

# арин АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ И ИССЛЕДОВАНИЙ В НЕДВИЖИМОСТИ



Декабрь 2005 года – Март 2008 года: разработка *предложений по оптимальной структуре площадей, проектируемых на острове Новая Голландия* на основе анализа рынка коммерческой недвижимости.

Разработка предложения по структуре и формату площадей в разрезе следующих видов функционального использования: гостиницы и апартаменты, торговля и развлечения, офисы, которые в последствие были использованы архитектурной студией сэра Нормана Фостера при проектировании застройки.

Октябрь 2007 года. Расчет потенциальной будущей стоимости культурно-досугового центра, входящего в состав комплекса.

Март 2008 года. Расчет всех предполагаемых доходов (от продажи и аренды площадей) по предложенному проекту.



Май 2007 года – декабрь 2007 года. *Анализ наиболее эффективного использования, предварительная концепция развития территории спортивного общества Динамо на Крестовском острове.*

Определение оптимального функционального назначения объекта – МФК с включением жилого комплекса класса А+, бизнес-центра класса А и апартамент-отеля. Разработка концепция застройки. Подготовка инвестиционного меморандума и презентации проекта для Deutsche Bank Real Estate. Содействие в привлечении архитектурных студий с мировым именем: Норманна Фостера, Риккардо Бофилла, Марио Бота. Май 2007 – август 2007 года. *Разработка концепции торгово-развлекательного комплекса* общей площадью 25 000 кв. м в г. Кириши.



Анализ наиболее эффективного использования. Анализ рынка по сегментам. Анализ спроса, предложения и конкурентной среды. Определение



оптимального функционального назначения - ТРЦ выходного дня для среднего класса и фитнес-центра. Расчет финансовых показателей проекта.

2007 год. Оценка инвестиционной привлекательности объектов незавершенного строительства с земельным участком, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский пр. для принятия управленческого решения по приобретению объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования, анализ рынка недвижимости, разработка рекомендаций по функциональному назначению – МФК с включением жилой, офисной и торговой функции, расчет технико-экономических показателей проекта.

2007 год. *Анализ наиболее эффективного использования объекта инвестирования – части здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский пр.*



Анализ общей инвестиционной привлекательности объекта, выбор и оценка наиболее оптимального варианта функционального зонирования - реконструкция под бизнес-центр класса «С» со встроенными торговыми помещениями (офисно-торговый центр), оценка рыночной стоимости объекта тремя подходами.

2007 год. *Концепция развития территории завода «Химволокно» под строительство жилого комплекса для УК «Теорема»* Площадь территории 9 га. Проект готовился для целей IPO



Рекомендации по выбору функционального назначения объекта - жилой комплекс эконом-класса. Расчет стоимости строительства и цены 1 кв. метра жилья в данном комплексе. Функциональное зонирование территории. Определение типологии жилых домов в комплексе и этапности реализации проекта.

2007 год *Концепция развития территории ЗАО «Ленптицепром» под строительство малоэтажного жилого комплекса для УК «Теорема».*

Площадь территории около 300 га. Техничко-экономические показатели застройки были заложены в проект С. Чобана, разработанный для целей IPO.

Разработка концепции жилого комплекса эконом-комфорт класса с превалярованием улучшенного жилья эконом-класса. Расчет технико-экономических показателей



проекта, оценка спроса и конкурентной среды  
Определение этапности реализации проекта.

2007 год. Оценка инвестиционной привлекательности бизнес-центра «Нобель» и разработка предложений по дальнейшему функциональному зонированию, управлению и эксплуатации здания (бизнес-плана) для принятия управленческого решения о приобретении.

Анализ и оценка действующего бизнеса, АНЭИ, концепция развития объекта в соответствии с наиболее эффективным использованием.

2007 год. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков под общественно-деловую застройку для ЕВРАЗ ГХК в Екатеринбурге. Подготовка презентации проекта для инвесторов. Поиск гостиничных операторов для объекта.

2007 год. Анализ наиболее эффективного использования и оценка вероятностной стоимости земельного участка с объектом незавершенного строительства, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр.

Анализ местоположения, анализ конструктивных и планировочных особенностей объекта, прогноз развития окружающей территории. Определение наиболее эффективного использования - строительство бизнес-центра класса «В+» со встроенными помещениями торгового назначения и паркингом. Прогноз финансовой эффективности проекта.

2007 год. Оценка инвестиционной привлекательности земельного участка с заводскими строениями, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кронштадтская ул. для принятия решения о целесообразности инвестиций в проект.

Анализ окружающей градостроительной среды. Анализ рынка. Предварительное функциональное зонирование территории – размещение на участке бизнес-центра класса «В». Оценка объема инвестиций и рисков. Расчет финансовых показателей проекта. Рекомендации по вхождению в проект.





2007 год. Анализ наиболее эффективного использования и оценка вероятностной стоимости здания с земельным участком, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Херсонская ул.

Анализ рыночной ситуации, местоположения, перспективного развития прилегающих территорий. Определение рыночной стоимости объекта. Определение функционального назначения объекта – строительство бизнес-центра класса «А». Расчет технико-экономических показателей проекта.

Январь 2008 года. Оценка инвестиционной привлекательности земельного участка по адресу: Ленинградская область, поселок Васкелово, с расположенными на нем объектами для принятия управленческого решения.

Анализ наиболее эффективного использования участка, определение оптимального функционального назначения объекта - коттеджный поселок бизнес-класса с объектами социально-развлекательной инфраструктуры. Технико-экономическое обоснование проекта. Расчет финансовых показателей проекта. Оценка рыночной стоимости объекта.

2008 год. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка общей площадью около 5 069 кв. м с улучшениями, расположенного в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга.

Исследование объекта, правовых и градостроительных ограничений. Анализ рынка по сегментам. Определение возможных вариантов застройки. Определение финансовых показателей по нескольким наиболее перспективным вариантам освоения земельного участка. Февраль 2008 года. Оценка инвестиционной привлекательности проекта строительства многофункционального комплекса, предложенного компанией RVI. Цель – информирование клиента об инвестиционной стоимости недвижимости, используемой для реализации проекта.



Анализ объекта инвестирования, анализ рынка недвижимости, функционального зонирования проекта, расчет финансовых показателей проекта, анализ рисков. Экономическая и юридическая экспертиза проекта.



Март-октябрь 2008 года. Разработка маркетинговой концепции *подземного торгово-развлекательного комплекса с парковкой на пл. Восстания*. Расчет предполагаемых доходов от сдачи площадей в аренду и экономической эффективности строительства комплекса. Презентация проекта перед иностранными соинвесторами. PR-сопровождение проекта: изменение отрицательного имиджа проекта до умеренно-позитивного.



Апрель 2008 года. Разработка концепции развития территории в Красногвадейском районе СПб по заказу «Ленстройматериалы» для группы компаний «АЛРОСА». Цель – редевелопмент территории.

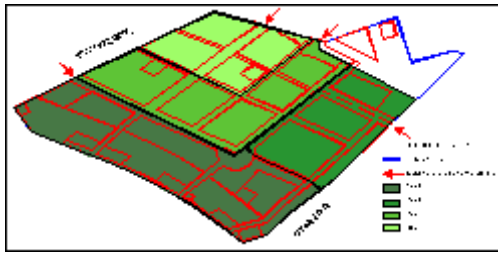
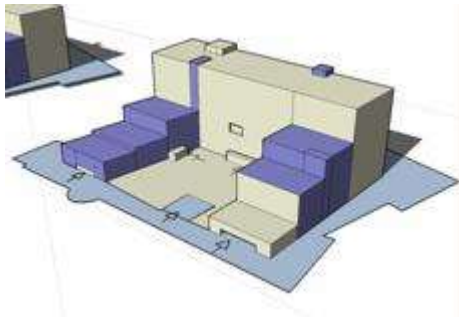
Анализ нескольких (трех) возможных вариантов освоения земельного участка. Определение максимально экономически эффективного варианта реализации проекта - снос существующих строений и строительство жилья класса «бизнес» с встроенными помещениями под торгово-бытовые цели. Предварительное функциональное зонирование объекта, расчет экономических показателей проекта. Апрель 2008 года. *Разработка концепции коттеджного поселка* общей площадью более 80 га в Выборгском районе Ленинградской области.

Оценка потенциала местоположения с точки зрения размещения объектов различного класса, анализ предложения и структуры рынка функциональное зонирование территории, разработка объемно-планировочных решений, расчет технико-экономических показателей проекта в двух альтернативных вариантах – поселок эконом- и бизнес-класса.

Апрель 2008 года. *Разработка концепции загородного рекреационного комплекса с яхт-клубом* в Ломоносовском районе Ленинградской области на территории свыше 50 га.



Анализ шести альтернативных вариантов застройки, включая уникальные развлекательные объекты. Определение типа и основных технико-экономических параметров застройки исследуемой территории на основе качественных исследований спроса, исследования предложения и финансово-экономических расчетов.



Май 2008 года. *Разработка концепции многофункционального комплекса (офисно-гостиничного) в Невском районе СПб для холдинга «Стрелец».*

Проведение анализа наиболее эффективного использования участка (АНЭИ) с определением оптимального функционального назначения объекта. Определение параметров застройки. Расчет финансовых показателей проекта и сроков реализации.

Май 2008 года. *Разработка концепции малоэтажного жилого комплекса на участке более 50 га в северной части Санкт-Петербурга для компании «Промсвязьнедвижимость».*

Анализ физических характеристик объекта, градостроительных и правовых ограничений. Исследование конкурентной среды, спроса, покупательских предпочтений. Расчет технико-экономических показателей проекта. Разработка концепции. Разработка технического задания на проектирование жилого комплекса комфорт-класса. Май 2008 года. Анализ маркетинговой и экономической целесообразности инвестиций в проекты жилищного строительства г. Казани, анализ представленной проектной документации. Цель – принятие решения об инвестировании.

Проведение маркетинговых исследований рынка жилой недвижимости Казани. Выявление наиболее перспективного проекта для инвестиций. Рекомендации по его корректировке с точки зрения рыночных требований и градостроительных норм. Август 2008 года. Разработка концепции бизнес-центра при Конгрессно-Выставочном центре в Пушкинском р-не. Подбор управляющих компаний для объекта. Цель – развитие территории.

Определение основных объемно-планировочных решений бизнес-центра. Определение оптимальной модели застройки исследуемого участка. Разработка рекомендаций по инженерному оснащению бизнес-центра и организации внутренней логистики потоков.



2008-2011 годы. *Разработка концепции застройки участка на пр. ХоШиМина для компании «Пионер».* Общая площадь территории 2,5 га.

2008 год. Анализ наиболее эффективного использования

2008 Разработка концепции

2009 Презентация проекта, разработанного по заказу ГК «Пионер» студией Киселева (Москва) на форуме Pro Estate 2009

2010 Исследование рынка малогабаритного жилья Санкт-Петербурга для целей корректировки проекта (2010 год)

2011 Начало продаж жилья  
Август 2008 года. *Разработка концепции коттеджного поселка на территории* общей площадью 18 га в Ломоносовском районе.

Определение типа и основных технико-экономических параметров застройки исследуемой территории на основе качественных исследований спроса, исследования предложения и финансово-экономических расчетов.  
Сентябрь 2008 года. Анализ наиболее эффективного использования территории общей площадью более 60 га в Ломоносовском районе для СУ-155.

Маркетинговые исследования, анализ местоположения, физических особенностей объекта. Прогноз развития окружения. Определение оптимального с точки зрения технико-экономических показателей функционала проекта - строительство жилого комплекса класса «эконом» для постоянного проживания с сочетанием застройки малоэтажными многоквартирными домами и таун-хаусами.  
Сентябрь-октябрь 2008 года. Бизнес-план проекта развития многофункционального жилого и гостиничного комплекса премиум класса в г. Сочи



Разработка бизнес-плана в соответствии с требованиями международных инвестиционных банков (Deutsche Bank Real Estate, Morgan Stanley). Анализ рынка недвижимости в сегменте недвижимости классов «элит» и «премиум», разработка финансовой модели проекта, обоснование затрат, разработка графика реализации

проекта, план маркетингового продвижения проекта.

2008 год. Оценка инвестиционной привлекательности объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кантемировская ул.

Оценка перспективного развития окружающей территории. Рекомендации по функциональному использованию участка - строительство многофункционального общественно-делового комплекса класса «В» с объектами офисной и торговой функции и гостиничной инфраструктуры. Определение предварительных технико-экономических параметров проекта.

2008 год. Разработка концепции малоэтажного комплекса по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Бронинская волость, дер. Малое Коновалово.

Анализ наиболее эффективного использования - строительство коттеджного поселка класса «эконом», для сезонного (с возможностью постоянного) проживания. Разработка функционального зонирования поселка, рекомендации по конструктивным особенностям домовладений, определение этапности проекта, рекомендации по стратегии продаж. Определение экономической эффективности и инвестиционной привлекательности проекта.

2008 год. Определение типа и основных технико-экономических параметров застройки территории, расположенной по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, пос. Большая Ижора.

Качественные исследования спроса, исследования предложения. Проведение финансово-экономического анализа. Определение оптимального варианта развития территории - строительство загородного гостинично-развлекательного комплекса (ГРК) ориентированного на семейный отдых для представителей среднего класса (4\*) и жилого поселка для долгосрочного проживания класса «элит».

2008 год. Оценка инвестиционной привлекательности и определение рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова для принятия управленческого решения по приобретению объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования территории с учетом



особенностей участка – жилищное строительство в сегментах «бизнес» и «элит». Определение технико-экономических и финансовых показателей проекта. Расчет рыночной стоимости объекта.

2008 год. Оценка инвестиционной привлекательности земельных участков в Пушкинском районе Санкт-Петербурга и определение их рыночной стоимости для принятия управленческого решения по заказу LOTUS Group.

Разработка нескольких вариантов использования участка – гостиница, апартаменты, SPA-комплекс. Определение наиболее эффективного варианта использования – строительство апартамент-отеля с последующей продажей объекта. Расчет финансовых параметров проекта. Определение рыночной стоимости объектов на основании оценки несколькими подходами.

2008 год. Анализ объектов инвестирования, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Синопская набережная, по заказу LOTUS Group.

Анализ развития градостроительной среды и локального окружения объектов.

Определение оптимального функционального наполнения при разработке проекта освоения территории – жилой комплекс бизнес-класса с встроенными объектами коммерческой недвижимости. Рекомендации к проекту планировки и проекту межевания территории. Базовая разработка графика освоения территории.

2008 год. Оценка инвестиционной привлекательности и определение рыночной стоимости участка по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Посадская для принятия управленческого решения по приобретению объекта недвижимости.

Анализ объекта инвестирования, проведение функционального зонирования территории, определение технико-экономических показателей застройки земельного участка. Финансовый анализ проекта, определение рыночной стоимости объекта.

2008 год. Оценка наиболее оптимального экономического соотношения объемов застройки познавательно-развлекательных и торгово-офисных площадей для создания эскизных вариантов планировки условно свободного земельного участка,



расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл.

Анализ зарубежных аналогов проекта. Расчет доходности и объема инвестиций в проект. Разработка планировочных решений. Расчет арендных ставок в зависимости от характеристик потенциальных арендаторов. 2008 год. Оценка инвестиционной привлекательности земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Хасанская, и определение его рыночной стоимости для принятия управленческого решения.

Анализ объекта инвестирования: обременений и ограничений на использование, подготовка рекомендаций по их устранению. Анализ наиболее эффективного использования объекта – строительство торгового комплекса с крытым рынком. Финансовый анализ проекта. Оценка рыночной стоимости. Апрель 2009 года. Подготовка бизнес-плана с целью привлечения заемного финансирования в проект завершения строительства торгового центра в Выборгском районе.



Июль 2009 года Анализ рынка и рекомендации по стратегии продаж для проекта ЖК «Шведская корона» (общая площадь территории 5 га).



Проведение регулярных обзоров рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга. Прогнозы развития рынка и темпов продаж квартир в сегменте комфорт-класса. Лето 2009 года. *Разработка концепции и мастер-плана развития территории 65 га общественно-деловой застройки рядом с планируемым новым терминалом аэропорта Пулково.* Заказчик – Комитет по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП). Проект разработан компанией АРИН совместно с международными консультантами – Mott Mc Donald, архитектурной студией «Земцов & Кондяйн», инжиниринговой компанией. Лето 2009 года. *Разработка концепции развития территории 45 га в район аэропорта Пулково под размещение представительств промышленных компаний.*

Разработка зонирования, межевания территории и рекомендаций по внесению



изменений в градостроительную документацию.

Ноябрь 2009 года. *Анализ целесообразности размещения пятизвездочного отеля на Невском пр. и обоснование максимально приемлемого объема отчислений на инфраструктуру.*

Оценка объекта

Расчет доходной и расходной части эксплуатации отеля

Анализ различных вариантов использования здания

Декабрь 2009 года. *Подготовка бизнес-плана для привлечения заемного финансирования в проект завершения строительства торгового центра в Кировском районе.*

Обоснование целесообразности инвестирования в ремонт здания торгового центра по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский пр., с одновременным выкупом 50% долей в УК компании-владельца; обоснование эффективности участия в проекте всех участников. Позиционирование и разработка концепции ТЦ, определение необходимого объема инвестиций, финансовые показатели, расчет кредитной нагрузки, этапность и выход из проекта. Декабрь 2009 года. *Разработка концепции строительства гостиницы в составе многофункционального комплекса на Суворовском пр.*

Определение экономической целесообразности размещения гостиничного объекта в составе МФК. Расчет уровня доходности, определение класса объекта, ценовых показателей, прогноз заполняемости, разработка рекомендаций по включению в состав отеля сопутствующих объектов инфраструктуры. Май 2010 года. *Исследование по оценке потребительского спроса на квартиры в малоэтажном комплексе Alpenhof*

Определение целесообразности реализации предлагаемой заказчиком концепции. Оценка целесообразности размещения на исследуемом участке предлагаемого типа жилья (квартир) на основании количественного опроса потенциальных покупателей и глубинных интервью экспертов рынка. Определение основных предпочтений покупателей по техническим характеристикам загородного малоэтажного жилья (квартиры).

Лето 2010 года. *Разработка концепции развития территории 231 га, примыкающей к аэропорту Пулково.*

Определение наиболее эффективного использования участка – размещение инновационного промышленного парка, размещение на территории перехватывающей автостоянки для большегрузного транспорта с комплексом предприятий бытового обслуживания. Подготовка мастер-плана.



I полугодие 2010 года. *Разработка концепции развития 22 территорий под жилищное строительство (общей площадью около 900 га) и технического задания на проектирование.*

Комплексный анализ рынка недвижимости: прогнозы развития территорий, спроса на жилье, покупательских предпочтений. Сопровождение проекта, консультирование по маркетинговым, градостроительным, юридическим вопросам. Разработка уникальной математической модели планирования застройки с учетом оптимизации маркетинговых параметров и градостроительных норм.

Лето 2010 года. Оценка целесообразности вывода промышленных предприятий из центра Санкт-Петербурга. По заказу КЭРППиТ.

Разработка сметы затрат на перебазирование типового предприятия из центра города, расчет стоимости земельного участка в зависимости от сроков вывода промышленного предприятия, определение проблемных аспектов при выводе промышленных предприятий из центра города в промзоны, определение ориентировочной стоимости земельных участков под предприятиями города; вывод о целесообразности перебазирования предприятий с учётом себестоимости и текущей ценности их земельных участков.



июнь 2010 года. Разработка оптимальных финансовых условий приобретения здания под многофункциональный центр в г. Екатеринбурге. Переписать концепция фонд Ельцина

Анализ предполагаемой сделки купли/продажи объекта незавершенного строительства с предполагаемым размещением в нём Президентского центра Ельцина, включающего в себя: музей,

городские функции, офисный центр, фитнес-центр и апартаменты. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга, определение потенциального валового дохода от эксплуатации здания, расчет операционных расходов, разработка рекомендаций по повышению эффективности использования объекта. 2010 год. Корректировка маркетинговой концепции жилого комплекса в поселке Мурино, Ленинградская область по заказу концерна НСС.

Подготовка рекомендаций по адаптации и маркетинговому продвижению существующей концепции жилого комплекса с учетом спроса и предложения на рынке жилья Санкт-Петербурга и прогнозов развития рынка. I полугодие 2011 года. Разработка методики расселения территории площадью порядка 90га в Курортном районе Санкт-Петербурга.

Создание математической модели массовой оценки домовладений (земельный участок и капитальные строения). Разработка методики расселения с определением PR-стратегии.

Весна 2011 года. Инвестиционный меморандум по редевелопменту территории завода «Прибой-Инвест» по адресу: Санкт-Петербург, Шкиперский проток.

Определение обоснованной рыночной стоимости земельного участка с учетом оценки дохода от существующего бизнеса на основе выбора наилучшего и наиболее эффективного способа развития территории. Определение технико-экономических показателей проекта развития территории и финансовых показателей его эффективности. Июнь 2011 года. Оказание комплекса услуг по проведению исследований в целях оценки благоприятности инвестиционного климата и условий ведения бизнеса в Санкт-Петербурге по заказу Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Санкт-Петербурга.

Проведение исследования факторов инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга, исследование сдерживающих факторов и вариантов усовершенствования нормативной среды инвестиционной деятельности в Санкт-Петербурге, исследование финансовой инфраструктуры Санкт-Петербурга как фактора инвестиционной привлекательности, сравнительный анализ инвестиционной

привлекательности. Проведение инвентаризации, исследования и актуализации информации обо всех функционирующих в Санкт-Петербурге объектах коммерческой недвижимости для отражения в Единой справочно-информационной системе «Развитие территории и недвижимости Санкт-Петербурга».

Регулярно. *Подготовка ежеквартальных аналитических обзоров рынка недвижимости Санкт-Петербурга.*

Регулярно. *Выполнение маркетинговых исследований* в т.ч. по заказу международных консалтинговых компаний, международного инвестиционного банка Morgan Stanley.