

BEST USE

Концепция наилучшего использования земельного участка

От участка - к понятному проекту,
экономике и визуальной модели

Девелопмент • Инвестиции • Продажа участков



Что лучше построить на этом участке?

Какой вариант будет востребован рынком и принесёт больше денег?



ЖИЛЬЁ

спрос • цена • формат



КОММЕРЦИЯ

аренда • трафик • ставки



ГОСТИНИЦА

загрузка • сезонность



СМЕШАННЫЙ ПРОЕКТ

баланс функций и дохода



Цель — найти вариант, который даст максимальную доходность при приемлемых рисках.



Сначала решить, что строить. Потом проектировать.



1

УЧАСТОК

Что разрешено
и возможно



2

BEST USE

Что выгоднее
и востребованнее



3

ПРОЕКТ

Что именно
проектировать



4

СТРОИТЕЛЬСТВО

Понятная основа
для реализации

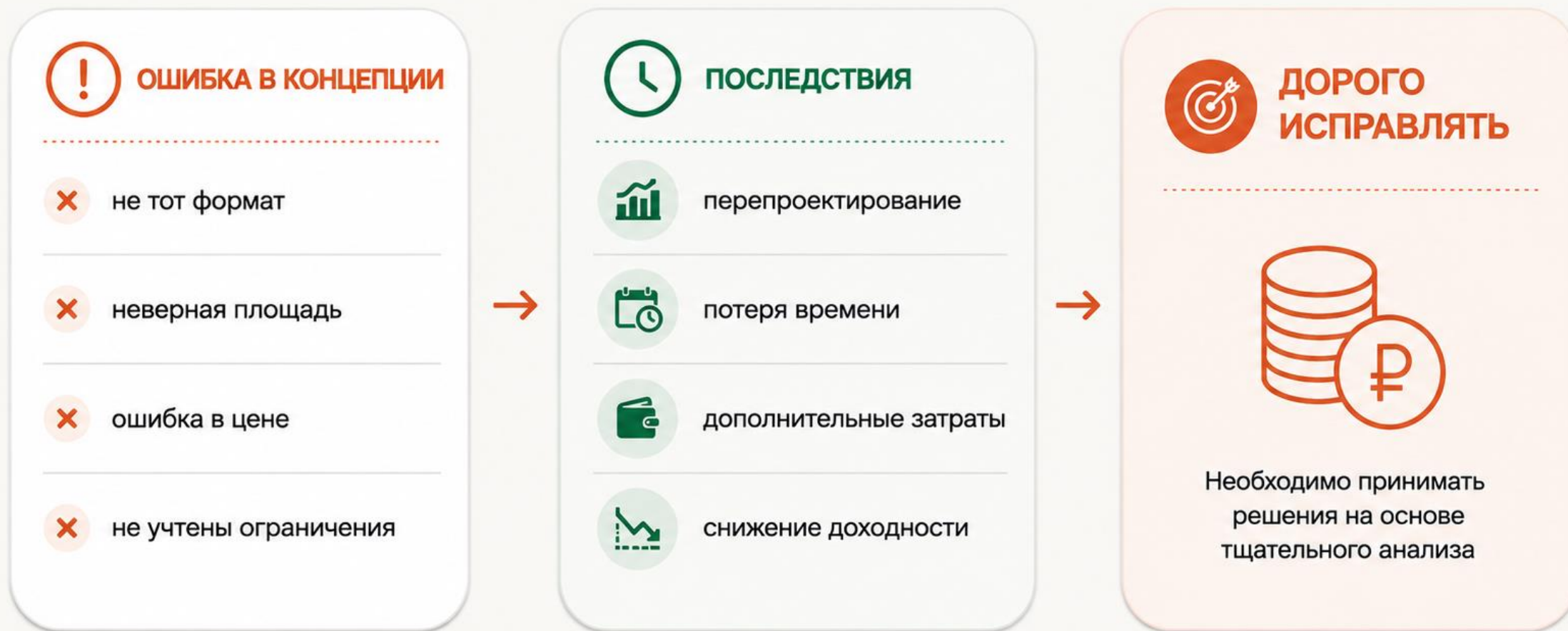


До начала дорогого проектирования мы проверяем,
что имеет смысл построить • кому это будет нужно • сколько проект может заработать



Best Use снижает неопределённость до того, как начинаются основные затраты.

Ошибка на старте позже приводит к проблемам и дополнительным расходам



Что мы изучаем



УЧАСТОК

- ✓ Документы
- ✓ Ограничения
- ✓ Площадь
- ✓ Высотность
- ✓ Подъезды
- ✓ Парковка



РЫНОК

- ✓ Спрос
- ✓ Конкуренты
- ✓ Цены
- ✓ Ставки
- ✓ Тенденции



ПРОДУКТ

- ✓ Для кого строим, что именно предлагаем, площади и функции



ДЕНЬГИ

- ✓ Инвестиции
- ✓ Продажи
- ✓ Аренда
- ✓ Выручка
- ✓ Расходы
- ✓ Результат



Не просто рисуем генплан — проверяем, имеет ли проект смысл.

Сравниваем несколько вариантов использования участка

Показатель	Вариант А	Вариант Б	Вариант В
Формат проекта	Жилой комплекс	Апартаменты	МФК
Общая площадь	XXX м²	XXX м²	XXX м²
Инвестиции	XXX млн Р	XXX млн Р	XXX млн Р
IRR	XX %	XX %	XX %
NPV	XXX млн Р	XXX млн Р	XXX млн Р
Окупаемость	X,X лет	X,X лет	X,X лет
Спрос / риски	оценка	оценка	оценка

Best Use позволяет увидеть, какой вариант создаёт больше стоимости на вложенный капитал.

Построить недостаточно. Нужно продать или сдать.



ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ

Кому нужен будущий объект
и почему выберут именно его



КОНКУРЕНТЫ

Что уже есть на рынке
и что появится рядом



ЦЕНЫ И СТАВКИ

По какой цене можно продавать
или сдавать



ТЕМПЫ ПРОДАЖ

Как быстро будут продаваться
площади или заполняться
арендаторами



ВЫРУЧКА

Сколько денег способен
приносить проект



SWOT

Сильные и слабые стороны,
возможности и угрозы

Для девелопера

Понять будущий проект до начала дорогой разработки.



ЧТО ИМЕННО ПРОЕКТИРОВАТЬ

Определяем состав и назначение объектов



СКОЛЬКО МОЖНО РАЗМЕСТИТЬ

Оцениваем потенциал участка и плотность застройки



ДЛЯ КОГО СОЗДАЁТСЯ ОБЪЕКТ

Анализируем целевую аудиторию и её потребности



КАКИЕ ЦЕНЫ И ТЕМПЫ ПРОДАЖ ОЖИДАТЬ

Прогнозируем стоимость и скорость реализации



СКОЛЬКО ПОТРЕБУЕТСЯ ВЛОЖИТЬ

Оцениваем бюджет проекта и потребность в инвестициях



КАКУЮ ВЫРУЧКУ И РЕЗУЛЬТАТ МОЖНО ПРОГНОЗИРОВАТЬ

Считаем выручку, прибыль и ключевые показатели



ПОНЯТНАЯ ОСНОВА ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШЕГО АРХИТЕКТУРНОГО ПРОЕКТА

Формируем техническое задание и концепцию



**Меньше переделок, лишних расходов
и потерянного времени.**

Продаёте участок? Покажите покупателю его выгоду.

ПРОСТО УЧАСТОК

100 млн ₽



- ? Что на нём получится?
- ? Сколько нужно вложить?
- ? Сколько можно заработать?



МНОГО НЕИЗВЕСТНЫХ



УЧАСТОК + КОНЦЕПЦИЯ

100 млн ₽



Можно построить: XXX м²



Инвестиции: XXX млн ₽



Будущая выручка: XXX млн ₽



Ожидаемый результат: XXX млн ₽



ПОНЯТНА ВЫГОДА ПОКУПАТЕЛЯ



Понятная концепция



Прозрачные расчёты



Меньше рисков



Легче принять решение



Выше ценность для покупателя

Не объяснять проект «на пальцах»

Вместо идеи на словах — документ, цифры и визуальная модель проекта.



БАНК

понимает параметры
проекта и экономику



ИНВЕСТОР

видит, куда вкладываются
деньги и откуда возникает
доход



ПАРТНЁР

может оценить продукт,
риски и потенциал



ПОКУПАТЕЛЬ

видит не пустую землю,
а понятную возможность



Best Use — это обоснование и аргументы, а не просто красивые картинки.

Что получает заказчик



АНАЛИТИКА

- ✓ Best Use
- ✓ Рынок и конкуренты
- ✓ SWOT
- ✓ Сравнение вариантов



РАСЧЁТЫ

- ✓ ТЭП
- ✓ Цены и ставки
- ✓ Прогноз продаж / аренды
- ✓ Финансовая модель



ПРОЕКТ

- ✓ 2D-генплан
- ✓ Функциональное зонирование
- ✓ 3D-модель
- ✓ Редактируемая концепция



Один комплект материалов — для решения, проектирования, финансирования или продажи.

Проект, который можно показать



ВИД СВЕРХУ



3D-МОДЕЛЬ



ФОТОРЕАЛИСТИЧНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ

+ 2-3 презентационных видеоролика до 20 секунд с выбранных ракурсов

Почему можем делать быстрее и доступнее



СОБСТВЕННЫЙ СОФТ



Быстро создаём и меняем варианты



Работаем с реальными параметрами участка



Считаем ТЭП



Строим 2D и 3D



Готовим основу для визуализации и видео



AI + ЭКСПЕРТ



AI помогает **быстрее** получить качественную подачу проекта.



Техническая модель остаётся основой, а результат **проверяется экспертом**.



Экономия возникает за счёт технологии, а не за счёт сокращения содержания работы.



Быстрота решений



Высокое качество подачи



Доступная цена



Проверка экспертом



Экономия времени и бюджета

Опыт остался. Возможности визуализации изменились.

Современная подача делает будущий проект реалистичнее и убедительнее. Скорость — дополнительное преимущество.

МФК «Геленджик»

2008



МАТЕРИАЛЫ ПРОЕКТА

2026



СОВРЕМЕННАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ

«Три волны» • Геленджик

2008



МАТЕРИАЛЫ ПРОЕКТА

2026



СОВРЕМЕННАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ

IceLand • Краснодар

Тот же принцип: профессиональная концепция + более эффектная и реалистичная современная подача.

2008

2008



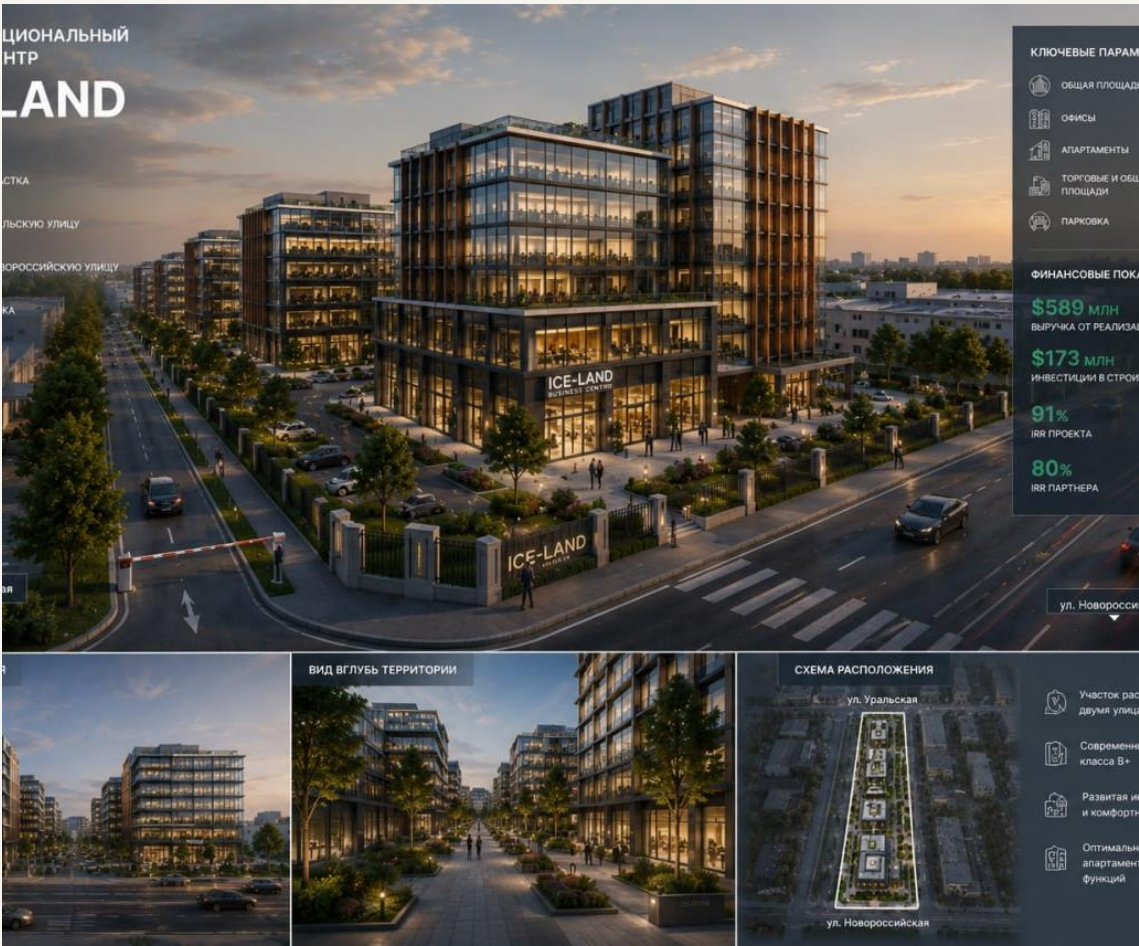
Вид сверху на МФДЦ



вид с ул. Новороссийская
вид с ул. Уральская

МАТЕРИАЛЫ ИСХОДНОГО ПРОЕКТА

2026



СОВРЕМЕННАЯ ПРЕЗЕНТАЦИОННАЯ ПОДАЧА

Эксперт проекта



**Никита
Кононенко**

Эксперт по коммерческой
недвижимости,
инвестициям и Best Use



20+ лет

опыт на рынке коммерческой недвижимости



50+ сделок

продажа и аренда, в том числе на рынке инвестиционных проектов



10+ Best Use

концепции наилучшего использования земельных участков



Федеральные сети

опыт в развитии федеральных сетей: О'КЕЙ • МТС • Ростелеком



**Моя роль – не просто собрать материалы, а проверить точность
и реальное обоснование всех данных проекта.**