



Коммерческое предложение по Аналізу наиболее эффективного использования промышленного здания

Санкт-Петербург
2009

www.rinfin.ru



Уважаемые господа!

Предлагаем Вашему вниманию наше видение процедуры проведения и содержания отчета об Анализе наиболее эффективного использования промышленного здания для принятия Вами управленческих решений.

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое нами, определяется как вероятное и разрешенное законом использование здания с наилучшей финансовой отдачей, при непрерывном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

- **Юридическая правомочность;**
- **Физическая осуществимость;**
- **Финансовая оправданность;**
- **Максимальная эффективность.**

Вариант, удовлетворяющий выше перечисленным критериям и имеющий максимальную стоимость, будет соответствовать наиболее эффективному использованию объекта недвижимости.



Укрупненно мы выделяем следующие этапы своей работы, которые обозначают так же основные разделы в Отчете:

I. Идентификация анализируемого объекта

На данном этапе специалисты знакомятся с технической и правовой документацией, проводят визуальный осмотр объекта, изучают локальное местоположение (ближайшее окружение, транспортная доступность, инфраструктура и пр.).

II. Правовая экспертиза объекта

Выявляются юридически правомочные способы использования объекта, которые не противоречат распоряжениям о зонировании (в соответствии с ПЗЗ, Генеральным планом Санкт-Петербурга), положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства. Выявляются возможные правовые ограничения в использовании.

III. Оценка локальных характеристик места расположения объекта с точки зрения реализации юридически правомочных вариантов использования объекта

На данном этапе изучаются стратегические возможности развития микрорайона, влияние ближайшего окружения при реализации юридически возможных вариантов использования, анализируется транспортная доступность, человекопотоки. Как результат – SWOT – анализ основных факторов местоположения, возможно исключение некоторых разрешенных вариантов из дальнейшего рассмотрения.



IV. Оценка рыночной ситуации в сегментах и подсегментах рынка недвижимости, к которым может в перспективе относиться объект

Анализируются тенденции развития каждого рассматриваемого сегмента в целом по Санкт-Петербургу и по микрорайону в частности: потенциальный объем спроса, объем предложения, ценовая ситуация на рынке, динамика, конкурентная среда. По результатам проведенного анализа делаются выводы о потенциале объекта в том или ином сегменте рынка недвижимости.

V. Оценка физической осуществимости юридически правомочных вариантов, имеющих достаточный потенциал на рынке недвижимости

Оценивается потенциал конструктивных элементов здания, инженерных коммуникаций, а так же возможности использования прилегающего земельного участка для реализации того или иного варианта развития объекта.

VI. Обоснование вариантов развития объекта

На основании проделанной работы выбираются варианты развития объекта, учитывающие юридическую правомочность, физическую оправданность, потенциал рынка и особенности локального местоположения, анализируются риски каждого возможного варианта использования.

Задаются экономические характеристики каждого из вариантов (количественные и качественные), прописываются исходные предпосылки и допущения используемые при дальнейшем рассмотрении.



VII. Финансовый анализ каждого варианта использования

На данном этапе рассчитывается бюджет каждого варианта с учетом инвестиционных и текущих затрат, прогнозируется доходная часть на основании проведенного ранее исследования рынка, рассматриваются варианты финансирования проекта, строятся денежные потоки (Cash Flow), рассчитываются показатели эффективности:

- Чистая приведенная стоимость (NPV),
- Норма рентабельности (PI),
- Срок окупаемости (PP),
- Внутренняя норма отдачи на капитал (IRR).

На основании проделанного анализа выбирается вариант использования здания, имеющий максимальную эффективность по всей совокупности оцениваемых параметров.

VIII. Анализ чувствительности проекта

Проводится анализ чувствительности выбранного проекта в зависимости от изменения того или иного показателя.

IX. Рекомендации по реализации наиболее эффективного использования объекта

Рекомендации могут касаться ценовой политики, маркетинговой стратегии вывода объекта на рынок, финансовой части реализации проекта и т.д.

На выходе Вы получаете **Отчет об Анализе наиболее эффективного использования промышленного здания.**



Стоимость работ оценивается нами в **300 000 (Триста тысяч) руб.**

Оплату предлагаем производить двумя частями: авансовым платежом в размере 50% (Пятьдесят процентов) от стоимости услуг, перечисляемым в течение трех рабочих дней с даты подписания Договора на возмездное оказание услуг; платежом по оставшейся сумме в размере 50% (Пятьдесят процентов) от стоимости услуг, перечисляемым в течение трех рабочих дней после подписания акта сдачи-приемки услуг.

В качестве дополнительной опции в случае необходимости (например при привлечении кредитного финансирования), мы имеем возможность осуществить **оценку рыночной стоимости** рассматриваемого здания по льготной цене - за **40 000 (Сорок тысяч) руб.**

Надеемся на плодотворное сотрудничество!

Наши координаты:

190000, г. Санкт-Петербург, Малая Морская, д.16, лит. оф. 16-Н

сайт: <http://www.rinfin.ru>

тел.: +7 (812) 928-32-88

Контактное лицо: Финансовый директор Фенко Дмитрий

www.rinfin.ru

