

Алексей Горбатенко,  
директор по развитию  
Olymp Construction Group.



ЛП «Апаринки» 85 000м<sup>2</sup>



РЦ «Дикси ЮГ» 31 500м<sup>2</sup>



СК «Михайловская слобода» 81 200м<sup>2</sup>



## Цели инвестора

### Участники ИП

Инвестор

Технический  
заказчик

Проектная  
организация

Генеральный  
подрядчик

min Срок реализации;  
min Стоимость строительства;  
max Качество объекта.

### Точки принятия решений

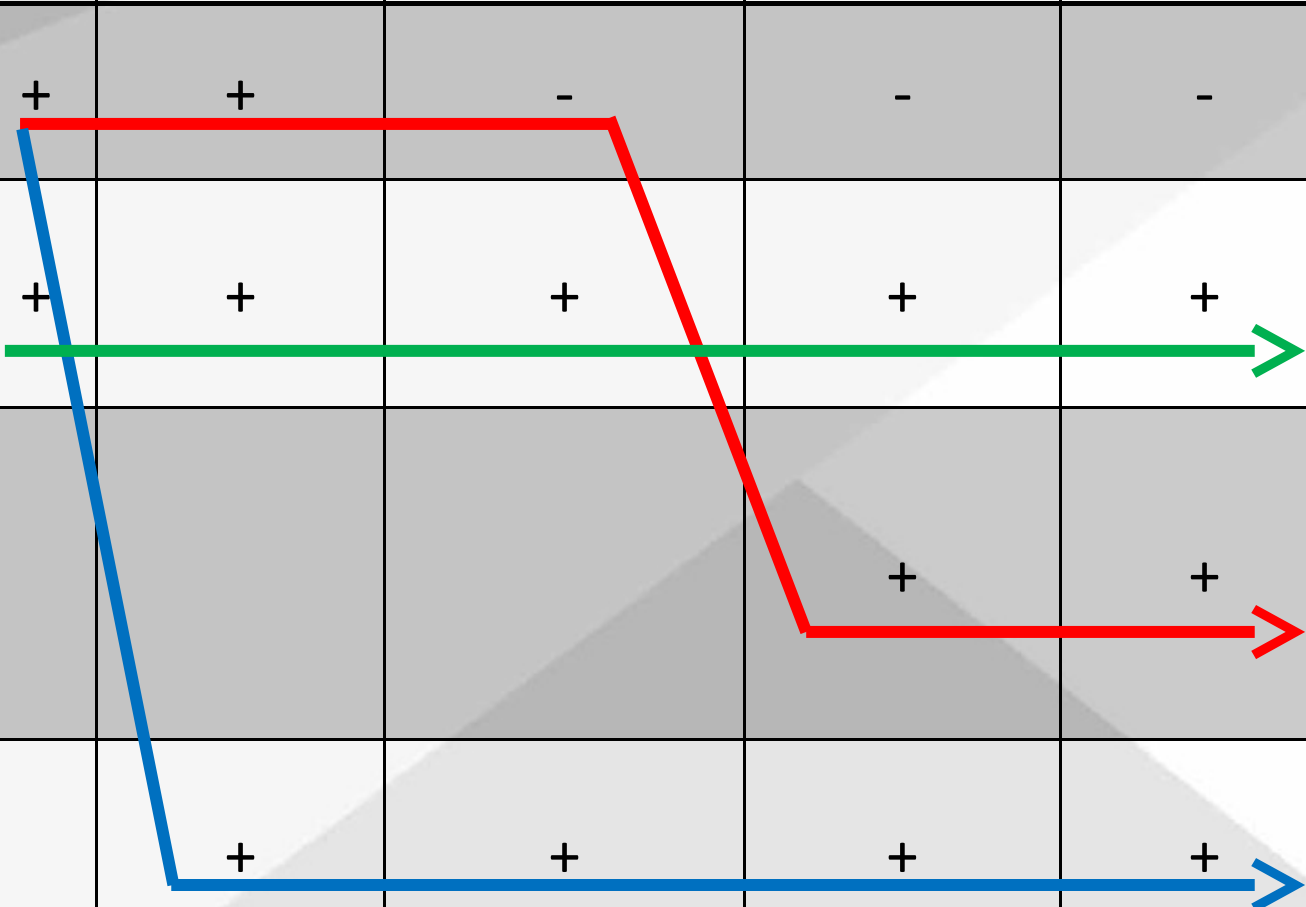
- Выбор земельного участка;
- Выбор технического заказчика;
- Выбор проектной организации;
- Принятие основных технических решений;
- Выбор Генерального подрядчика.

## Выбор земельного участка

	Индивидуальные земельные участки	Земельные участки в промышленных массивах	Действующие индустриальные парки
Геологическое строение и рельеф	Неизвестно	В общем известно	Известно
Стоимость подведения инженерных коммуникаций	Неизвестно	В общем известно	Известно
Стоимость устройства подъездных путей	Неизвестно	Известно	Известно

# Выбор технического заказчика. Пути реализации проекта.

	ТЭО	Сбор ИРД	Проектирование	Строительство	ЗОС
Работа без технического заказчика	+	+	-	-	-
Собственная служба технического заказчика	+	+	+	+	+
Возложение функции технического заказчика на Генерального подрядчика				+	+
Привлечение внешнего технического заказчика		+	+	+	+



## Выбор проектной организации

**Типичный** подход к выбору проектной организации:

- min стоимость **выполнения проектных работ стадии «проект»;**

**Эффективный** подход к выбору проектной организации:

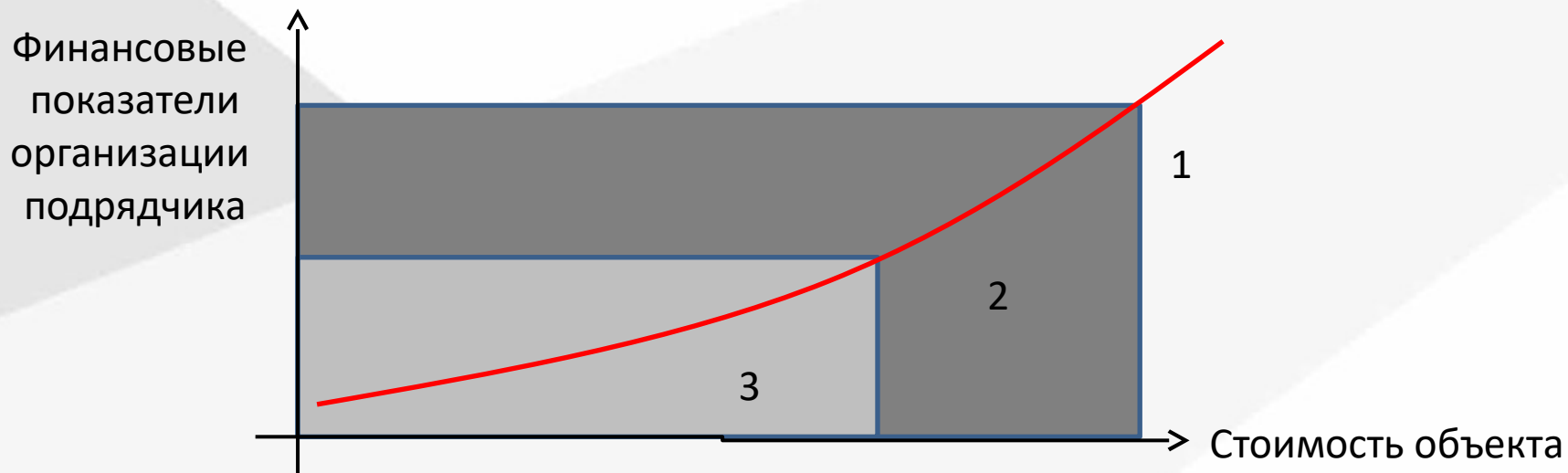
- min стоимость **выполнения строительных работ.**  
Предоставление проектной организацией на стадии «ПП» сбора основных строительных объемов и стоимости строительства.

Руководить проектированием должен специалист заинтересованный в снижении физических объемов и сроков производства работ имеющий соответствующую квалификацию.

# Принятие основных технических решений

	+	-
Планировочные решения	Выбор планировочной отметки	
Конструктивные решения	Комбинированные несущие каркасы	Металлокаркас
Решения по выбору инженерного оборудования	Воздушные системы отопления с системами рекуперации	Трубная система отопления
Решение по выбору основных материалов	Эффективная теплоизоляция зданий	«Экономия» на материалах

# Выбор Генерального подрядчика



	1	2	3
Обороты	Более 1,5 млрд. руб.	От 500 до 1,5млрд. Руб.	До 500 млн. руб.
Опыт работы ГП	Более 5 лет	От 3 до 5 лет	От 1 до 2 лет
Референс лист	Более 7 объектов	3-7 объекта	До 3 объектов
Наличие техники	Собственность	Лизинг	Аренда
Стоимость стр-ва	155%	125%	100%
Качество	От стоимости не зависит		

## Экономические показатели объектов

	Площадь земельного участка	Площадь застройки объекта м <sup>2</sup>	Технические решения	Стоимость объекта руб.	Стоимость объекта руб./1 м <sup>2</sup>
Объект Т	4,7 га	15 055	КомбК, ВСО	441 млн.	29 300
Объект В	4,4 га	14 650	КомбК, ТСО	487 млн.	33 200
Объект М	2 га	10 044	МК, ТСО	396 млн.	39 400
Объект К	5,3 га	9 800	МК, ТСО	481 млн.	49 100
Объект Копт.	5,3 га	9 800	ВП, КомбК, ВСО	396 млн.	40 400