

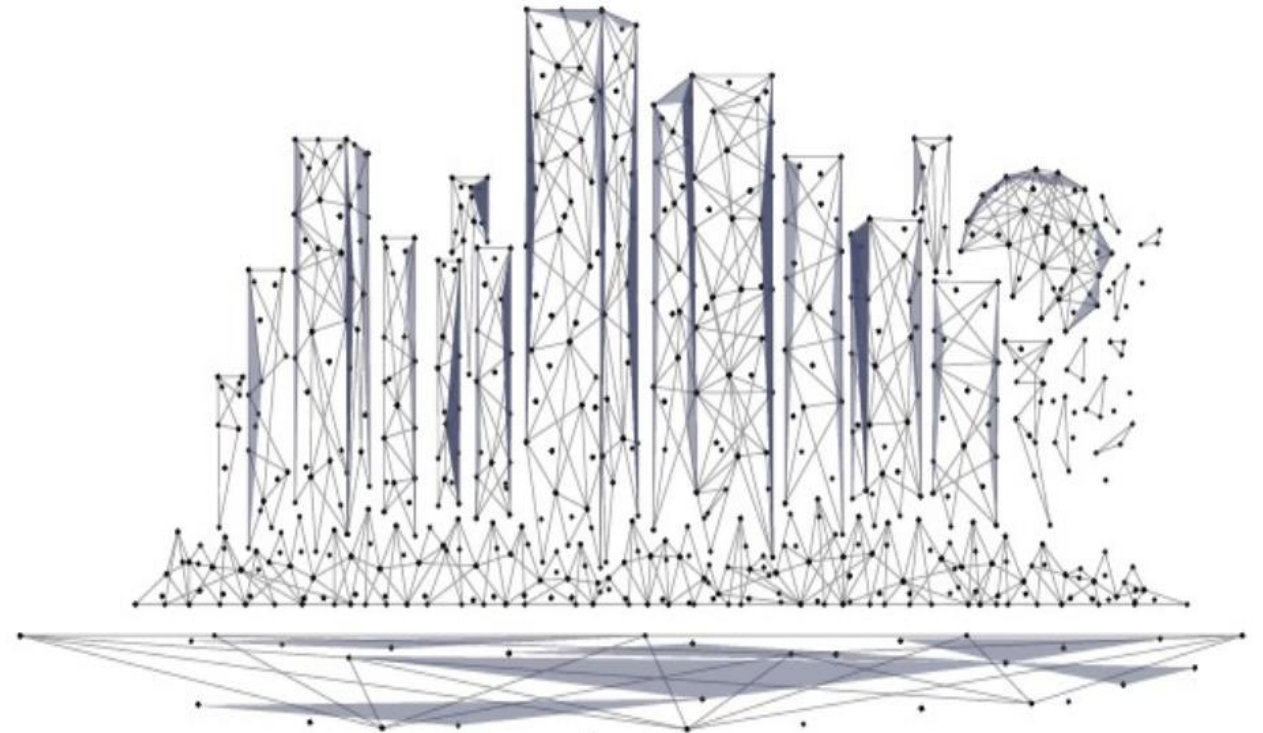
DEVELOPMENT'S COMPLEX ADVISING (DCA)

Комплексная система

эффективного сопровождения

операций с недвижимостью

Детализированная информация



ООО «ЭКСПЕРТ-БЮРО «ДАТУМ»»

DCA- Что это?

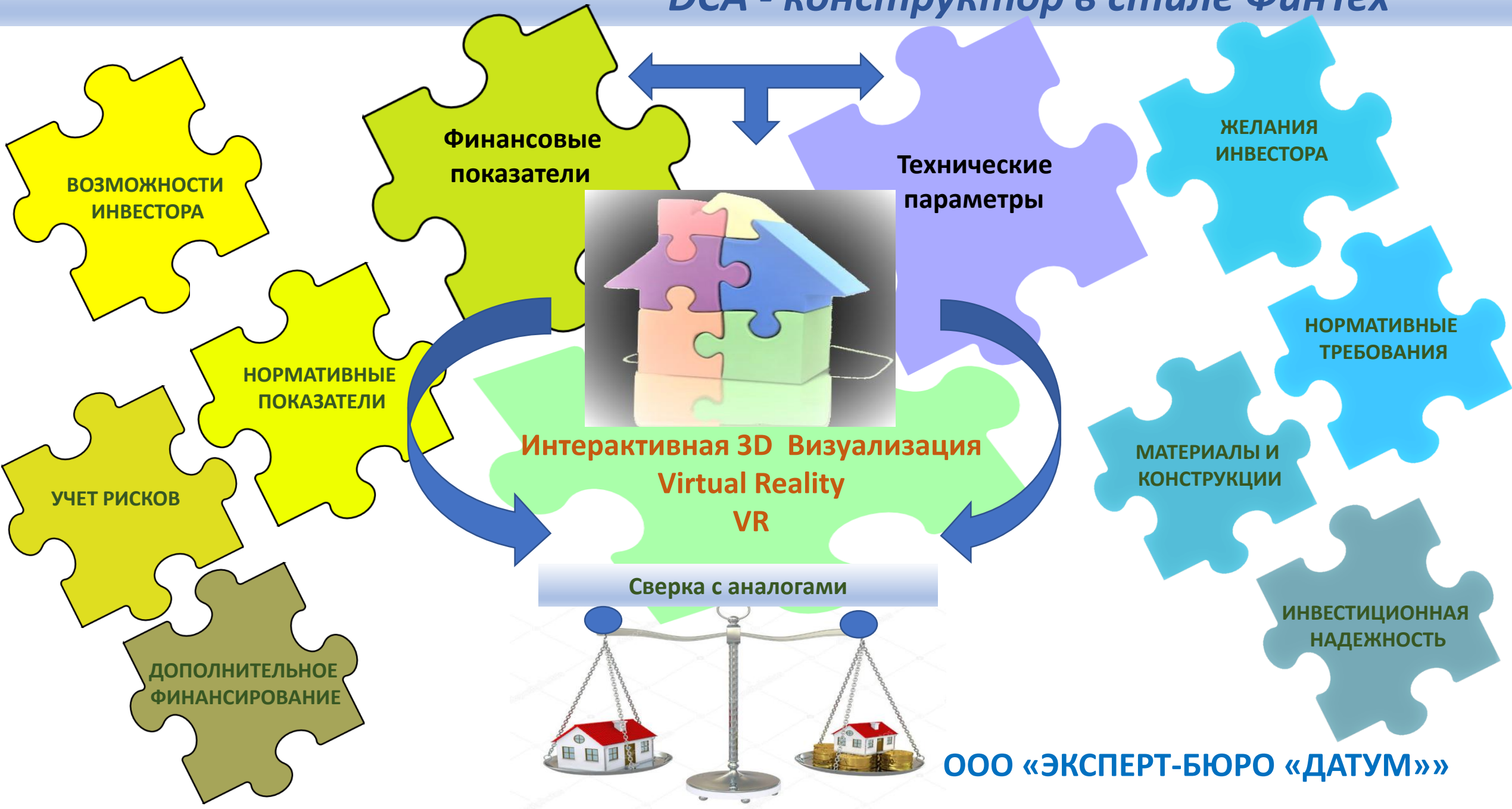
Можно пользоваться отдельным модулем, но ценность полного комплекса в том, что рыночные изменения, учтенные в одном модуле, автоматически согласовываются с процессами во всех остальных модулях.

Мгновенность реакции позволяет значительно увеличить конкурентоспособность всех DCA модулей комплекса по отношению к одиночным программам-аналогам.

**Комплекс-конструктор, который формирует полноценный (законченный) продукт из отдельных, самостоятельных ФинТех модулей (принцип пазлов) и предназначен для технического и финансового сопровождения процесса, как для каждого этапа, так и для полного цикла операций с недвижимостью.
* (далее в презентации-ОН).**

Весь процесс- от ИДЕИ до УДОВОЛЬСТВИЯ.

DCA - конструктор в стиле ФинТех



DEVELOPMENT'S COMPLEX ADVISING (DCA) -?

ЦЕЛЬ СОЗДАНИЯ

И

ПРИНЦИПЫ РАБОТЫ

ЦЕЛЬ: -Создать центр управления операциями с недвижимостью от момента появления ЖЕЛАНИЯ реализовать проект, через убежденность в РЕШЕНИИ об инвестиционной привлекательности проекта до получения РЕАЛЬНОЙ ПРИБЫЛИ от его реализации;

-Обеспечить своевременность и целесообразность решений с учетом присущих проекту рисков.

ПРИНЦИПЫ РАБОТЫ:

- DCA состоит из самодостаточных модулей, базовых для этапов проекта;
- Каждый модуль функционирует как взаимодополняющая часть для других модулей комплекса ;
- Каждый модуль функционирует как отдельный бизнес продукт и может быть продан, арендован и использован как услуга или продукт для третьих лиц .
- Для расширения функций DCA используют, как собственные разработки, так и продукты третьих лиц.

DEVELOPMENT'S COMPLEX ADVISING (DCA)-? ?

DCA КАК КОМПЛЕКС СОПРОВОЖДЕНИЯ

Организует процесс создания инвестиционно-привлекательного объекта от момента появления ЖЕЛАНИЯ реализовать проект и до принятия РЕШЕНИЯ о продаже . Модульная структура, представляющая собой набор из отдельных субпроектов, конструируется по принципу «шаг за шагом» и от «Крупного к точному». В завершённом виде DCA позволяет построить финансовое сопровождения проекта на протяжении всего его жизненного цикла.

Модульная структура применяет систему накопительной стоимости и даёт возможность принимать решения об очередности и целесообразности вложения ресурсов в каждый субпроект, а также определить своевременность коррекции развития или продажи проекта.

РЕШЕНИЯ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ

Унифицирует автоматизацию процессов разработки, сопровождения и управления проектами в девелопменте, используя современные FINTECH разработки

В перспективе способна стать основой для централизованной общегосударственной базы сделок с ОН с возможностью рейтингования объектов (определения риска взаимоотношений) для участников рынка .

DCA КАК КОМПЛЕКС СОПРОВОЖДЕНИЯ

Подбаза объектов аналогов из хранилища данных позволяет эффективно использовать их реальные показатели по принципу сопоставимости. Уже на предварительном этапе появляется возможность определить достаточность выделенного финансирования для реализации конкретного ЖЕЛАНИЯ. На каждом этапе проекта можно определить не только достаточность ресурсов для его реализации, но и своевременно внести изменения в конечную форму проекта. Модульная структура проекта позволяет оценивать накопительную стоимость проекта, определяя доходность, как от реализации проекта в целом, так и использования каждого из субпроектов отдельно.

РЕШЕНИЯ ДЛЯ ФИНАНСОВ

При определении инвестиционных показателей проекта\субпроекта используется подход разумной детализации расчетов: от использования укрупненных данных объектов аналогов до детализированного расчета, с максимальным учетом влияющих факторов, что позволяет эффективно планировать затраты на проект.

Используемая в каждом субпроекте, система оценки рисков, позволяет внести своевременные корректировки в процесс формирования и реализации проекта.

DEVELOPMENT'S COMPLEX ADVISING (DCA) ????

Кому
DCA
полезен



- Девелоперам/управляющим компаниям;
- Инвестиционным компаниям;
- инвесторам;
- финансистам;
- операторам баз данных;
- консалтинговым компаниям;
- агентствам недвижимости;
- ФинТех компаниям

DCA - в проекте и на каждом этапе

Задачи к выполнению

Создание унифицированного классификатора ОН и системы цифровой кодировки для максимальной автоматизации процессов внутри DCA и для внешних пользователей.

Создание глобальной базы объектов (ОН) в цифровом формате с оптимизацией системы поиска для различных операций с недвижимостью.

Определение риска взаимоотношений между участниками рынка, обеспечение достаточного уровня безопасности информации.

Создание в рамках глобальной базы данных хранилища ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ со встроенной системой 3D визуализации.


Организация эффективной системы сопровождения и контроля за плановыми показателями проекта на каждой существенной стадии его развития.

Адаптация метода аналогов для предварительного сравнительного анализа с идеей Заказчика. Использование его для дальнейшего реперного контроля в процессе реализации проекта.

Создание гибких визуализированных финансовых моделей оценки эффективности проекта на каждой существенной стадии его развития.

ДСА ИНСТРУМЕНТАРИЙ

- Модульная конструкция. Дает возможность создания полного цикла работы с объектами недвижимости, используя комплекс отдельных и самостоятельных блоков или модулей, количество и объем которых системой не ограничивается;
- Риск-ориентированный подход для каждого модуля;
- Система моделирования процессов и адаптации моделей к условиям рынка;
- Кооперирование с различными узкопрофильными техническими ресурсами типа чат-ботов, файндеров, анализаторов, баз электронных сервисов и т.п.;
 - Возможность использование современных систем информационной защиты , в т.ч. технологий blockchain и т.п.
- Использование формата FinTech для мобильных версий;
- Использование системы визуализации решений на каждом этапе: от просмотра объектов аналогов (фото , видео, ПО типа Illustrator CC до создания 3(4) D архитектурной визуализации на базе Rhinoceros \ Unreal Engine.



Перечень
не
ограничен...



DCA- Что уже сделано ?

Есть 30 %
ГОТОВНОСТИ !

МОДУЛЬ РИСКОВ
RISK MODULE

ЦИФРОВОЙ
КОДИРОВЩИК
DIGITAL INFO
CODER

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ
КАЛЬКУЛЯТОР
WCF-WANT&CAN
finance

ВЫБОР ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ
WCT-WANT&CAN
technical

ЯДРО
ХРАНИЛИЩЕ
ДАННЫХ
BIG DATA STORAGE

КЛАССИФИКАТОР
НЕДВИЖИМОСТИ
REAL ESTATE
CLASSIFICATOR

Перспектива
ФИН.КОНТРОЛЕР
FIN CONTROLLER

ПОИСКОВИК
ОБЪЕКТОВ
AVTO RIALTER

ФИНТЕХ КОНСТРУКТОР
FINTECH CONSTRUCTOR

АНАЛИТИК
ANALYST

ВИЗУАЛИЗАТОР
VISUAL REALITY

- Разработана структурированная модульная конструкция проекта с использованием возможности моделирования различных ситуаций ;
- Разработан и используется на практике классификатор объектов недвижимости, адаптированный к реалиям Украины;
- Разработана и используется на практике система цифровой кодировки ОН для повышения уровня автоматизации операций;
- Разработана и реализована конструкция хранилища баз данных;
- Разработаны схемы постановки задач для каждого модуля (Технические задания);

- Разработана система риск-ориентированного подхода для каждого модуля;
- Разработаны требования к кадровому составу участников проекта.

ООО «ЭКСПЕРТ-БЮРО «ДАТУМ»»

DCA. А что дальше ?

Выйти за рамки внутреннего продукта и стать существенной частью глобального автоматизированного комплекса управления недвижимостью .

База данных DCA в оцифрованном формате имеет потенциал трансформации в централизованное хранилище (библиотеку) объектов инвестиционной недвижимости с сохранением исторической хронологии развития (юридической, технической и социальной информации).

ПОТЕНЦИАЛ

Пример-аналог:

Бюро кредитных историй, использование которого носит обязательный характер в кредитных сделках большинства развитых стран, как инструмент снижения риска сделок. КИ существуют за счет продажи информации .

ООО «ЭКСПЕРТ-БЮРО «ДАТУМ»»



- За счет разнообразности удаленного режима доступа к базам данных DCA , обеспечить повышение объема и эффективности операций с недвижимостью, соответственно, и продаж услуг DCA ;
- Стать ценообразующей базой для использования в интерактивных мобильных приложениях;

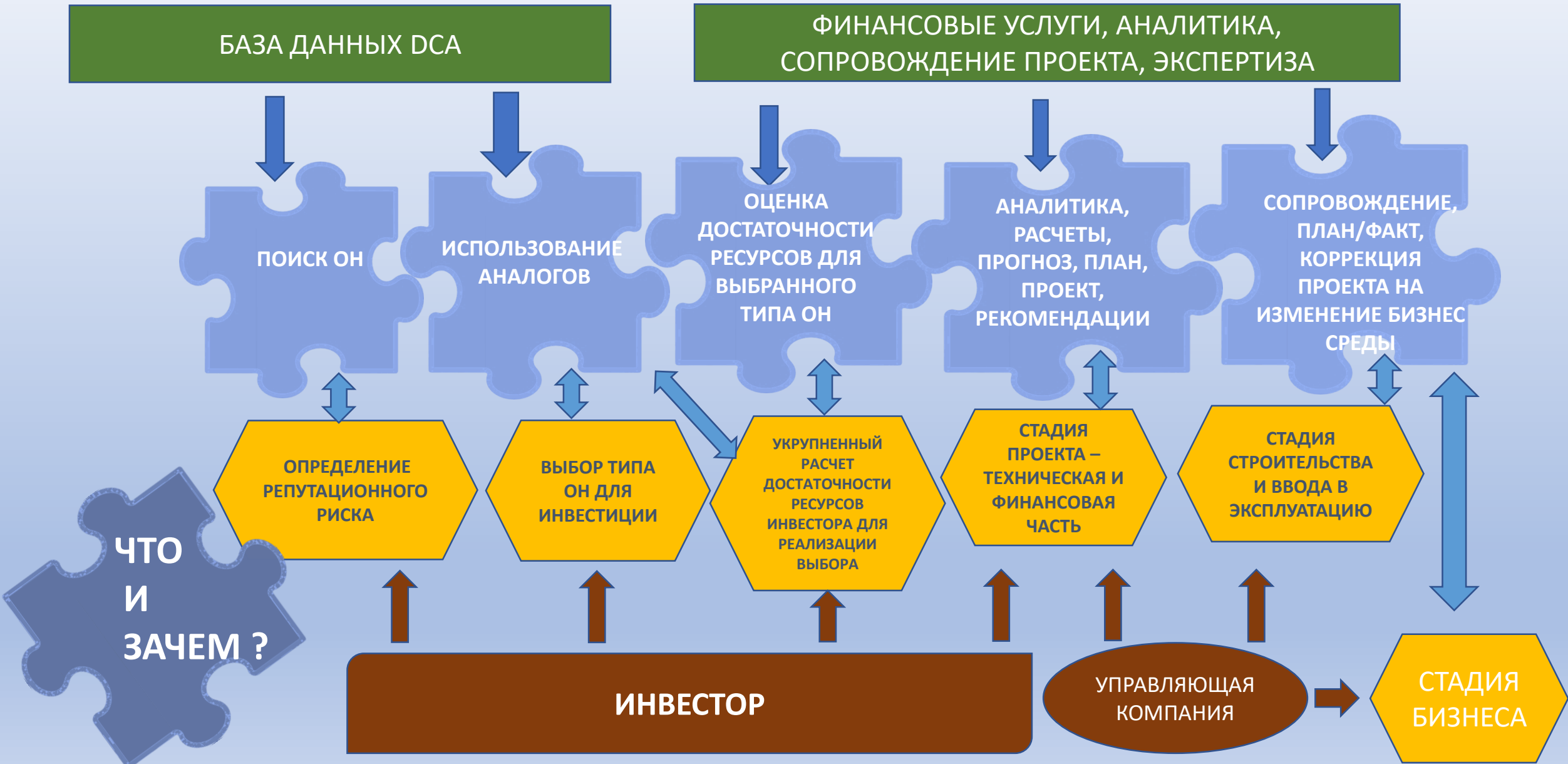
DCA- как работает



**ЧТО
ИСПОЛЬЗУЕТСЯ**



DCA+ ИНВЕСТОР = ШАГ ЗА ШАГОМ



ОСНОВНЫЕ РАСЧЕТНЫЕ ЭТАПЫ В ДСА

1-й этап- презентационный

**1 этап
ПОКАЗАТЕЛЬНО-
ПРЕЗЕНТАЦИОННЫЙ**
Демонстрация выборки подходящего объекта на основе анкетных данных по техническим и маркетинговым требованиям
Результат выборки :
3 наиболее привлекательных варианта

2-й этап- предварительный

**2 этап
УКРУПНЕННЫЙ
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
РАСЧЕТ**
вариантов по результатам этапа 1
Результат расчета :
выбор 1-го наиболее экономически выгодного варианта

3-й этап Бизнес план\ Инвестиционный план

**3.1 этап (предварительный)
УКРУПНЕННЫЙ РАСЧЕТ
ВАРИАЦИЙ ОСНОВНОГО
ВАРИАНТА**
Экономический расчет на базе маркетинговых исследований
Результат расчета :
выбор конкретной модели целевого назначения объекта внутри одного варианта (не менее 3-и вариации)

**3.2 этап (упрощенный)
ДЕТАЛЬНЫЙ РАСЧЕТ
ОСНОВНОГО
ВАРИАНТА**
Бизнес план
Инвестиционный план
Результат расчета :
определение условий требуемой привлекательности проекта на базе метода аналогов

**3.3 этап (полный)
ДЕТАЛЬНЫЙ РАСЧЕТ И
ОБОСНОВАНИЕ
ОСНОВНОГО
ВАРИАНТА**
Бизнес план
Инвестиционный план
Результат расчета :
определение условий требуемой привлекательности проекта



4-й этап Сопровождение проекта (консалтинг)

**4.1-этап (экономический)
КОНТРОЛЬ СООТВЕТСТВИЯ
РАЗВИТИЯ ПРОЕКТА РАСЧЕТНЫМ
ПОКАЗАТЕЛЯМ**
Цель:
Своевременное внесение корректировок в расчетные данные и разработка рекомендаций для избежания уменьшения показателей эффективности проекта

**4.2-этап (технический)
КОНТРОЛЬ СООТВЕТСВИЯ
РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА
НАЧАЛЬНЫМ ТЕХНИЧЕСКИМ
ПАРАМЕТРАМ**
Цель:
Своевременное внесение корректировок в проектные и расчетные данные и разработка рекомендаций для избежания уменьшения показателей эффективности проекта

5-й этап Управление объектом недвижимости после ввода в эксплуатацию

**5.1-этап Планово-бюджетное
сопровождение бизнес
процессов**
Цель:
Создание и контроль бюджетных показателей
Контроль эффективности денежных потоков
Организация управленческой отчетности

**5.2-этап Организация
системы оценки рисков**
Цель:
Создание и сопровождение системы оценки рисков бизнес процессов при эксплуатации объектов недвижимости
Минимизация отрицательного влияния операционных рисков на эффективность бизнес процесса на ОН

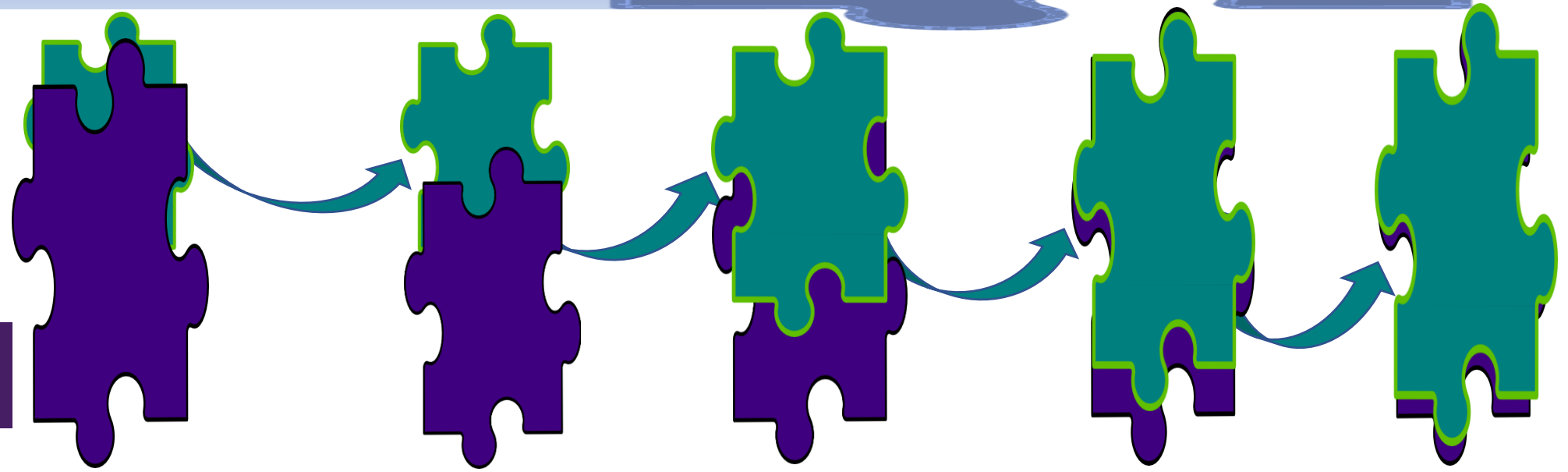
DCA- принцип «от крупного к точному»

Чем раньше поймешь результат- тем меньше потеряешь

Точные данные



Предполагаемые данные



ЭТАПЫ применения DCA

ЭТАП 1
Проверка идеи

ЭТАП 2
Уточнение возможностей

ЭТАП 3
Разработка проекта

ЭТАП 4
Реализация проекта

ЭТАП 5
Эксплуатация

Функционал DCA на этапах проекта

- адаптация идеи к виду недвижимости /анкета/
- проверка на соответствие спец. техническим нормам и требованиям;
- укрупненный расчет инвест. показателей по данным объектов аналогов;

- Уточнение финансовых возможностей инвестора;
- переход от идеи к выбору конкретной недвижимости
- уточнение расчета инвест. показателей по данным объектов аналогов +учет особенностей выбранной недвижимости;

- Определение технико-конструктивных параметров проекта;
- разработка ТЭО;
- расчет финансовых показателей на основании данных проекта;
- сверка с данными объектов- аналогов.

- контроль отклонений план/факт;
- выявление причин отклонений;
- Внесение корректировок в расчет финансовых показателей проекта.

- контроль отклонений план/факт;
- выявление причин отклонений;
- Рекомендации к механизму оптимизации управления объектом;
- Целесообразность продажи бизнеса ???

DCA- ФинТех модули

ЗНАКОМИМСЯ



ООО «ЭКСПЕРТ-БЮРО «ДАТУМ»»

DCA-хранилище данных (big data storage). Задачи



Хранение хронологических данных :
-финансовые;
-Технические;
юридические



Подбор объектов аналогов



Комплексное заключение об инвестиционной «чистоте» объекта. Рейтингование.



Аналитика:
-финансовая;
-техническая;
-прогнозы.



МОБИЛЬНОСТЬ
ДОСТУПНОСТЬ
БЕЗОПАСНОСТЬ
АКТУАЛЬНОСТЬ



Поиск объектов по риэлтерскому запросу

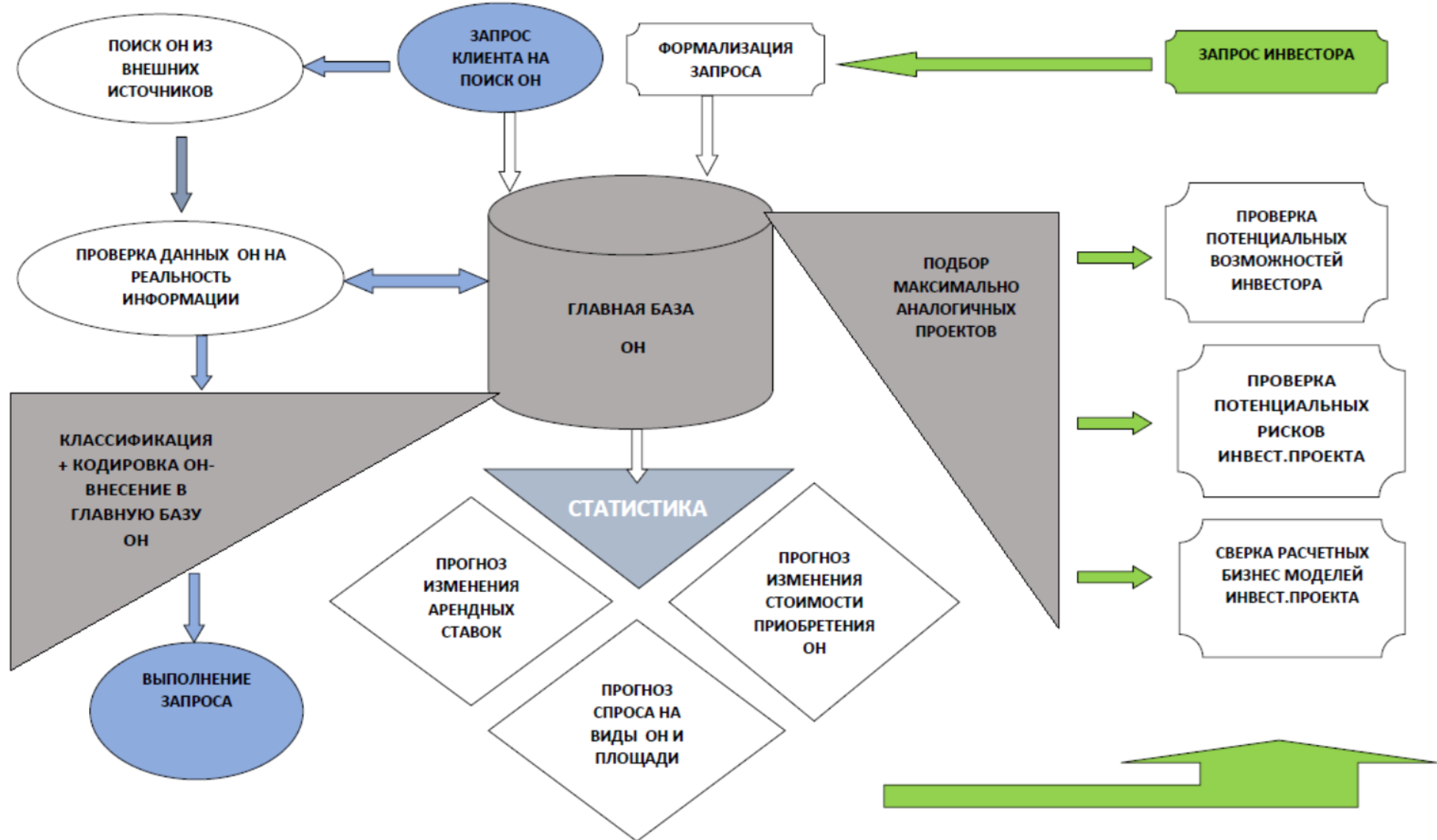


Юридическая Экспертиза:
документарное оформления;
Корпоративные права;
- Прочие обязательства.

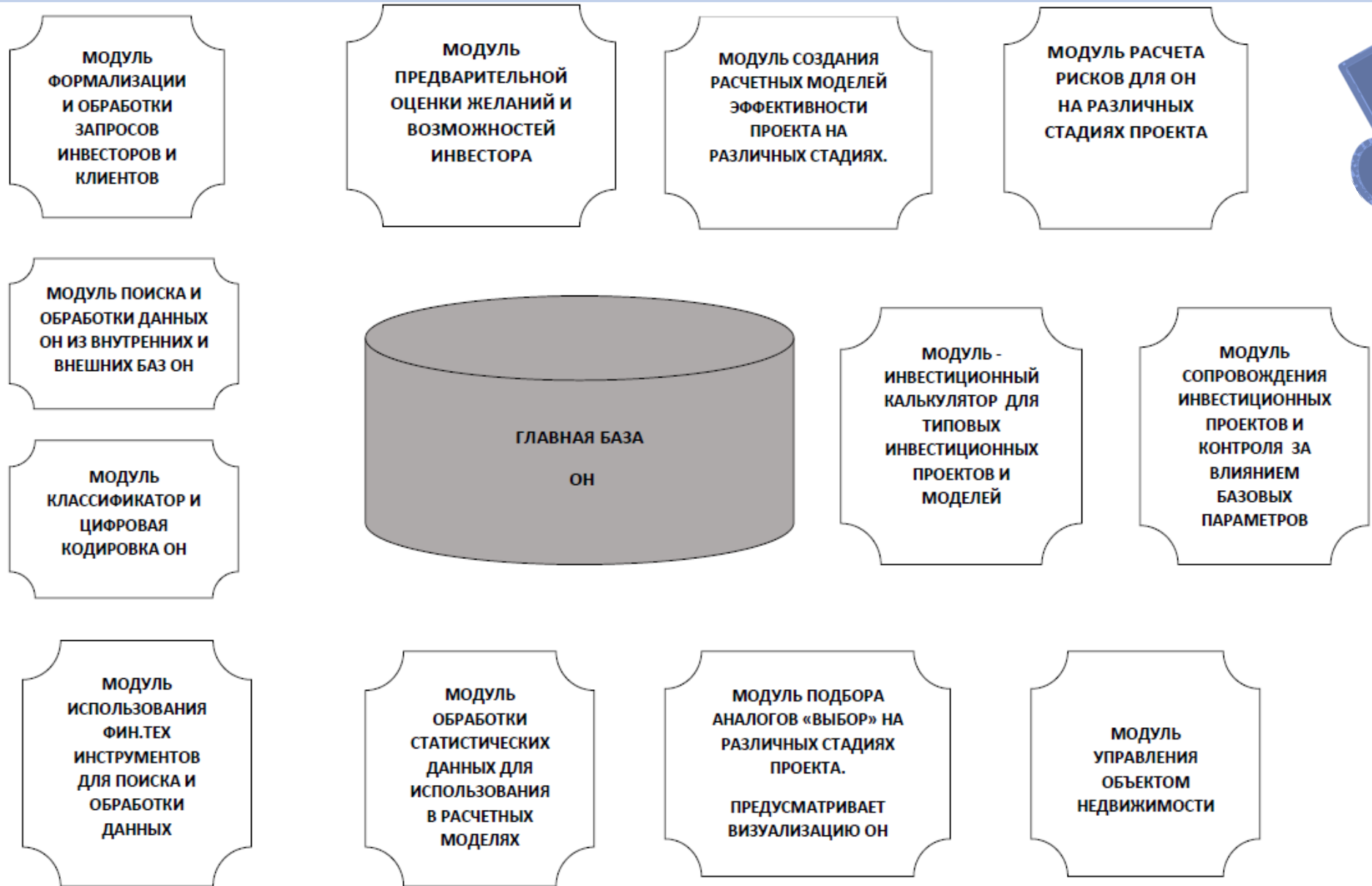


МОДУЛЬ «ХРАНИЛИЩЕ ДАННЫХ»- ГЛАВНАЯ БАЗА ОН DCA

ТАК РАБОТАЕТ
МЕХАНИЗМ



СВЯЗЬ С ХРАНИЛИЩЕМ= МОДУЛЬ 1+СУБМОДУЛЬ2+...+МОДУЛЬ N



РЕАЛИЗОВАНО
В
ДСА

Реестр объектов недвижимости

Вид объекта

Группа

Подгруппа

Административный центр

Район

Зонирование

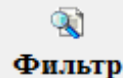
Вид собственности

Транспортное сообщение

Промудаленность

Статус объекта

Общая площадь



Фильтр

Сбросить Фильтр

Удалить запись

В пределах админ.центра

Населенный пункт 2-го уровня

Площадь участка

Коммуникации

Метро

Инфраструктура

Ограничения

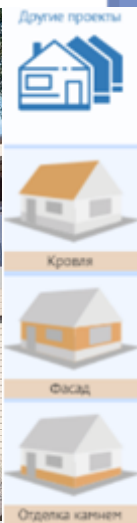
Свободная застройка

Ограничения со стороны фин.учреждений

Ограничения со стороны страховых

Маркировка	Наименование	Создал	Дата создания	Изменил	Дата изменения
0111Y11906N010	жилищный комплекс Капитолий	Ющенко Та	30.06.2010	Смолянинов Але	
0111Y11910N010	жилой дом класса Премиум				
0111Y23306N010	Жилой комплекс				
1511Y14906N010	Киевский дворец спорта				
2011Y11810N010	Помещение под структуру банка	Смолянинов	11.01.2011 14:05:00	Смолянинов Але	11.01.2011 14:10:00
2011Y11810N010	Помещение под структуру банка	Смолянинов	13.01.2011 17:23:00		13.01.2011 17:23:00
2011Y11910N010	Помещение под структуру банка	Смолянинов	13.01.2011 18:54:00		13.01.2011 18:54:00
2011Y11910N010	Помещение под структуру банка	Смолянинов	26.01.2011 15:47:00		26.01.2011 15:47:00
2011Y11910N010	Помещение под структуру банка	Смолянинов	26.01.2011 17:58:00		26.01.2011 17:58:00
2011Y11910N010	Помещение под структуру банка	Смолянинов	26.01.2011 18:08:00		26.01.2011 18:08:00
2011Y21907N010	Помещение под структуру банка	Смолянинов	29.01.2011 16:41:00		29.01.2011 16:41:00
2011Y21907N010	Помещение под структуру банка	Смолянинов	30.01.2011 14:11:00		30.01.2011 14:11:00
2011Y21807N010	Помещние под структуру банка	Смолянинов	07.02.2011 13:21:00		07.02.2011 13:21:00
0411Y11906N010	Офисы Бизнес Центр Доминант	Смолянинов	11.02.2011 16:37:00	Смолянинов Але	27.08.2012 12:53:00
0411Y13910N010	Офисы Бизнес Центр ЛЕОНАРДО	Смолянинов	13.02.2011 14:09:00	Смолянинов Але	16.02.2011 16:28:00
0411Y11910N020	Офисы Бизнес Центр БАРОК	Смолянинов	13.02.2011 15:03:00	Смолянинов Але	16.02.2011 16:26:00
0411Y11910N020	Офисы БЦ (ТОК) Крещатик Плаза	Смолянинов	16.02.2011 18:58:00		16.02.2011 18:58:00
0411Y21910N060	Здание под структуру банка	Смолянинов	21.02.2011 19:44:00		21.02.2011 19:44:00
2011Y31904N010	Помещение под структуру банка	Смолянинов	28.02.2011 12:55:00		28.02.2011 12:55:00
2011Y11910N010	Помещение под структуру банка	Смолянинов	28.03.2011 13:50:00		28.03.2011 13:50:00

Визуализируется
объект аналог



ОБЪЕКТОР/ВЫБОР
ОБЪЕКТА /
конкретизирует идею,
выбирает объект
аналог

АДАПТАЦИЯ ТЕХ.

Адаптируем
аналог
к идее:
-вносим
изменения
в конструкции

ПАРАМЕТРОВ.

Адаптируем
аналог
к идее:
-вносим
изменения
в материалы



Если фин. показатели
превышают
возможности
клиента, тогда тех.
параметры
уточняются вновь.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ
КАЛЬКУЛЯТОР
Определяет финансовые
показатели проекта на
базе объектов
аналогов



Визуализируется
объект,
адаптированный
под требования
клиента

МОДУЛЬ РИСКОВ



ИЗ ЧЕГО
СОСТОИТ РИСК

ПРОГНОЗ РИСКОВ
НА ЭТАПЕ ПРОЕКТА

ПРОГНОЗ РИСКОВ НА
ЭТАПЕ
ЭКСПЛУАТАЦИИ

«ЧИСТЫЙ» РАСЧЕТ
ПРОЕКТА

ПРОГНОЗ РИСКОВ
НА ЭТАПЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРОГНОЗ РИСКОВ
ФИНАНСИРОВАНИЯ

РЕЗУЛЬТАТ
ОЦЕНКИ
ПРОЕКТА С
УЧЕТОМ
РИСКОВ

МОДУЛЬ РИСКОВ

предполагаем, что

ИП считается эффективным, если его доходность и риск потери сбалансированы в приемлемой для участника

проекта пропорции и формально представить в виде выражения
Эффективность ИП = {Доходность; Риск} (1)

Риск имеет место по отношению к будущему и неразрывно связан с прогнозированием, а значит и с принятием решений вообще. Слово "риск" означает "принятие решения, результат которого неизвестен"

ИП считается эффективным, если его доходность и риск сбалансированы в приемлемой для инвестора пропорции.
Эффективность ИП = {Доходность; Риск} (1)

Задачей расчета является определение риск премии для коррекции показателей инвест. проекта с учетом возможных рисков на его каждом этапе

Целью расчета является определение суммы высоколиквидных средств, необходимых для покрытия возможных потерь (резерв), на каждом этапе реализации инвестиционного проекта

При невозможности определить уровень фактора риска, в расчет принимается либо нормативный показатель либо =0

Ни один из факторов риска не является однозначно критическим и не приводит к автоматическому отказу от реализации проекта

Факторы риска считаются независимыми и вероятность одновременного проявления более чем 3-х факторов =0

МОДУЛЬ РИСКОВ. МАТРИЦА РИСКОВ. ПРИМЕР К ТЕХНИЧЕСКОМУ ЗАДАНИЮ

Этапы инвестирования	Виды инвестиционных рисков			
	технический technical	предпринимательский business	финансовый finance	Единый integrated
Проект (design)				
Корректировка на общие риски				
Страновой (региональный) (regional)				
Валютный (currency)				
Непредвиденный (unforeseen)				
Суммарный (Total)	total design technical rate	total design business rate	total design finance rate	total design rate
Строительство \ организация (construction\ development)				
Корректировка на общие риски				
Страновой (региональный) (regional)				
Валютный (currency)				
Непредвиденный (unforeseen)				
Суммарный (Total)	total design technical rate	total design business rate	total design finance rate	total design rate
Эксплуатация (maintenance)				
Корректировка на общие риски				
Страновой (региональный) (regional)				
Валютный (currency)				
Непредвиденный (unforeseen)				
Суммарный (Total)	total design technical rate	total design business rate	total design finance rate	total design rate
Единый показатель риска	technical integrated rate	business integrated rate	finance integrated rate	total integrated rate
integrated rate				



Основные допущения

Задачей расчета является определение риск премии для коррекции показателей инвестиционного проекта с учетом возможных рисков на каждом этапе инвестиционного проекта

Целью расчета является определение суммы высоколиквидных средств, необходимых для покрытия возможных потерь (резерв), на каждом этапе реализации инвестиционного проекта

Ни один из факторов риска не является критическим и не приводит к отказу от реализации

При невозможности определить уровень фактора риска , в расчет принимается либо нормативный показатель либо =0

Факторы риска считаются независимыми и вероятность одновременного проявления более чем 3-х факторов =0

ПОКАЗАТЕЛИ РИСКОВ ПРИМЕНЯЮТСЯ К ПОКАЗАТЕЛЯМ СТОИМОСТИ КАПИТАЛА

РИСКИ , ВЛИЯЮЩИЕ НА СРОК ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ	
РИСКИ , ПРЯМО ВЛИЯЮЩИЕ НА УДОРОЖАНИЕ ПРОЕКТА	

МОДУЛЬ «РИСКИ» ДЕТАЛЬНО. ПРИМЕР МАТРИЦЫ НА ЭТАПЕ «ПРОЕКТ»

Этапы инвестирования	Виды инвестиционных рисков			
	технический	предпринимательский	финансовый	Единый
	technical	business	finance	integrated
Проект (design)				
	изменение технических параметров проекта в связи с некорректностью входных данных	Неэффективный менеджмент	изменение структуры инвестированного капитала и его стоимости в сравнение с инвест.проектов;	
	изменение технических параметров проекта по желанию инвестора	Криминогенные факторы	Возникновение дополнительных страховых взносов	
	Внесение изменений в градостроительное обоснование размещения после оплаты ИРД и проектно-изыскательских работ	замена подрядных (генподрядных) организаций	ограниченность (отсутствие альтернативы в выборе) инвесторов	
	Проблемы с отводом земельного участка под строительство (в т.ч. общественные протесты)	Срыв покупки опциона на приобретение права заключения инвестиционного контракта на строительство (участка, здания)-расходы на решение проблемы	неожиданное повышение цен на проектные работы	
	Скрытые недостатки земельного участка	проблемы с покупкой права аренде (права собственности) земельного участка под строительство	Возникновение дополнительных страховых взносов	
		стремление к минимизации риска путем требования предоплаты	неблагоприятные впечатления зарубежных инвесторов и кредиторов относительно перспектив и возможностей инвестиционного проекта	
		неожиданная утечка негативной информации	решение поставщика о временном или окончательном присвоении полученных в качестве предоплаты	
		активные действия недобросовестных конкурентов		
		Несоблюдение графика выполнения работ		

МОДУЛЬ «КЛАССИФИКАТОР».



БЛОКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ДАННЫХ В РЕГИСТРАЦИОННЫЕ КАРТОЧКИ

№ блока	1	2	3	4	5
вид объекта недвижимости	01 Жилье городского типа	04 Офисы	05-Торговые центры	11-Промышленные объекты	12-Культурные и развлекательные центры
	02 Жилье загородного типа	20-1,3 Встроенные помещения	08-Комплексные объекты	07-Складские помещения	13- Объекты здравоохранения
	03 Гостинничное хозяйство (средства размещения)	16-Объекты науки и образования	06-Объекты общественного питания	09-Индустриальные парки	14- Рекриационные сооружения
	20-2 Встроенные помещения	18-Земельные участки	10-Ритейл парки	19- Специальные объекты	15-Спортивные сооружения
					17-Культурные объекты
Примечание	Разбивка на блоки произведена с целью повышения уровня безопасности системы путем ограничения доступа к базам данных				

МОДУЛЬ «КЛАССИФИКАТОР». ПРИМЕР : ВИД ОН «СКЛАДЫ»

Наименование вида ОН	код группы, к9	Наименование группы	код подгруппы, к11	Наименование подгруппы	Основные признаки вида объекта недвижимости (классификатор)					
					географические		конструктивные		технологические	
2	3	4	5	6	7	10	19	20	23	26
Складские помещения	Складские помещения				Наличие в транспортных магистралей (ТМ) с твердым покрытием	Требования к площади застройки	Системы телекоммуникаций	Организация пропускной способности транспорта	Наличие офисных помещений при складе.	Профессиональная система управления.
	1	Складские помещения категории А	1	Склад категории А+	Расположение вблизи центральных магистралей обязательно.	Площадь застройки 40-45%.-обязательно	Опτικο-волоконные телекоммуникации обязательно	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers),желательно не менее 1 на 500	обязательно	обязательно
			2	Склад категории А	Расположение вблизи центральных магистралей обязательно.	Площадь застройки 40-45%.-обязательно	Опτικο-волоконные телекоммуникации обязательно	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), желательно не менее 1 на 700 кв.м.	обязательно	обязательно
	2	Складские помещения категории В			Расположение вблизи центральных магистралей обязательно.					
			1	Склад категории В+	Расположение вблизи центральных магистралей обязательно.	ограничений нет	Опτικο-волоконные телекоммуникации обязательно	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), желательно не менее 1 на 1000 кв. м	обязательно	обязательно
			2	Склад категории В	Расположение вблизи центральных магистралей обязательно.	ограничений нет	Телекоммуникации-обязательно	наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн,	обязательно	желательно
	3	Складские помещения категории С		Склад категории С	желательно	ограничений нет	Телекоммуникации-желательно	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников-желательно	желательно	не регламентируется
	4	Складские помещения категории D		Склад категории D	желательно	ограничений нет	Телекоммуникации-желательно	не регламентируется	желательно	не регламентируется
	5	Логистические парки		Логистические парки	обязательно	Площадь застройки не менее 45% при площади участка более 100 га	Опτικο-волоконные телекоммуникации обязательно	согласно проекта	обязательно	обязательно

МОДУЛЬ «КЛАССИФИКАТОР». ПРИМЕР КОДИРОВАНИЯ ПАРАМЕТРОВ

КОД статуса , К 6

код	Статус объекта	Разъяснения
0	не определено	нет данных
1	идея, заказ в обработке	заказчик выразил желание на участие в проекте, договора не подписаны, затраты не понесены
2	предпроектные работы, согласования	предпроектные работы, согласования
3	проектные работы	проектные работы
4	строительство на стадии до отметки "О"	идет процес строительства до уровня отметки "О"
5	стадии выше отметки	уровня отметки "О"
6	строительство без отделки	выполнены все работы кроме отделочных
7	завершено под эксплуатацию	подписаны Акты комиссии на ввод в эксплуатацию
8	частично	подписан только Акт рабочей

КОД КОММУНИКАЦИЙ, К13

значение кода	Сочетание коммуникаций	
	Основные коммуникации (существующий потенциал-достаточный для	Дополнительные коммуникации (достаточность потенциала для проекта требует уточнения)
0	отсутствуют	отсутствуют
1	отсутствуют	электричество, канализация, водоснабжение, газ\теплосети
2	электричество	канализация, водоснабжение, газ\теплосети
3	электричество	канализация, водоснабжение
4	водоснабжение	электричество, канализация,
5	водоснабжение	газ\теплосети, канализация
6	канализация	электричество, водоснабжение,
7	канализация	электричество, водоснабжение
8	газ\теплосети	электричество, водоснабжение
9	газ\теплосети	электричество

КОД ПЛОЩАДИ-БРУТТО ,м2, К23

значение кода	Площадь brutto, м2	
	ОТ(вкл.) ДО (не вкл.)	
КОД	параметр	примечание
00	не определена	не определена
01	0-30	преимущественно для
02	30-50	
03	50-100	
04	100-300	
05	300-500	
06	500-1 000	
07	1 000-3 000	
08	3 000-5 000	
09	5 000- 10 000	
10	10 000- 30 000	
11	30 000- 50 000	
12	50 000- 70 000	
13	70 000- 100 000	
14	100 000-200 000	
15	более 200 000 м2	

КОД ЗОНИРОВАНИЯ, К4

код	внутри города от центра, при использовании кода участка к3=Y	за пределами города от КП административного центра, при использовании кода участка к3=N
	не используется	не используется
1	От 0- до 2 км	от 0 до 15 км
2	От 2- до 5 км	от 15 до 25км
3	От 5- до 7 км	от 25 до 35 км
4	От 7- до 10 км	от35 до 50 км
5	От 10- до 15 км	от 50 до 75км
6	От 15- до 20 км	от 75 до 100 км
7	От 20- до 25 км	от 100 до 150 км
8	От 25- до 30 км	от 150 до 250 км
9	более 30 км	более 250 км

МОДУЛЬ «КЛАССИФИКАТОР». ВНЕСЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ И ПЕРВИЧНОЕ КОДИРОВАНИЕ

РЕАЛИЗОВАНО
В
ДСА

Карточка объекта недвижимости

K1 K2 K3 K4 K5 K6 K7 K9 K10 K11 K12 K13 K14 K15 K16 K17 K18 K19 K20 K21 K22
04 11 Y 1 1 9 06 N 01 03 10 2 XX N N 14 3 3 1 9 07

Создал Смолянинов Александр
Дата создания 13.02.2011 13:55:00
Изменил Смолянинов Александр
Дата посл.изменения 16.02.2011 16:29:00

Название
Офисы Бизнес Центр РЕГУС

Адрес (Название магистрали вид магистрали (ул., пр., бул., пер. и т.д.) + номер дома+ номер строения+админ.центр 2-го уровня+админ.центр 1-го уровня)
Шелковичная улица 42-44 Киев

Заметки
ОП=1380, 2х этажное здание, парковка подземная с БЦ "Хорайзон Тауэр"ЖД
Вокзал - 3 км

Ссылка на файл
[F:\DATUM_NEW\ДСА 2010\БАЗА ОН МАРКИРОВАННАЯ\ОФИСЫЗДАНИЯ](#)

Вид объекта (K1)
Офис

Группа (K10)
Офис категории А

Подгруппа (K11)
Офис категории А-

Административный центр (K2)
Киев
 В пределах админ.центра (K3)

Район (K7)
Печерский

Населенный пункт 2-го уровня (K14)

Зонирование (K4)
От 0- до 2 км // Внутри города от центра

Признаки объекта

- Свободная застройка (K9)
- Ограничения со стороны фин.учреждений (K15)
- Ограничения со стороны страховой (K16)

Площадь участка (K5) (Га)
Площадь: 0 - 0.3 *** Описание: на суше

Коммуникации (K13)
Основные: Электричество *** Дополнительные: канализация, водоснабжение, газ\тепловые

Транспортное сообщение (K17)
Расстояние: 0.2 км *** Комплекс ТМ: ТМ районного и городского значения

Ограничения (K21)
Основные: отсутствуют *** Дополнительные: прочие

Вид собственности - Основной

Вид собственности - Детальный (K12)
частная - неопределенная

Метро (K18) (Пешком, скорость 5 КМ/Ч)
от 5 минут до 10 минут

Инфраструктура (K20)
супермаркет, детсад, медучреждения, ресторан, кафе, школа, развлечения

Промудаленность (K19) 5-10 км **Статус объекта (K6)** объект в эксплуатации полностью

Код площади - брутто (K23) (м2)
1000-3000

Создать
Сохранить
Визировать
Закреть



МОДУЛЬ «КЛАССИФИКАТОР» . СОПРЯЖЕНИЕ С МОДУЛЕМ «ХРАНИЛИЩЕ ДАННЫХ».

к/ир	Наименование	Адрес	Вид объекта	Группа	Подгруппа
0611	Объект питания ресторан Б	Победы пр	Объекты общественного питания	ресторан	класс первый
0611	Объект питания ресторан	Жилианская	Объекты общественного питания	ресторан	класс первый
0611	Объект питания ресторан	Константи	Объекты общественного питания	ресторан	класс первый
0411	Здание под структуру банка	Тургеневск	Офис	Офис категории С	Офис категории С
0411	Здание под структуру банка	Кропивниц	Офис	Офис категории D	Офис категории D
0411	Здание под структуру банка	Михайловс	Офис	Офис категории D	Офис категории D
			Офис	Офис категории А	Офис категории А+
0411	Здание под структуру банка	Воровског	Офис	Офис категории С	Офис категории С
0411	Здание под структуру банка	Ирининска	Офис	Офис категории В	Офис категории В
0411	Здание под структуру банка	Волошская	Офис	Офис категории В	Офис категории В
0411	Здание под структуру банка	Фрунзе ул	Офис	Офис категории В	Офис категории В
0421	Офисы ОСЗ	Карла Мар	Офис	Офис категории D	Офис категории D
0411	Офисный центр на Спасской	Спасская у	Офис	Офис категории В	Офис категории В+
0411	Здание под структуру банка	Тимошенк	Офис	Офис категории F (finance)	
0416	Здание под структуру банка	Черноморс	Офис	Офис категории D	Офис категории D

к/ир	Наименование	Адрес	Вид объект	Группа	Подгруппа
0305	Гостиница 4* Донецк (Друж	Университ	Гостиничное хо	Классические гостиницы	4 звезды
0111	Жилой дом эконоом класса	Лепсе буль	Жилье городск	многоэтажные дома	класс эконоом
0111	жилой дом класса Премиум	Лысенко у	Жилье городск	многоэтажные дома	класс премиум
0111	Жилой комплекс	Украинки	Жилье городск	многоэтажные дома	класс премиум
0111	Таунхаус на Печерске	Панфилов	Жилье городск	дома коттеджного типа	блок в комплексе домов (таун хаус)
0111	жилищный комплекс Капит	Крещатик	Жилье городск	многоэтажные дома	класс премиум
0111	Ресторан Японская кухня н	Артема ул.	Жилье городск	ресторан	класс первый
0210	коттеджный городок Магна	Рожны сел	Жилье загород	Инфраструктурные медицинские объекты	категория эконоом (котеджи)
1810	Участок НСХЗ Бровары	Калиновка	Земельный уча	земли промышленного назначения	земли под промышленные предприятия
1810	Пруд "Великие Прицьки"	Великие П	Земельный уча	земли водного фонда	земельные участки на территории которых н
1810	Участок под садоводство	Козин, Об	Земельный уча	земли лесо-хозяйственного назначения	Нелесные земли
1811	Участок под строительство	Правды пр	Земельный уча	земли жилой и общественной застройки	земли общественной застройки
0910	Индустриальный парк Киев	Богдановк	индустриальны	военные объекты	промышленные парки
0811	Торгово офисный центр Гул	Григоренк	Комплексный об	торговый центр+	.+ офис
0811	Комплекс ЖОК Ботаник Та	Саксаганс	Комплексный об	жилье+	.+ офис

РЕАЛИЗОВАНО

В
DCA

МОДУЛЬ «ЦИФРОВОЙ КОДИРОВЩИК»



ООО «ЭКСПЕРТ-БЮРО «ДАТУМ»»

МОДУЛЬ «ЦИФРОВОЙ КОДИРОВЩИК». ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ. СТРУКТУРА.

уровень параметров	основные						дополнительные параметры 1 -й			дополнительные параметры 2 -й				технические параметры							
	наименование	код вида	административный	код привязки к админ.центру	код зонирования	код площади участка	Код статуса ОН	код района (используется один код -либо №7 либо №8)	код застройки и	Код группы	Код подгруппы	код собственности	код коммунальных	код населенного пункта 2-го уровня	Код связи с финансовыми учреждениями	Код связи со страховыми компаниями	Код транспортный	Код метро	Код промудаленности	Код инфраструктуры	Код ограничений
параметра	ости	код	тру	ния	участка	ОН	№7	либо №8)	и	группы	пы	ости	каций	уровня	ми	ми	ртный	метро	и	руктуры	й
№ кода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
№	Прилож. 1,	Прилож. 2	вне территории админ.центра (N) или в границах территории админ.центра	Прилож. 3	Прилож. 4	определяет статус ОН в стадии реальной реализации проекта, строительство, эксплуатация) или в стадии предварительной проработки (заказ, идея, подбор вариантов)-	Прилож. 7, если	Прилож. 6, если	определяет свободную застройку (Y) или застройку в стесненных условиях (N)	Прилож. 1,	Прилож. 1,	Прилож. 8	Прилож.	Прилож.	определяет наличие ограничений на недвижимость со стороны фин.учреждения (Y) или отсутствие каких либо ограничений (N)	определяет наличие страховок на недвижимос ть (Y) или отсутствие страховок (N)	Прилож. 11	Прилож. 12	Прилож. 13	Прилож. 14	Прилож. 15
Приложения	1,2	2	а (Y)	3	прил.5	прил.5	код 3=Y	код 3=N	N	3,4	7,6	9	10	N	N	11	12	13	14	15	
к-во знаков в коде	3	2	1	1	1	1	2	2	1	1	1	2	1	2	1	1	2	1	1	1	1

ПРИМЕР ЦИФРОВОЙ КОДИРОВКИ ОН

Бизнес центр "ЕВРАЗИЯ",
г.Киев, ул. Жилианская 79

411Y2291N121320YY163119

ООО «ЭКСПЕРТ-БЮРО «ДАТУМ»»

МОДУЛЬ «ЦИФРОВОЙ КОДИРОВЩИК». ПАРАМЕТРЫ КОДИРОВКИ.

РЕАЛИЗОВАНО
В
ДСА

Справочник видов и групп объектов недвижимости

Код объекта	Вид объекта	Код группы	Вид Объекта	Группа
20	встроенные помещения	07	Офис	Офис категории G (government)
03	Гостиничное хозяйство (средства размещения)	01	Офис	Офис категории А
01	Жилье городского типа	02	Офис	Офис категории В
02	Жилье загородного типа	03	Офис	Офис категории С
18	Земельный участок	03	Комплексный объект	офис+
09	индустриальный парк	03	встроенные помещения	прочие встроенные
08	Комплексный объект	03	Культовые объекты	прочие культовые объекты
17	Культовые объекты	05	Комплексный объект	развлекательный комплекс+
12	культурные и развлекательные центры	01	Объекты общественного питания	ресторан
13	Объекты здравоохранения	01	ритейл парк	ритейл парк
16	Объекты науки и образования	08	Комплексный объект	ритейл парк+
06	Объекты общественного питания	01	Культовые объекты	Ритуальные

Код подгруппы	Вид объекта	Группа	Подгруппа	Описание	Стоимость
10	специальные объекты	неклассифицированные в справочнике		удалить	
01	Комплексный объект	жилье+	.+ офис		
01	Комплексный объект	торговый центр+	.+ офис		
01	Комплексный объект	Гостиничное хозяйство+	.+ офис		
01	Комплексный объект	развлекательный комплекс+	.+ офис		
01	Комплексный объект	логистический парк+	.+ офис		
01	Комплексный объект	индустриальный парк+	.+ офис		
01	Комплексный объект	ритейл парк+	.+ офис		
03	Комплексный объект	индустриальный парк+	.+гостиничное хозяйство		
03	Комплексный объект	ритейл парк+	.+гостиничное хозяйство		
03	Комплексный объект	логистический парк+	.+гостиничное хозяйство		
03	Комплексный объект	развлекательный комплекс+	.+гостиничное хозяйство		
03	Комплексный объект	торговый центр+	.+гостиничное хозяйство		

Справочники

Код промудаленности Код инфраструктуры Код метро Код статусов Код ограничений Код зонирования Код коммуникаций Код транспортный Код площади участка Код брутто (общая площадь)

Код	Основные коммуникации	Дополнительные коммуникации
0	Отсутствуют	Отсутствуют
1	Отсутствуют	электричество, канализация, водоснабжение, газ\теплосети
2	Электричество	канализация, водоснабжение, газ\теплосети
3	Электричество	канализация, водоснабжение
4	водоснабжение	электричество, канализация, газ\теплосети
5	водоснабжение	канализация, газ\теплосети
6	канализация	электричество, водоснабжение, газ\теплосети
7	канализация	электричество, водоснабжение
8	газ\теплосети	электричество, водоснабжение
9	газ\теплосети	электричество

МОДУЛЬ «ЦИФРОВОЙ КОДИРОВЩИК» . СОПРЯЖЕНИЕ С МОДУЛЕМ «ХРАНИЛИЩЕ ДАННЫХ».

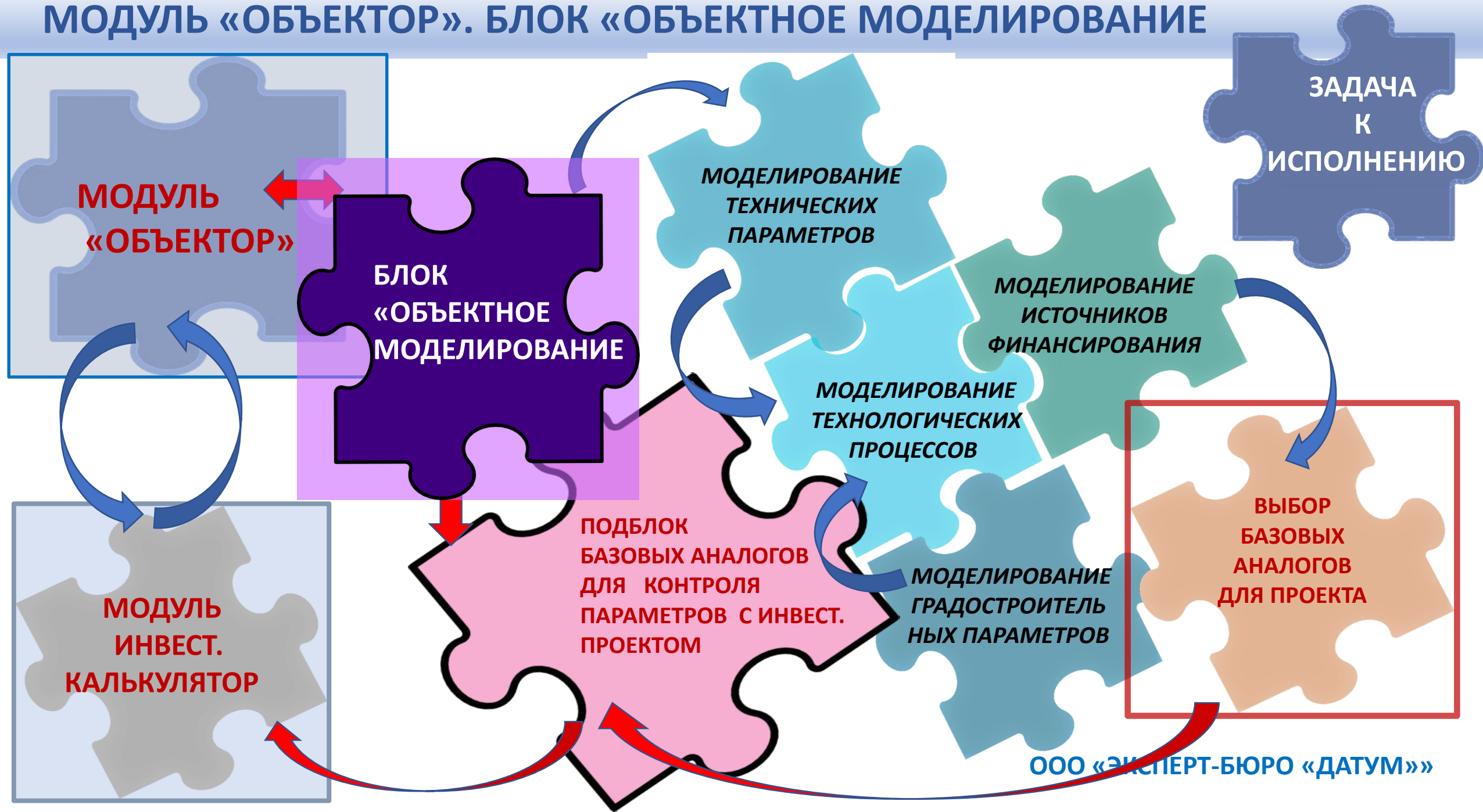
РЕАЛИЗОВАНО
В
ДСА

Маркировка	Наименование	Адрес	Ид объект	Группа
0411Y22901N0103132XXYY13311111	Офисы Бизнес Центр Евразия	Жилианская ул., 75, Киев	Офис	Офис категории А
0411Y22909N0301132XXYY14621110	Офисы Бизнес центр НЕСТ	Урицкого ул., 45, Киев	Офис	Офис категории С
0811Y53202Y0201134XXNN12414112	Торгово офисный центр Гулливер	Григоренко П. пр., XX, Киев	Комплекс	торговый центр+
0511Y51902N0103132XXYY12321110	ТЦ Пирамида	Мишуги Александра ул., 4, Киев	Торговль	Торговые центры смешанного а
0311Y11910N0104132XXYY14221110	отель RADISSON SAS	Ярославов вал ул., 22, Киев	Гостинич	Классические гостиницы
0111Y11906N0102132XXYY14121110	жилищный комплекс Капитолий	Крещатик ул., 27 б, Киев	Жилье г	многоэтажные дома
0210N27206Y030313433NN256456XX	коттеджный городок Магнат	Рожны село, Броварской р-н, Кие	Жилье з	Инфраструктурные медицински
1810N26106Y090111913NN226231XX	Участок НСХЗ Бровары	Калиновка (В. Дымерка)	Земельн	земли промышленного назначе
0711Y54902N0401132XXNN16614108	складской комплекс на Новой Дарни	Ремонтная ул, X, Киев	Складск	Складские помещения категори
0111Y11910N0103112XXYY14321107	Ресторан Японская кухня на Артема	Артема ул., 20, Киев	Жилье г	ресторан
0411Y22910N0201132XXYY15422510	Офисы Бизнес центр РЕНЕССАНС	Воровского ул. 24, Киев	Офис	Офис категории В
1422N449XXN0101002XXNN13034908	Санаторий профилакторий	Гвардейская ул., 103, Цюрюпинс	Рекреац	Санаторно-курортные
1411Y65301N0105207XXYN14634210	Реабилитационный центр	Столичное шоссе, 215, Киев	Рекреац	Санаторно-курортные
1210N21933N0103002XXYY12622808	Развлекательный центр "Аквапарк"	Киевская ул. , 6, г.Бровары, Кие	культурн	Культурные и развлекательные
1810N60912Y0503140XXNN256309XX	Пруд "Великие Прицьки"	Великие Прицьки, село, Кагарлиц	Земельн	земли водного фонда

МОДУЛЬ «ОБЪЕКТОР»/ВЫБОР ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ/ ПОИСК ОН, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОН, ПОДБОР ОБЪЕКТА АНАЛОГА.



МОДУЛЬ «ОБЪЕKTOP». БЛОК «ОБЪЕКТНОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ



МОДУЛЬ «ОБЪЕКТОР». ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ. СТРУКТУРА

№ вопроса	Вопрос из анкеты	необходимая информация	пример ответа ЗАКАЗЧИКА	РЕАЛЬНЫЙ ОТВЕТ ЗАКАЗЧИКА	ответ оператора для выборки	ответ оператора для маркировки	пример запроса для выбора ОН	запрос для выбора ОН	Пример: Складские помещения К1=7				
									64	65	66	67	68
1	2	3	4	5	6	7	11	12	64	65	66	67	68
1	Назовите тип рассматриваемой недвижимости первичное желание заказчика	участок	да \нет	колонки 5-6 заполняет оператор	К1= заполняет оператор при возможности идентификации сооружений	1 Y=1, N=2	колонка 12 автоматически трансформируется из колонки 6		Складские помещения категории А	Складские помещения категории В	Складские помещения категории С	Складские помещения категории D	Логистические парки
1		сооружения строящиеся	да \нет			Y=1, N=2							
1		сооружения в эксплуатации	да \нет			Y=1, N=2	не участвует в выборе	х	х	х	х	х	х
2	Назовите адрес расположения объекта вспомогательная информация	область\район\город\п\адрес\особый признак			вспомогательная информация для п.5- заполняет оператор	согл.КЛАССИФИКАТОРА							
2						согл.КЛАССИФИКАТОРА	определяется по карте	не участвует в выборе	х	х	х	х	х
3	где располагается объект	в границах	да \нет		К3= заполняет	Y=1							
3						Y\N	1,2	2	1,2	1,2	1,2	1,2	2
4	Расстояние до участка	от КП \центра АЦ в км			К4= заполняет	согл.КЛАССИФИКАТОРА	1-9	1-9					
4						7	7	7	1-9	1-9	1-9	1-9	2-9
5	Размер участка (в т.ч. На котором расположен ОН) (Кзастр.мин =0,8)	площадь в гектарах			К5= заполняет оператор	согл.КЛАССИФИКАТОРА							
5						5	3	0	3-9	3-9	3-9	1-9	5-9
6	Наличие сетей Определяет достаточность коммуникаций	вода\электрика\газ\тд	да \нет		К13- заполняет оператор	согл.КЛАССИФИКАТОРА							
6			да \нет			согл.КЛАССИФИКАТОРА	5	5	2,4,8	2,4,8	1-8	1-8	2,4,8
7	Наличие транспортных магистралей и расстояние до них от границы участка Определяет достаточность пропускной способности т\м для ОН				К 17, согласно Приложения 10	заполняется по кодировке для							
7						07	13	13	13,15	13,15,18	13,15,18	12-17	13,15
12	Удаленность от промышленных зон и объектов	удаленность от промышленной зоны в км	7		К19=- заполняет оператор								
12						2	2	2	1-4	1-4	1-4	1-4	1-4
14	Наличие технических ограничений показывает при каких ограничения возможно строительство	по условиям санитар\эпидемиол\санитар\защиты\ветер\защиты	да \нет		К21= - заполняет оператор	да							
14			да \нет			14							
14						1	1	1	1,4,5	1,4,5	1,4,5	1,4,5	1,4,5



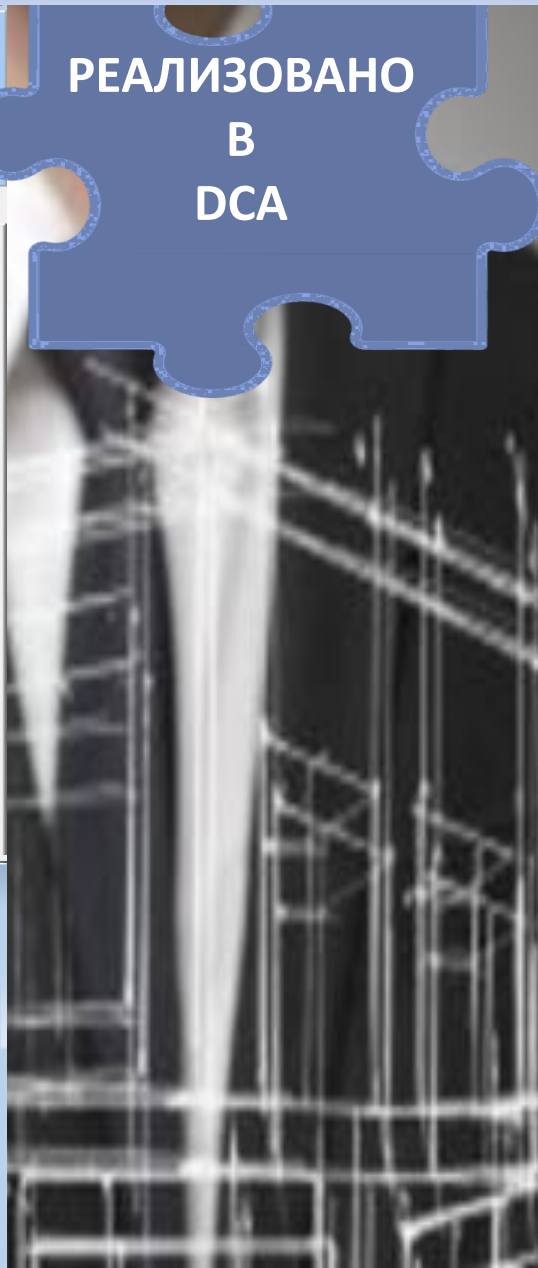
МОДУЛЬ «ОБЪЕКТОР». АНКЕТИРОВАНИЕ, КОНТРОЛЬ ДЕЙСТВИЙ И ОБРАТНОЙ СВЯЗИ.

Дата создания
Оператор
Заказчик

Новая анкета Сохранить Закрыть

Вопрос 1 | Вопрос 2 | Вопрос 3 | Вопрос 4 | Вопрос 5 | Вопрос 6 | Вопрос 7 | Вопрос 8 | Вопрос 9 | Вопрос 10 | Вопрос 11 | Вопрос 12 | Вопрос 13 | Отчет общий | Отчет детальный

1. Область
2. Город
3. Район в городе
4. Район в области
5. Населенный пункт в районе
6. Улица
7. Номер дома
8. Для участка - ближайший номер дома
9. Значимый признак территории



Реестр анкет

Заказчик
Оператор
Дата создания: 2019.30.04 по 2019.30.06

Фильтр
Сбросить фильтр
Удалить запись

Заказчик	Дата создания	Оператор

Пример алгоритма работы МОДУЛЯ «ОБЪЕКТОР\ВЫБОР ОБЪЕКТА». ЧАСТЬ 1.

Модуль «Объектор» предназначен для первичного подбора объекта- аналога, как базового, для моделирования оптимального сочетания технических и финансовых параметров. Алгоритм процесса состоит из двух частей. Позволяет сравнить несколько подобных объектов.

1-я часть: Формализация. Цель : Предварительное определение видов ОН, которые можно построить / реконструировать на конкретном участке с конкретными условиями при наличии малого объема первичных данных.

Может использоваться в 2 х версиях. 1 –я - презентационная , облегченная , для привлечения клиентов. 2 я версия –для гибкой технической и визуализационной интерпретации объекта аналога с достаточностью финансирования (**часть 2 я примера**). Использован автоматизированный циклический подбор до получения результата. Алгоритм работы модуля использует метод сравнительного анализа, когда первичные данные предполагаемого объекта недвижимости сопоставляются с действующими классификационными требованиями к ОН, т.е. используются те же справочники , что и при классификации и маркировке ОН. Сам процесс может быть построен согласно нижеприведенной технологии (пример):

А)- Заполняется анкета : ответы на 15 стандартных технических вопросов. 2 вопроса носят общий характер и на 1-м этапе в определении возможных ОН не участвуют.

Б)- Заполнение анкеты разбито на 2 уровня

При этом для упрощения процедуры для клиента фиксация ответов может предоставляться Заказчиком в свободном формате, а дальнейшая трансформация ответов Заказчика в специальный формат , привязанным к справочникам, производится строго в установленной форме специалистом Исполнителя.

Результатом Б- уровня анкетирования является получение анкетного цифрового индикатора (АЦИ) , соответствующего табличным данным Справочников (допустимое справочное значение-ДСЗ) для каждого технического вопроса. АЦИ имеет только одно значение, например: 1 или 9. ДСЗ может задаваться в виде интервала, например 1-5,9, или перечнем значений , например :1,2,4,5,9

При активации модуля , анкетный цифровой индикатор сравнивается с допустимыми справочными значениями, которые допускаются или являются обязательны для каждого конкретного вида ОН. Если АЦИ совпадает с допустимым справочным значением (ДСЗ) для какого- то ОН- фиксируется ответ "ДА", если не совпадает - фиксируется ответ "нет"

Результатом расчета ПК является получение 2-х отчетов:

1- обобщенный отчет : получение относительного условного показателя - Пс= Показатель совпадений, который рассчитывается как отношение количества ответов "Да" к общему количеству вопросов . Например, если для ОН " офис класса А" результат Пс=0,92, т.е. 92% совпадений при 12 технических вопросах, это означает что имеется одно техническое условие , которое не позволяет построить на данном участке офис класса А.

2- детальный отчет :с расшифровкой какие именно технические условия получили ответ "нет" для каждого вида ОН.

Анализ детального отчета специалистами позволяет рассчитать размер дополнительных затрат инвестиционного проекта на устранение технической проблемы.

ООО «ЭКСПЕРТ-БЮРО «ДАТУМ»»

Демонстрация общего результата входит в состав 1 версии, а детальный отчет-для 2 й версии.

Продолжим ...Пример алгоритма работы МОДУЛЯ «ОБЪЕКТОР». Часть 2.

2-я часть. Конкретика. Цель : Определение Заказчиком наиболее приемлемых для него объектов аналогов из перечня, полученного по результатам расчетов 1-й части комплекса. Таких объектов может быть несколько.

Например, результатом расчета по анкетным данным стали данные обобщенного отчета : "Офис класса С- $P_c=0,92$, Гостиница 3***- $P_c=0,84$, ТЦ "Микрорайонный центр" - $P_c=0,72$

Заказчик остановился на ОН= "Офис класса С«, объект « ТОЦ ***** С »

Модуль предлагает результаты в виде :

1-обобщенный отчет, как простой перечень соответствующих ОН (в данном случае- перечень офисов класса С) , имеющих в базе данных ДСА. Возможна плоская визуализация.

Обобщенный отчет может предоставляться в рамках клиентской презентации .

2- специализированный отчет : выбор ОН (в данном примере -офисов класса С), наиболее подобных по техническим параметрам (м2, этажности, ландшафту и т.д.) . Производится укрупненный расчет инвестиций, который выполняется специалистами Исполнителя на основании усредненных данных стоимости м2 соответствующих видов ОН (в примере- офисов класса С) из таблиц базы данных ДСА с использованием модуля «Инвестиционный калькулятор». Заказчик получает возможность сравнить данные расчета со своими финансовыми возможностями.

Специализированный отчет может выполняться, как на платной основе, так и как бонус к презентационной версии.

3- Предложение использования блока «Объектное моделирование», который позволяет технически вносить изменения в конструктив и ландшафт объекта аналога, укрупненно оценить уровень инвестирования с учетом внесенных изменений.

**ПРЕОБРАЗУЕМ ОБЪЕКТ-АНАЛОГ К ОБРАЗУ ИДЕИ,
ОЦЕНИВАЕМ ДОСТАТОЧНОСТЬ ФИНАНСИРОВАНИЯ**

МОДУЛЬ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КАЛЬКУЛЯТОР»



МОДУЛЬ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КАЛЬКУЛЯТОР». ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ. СТРУКТУРА.

введенные данные

Табличные данные/данные объекта аналога

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ (ОН)	
ВИД ОН	ГРУППА ОН
склад	класс В

Площадь брутто , доля м2			Стоимость инвестирования * на м2 площади	Доходы ДСША /м2-месяц			Расходы ДСША /м2-месяц			Коэффициент	Коэффициент	коэффициент	Ставка	Стандарная	Период
всего (планируемые данные)	эффективная ,доля %	вспомогат.,доля %	долларов США / м2 справочно	Основные доходы % справочно	Дополнительные %	Всего	Эксплуатационные справочные	Коммунальные - справочные	Всего	заполняемости	доп. доходности	расположения	дисконтирования	ставка кредитования	инвестиционная, мес
По	Пэ	Пв	Си	До	Дд	Дв	Рэ	Рк	Ро	Кз	Кд	Кр при	Дс	КС	Пи
100%	85%	15%	Си	До	До*Кд	До+Дд	Рэ	Рк	Рэ+Рк	0,9	0,1	1	Дс	Кс	Пи

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ОН)	
СТРАНА	УКРАИНА
ОБЛАСТЬ	Киевская
АДМИН.ЦЕНТР 1-ГО УРОВНЯ	Киев
РАЙОН	Броварской
АДМИН.ЦЕНТР 2 ГО УРОВНЯ	Зазимье
АДРЕС	Лесная ул.3
РАССТОЯНИЕ ОТ ЦЕНТРА В ПРЕДЕЛАХ АДМИН.ЦЕНТРА 1-ГО УРОВНЯ ,км	0
РАССТОЯНИЕ ОТ КП ЗА ПРЕДЕЛАМИ АДМИН.ЦЕНТРА 1-ГО УРОВНЯ ,км	15

Расчетные данные инвестиционного проекта

Наименование показателей	чистые приведенные денежные потоки проекта NPV	Внутренняя норма рентабельности IRR	Индекс прибыльности PI	WACC	Срок окупаемости PV	Коэффициент капитализации и	Рентабельность проекта	LTV
ИП	xx	xxx		xx	xx	xx	xx	xx
Расчетные данные	xx	xxx		xx	xx	xx	xx	xx
Характеристика показателя (удовлетворяет /не удовлетворяет)								
Рекомендации от DATUM	заполняется вручную экспертом DATUM							

Основные базовые показатели

коэффициент расположения учитывает увеличение /уменьшение базовой стоимости 1 м 2 в зависимости от расположения объекта по отношению к центральным районам

уровень помещений в офисных и жилых ОН классифицирован под цену реализации/аренды по уровню отделки за счет Застройщика- в привязке к классификации гостиничного фонда

доход рассчитывается только от деятельности по аренде либо продаже помещений. Доходы от специальной деятельности собственника /арендатора (ресторанная , торговая, субаренда ит.д.)в расчете не учитываются

ООО «ЭКСПЕРТ-БЮРО «ДАТУМ»»

ФИНАНСЫ И DCA. ПРИНЦИПЫ И МОДЕЛИ

Принцип определения финансовой привлекательности DCA построен на базе определения накопительной стоимости проекта в зависимости от полноты использования каждого его модуля (субпроекта). Предполагается, что каждый инвестор уже имеет базовую отправную точку для понимания того, набор из каких модулей и субпроектов ему интересен.

Принцип ситуативного моделирования. Рассматриваем несколько вариантов развития ситуации. Для разных этапов используются разные варианты детализации.

Финансовое сопровождение (контрольно-расчетные модели) в DCA по своему подходу и соответствию этапам проекта разбито на 3 вида:

1 й - предварительный, соответствует в проекте этапам 1,2,3. Основная особенность-отсутствие точных данных для использования в прогнозных расчетах;

2 й базовый, соответствует этапу 4 проекта. Предварительные расчетные данные конкретизируются для каждого этапа проекта по мере его реализации и являются базовыми для последующих расчетов;

3 й корреляционный, соответствует этапу 5 проекта. Использует исключительно конкретные данные для внесения корреляций в жизненный цикл проекта.

2 й и 3 й вид финансового сопровождения построен на принципе взаимодополнения при использовании стандартных и нестандартных инструментов определения инвестиционной привлекательности проекта на каждом его этапе с учетом присущих такому этапу рисков.

Например, предлагается использование механизма нечеткой логики.

1й вид финансового сопровождения представлен детально на последующих слайдах.

ФИНАНСЫ И ДСА. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ. ПЕРВЫЕ ШАГИ.

Особенность 1-3 этапа проекта: отсутствие достаточных конкретных данных по отношению к проекту. Требуется большой объем предположений и допущений. Широкое использование метода аналогов.

Расчеты построены на принципе многовариантного ситуативного моделирования, позволяющего подобрать наиболее эффективное сочетание параметров.

Определение затрат на 1-3 этапах

Расчетной единицей для определения затрат, вокруг которого базируется расчет, принимается единица участника (персонала) , квалификация специалистов, норма времени, которые необходимы для процессов разработки, развития и сопровождения проекта.

Для определения операционных расходов используется показатель KPI « оптимальное соотношение расходов на содержание персонала к общей сумме фактических расходов».

Расчет инвестиций рассчитывается по двум направлениям:

Общепроектные инвестиции -повторяющиеся в краткосрочной перспективе и предназначенные для обеспечения операционной деятельности. Принимаются в расчете, как норма на 1 сотрудника (офисы, оборудование, телекоммуникации, пр.)

Индивидуальные инвестиции - разовые, специфические, но необходимые для увеличения эффективности бизнес процессов во времени. По отдельному расчету (start- реклама и маркетинг, специфическое ПО и т.п.)..

Определение доходов на 1-3 этапах.

Доходы рассчитываются по 2 направлениям:

1-как уменьшение расходной части от использования модулей на внутреннее сокращение операционных расходов и капитальных инвестиций;

2-доходы от услуг клиентам, т.е. продажа продуктов комплекса 3 м лицам.

В проекте принят подход, что основные клиентские операции делятся на два вида: массовые и индивидуальные.

Операции массового характера, которые осуществляются в автоматическом режиме или с минимальным привлечением сотрудников компании.

Принимаются в расчет осредненная стоимость одной операции. Для клиентов, зарегистрированных в клиентской базе компании, рассматривается как абонентская плата.

Для незарегистрированных внешних (разовых) клиентов, принимается плата фиксированная .

Операции, требующие индивидуального сопровождения экспертами, тарифицируются по отдельным расчетам. Для целей расчета проекта принимаются осредненные данные на каждый отдельный вид операции.

В качестве проверочных данных используются данные проектов аналогов

Итоговые данные корректируются на показатели риска, принятые для конкретного проекта.

А КОНКУРЕНТЫ?

АНАЛОГИЧНОГО КОМПЛЕКСНОГО ПРОДУКТА ДЛЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ С ЗАЯВЛЕННЫМ УРОВНЕМ УНИВЕРСАЛЬНОСТИ И МАССОВОСТИ ПОЛЬЗОВАНИЯ НА МОМЕНТ ПРЕЗЕНТАЦИИ НЕ ЗАФИКСИРОВАНО. НИЖЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ НЕСКОЛЬКО РАЗРАБОТОК, КОТОРЫЕ АНАЛОГИЧНЫ МОДУЛЯМ ИЛИ СУБПРОЕКТАМ КОМПЛЕКСА DCA ПО СВОЕЙ ИДЕОЛОГИИ И МЕХАНИЗМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

ПРИМЕР:



*Компания **НОВА** (Россия) – продукт NOVA REAL ESTATE PLATFORM FOR PROFESSIONALS- сервис с информацией для рынка недвижимости.*

***Bowery Valuation** (США) модернизирует систему умного поиска информации и анализа больших данных. Она автоматически собирает из открытых источников всю необходимую информацию об объекте, считает рыночную стоимость по специальному алгоритму, а также генерирует типовой отчет с результатами.*

***Skyline AI** (Израиль) проект «инвестиционный советник». Разработанная им платформа анализирует рынок коммерческой недвижимости и составляет прогнозы динамики арендной ставки по конкретному объекту, его рыночной стоимости через несколько лет, подсказывает, когда нужно повысить арендную плату или запланировать вложения на капитальный ремонт. Для этого сервис собирает данные из 130 источников и анализирует около 10 тыс. характеристик каждого объекта за последние 50 лет. Платформа находится в стадии финального тестирования.*

ООО «ЭКСПЕРТ-БЮРО «ДАТУМ»»

ЖИЗНЬ- это *КОМПЛЕКС* взаимоотношений и взаимопонимания.



01014, Украина ,
г.Киев, ул. Бастионная, 4, оф.1
тел.\факс +38 (044) 286 25 88
моб. Тел. +38 (067) 323 59 74
www.datum.kiev.ua

Контакт: учредитель

Смолянинов Александр

**+380 (67) 323 59 74)
(50) 472 19 59)**



ООО «ЭКСПЕРТ-БЮРО «ДАТУМ»»