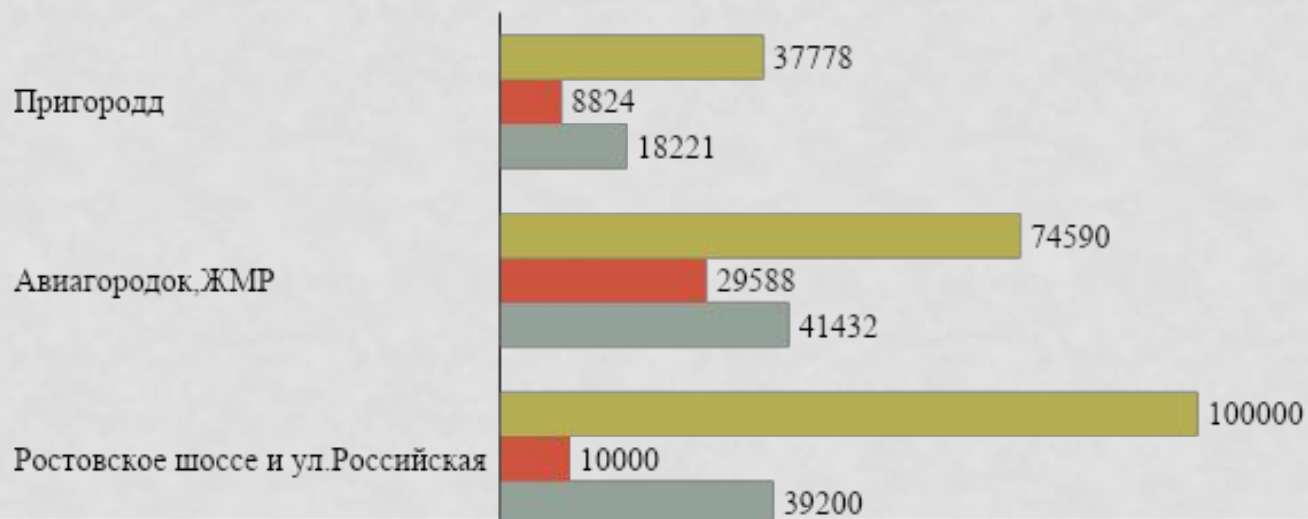
Цена продажи 1 кв.м. торговых помещений

■ среднее ■ минимальное ■ максимальное

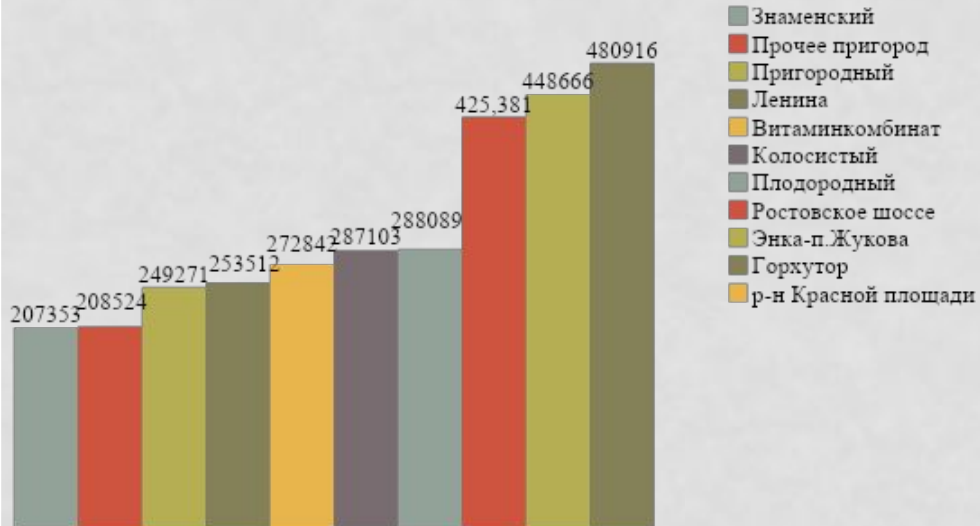


Цена продажи 1 кв.м. помещений для прочей коммерции

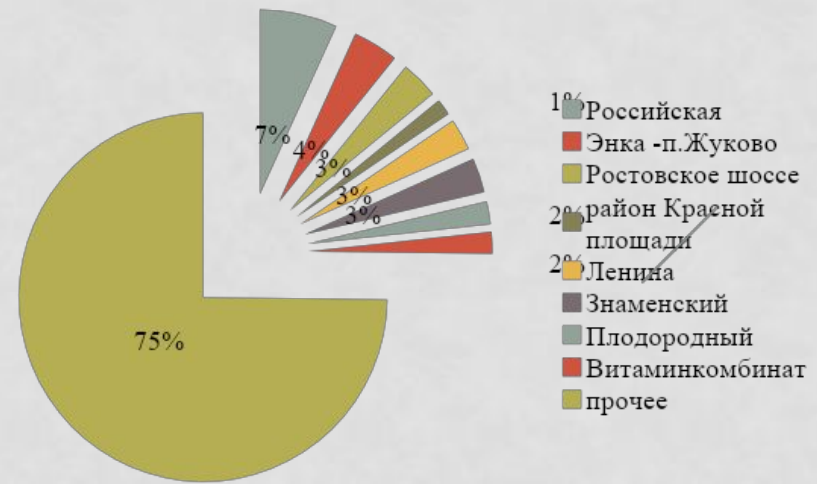
■ среднее ■ минимальное ■ максимальное



Цена продажи 1 сотки земельных участков



Доля предложений з/у по районам



Данные о ставках арендной платы в месяц за м2 объекта

Наименование объекта	Площадь	Ставка, руб/мес. в год (с НДС)	
Кафе	1 089,22	713	7 766 138
Фитнес залы	1 729,9	507	10 524 590
Спортивный зал	2 461,8	500	14 770 560
Конференц зал	266,08	500	1 596 480
Итого:	5 547,0		36 212 023

кафе				
	Источник	Цена аренды	Площадь кв. м.	Цена аренды кв.м
1	http://www.lrc.ru/1017984	450000	560	803,571 4286
2	http://www.lrc.ru/1015213	68800	86	800
3	http://www.lrc.ru/906048	79860	120	665,5
4	http://www.lrc.ru/1007256	200000	342	584,795 3216
5	Средняя ставка арендной платы			713

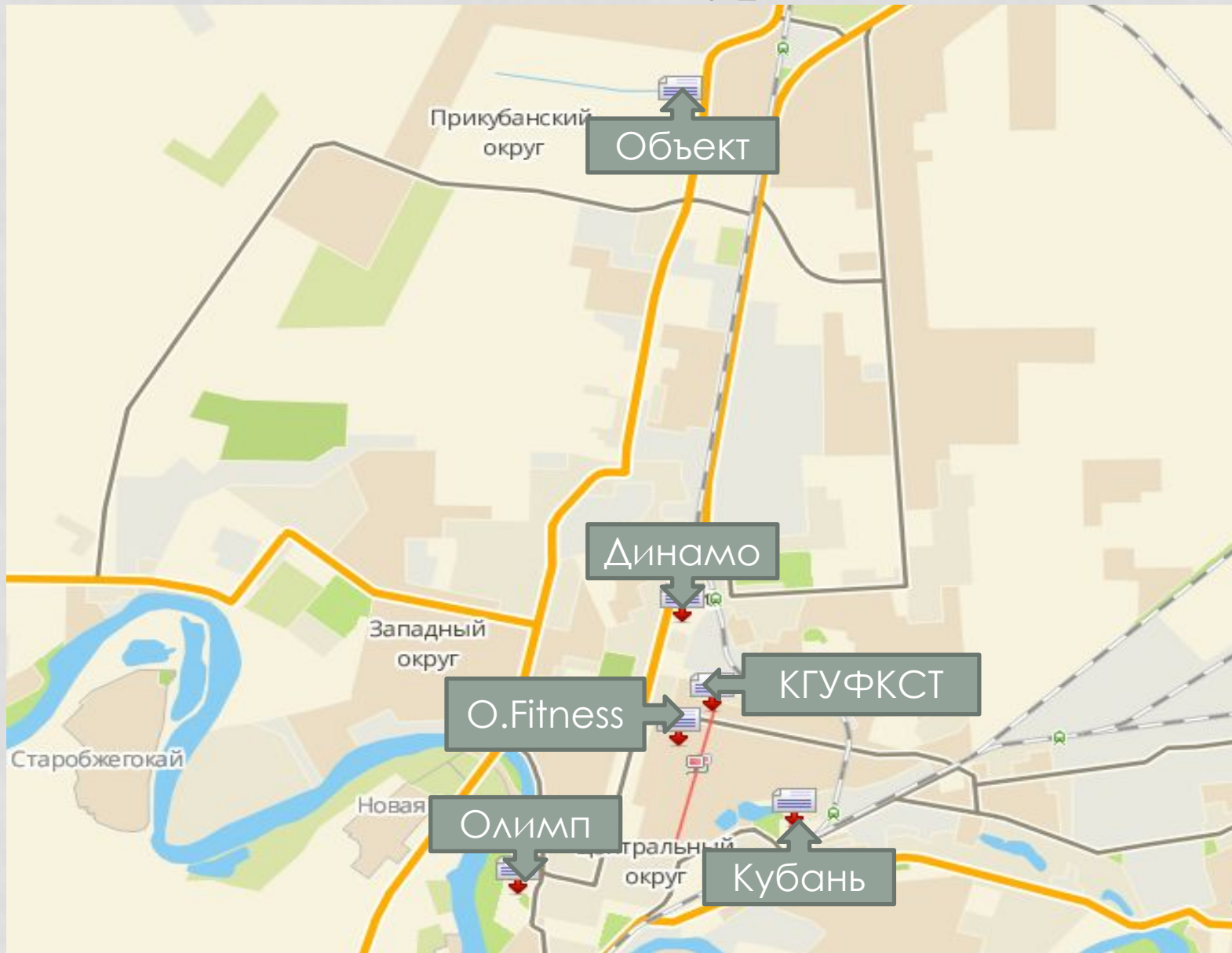
фитнес зал				
	Источник	Ставка	Площадь кв. м.	Средняя ставка
1	http://www.lrc.ru/587493	105000	300	350
2	http://www.lrc.ru/1009570	44000	110	400
3	http://www.lrc.ru/993589	127500	170	750
4	http://www.lrc.ru/1007254	24600	82	300
5	http://www.lrc.ru/1007260	60000	135	444
6	http://www.lrc.ru/1087261	152 000	190	800
	Средняя ставка арендной платы			507

Анализ конкурентов

№	Наименование	Район	Адрес	Площадь, кв. м	Вместимость	Год постройки	Занятия
1	Orange fitness		ул. Леваневского, 185Б.	10000	-	2011	полный спектр силовых и аэробных тренировок, бассейн, футбольный и баскетбольный зал
2	Динамо		ул. Красная, 190		11000	1939	футбол, волейбол, легкая атлетика, боевые виды спорта
4	Олимп		ул. Береговая, 144	6000	3000	2003	вместимость трибун – 3 тысячи человек, кафе/Бар, тренажерный зал
5	Кубань		ул. Железнодорожная, 49	-	50000	1960	Спортузал семь спортзалов, гостиница, информационное табло, инженерные сети
7	КГУФКСТ		ул. Буденного, 161	2000	-	1969	манеж, бассейн, залы для бокса, спортивных игр, атлетической гимнастики



Расположение конкурентов

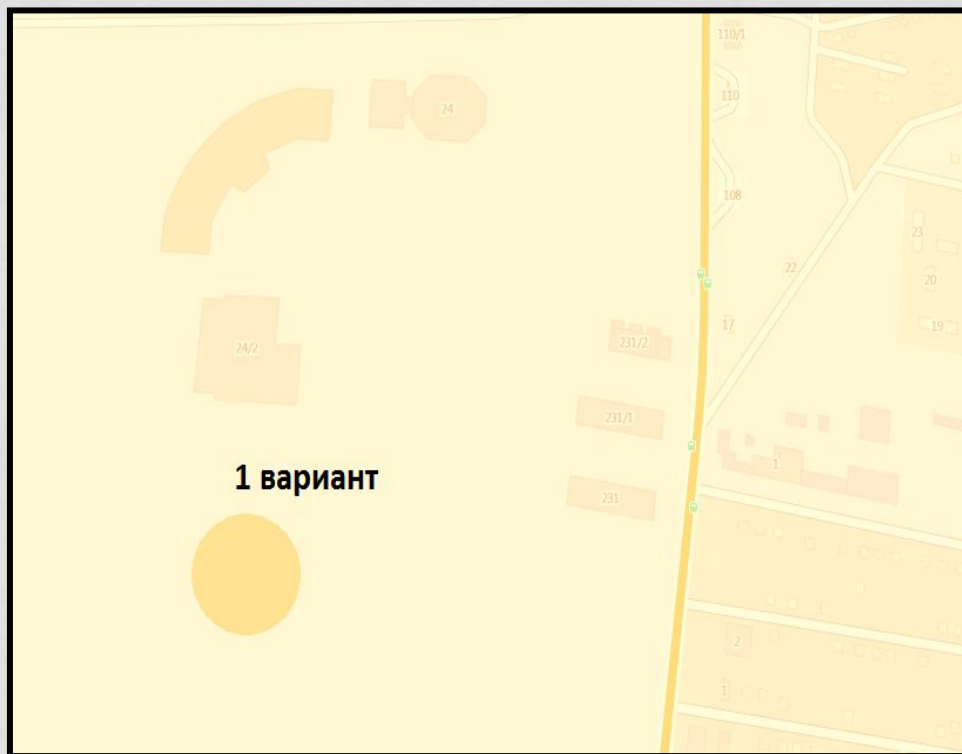


Социально-экономический анализ вариантов участков застройки

В результате поиска участка в городе Краснодаре для строительства спортивного комплекса предложено три варианта размещения.

1. ул. Дзержинского
2. х. Ленина
3. Витаминкомбинат

1 вариант, ул. Дзержинского



Площадь з/у 5,9 га, категория - земли поселений, коммуникации подведены.

Цена: 43,161 млн.р.(73 154р/сот)

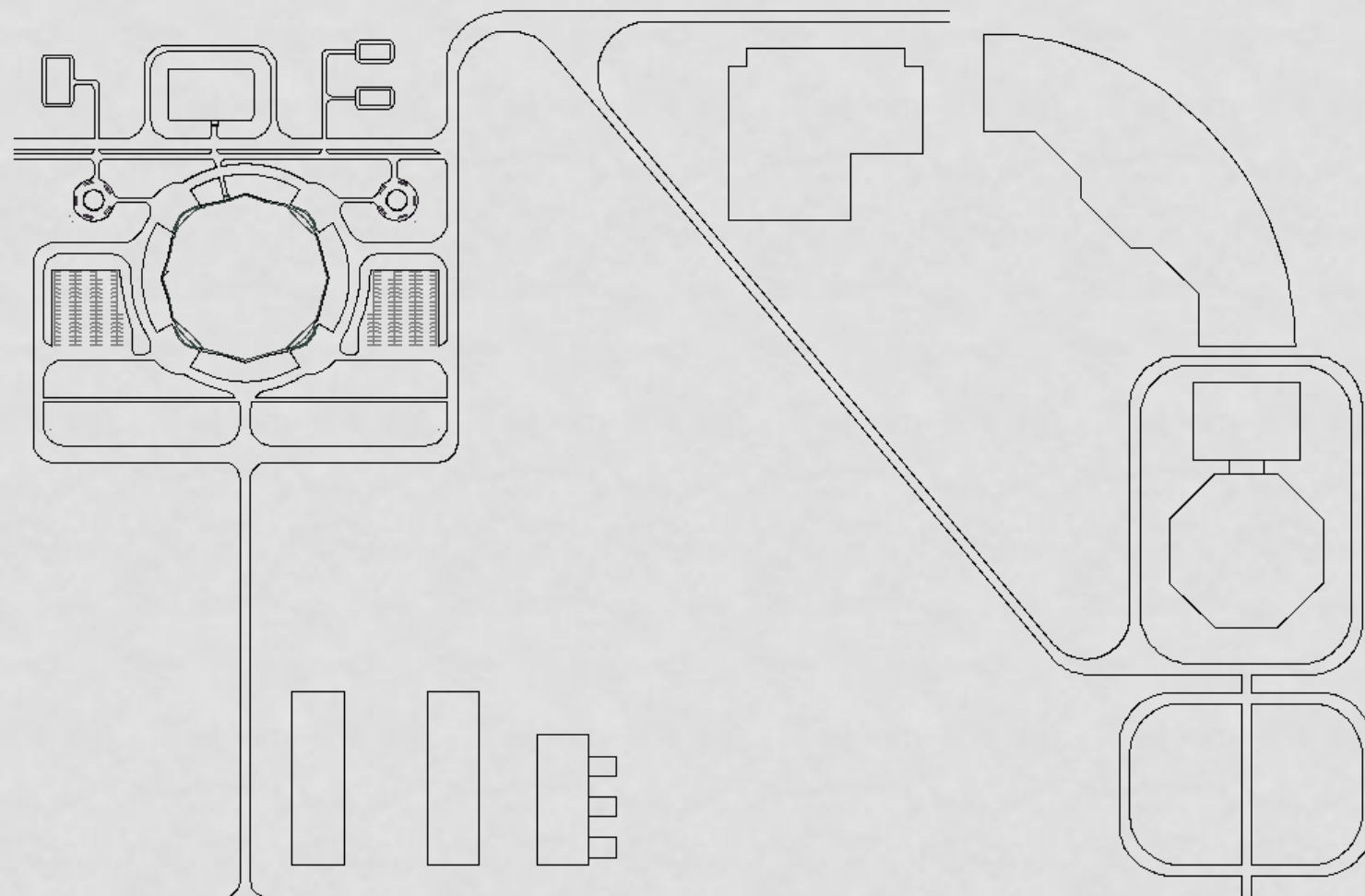
+ Наличие спорткомплексов

+ Развитая инфраструктура

- Плохая транспортная доступность;

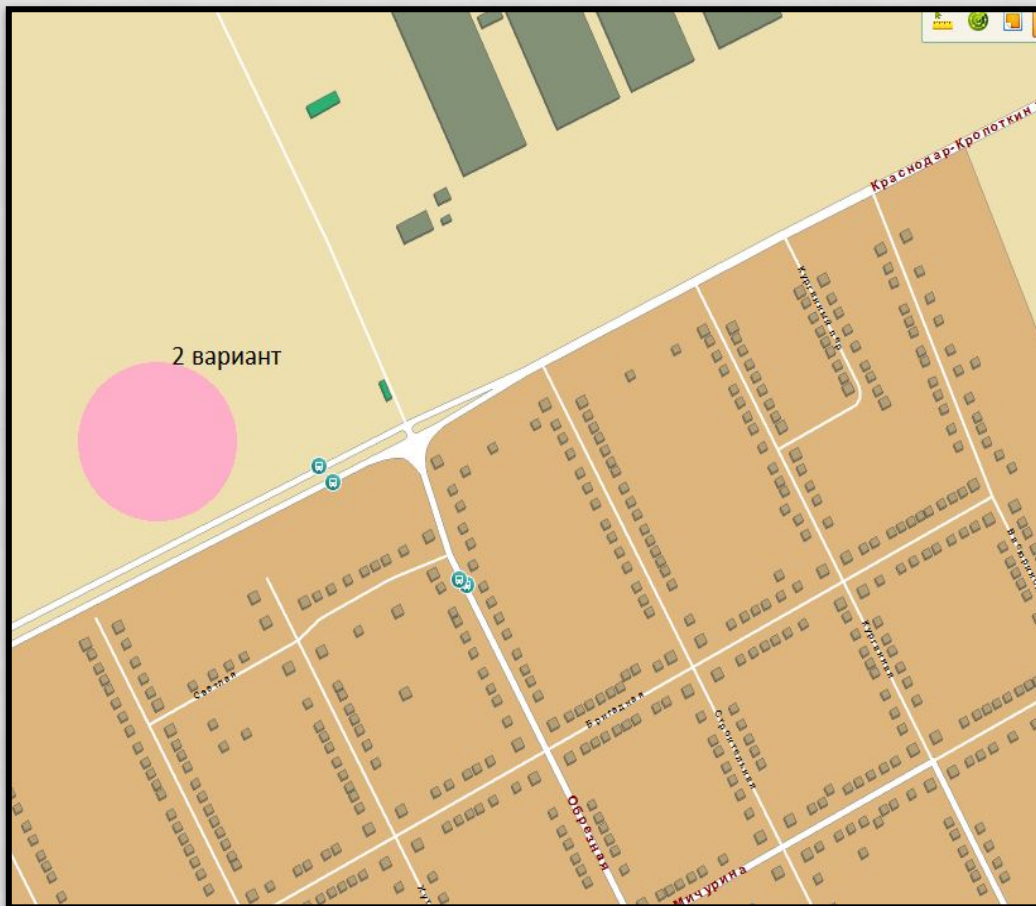
- Плохо обеспечен общественным транспортом

Генеральный план участка №1



ул. Дзержинского

2 вариант, х. Ленина



Площадь 3/у 6 га, категория - земли поселений, коммуникации подведены.

Цена: 72 млн.р.(120000 р/сот)

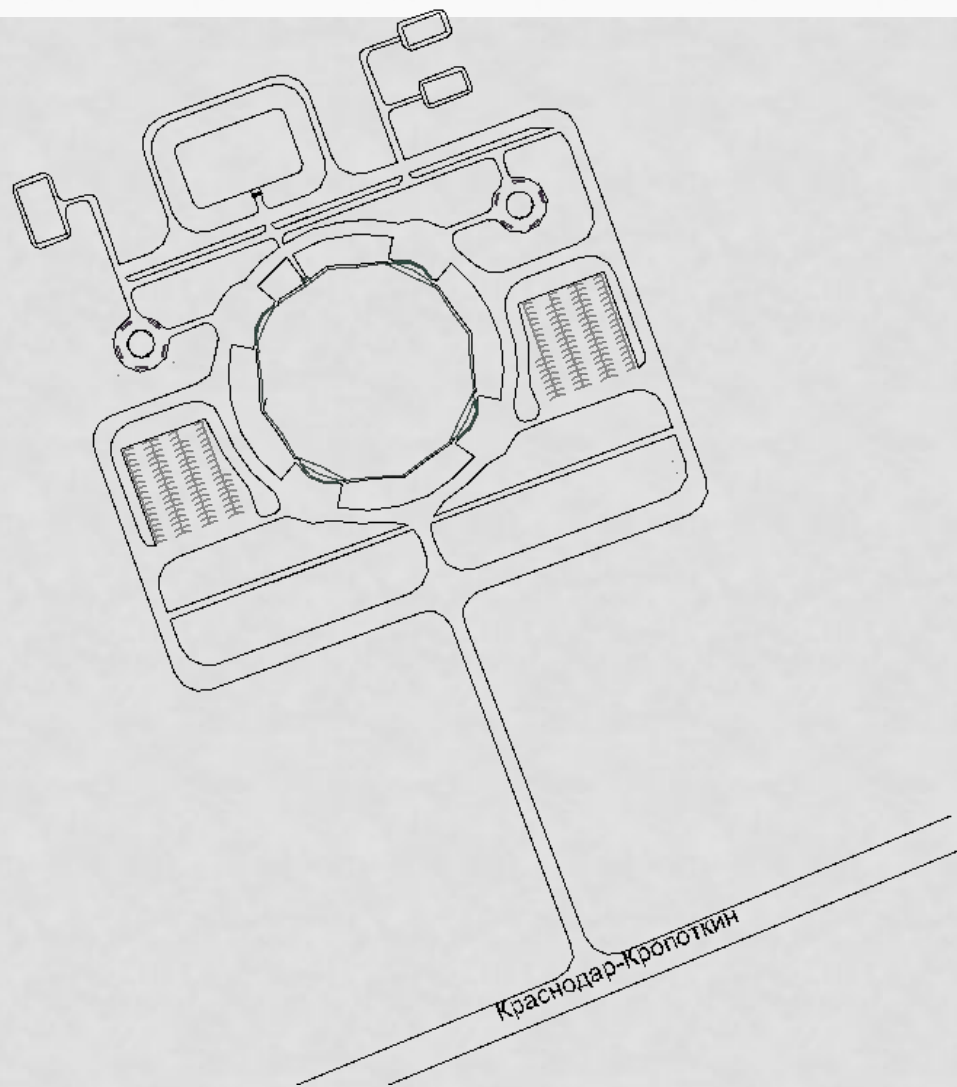
+Возможность расширения и застройки жилой и коммерческой недвижимостью

- Плохая транспортная доступность;

-Плохо обеспечен общественным транспортом

-Удаленность от центра города

Генеральный план участка №2



3 вариант, Витаминкомбинат

3 вариант



Площадь 3/у 6 га, категория - земли поселений, коммуникации подведены.

Цена: 42 млн.р.(70000 р/сот)

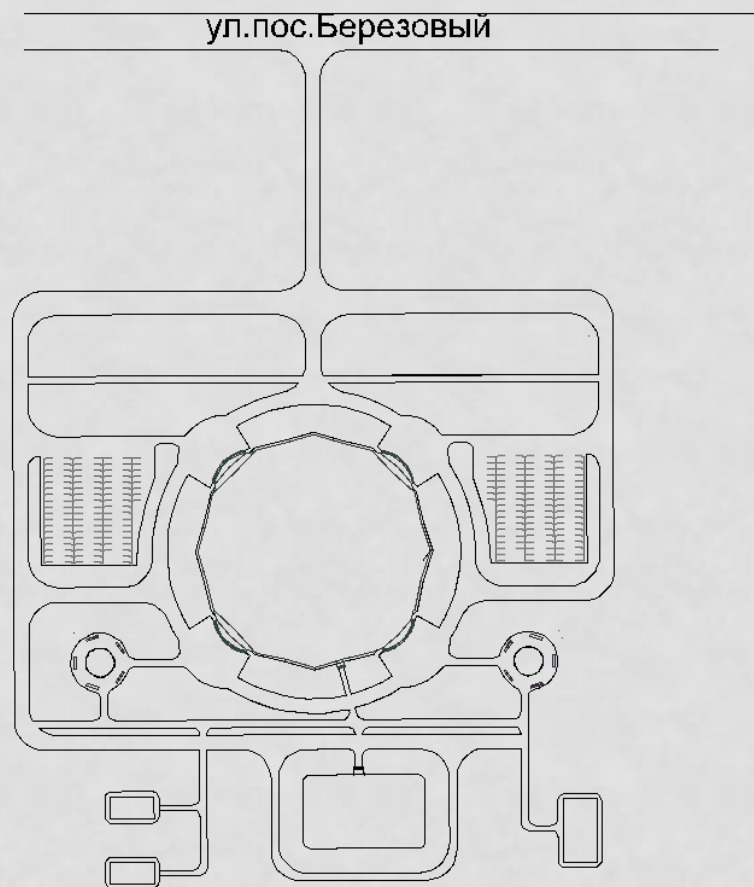
+ Возможность расширения и застройки жилой и коммерческой недвижимостью

-Транспортная доступность удовлетворительная;

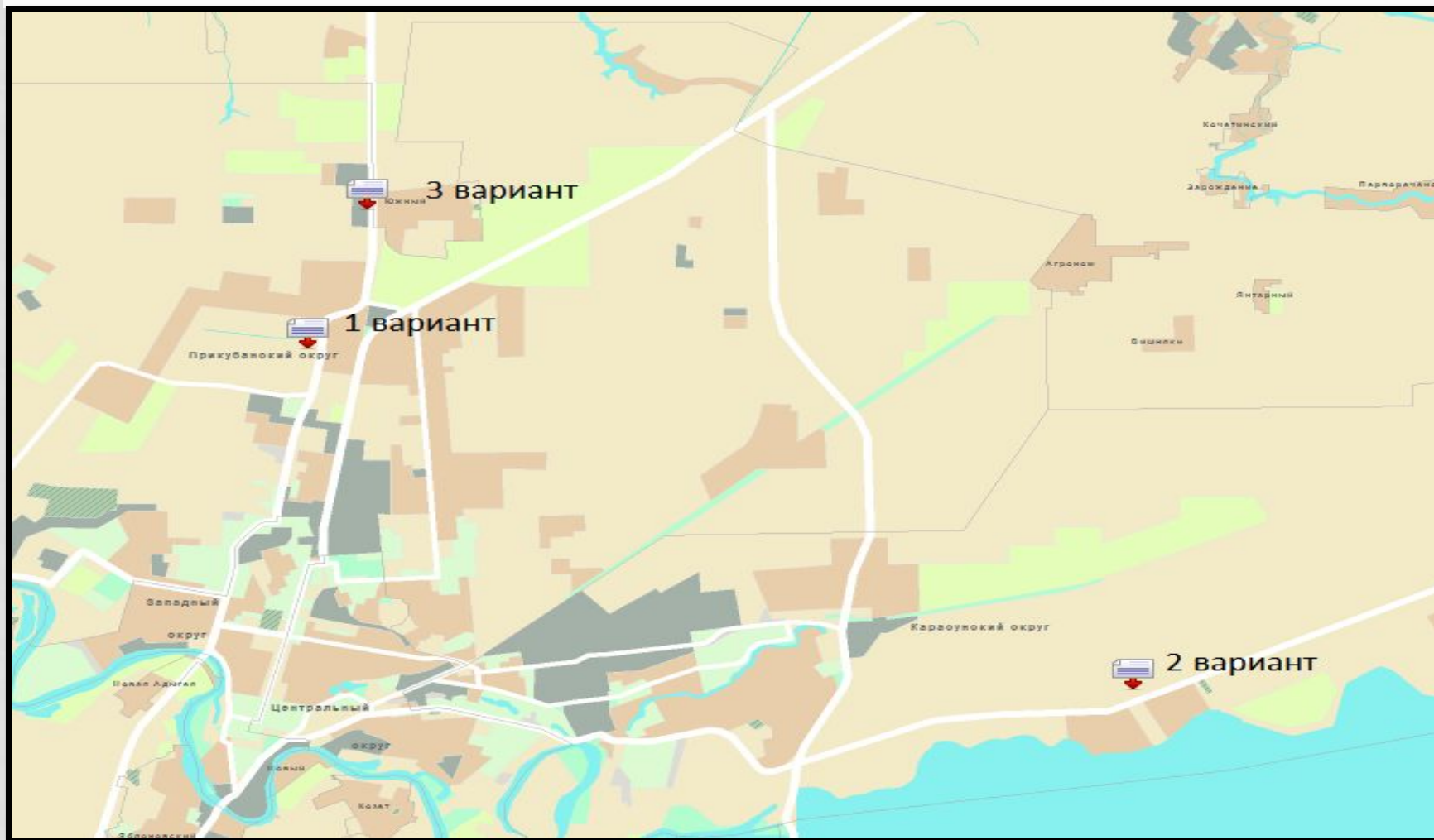
-Плохо обеспечен общественным транспортом

-Удаленность от центра города

Генеральный план участка №3



Расположение участков относительно друг друга



Дерево свойств местопожения

Дерево свойств
1-ый уровень

2-ой уровень

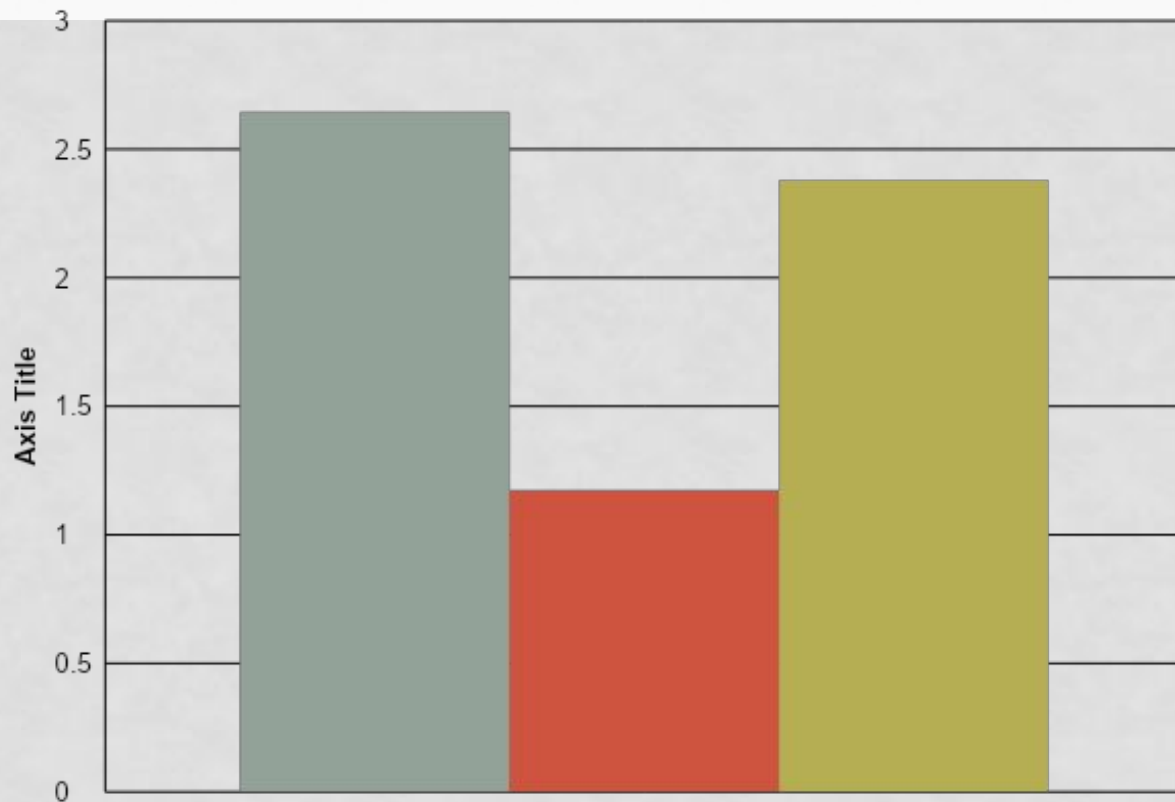
3-ий уровень

1 местоположени е	0,3 Инфраструктура	0,167	Транспортная доступность
		0,05	социальная инфраструктура
		0,083	Инженерная инфраструктура
	0,2 Эстетичность окружения	0,07 Благоустройство территории	
		0,087	Видовые характеристики
		0,043	Природные объекты
	0,1 Экология	0,04 Санитарно-гигиенические условия	
		0,032	Загрязнение воздуха
		0,028	Уровень шума
	0,1 Престижность района		
0,3 Состояние рынка коммерческой нед-сти	0,2 Стоимость на коммерческие площади		
	0,1	внешний вид и состояние	

Выбор местоположения экспертным методом

Показатели сравнения	Весомость свойств	Участок № 1					Участок № 2					Участок № 3					
		Ул. Дзержинского					Х Ленина					Витаминкомбинат					
		Оценщики					Оценщики					Оценщики					
		Желозакова Ю.	Яковлева З.	Бутынцева В.	Средний балл	Удельный балл	Желозакова Ю.	Яковлева З.	Бутынцева В.	Средний балл	Удельный балл	Желозакова Ю.	Яковлева З.	Бутынцева В.	Средний балл	Удельный балл	
1	Инфраструктура																
	Транспортная доступность	0,167	2	3	3	$\frac{2,6}{7}$	0,4	1	1	1	1	0,167	2	2	2	2	0,334
	социальная инфраструктура	0,05	3	2	2	$\frac{2,3}{3}$	0,17	1	1	1	1	0,05	1	2	2	1,333	0,067
	инженерная инфраструктура	0,083	3	3	3	3	0,249	1	1	2	$\frac{1,3}{3}$	0,11	2	2	2	2	0,166
	<i>Всего:</i>						0,816					0,327					0,567
2	Эстетичность окружения																
	благоустройство территории	0,07	3	3	3	3	0,21	2	1	1	$\frac{1,3}{3}$	0,093	2	2	2	2	0,14
	видовые характеристики	0,087	3	3	3	3	0,261	1	1	1	1	0,087	3	2	2	2,67	0,232
	природные объекты	0,043	3	3	2	$\frac{2,6}{7}$	0,115	1	1	1	1	0,043	2	2	2	2	0,086
	<i>Всего:</i>						0,586					0,223					0,458
3	Экология																
	санитарно-гигиенические условия	0,04	3	3	3	3	0,12	2	1	2	$\frac{1,6}{67}$	0,067	1	1	1	1	0,04
	загрязнение воздуха	0,032	3	3	3	3	0,096	3	3	3	3	0,096	1	1	1	1	0,032
	уровень шума	0,028	2	1	1	$\frac{1,3}{3}$	0,027	3	3	3	3	0,06	2	2	2	2	0,04
	<i>Всего:</i>						0,243					0,223					0,112
4	Престижность района	0,1	3	3	3	3	0,3	1	1	1	1	0,1	2	2	2	2	0,2
	<i>Всего:</i>						0,3					0,1					0,2
5	Состояние рынка недвижимости																
	стоимость коммерческих площадей	0,2	3	3	3	3	0,6	1	1	1	1	0,2	2	1	2	1,67	0,334
	Уровень конкуренции	0,1	3	3	3	3	0,1	1	1	1	1	0,1	2	1	2	1,67	0,167
	<i>Всего:</i>						0,7					0,3					0,507
	Итого:						2,645					1,173					2,138

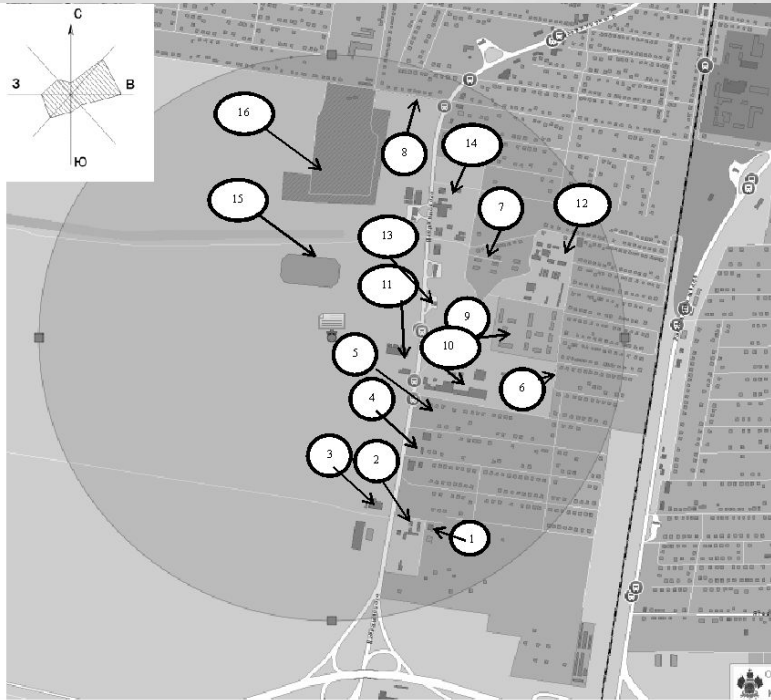
Результаты сравнения вариантов размещения(экспертный метод)



Оценка экологических рисков

Сравнение вариантов расположения объекта строительства проводится так же с помощью элементов квалиметрического подхода. Для целей определения наиболее выгодного размещения объекта рассматривается внешнее окружение земельных участков в радиусе 1000 метров с учетом расположения розы ветров и уклона местности.

1 вариант размещения



- 1-Гостевой дом 2этажа
- 2-Офис 2этажа
- 3- Автосалон 2 этажа
- 4-Офисы 2-3 этажа
- 5- Частная застройка Ю-В
- 6- Частная застройка В
- 7- Частная застройка С-В
- 8- Частная застройка С

- 9- Многоэтажная застройка 2 этажа В
- 10- Производственно-складская база
- 11- Автосалон 3 этажа
- 12- Дом престарелых 2 этажа
- 13- АЗС
- 14- Офисы 2-3 этажа
- 15- Спорткомплекс
- 16- Кладбище
- 17- Дорога

Воздействие на окружающую среду

на Воздействие окружающей среды

4,0809252

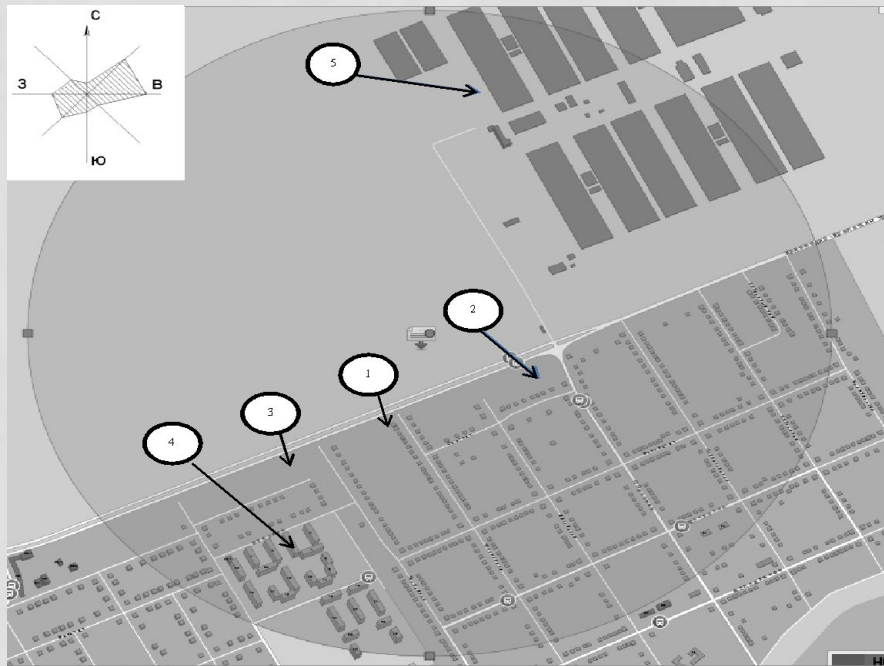
7,160076

Сумма

11,2410012

В зоне ближайшего окружения земельного участка находится как жилая(частная и многоэтажная застройка) и общественная(2х этажная гостиница, автосалоны, административные здания, спортивный комплекс, магазин) застройка, магистральная улица(Дзержинского), железнодорожный путь, свободные территории и городское кладбище, водоёмы присутствуют. Объекты промышленного назначения отсутствуют. Участок имеет спокойный рельеф.

2 вариант размещения



- 1- Частная застройка Ю
- 2- Частная застройка Ю-В
- 3- Частная застройка Ю-З
- 4- Многоэтажная застройка Ю
- 5- Теплицы

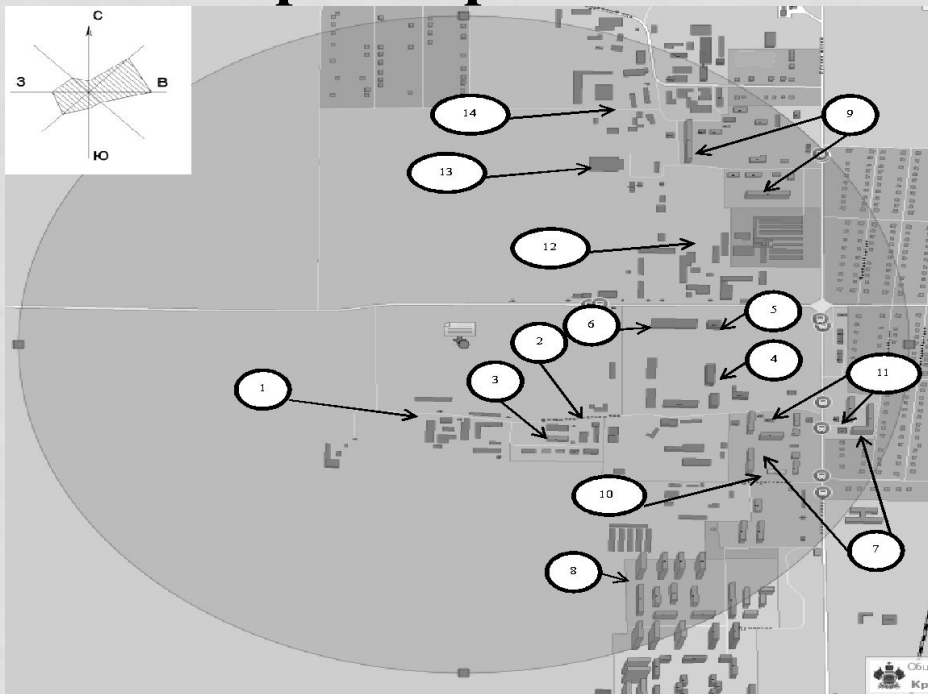
Воздействие на окружающую среду	на	Воздействие окружающей среды
---------------------------------	----	------------------------------

1,425996		1,470777
----------	--	----------

Сумма		2,896773
--------------	--	-----------------

В зоне ближайшего окружения земельного участка находится как жилая (частная и жилые дома 5 этажей), свободные территории, водоёмы, хоз.корпуса и теплицы, общественная застройка отсутствует. Объекты промышленного назначения отсутствуют. Участок имеет спокойный рельеф. Участок находится около трассы Краснодар – Кропоткин

3 вариант размещения



- | | |
|---|---|
| 1-Производственно-складская база | 10- Детский сад |
| 2- Административные здания производственно-складской базы | 11- Магазин |
| 3- Общежитие | 12- Производственно-складская база с гаражами |
| 4-Офисы 3-4 этажа | 13- Склад |
| 5- Офис 4 этажа | 14 – Хозкорпуса |
| 6- Склад | 15- Частная застройка С |
| 7- Многоэтажная застройка 5 этажей | 16- Частная застройка С-В |
| 8- Многоэтажная застройка 5 этажей | 17- Частная застройка В |
| 9- Многоэтажная застройка 5 этажей | 18- Частная застройка Ю-В |

• В зоне ближайшего окружения земельного участка находится как жилая(частная и многоэтажная застройка 12, 5 и 2 этажей) и общественная(административные здания, медицинское учреждение, детский сад, магазин, кафе, автосалон, гаражи) застройка, так и свободные территории, водоёмы отсутствуют. Объекты промышленного назначения отсутствуют. Участок имеет спокойный рельеф.

Воздействие на окружающую среду	на	Воздействие окружающей среды
3,683351		4,8275634
Сумма		8,510914

Участок	Оценка качества места размещения	Воздействие объекта на окружающую среду	Воздействие окружающей среды на объект
1. Дзержинско го	2,645	4,08	7,16
2.х.Ленина	1,173	1,43	1,47
3. Витаминко мбинат	2,38	3,68	4,83

Сводная таблица

Вариант местоположения	Площадь	Цена	Транспортная доступность	Близость к центру	Наличие коммуникаций	Категория земель	Экологический риск	Экспертная оценка местоположения
Ул. Дзержинского	5,7 га	43 млн(73 тыс.р сотка)	Хорошая	Хорошая	На участке	Земли поселений	11,24	2,7
Х.Ленина	6 га	72 млн.р (120тыс.р. сотка)	Плохая	Плохая	На участке	Земли поселений	2,9	1,2
Витаминкомбинат	6 га	42млн.р. (70тыс.р. сотка)	Плохая	Удовл.	На участке	Земли поселений	8,51	2,4

Вывод

Анализ местоположения показал, что наилучшим местом размещения комплекса является 1 вариант, но оценка экологических рисков показала, что этот участок наиболее не благоприятен для строительства, так как воздействие окружающей среды на объект наибольшее. Но к положительным факторам, влияющим на перспективы участка, относятся: спокойный, ровный рельеф, отсутствие нефункциональных зон, ограничений по высоте возводимых зданий и близкое расположение к основным инженерным коммуникациям (газ, вода, электричество, телефонная линия).

Анализ наиболее эффективного использования

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию:

- - законодательно разрешенным
- - физически возможным
- - финансово осуществимым
- - иметь максимальную стоимость

Список вариантов использования земельного участка.

Незастроенный участок:

п/п	Вариант использования земельного участка	Краткая характеристика основных конструктивных элементов	Соответствие законодательству	Физическая возможность	Финансовая осуществимость	Примечание
1	Спортивный комплекс (текущее использование)	Фундаменты: бутобетонные ленточные, стены: кирпичные, перекрытия: железобетонные, уровень отделки: Premium.	+	+	+	Самое удобное место для строительства данного комплекса, так как в ближайшем будущем в этом районе планируется построить целый ряд спортивных сооружений. Построены Баскет холл и Ледовый дворец
2	Строительство производственного здания	Фундаменты: бутобетонные ленточные, стены: кирпичные, перекрытия: железобетонные, уровень отделки: Econom.	-	-	+	Нерентабельное размещение в этой части города, отсутствие соответствующих условий к размещению производственного здания
3	Строительство Многофункционального Коммерческого Центра с парковкой	Фундаменты: монолитная плита, стены: монолит, кирпич, перекрытия: монолитные железобетонные, уровень отделки: Premium.	+	+	+	Нерентабельное размещение в этой части города
4	Строительство жилого дома	Фундаменты: монолитная плита, стены: монолит, кирпич, перекрытия: монолитные железобетонные, уровень отделки: Standart.	-	-	+	Нерентабельное размещение в части этой города
5	Строительство крытых торговых павильонов	Фундаменты: монолитная плита, стены: быстровозводимые стальные конструкции, перекрытия: стальные фермы, уровень отделки: Standart.	+	+	+	Размещение возможно

Варианты использования

- №1. Универсальный спортивно-оздоровительный комплекс(текущий вариант).
- №2. Крытые торговые павильоны

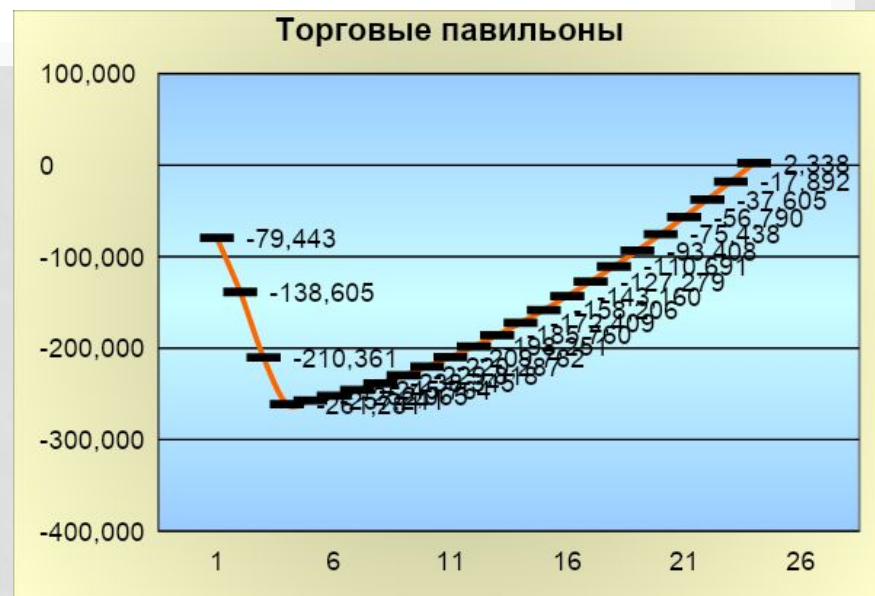
Этап 1. Соответствие законодательству

Приведенный вариант использования является юридически законным вариантом эксплуатации объектов.

Этап 2. Физическая возможность

Изменение функционального назначения целесообразно лишь, в случае если альтернативные варианты более эффективны и как следствие имеют большую стоимость.

Этап 3. Финансовая осуществимость (экономическая целесообразность)



	Индекс доходности	Срок окупаемости, кв	ЧДД, тыс р
Спортивный комплекс	1,1	19,9	47881
Торговые павильоны	1,01	22,9	2338

Этап 4. Максимальная стоимость

Расчет финансовой эффективности текущего варианта использования

Наименование показателей	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Постпрогнозный период (руб.)
	(руб.)	(руб.)	(руб.)			
Единовременные затраты						
Потенциальный валовый доход	36 212 023	39 471 105	42 628 793	46 039 096	49 722 224	53 700 002
Потери от недоиспользования	13%	13%	13%	13%	13%	13%
Действительный валовый доход	31 504 460	34 339 861	37 087 050	40 054 014	43 258 335	46 719 002
Операционные расходы						
Постоянные, в том числе:						
Налог на имущество	4 894 061					
Платежи за землю	587 535,04					
Итого постоянные операционные расходы	5 481 596					
Переменные, в том числе:						
Расходы на управление	450 514					
Коммунальные платежи	-					
Итого переменные операционные расходы	450 514					
Итого операционные расходы	5 932 110					
Затраты на замещение (резерв)	945 134					
Прочие расходы	315 045					
Совокупные затраты	7 192 288	7 898 168	8 530 022	9 212 423	9 949 417	10 745 370
Чистый денежный поток до налогообложения	24 312 172	26 441 693	28 557 028	30 841 591	33 308 918	35 973 632
Налог на прибыль	0	0	0	0	0	0
Чистый денежный поток	24 312 172	26 441 693	28 557 028	30 841 591	33 308 918	35 973 632
	0,91610265	0,768833704	0,645239119	0,541513097	0,45446165	0,38140424
	22 272 445	20 329 265	18 426 112	16 701 125	15 137 626	123 000 271
Терминальный коэффициент капитализации	11,15%					
Стоимость реверсии	322 493 194					
Текущая стоимость реверсии	123 000 271					
Ставка дисконтирования, %	19,15%					
Чистая текущая стоимость	215 866 844					

Примечание:

1. Для того чтобы найти арендатора, на сдаваемое помещение, требуется около полутора месяцев. Это время помещение не сдается в аренду, а значит не приносит доход. Потери будут равны:

$$1,25/12=13\%.$$

2. Расчет ставки дисконтирования

п/п	Наименование компонентов	Значение, %
1	Базовая безрисковая ставка	7,87
2	Премия за риск	4,7
3	Региональный риск	1,22
4	Поправка на низкую ликвидность	3,935
5	Премия за инвестиционный менеджмент	1,43
	Итого:	19%

3. Затраты

п/п	Наименование показателей	Значение, руб.
1	Операционные расходы	5 932 110
2	Расходы на замещение	945 134
3	Прочие расходы	315 045
4	Итого совокупные затраты	7 192 288
5	ДВД	31 504 460
6	Удельный вес затрат в ДВД	23%

Рыночная стоимость з/у

Наименование метода	Рыночная стоимость, полученная с использованием каждого из подходов, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, полученная с использованием каждого из подходов с учетом весового коэффициента, руб.
Метод сравнительных продаж	43 160 693	1	43 160 693
Метод остатка	-	-	-
Итого			43 160 693

Выбор варианта инвестиционной модели строительства и реализации объекта НЕДВИЖИМОСТИ.

Модель №1

В первом квартале продаются бильярд-бар и кафе (302,4 м²); во втором, тренажерный зал на 1 этаже (548,8 м²); в третьем, кафе на 2 этаже (786,94 м²); в четвертом, тренажерный зал на 2 этаже (1181,08 м²). После окончания строительства сдаем в аренду конференц-зал (266,08 м²) и спортивный зал (2461,76 м²).

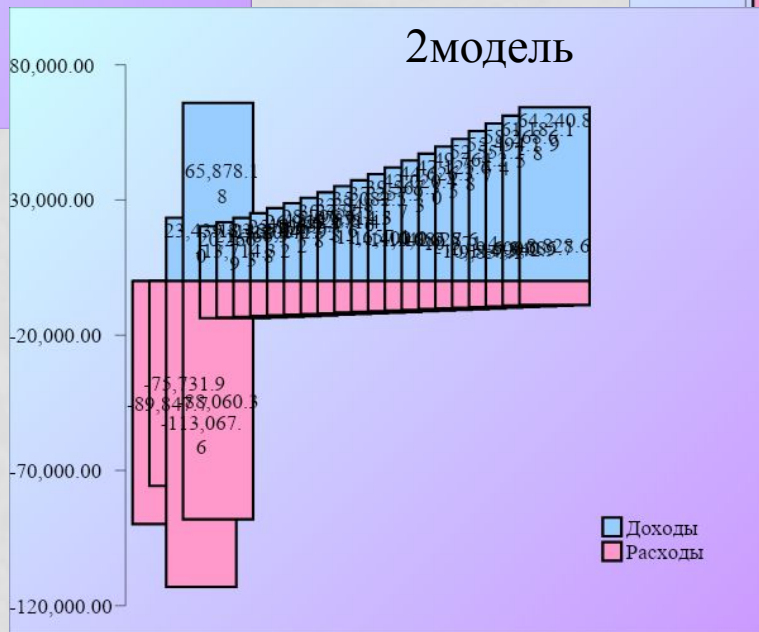
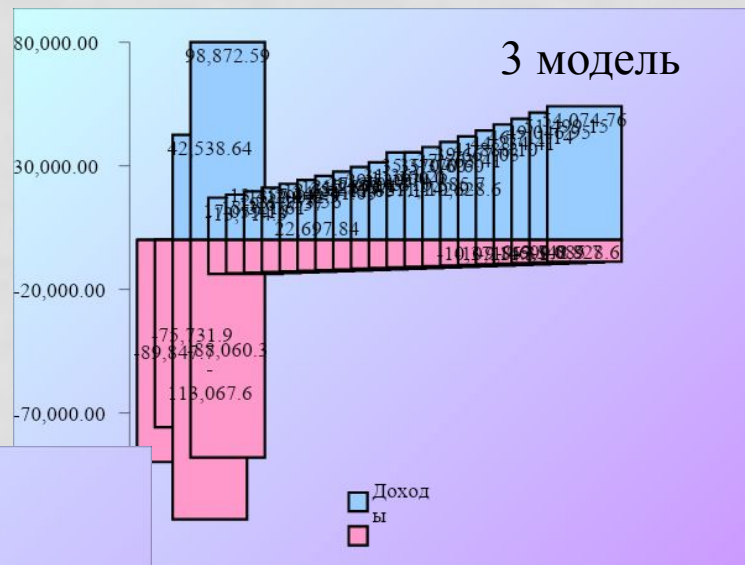
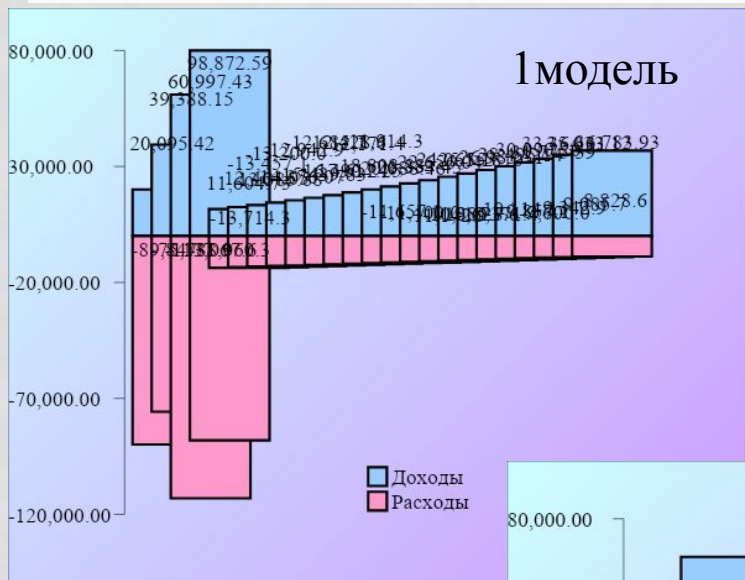
Модель №2

В третьем, квартале продаются бильярд-бар и кафе (302,4 м²); в четвертом, кафе на 2 этаже. После окончания строительства сдаем в аренду конференц-зал (266,08 м²) и спортивный зал (2461,76 м²), и тренажерные залы на 1 (548,8 м²) и 2 этажах (1181,08 м²).

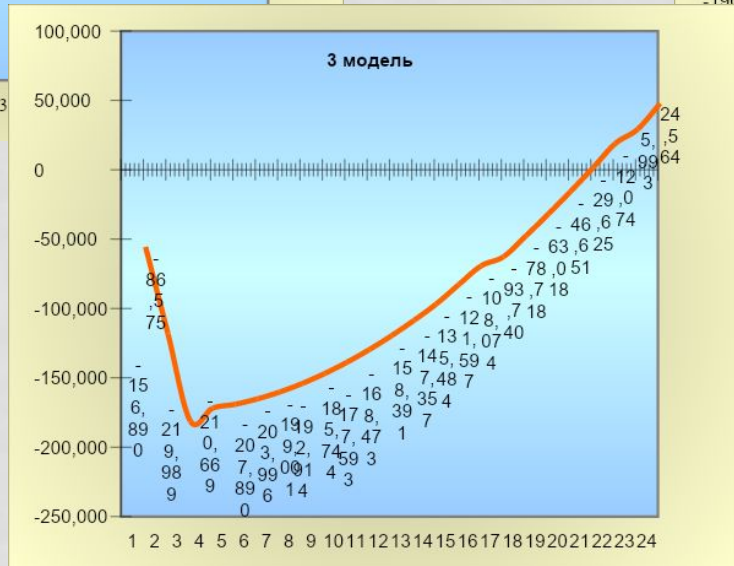
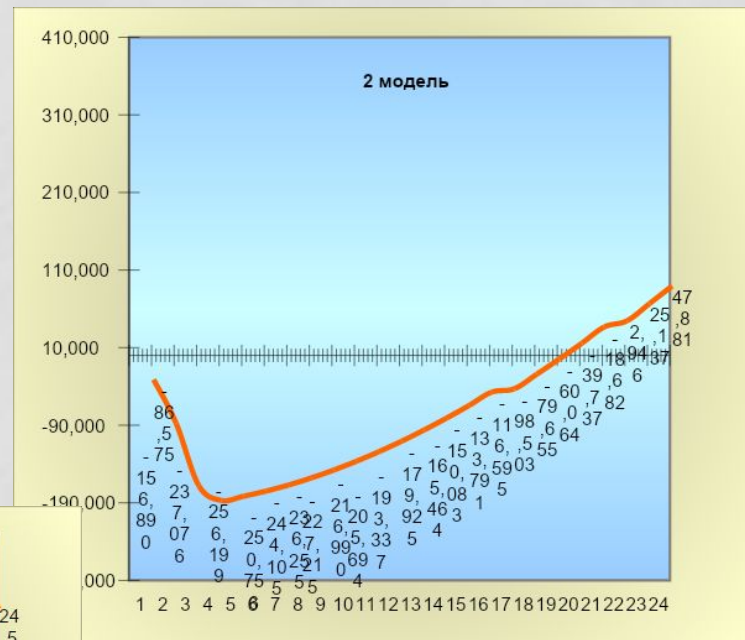
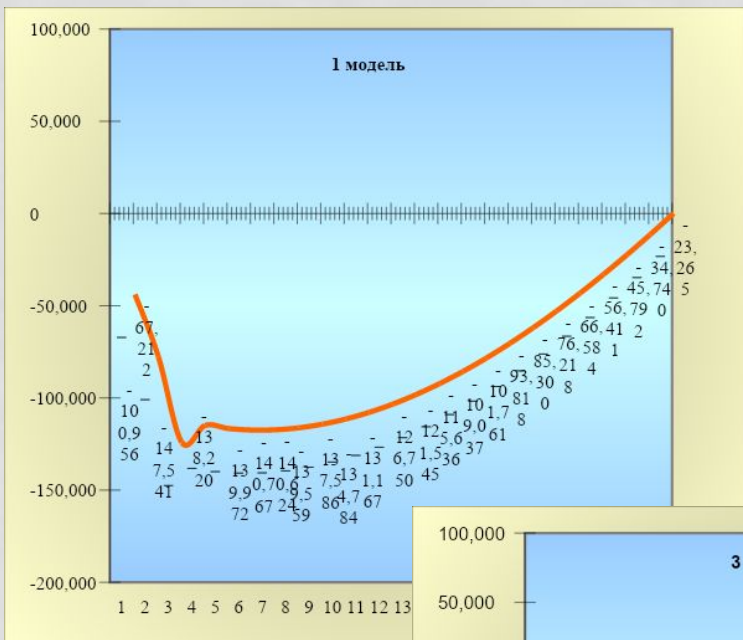
Модель №3

В третьем квартале продается тренажерный зал на 1 этаже (548,8 м²); в четвертом, тренажерный зал на 2 этаже (1181,08 м²). После окончания строительства сдаем в аренду конференц-зал (266,08 м²) и спортивный зал (2461,76 м²), кафе (786,94 м²) и бильярд-бар (302,4 м²).

Соотношение распределения доходов и затрат



Срок окупаемости



Выбор варианта инвестиционной модели строительства и реализации объекта недвижимости.

№ п/п	Показатель	Модели продажи		
		№1	№2	№3
1	Чистый дисконтированный доход, тыс. руб.	-23 265	47 881	24 564
2	Срок окупаемости, кв.	-	19,9	20,7
3	Индекс доходности	-	1,10	1,05

Вывод

Наиболее привлекательным вариантом, по всем показателям, является модель №2 (т.е. когда в третьем, квартале продаются бильярд-бар и кафе; в четвертом, кафе на 2 эта-же; после окончания строительства сдаем в аренду конференц-зал и спортивный зал, и тренажерные залы на 1 и 2 этажах).