

# ДЕВИЖН

Аудит девелоперских  
проектов от архитектурного  
бюро ДЕВИЖН

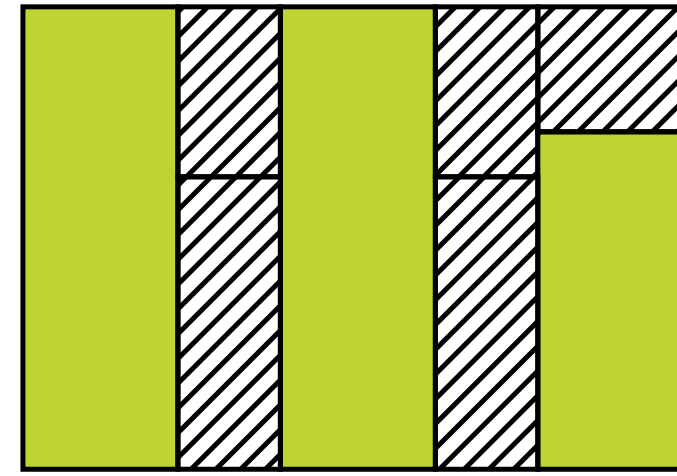
# Мастер-план

# Кейс 1:

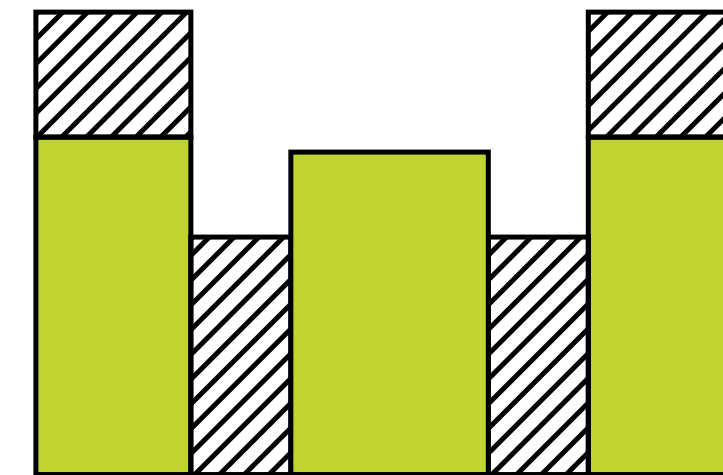
## +14% к рентабельности проекта на этапе мастер-плана

### Задача от девелопера:

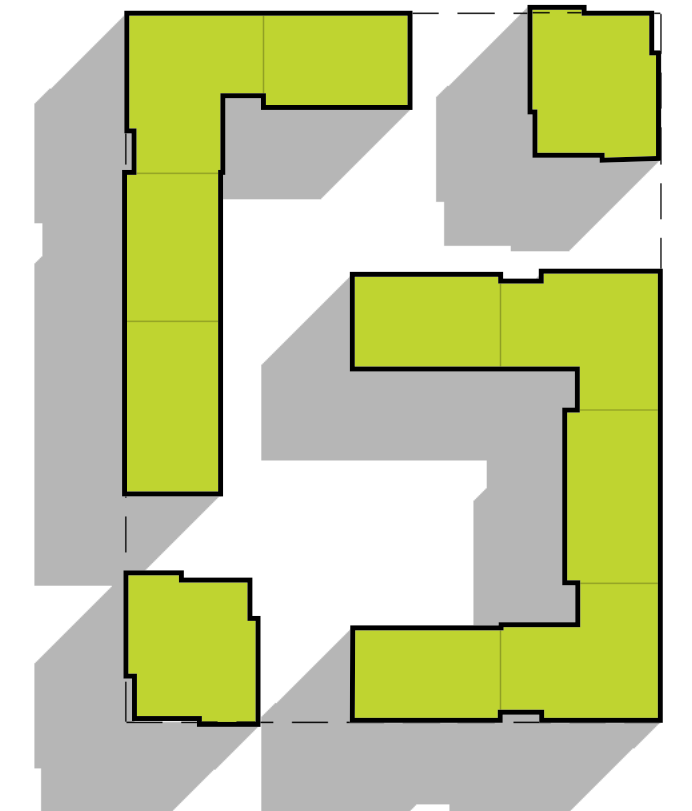
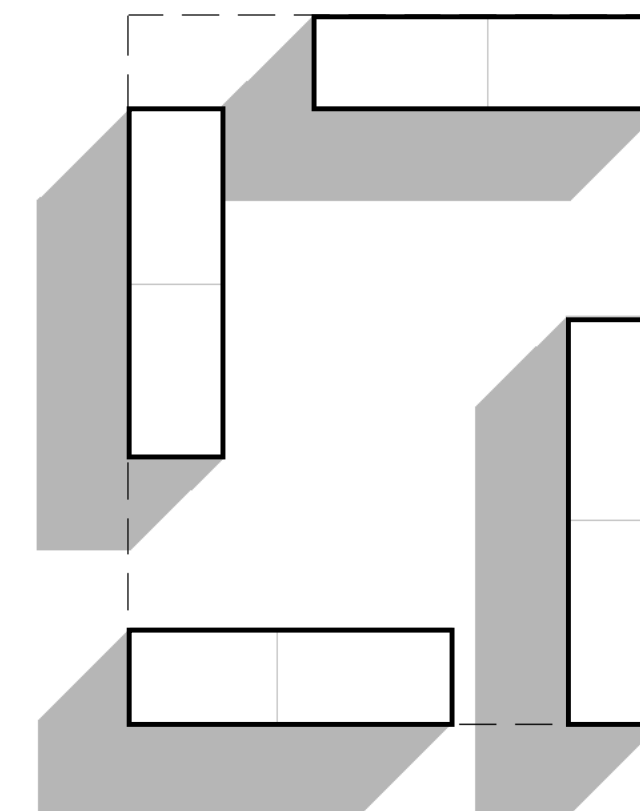
- сохранить ТЭП
- создать продуктовые предпосылки на уровне мастер-плана для увеличения рентабельности проекта (бульвар, событийная площадь, камерные дворы)



Мы изменили силуэт застройки, сделали ее более компактной и уменьшили этажность



Пересмотрели формообразование кварталов и разработали камерные уютные дворы



# Кейс 1:

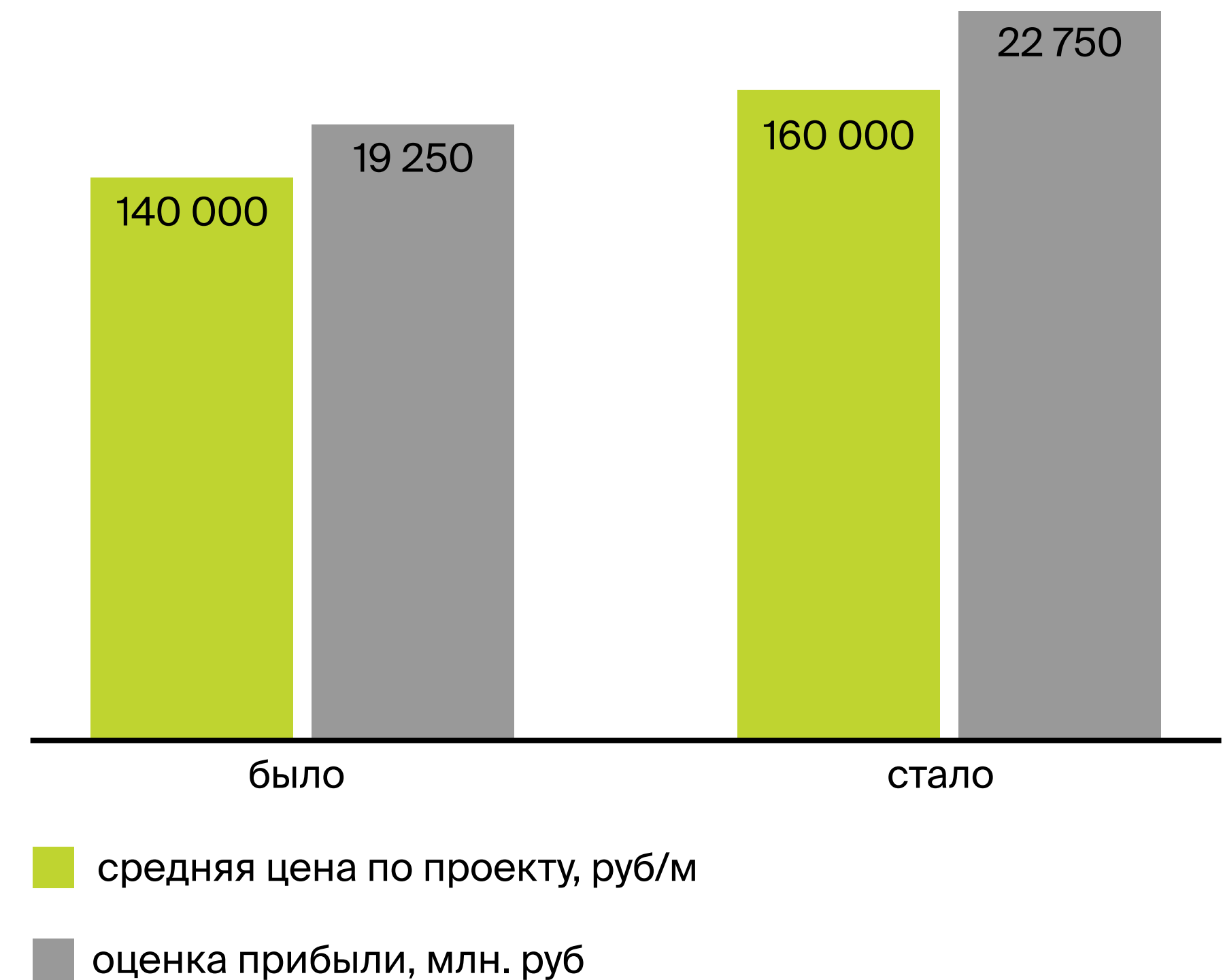
## +14% к рентабельности проекта на этапе мастер-плана

### Было:

- ТЭП – 350 тыс. м<sup>2</sup>
- средняя площадь квартиры – 50 м<sup>2</sup>
- средняя этажность – 19,5 этажей
- цена реализации в среднем 140 тыс. руб/м<sup>2</sup>

### Стало:

- сохранили 350 тыс. м<sup>2</sup>
- средняя площадь квартиры – 48 м<sup>2</sup>
- снизили среднюю этажность до 15,5 этажей
- по предварительной оценке банка средняя плановая цена реализации выросла на 14%



**по предварительной оценке  
банка рост прибыли составил**

**3,5 млрд. ₺**

# Эскизный проект: объемно-планировочные решения

# Оптимизация сечений вентиляционных каналов санузлов

Внесены изменения в СП 54.13330.2016 (далее СП 54.13330.2022) – добавлены новые термины.

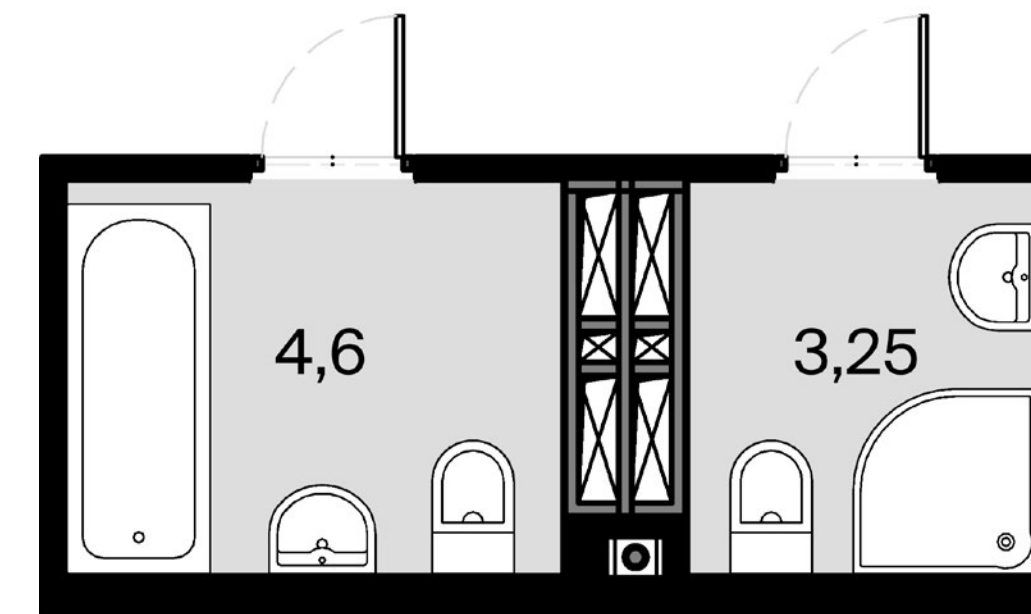
Кратность воздухообмена в помещениях в режиме обслуживания следует принимать в соответствии с нормами:

- Ванная комната, душевая, совмещенный санузел  $50\text{м}^3/\text{ч}$ ;
- Уборная, туалет, постирочная  $25\text{м}^3/\text{ч}$

**+ 5 м<sup>2</sup> продаваемой площади  
для 25-этажной секции**

**+ 1 удобная ниша для стиральной  
машины**

**Вариант 1**

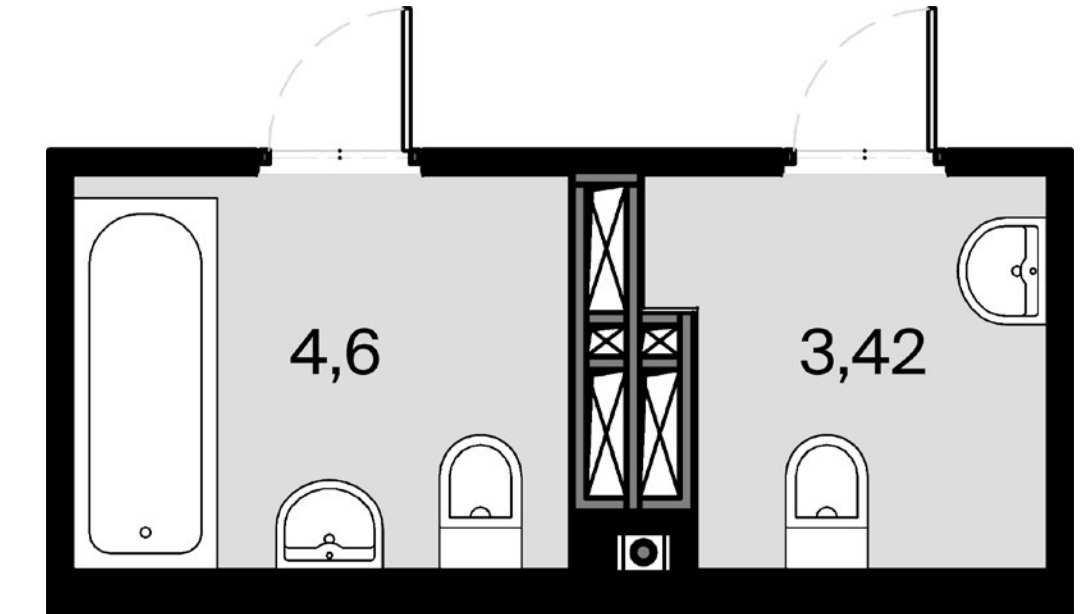


**Санузел**

**Санузел**

**Вариант 2**

Для входа в экспертизу

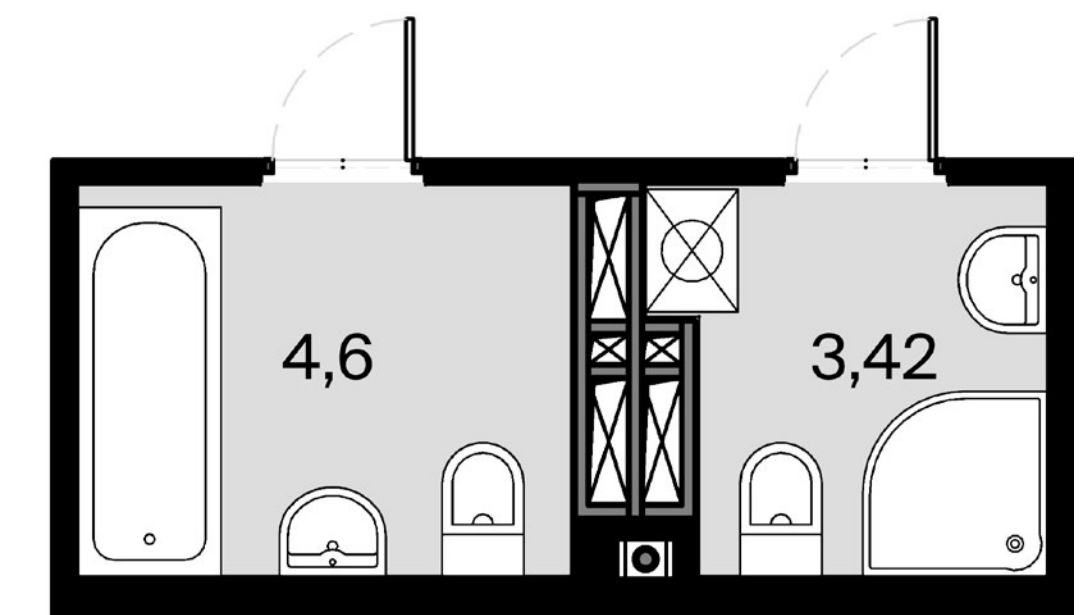


**Санузел**

**Уборная**

**Вариант 3**

Возможность использования после прохождения экспертизы

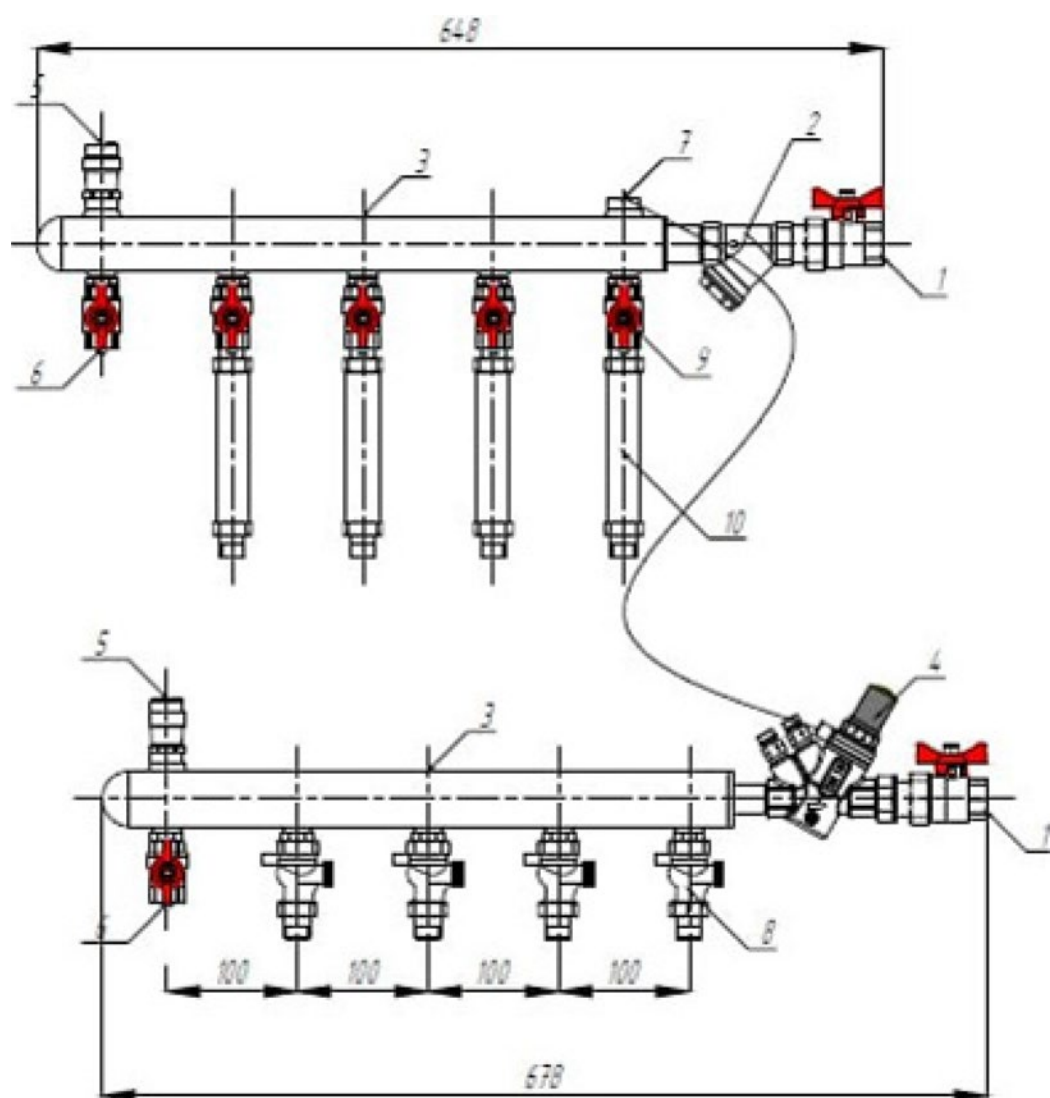


**Санузел**

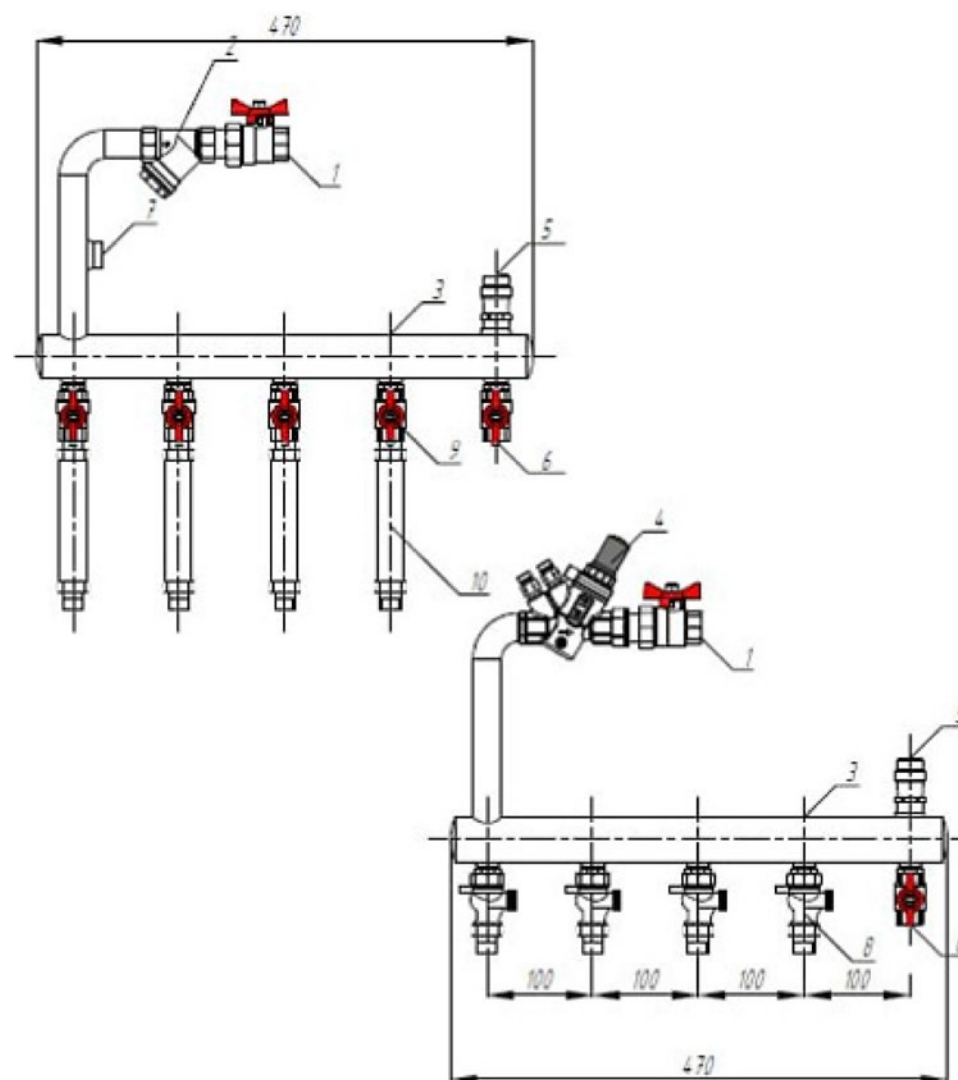
**Уборная**

→ Коллекторы с верхней разводкой экономят площадь в нишах, что увеличивает продаваемую площадь квартир.

## Боковая разводка

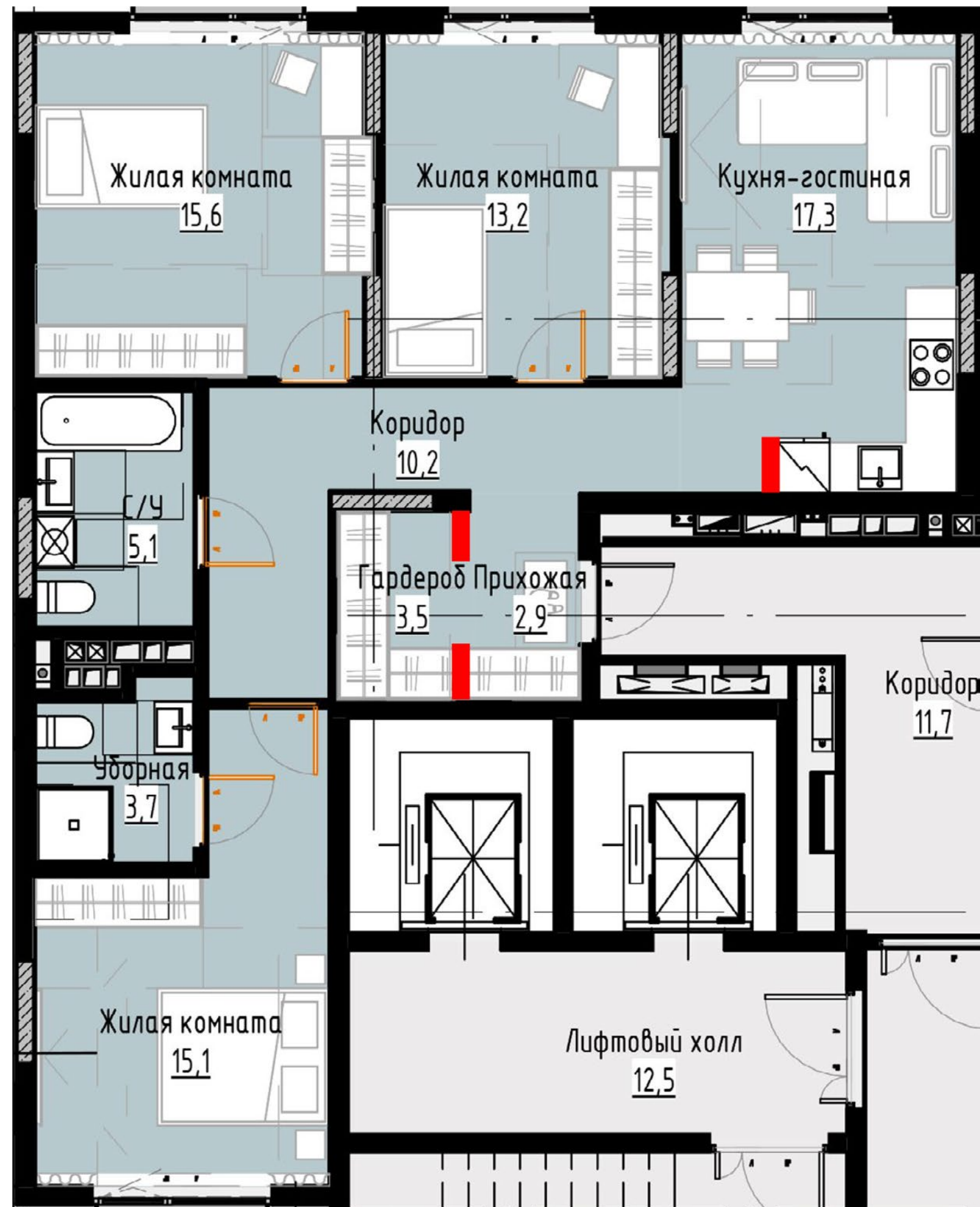


## Верхняя разводка



**+ 9 м<sup>2</sup> продаваемой площади  
для 25-этажной секции**

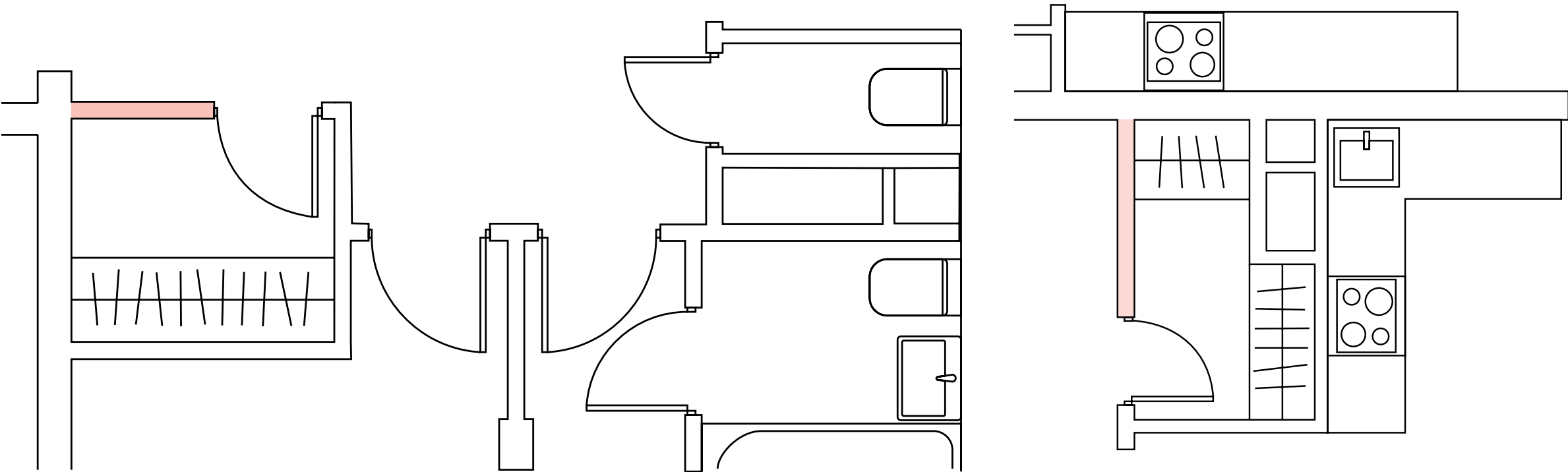
# Оптимизация планировок: долой лишние перегородки!



## Убираем:

- мелкие простенки в кухне и для шкафа-купе
- двери в гардеробную
- перегородки для зонирования

В бизнес-классе, элитных объектах:  
используем для обозначения зонирования  
трассировку вместо реальных перегородок



| Тип секции | Количество секций по типу в проекте, ед. | Площадь излишне предусмотренных перегородок внутри квартиры, м² |
|------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| C1         | 4                                        | 3,2                                                             |
| C2         | 14                                       | 1,6                                                             |
| C3         | 5                                        | 0,8                                                             |
| C4         | 6                                        | 1,6                                                             |
| C5         | 3                                        | 3,2                                                             |
| C6         | 1                                        | 1,6                                                             |
| C7         | 3                                        | 3,2                                                             |
| C8         | 3                                        | 0,8                                                             |
| C9         | 3                                        | 1,6                                                             |

Ошибка: возведение лишних перегородок

Исключение данных перегородок приведет к сокращению затрат на СМР и увеличению продаваемой площади на 77 м² по проекту в целом.

Благодаря такому решению мы помогли девелоперу сохранить

~11 550 000 ₽!

При средней цене продаж новостроек на уровне 150 тыс. руб./м²

## Кейс 2: аудит планировок

10

### Что сделали?

- + исключили лишние перегородки
- + оптимизировали вентшахты и санузлы
- + переработали МОПы
- + исключили тамбуры в коммерции

### Что получили?

- + 1270 м<sup>2</sup> по типовым этажам (30 жилых секций)!

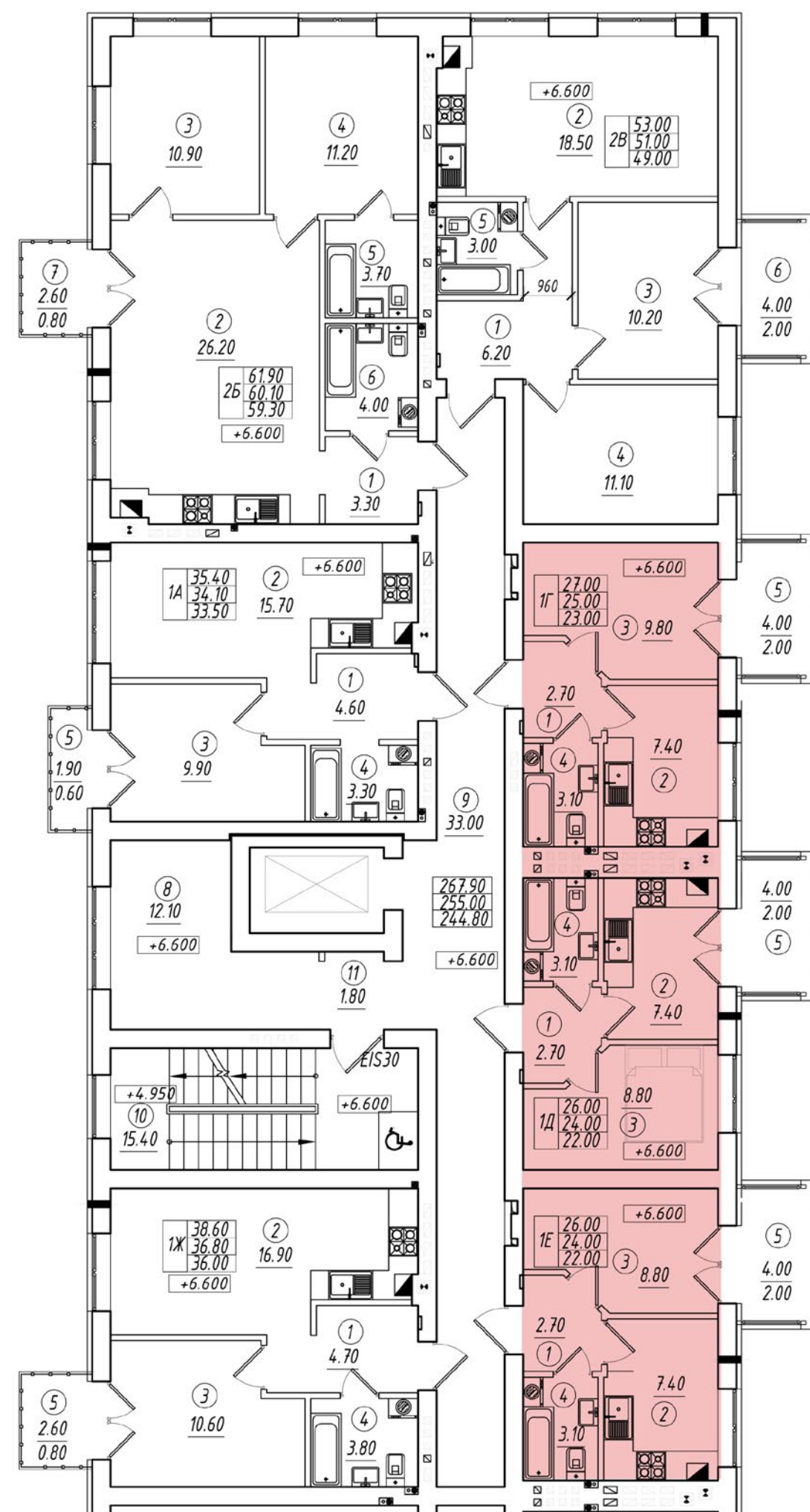
При оценке стоимости м<sup>2</sup>  
в новостройках на уровне  
200 000 ₽:

**недополученная  
выручка составила  
254 000 000 ₽!**

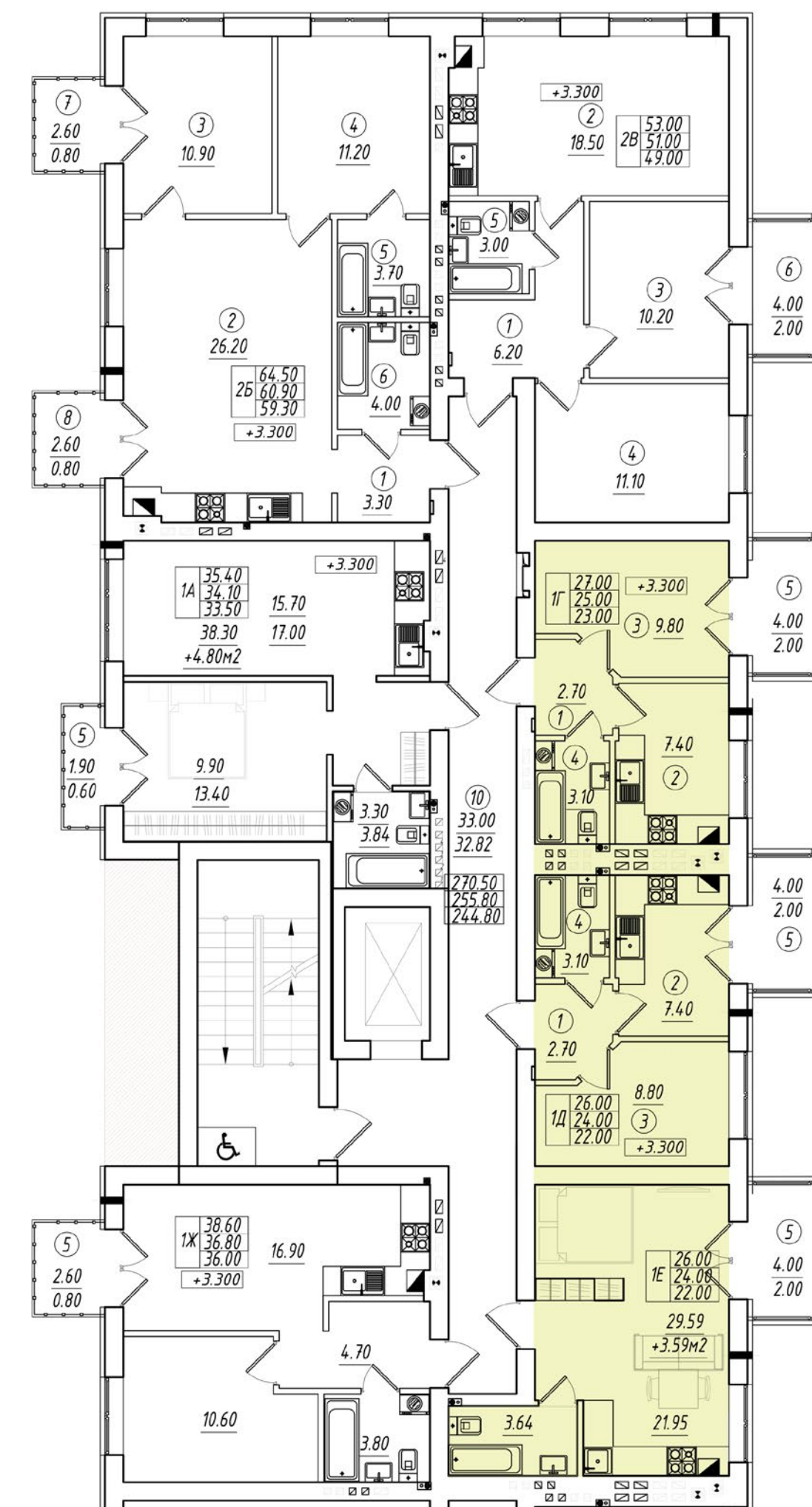
# Кейс 3: многократно повторяющийся тип квартир

## Результат:

- увеличение продаваемой площади **+3,59 м<sup>2</sup>**
- разнообразие ассортимента квартир



Ошибка: повторение студии на этаже

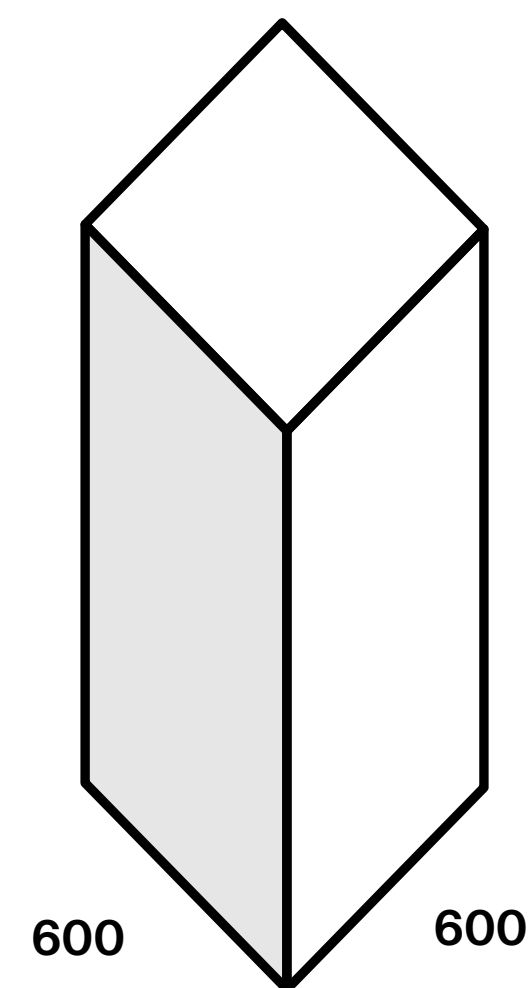


Решение: изменение одной из студий за счет «захвата» МОП

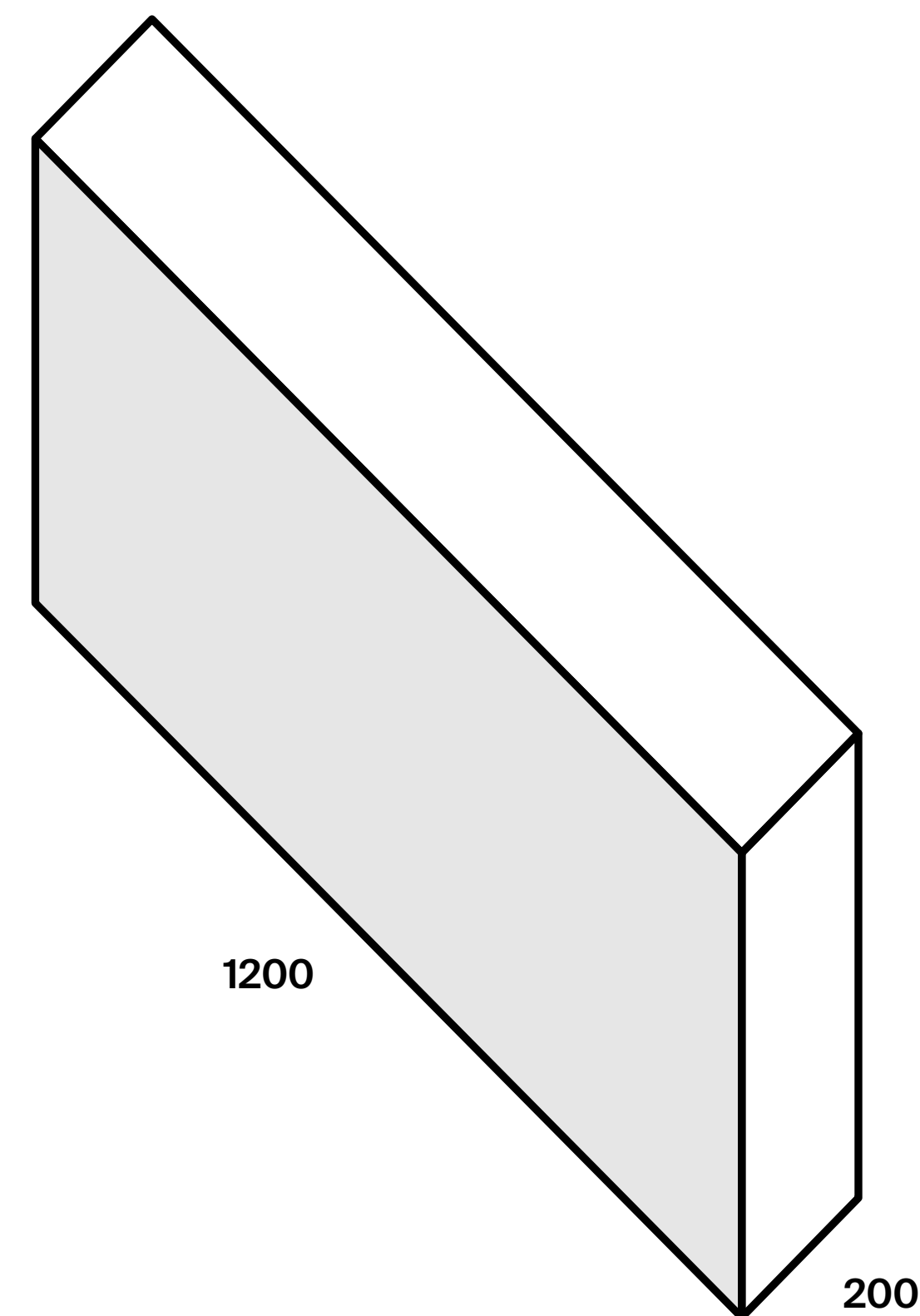
## Кейс 4: аудит планировок в ЖК Аврора, г. Хабаровск

Конструктив дома сейчас сформирован из сетки колонн. Поэтому в квартирах появляются углы, которые никак не спрятаны в интерьере. Мы предложили колонну заменить на пилон.

Пилон прячется в тело стены, за счет этого квартира смотрится цельной. Комнаты прямоугольной формы, следовательно и мебель будет удобно расставлять вдоль стен.



КОЛОННА

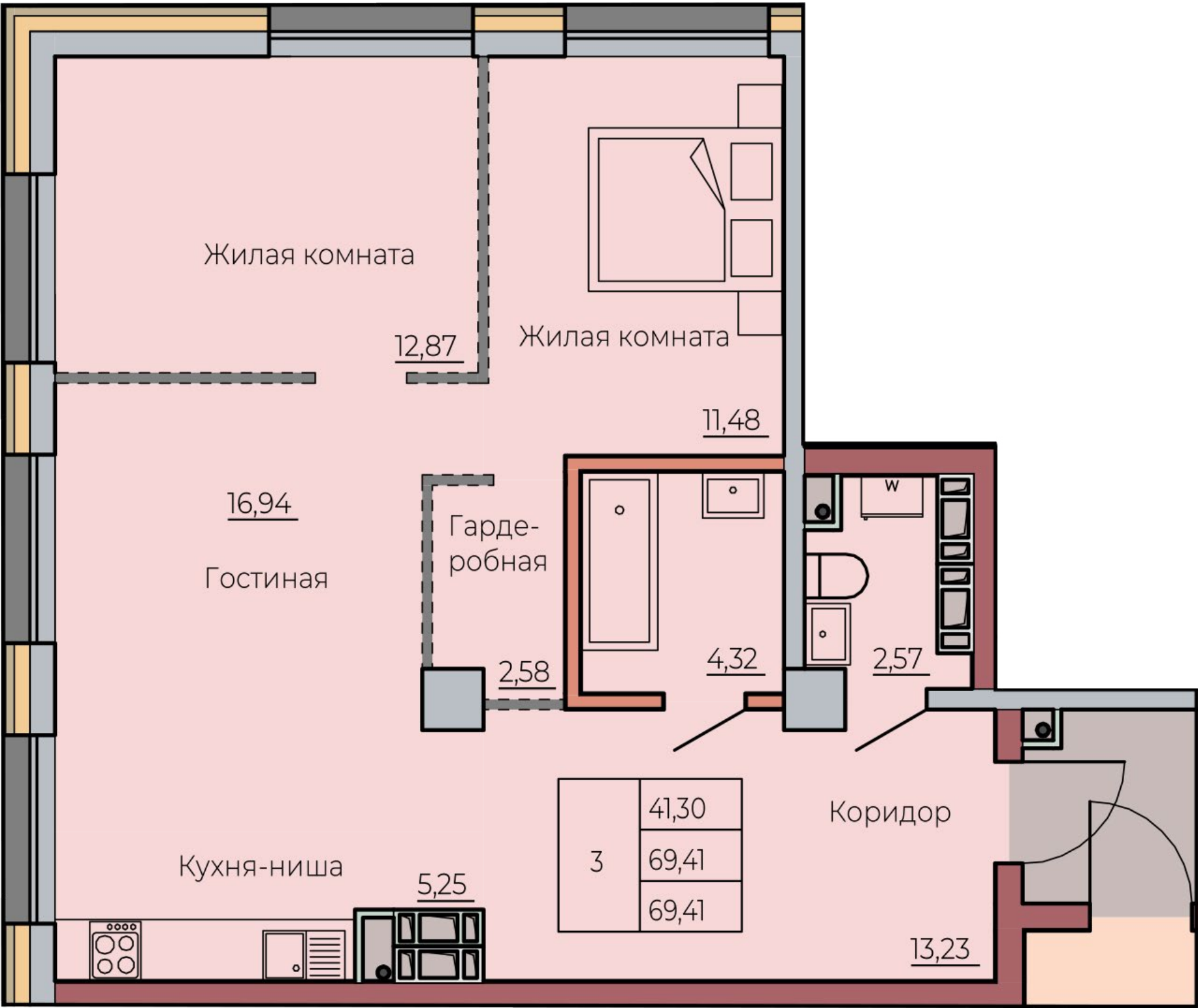


ПИЛОН

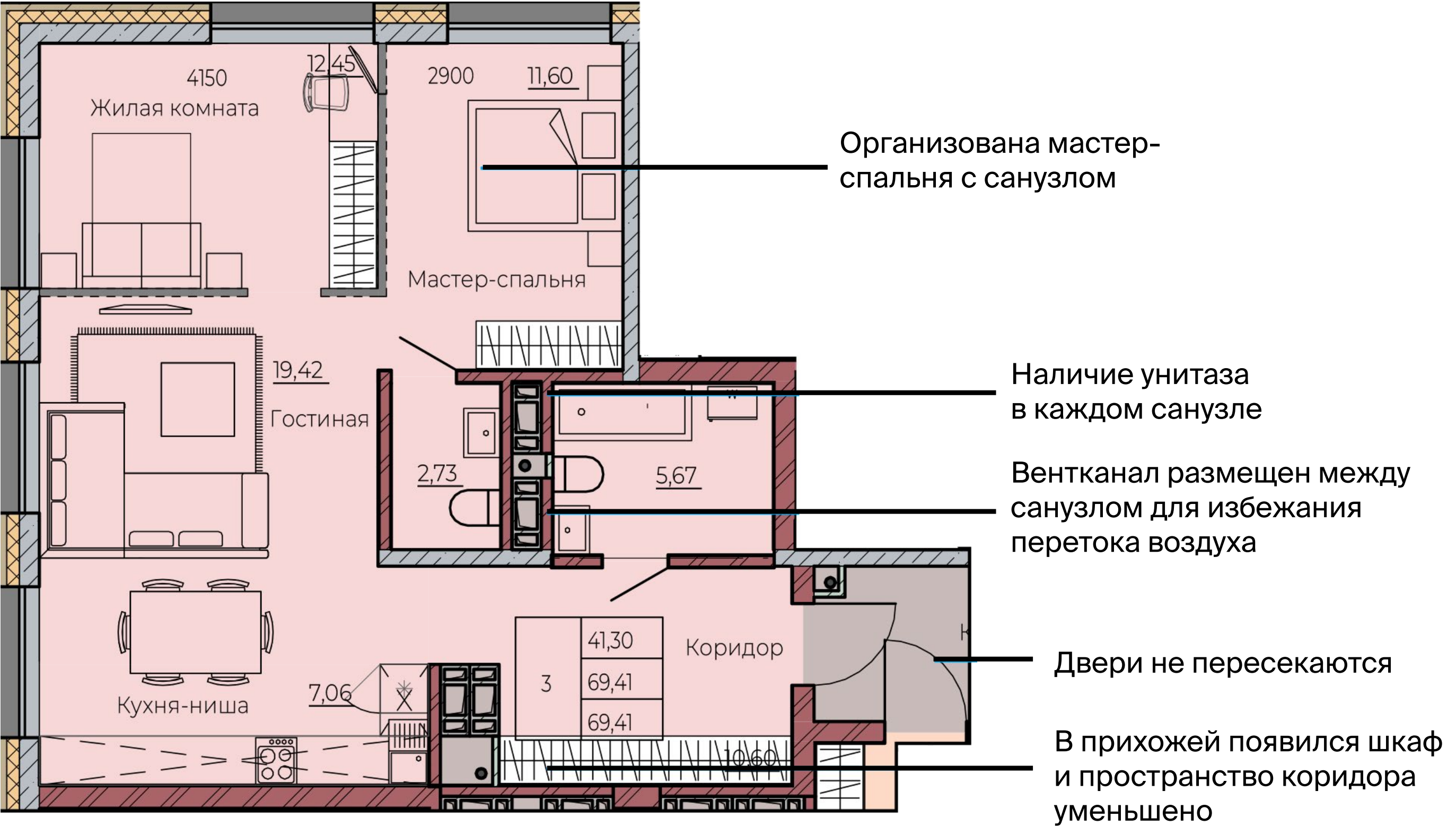
Кейс 4:  
аудит планировок в ЖК Аврора,  
г. Хабаровск

13

Квартира 1: исходная планировка



Квартира 2: предлагаемая планировка

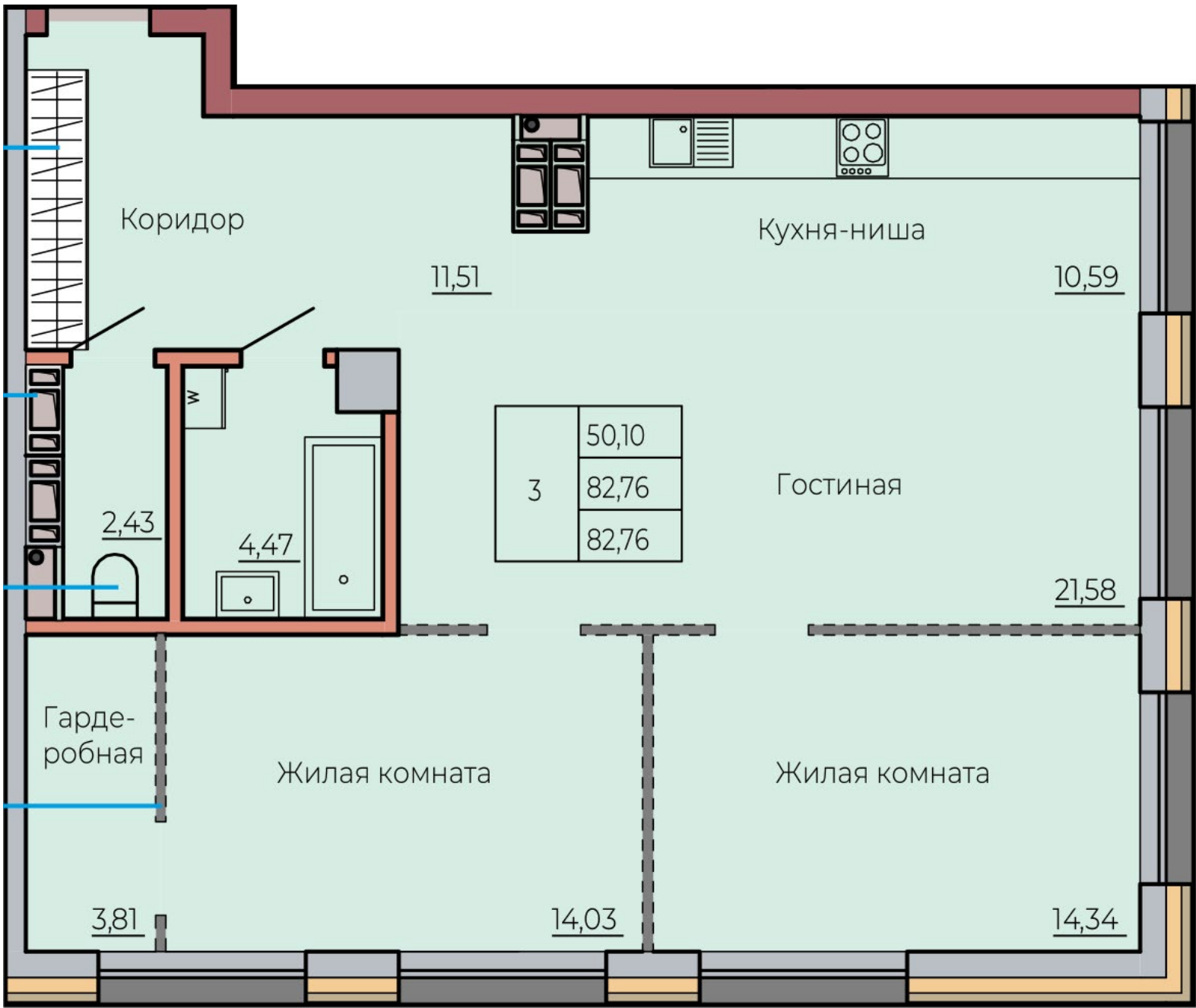


Кухня-гостиная увеличенная

# Кейс 4:

## аудит планировок в ЖК Аврора, г. Хабаровск

Квартира 1: исходная планировка



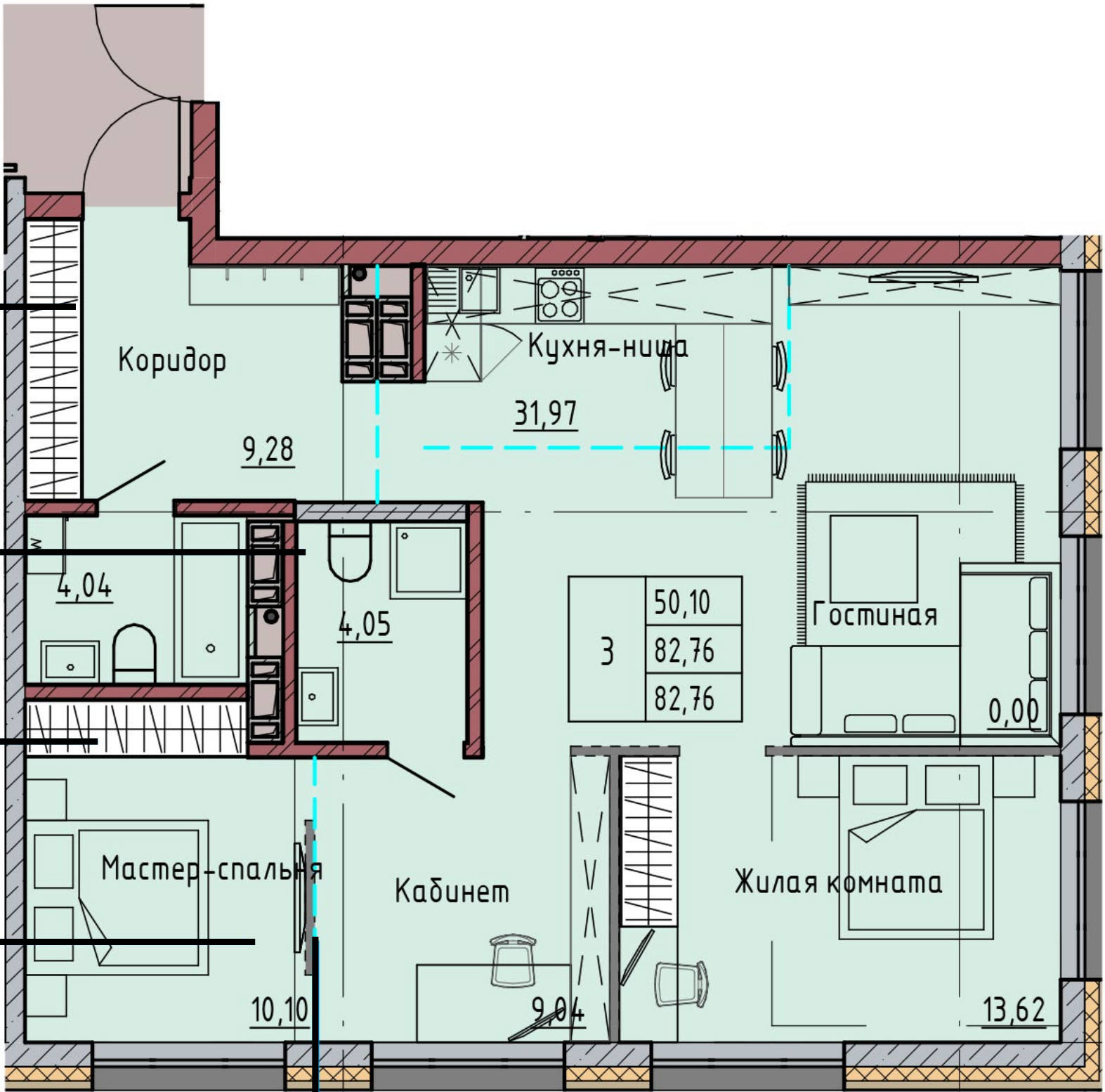
Квартира 2: предлагаемая планировка

Организовано место под шкаф:  
сдвинута входная дверь на 300 мм  
и дверь санузла вправо

Вентканалы размещены в стене  
между 2-мя санузлами,исключая  
горизонтальный короб

Ниша под шкаф

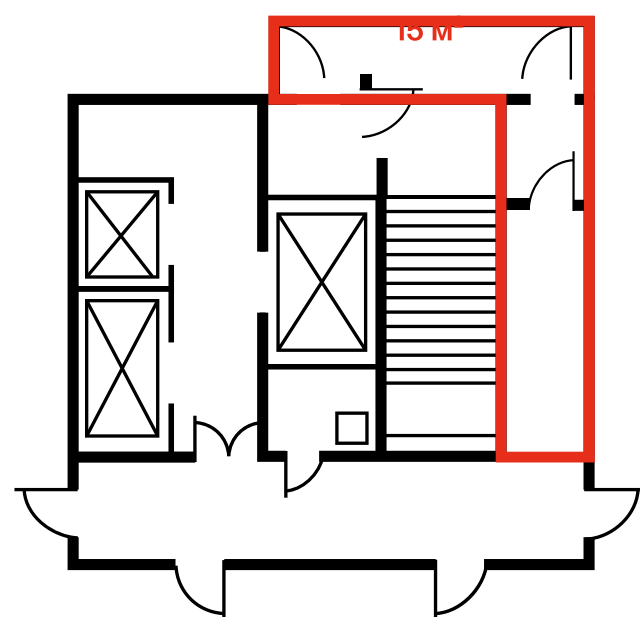
Организация мастер-спальни  
с рабочей зоной, зоной хранения  
и санузлом



Простенок разделяет спальню от каби-  
нета. Может быть декоративный (шторы,  
стеклянные блоки и т.п.) либо, построен-  
ный из кирпича

## Кейс 5: лестница, которая экономит девелоперу ~30 млн руб.

✗ Лестничная  
клетка Н1

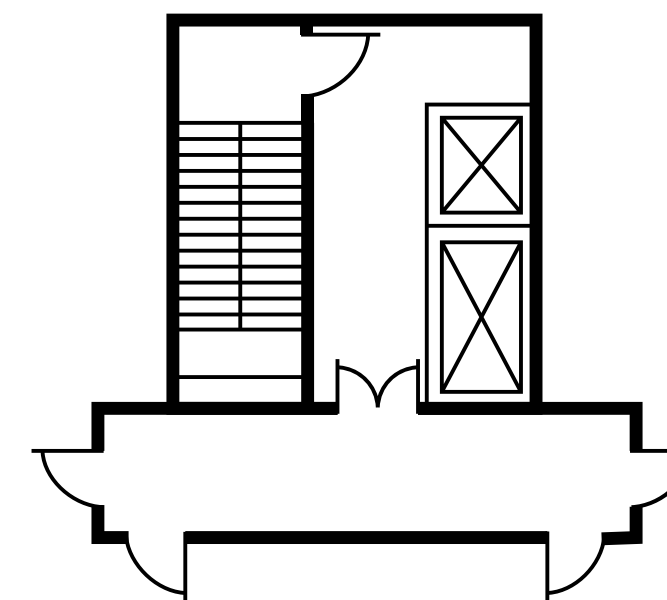


Здесь отсечкой от огня и дыма при пожаре служат коридор и балкон, которые крадут ~15 м<sup>2</sup> на каждом этаже.

**В 18-этажном доме это =  
40 млн ₽ упущенной выручки.**

В зданиях выше 28 метров незадымляемые лестницы — обязательное требование. Какую лестничную клетку выбрать с точки зрения экономии проекта?

✓ Лестничная  
клетка Н2



Жертв со стороны полезных метров нет, так как за пожарную безопасность отвечает система противодымной вентиляции, стоимость которой ~10 млн ₽. К тому же такая лестница технологичнее и удобнее для жителей.

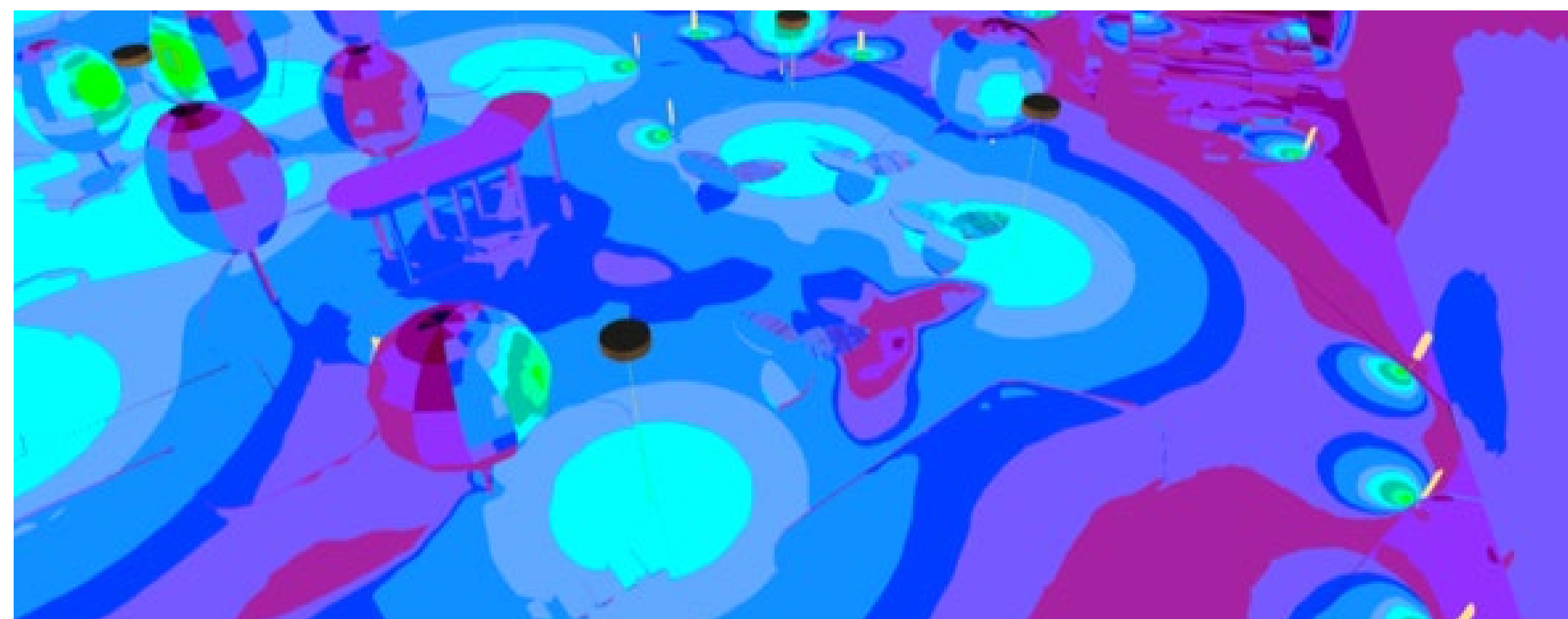
**В сухом остатке: лестница  
Н2 экономит ~30 млн ₽.**



# Эскизный проект: благоустройство

# Кейс 1: сократили бюджет благоустройства со 100 до 70 млн. ₽

- работа с одним поставщиком МАФ (-25%)
- подбор аналогов озеленения в питомнике (-12%)
- светотехнический расчет освещения для точного определения необходимого оборудования (-30%)



# Проектирование

# Кейс 1:

## оптимизировали проект за счет инженерных решений в квартале Norwood, г. Пенза

→ Заказчик: СГ Рисан

Первый критерий подбора сечений элементов — это показатель расхода 1 м³ бетона на 1 м² реализуемой площади

|                         | 9-этажная секция | 16-этажная секция |
|-------------------------|------------------|-------------------|
| Среднее значение, м³/м² | 0,4 – 0,42       | 0,45 – 0,48       |
| Расход ДЕВИЖН, м³/м²    | 0,38 (-0,04)     | 0,42 (-0,03)      |

**Экономия по бетону – 16,63 млн. ₽**  
Стоимость по ценам 2021 года

Второй критерий, который служит ориентиром для обеих сторон, – расход 1 кг арматуры на 1 м³ бетона

|                         | 9-этажная секция | 16-этажная секция |
|-------------------------|------------------|-------------------|
| Среднее значение, м³/м² | 110              | 120               |
| Расход ДЕВИЖН, м³/м²    | 95,6 (-14,4)     | 101,7 (-18,3)     |

**Экономия по арматуре – 20,55 млн. ₽**  
Стоимость по ценам 2021 года

# Кейс 1:

## оптимизировали проект за счет инженерных решений в квартале Norwood, г. Пенза

- Стоимость арматуры: 65 000 ₽/тонна
- Стоимость бетона В25: 6 160 ₽/м<sup>3</sup>
- Стоимость работы: 6 850 ₽/м<sup>3</sup>
- Общая продаваемая площадь здания: 29 458,48 м<sup>2</sup>

**Экономия на 1 м<sup>2</sup>  
реализуемой площади:  
1 262 ₽/м<sup>2</sup>**

## Кейс 2:

### увеличили паркинг в ЖК бизнес-класса SVOBODA, г. Пенза

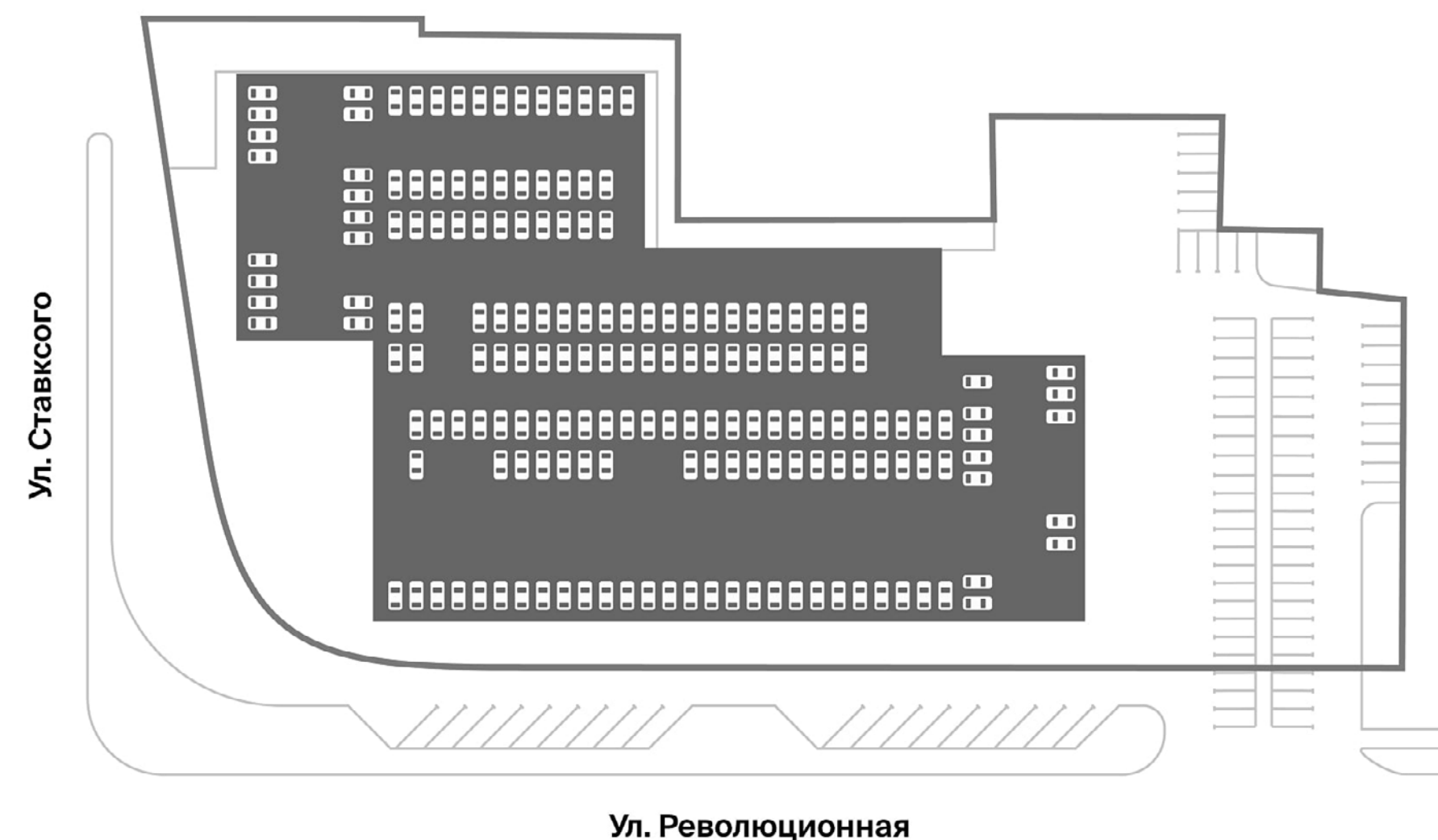
→ Заказчик: СГ Рисан

По первоначальной концепции, часть жильцов должны были парковаться во дворе — на стилобате. В паркинге не хватало пространства.

→ Мы увеличили площадь на 371 м<sup>2</sup>,  
изменив конфигурацию паркинга.

→ Получили 33 дополнительных  
машиноместа.

Наземную парковку по периметру квартала оставили для гостей, а на кровле паркинга расположили двор. Это решение позволило создать полноценное благоустройство на участке в 1 га.



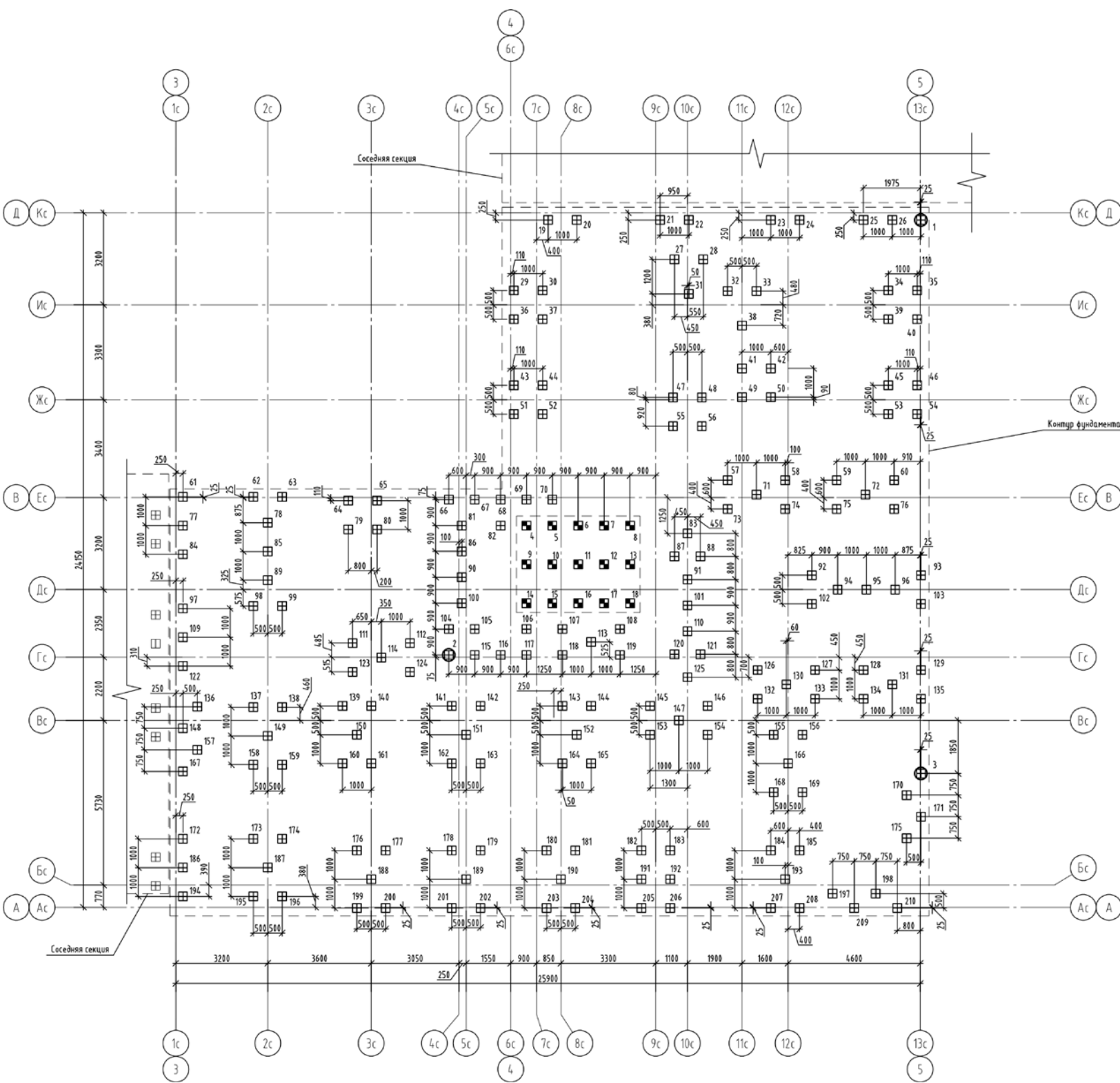
# Кейс 3:

## оптимизация расстановки свай.

### Уменьшили коэффициент с 1,21 до 1,129

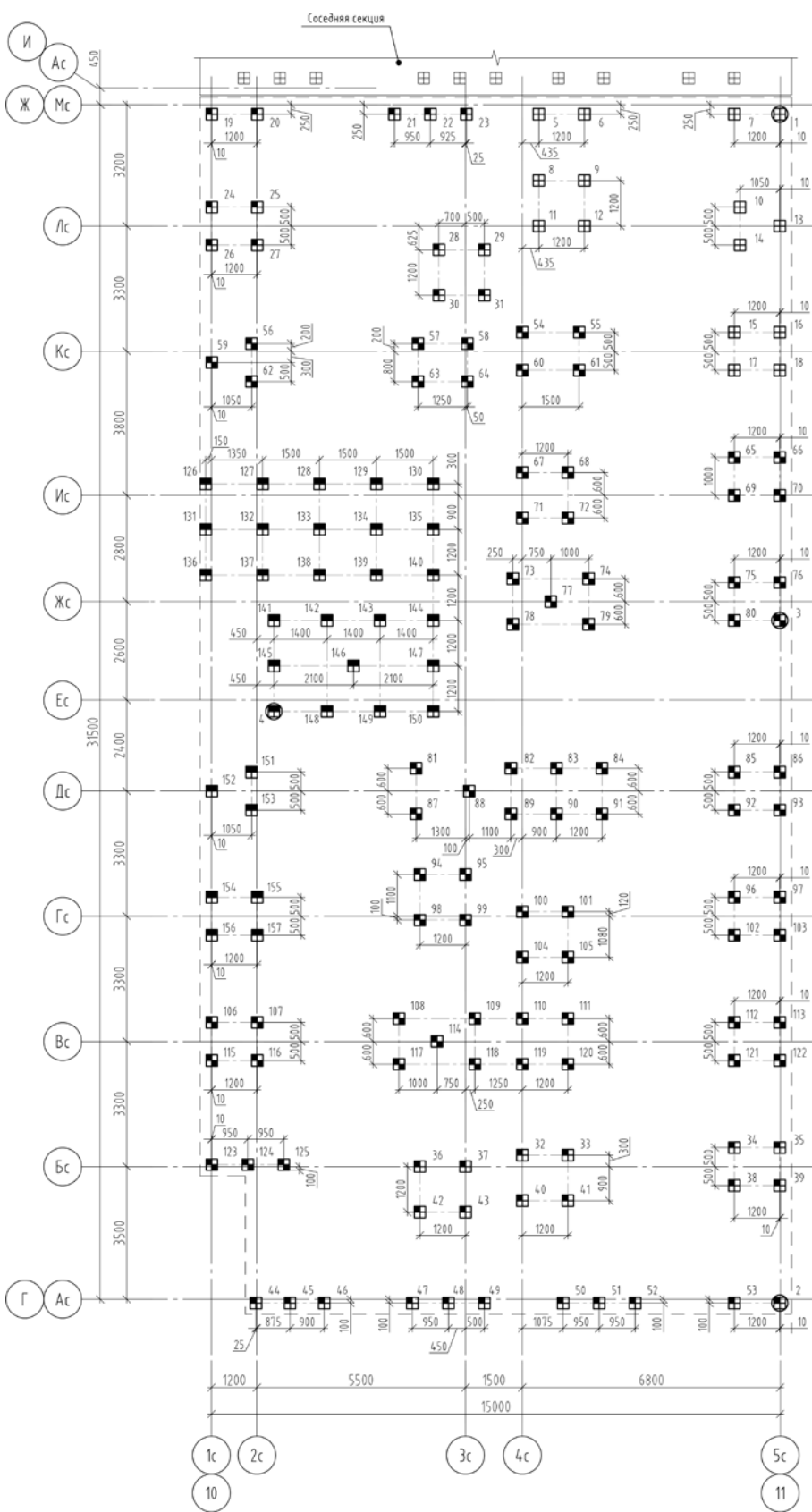
ЖК «Астро»

14-этажная секция.  
Коэффициент расстановки свай 1,21



ЖК «Урал-Квартал»

16-этажная секция.  
Коэффициент расстановки свай 1,129

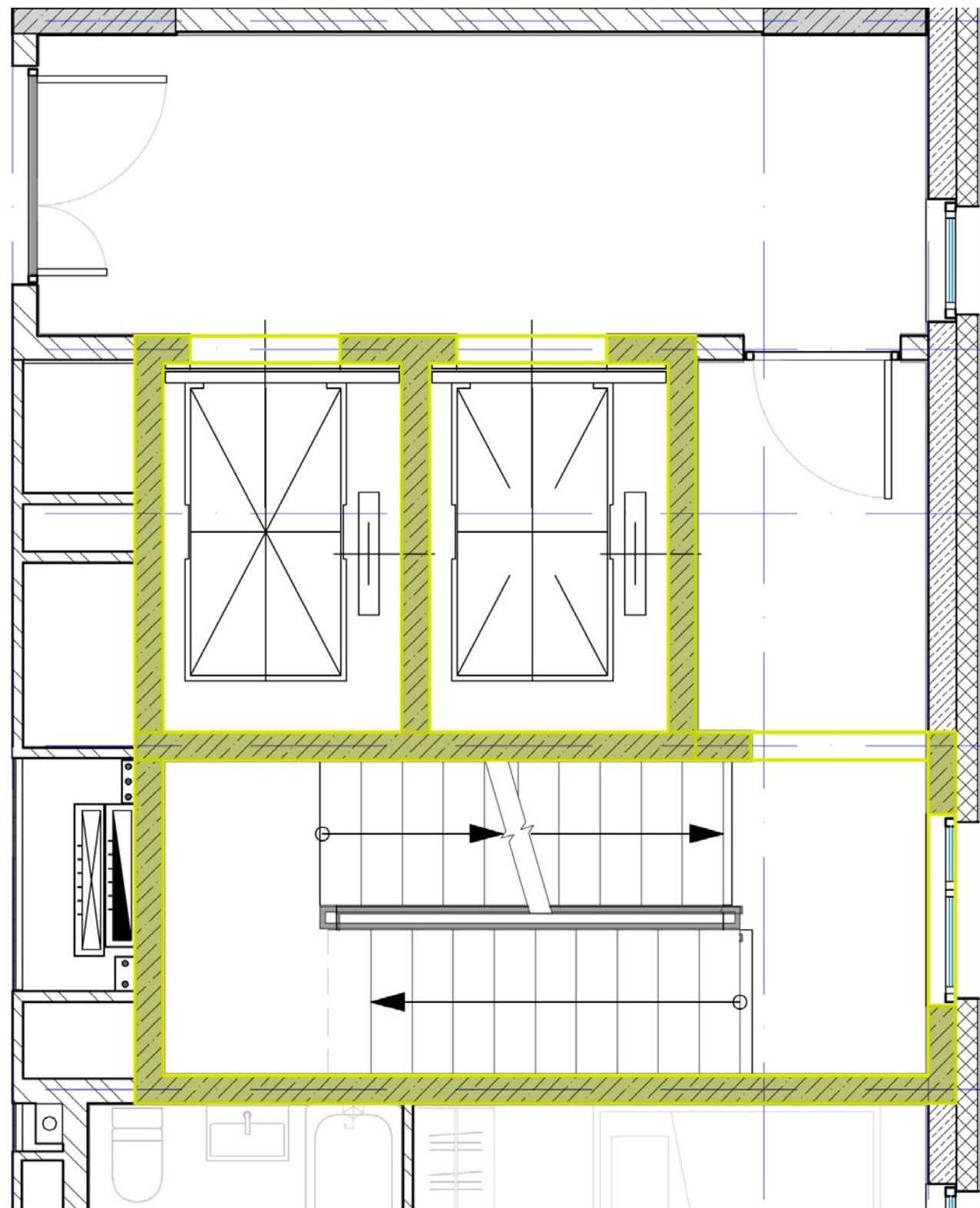


# Кейс 4:

## ОПТИМИЗАЦИЯ МОНОЛИТА лестнично-лифтового узла

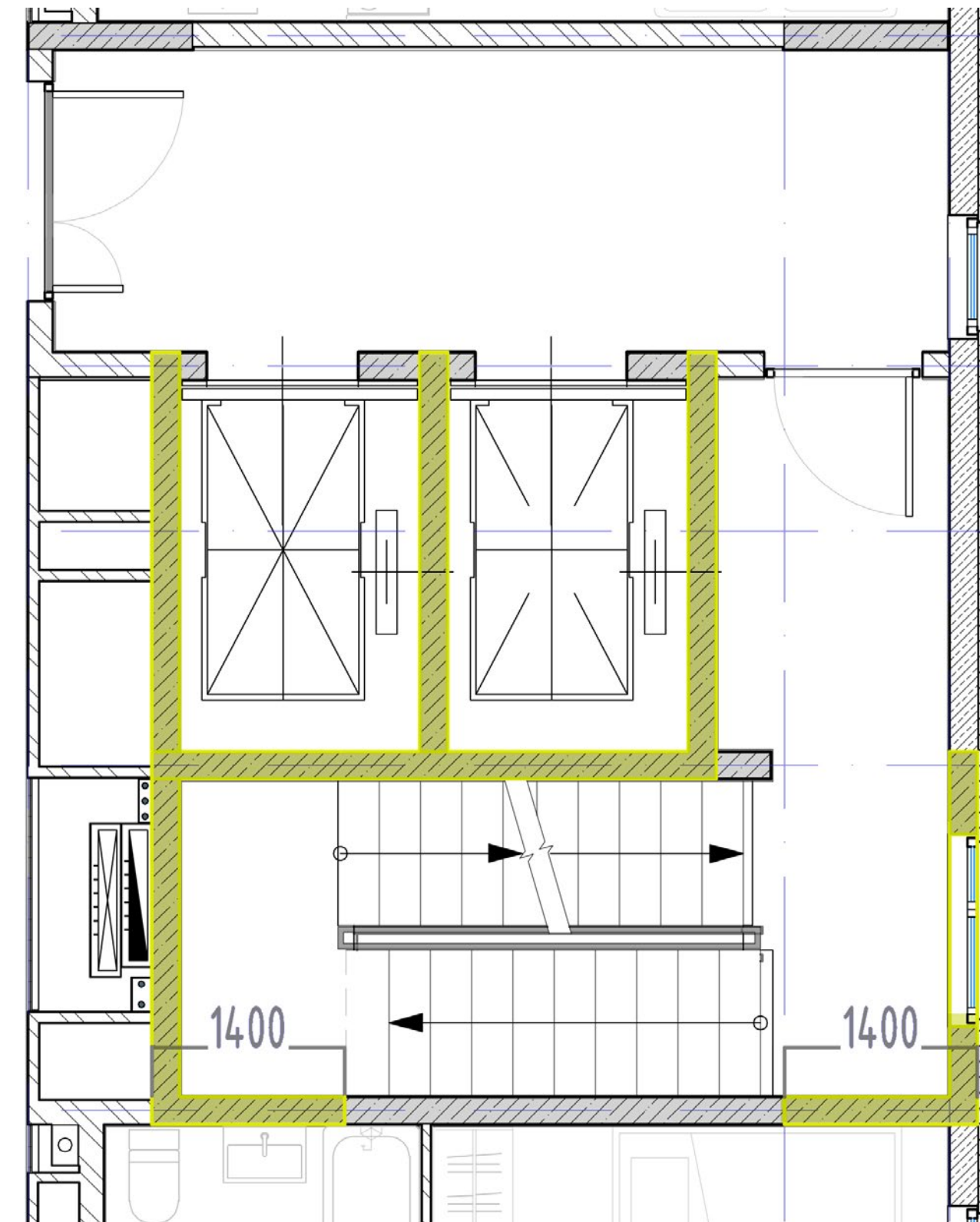
Вариант ЛЛУ  
до оптимизации

объем бетона ЛЛУ на этаж – 13,634 м<sup>3</sup>



Вариант ЛЛУ  
до оптимизации

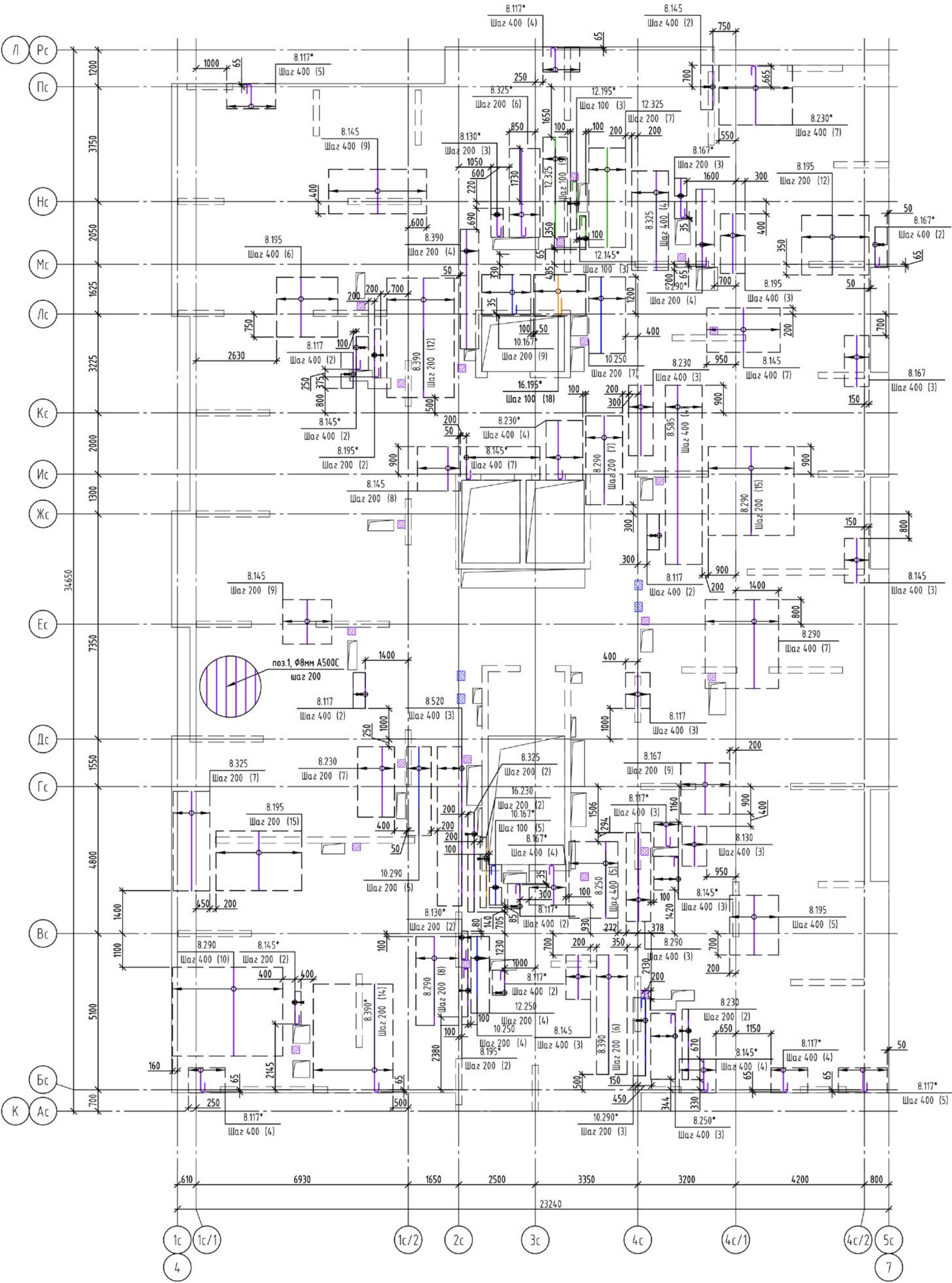
объем бетона ЛЛУ на этаж – 10,605 м<sup>3</sup>



# Кейс 5: применение гибридной фоновой арматуры

Расход при основной верхней и нижней фоновой арматуре 8/200 мм составляет **87,15 кг/м³**

Расход при гибридном варианте основной фоно-  
вой арматуре нижней 8/250 мм и верхней 10/250  
мм составляет **84,07 кг/м³** за счет уменьшения  
количества дополнительной верхней арматуры  
ориентировочно до 15%



# >10 000 000 ₽

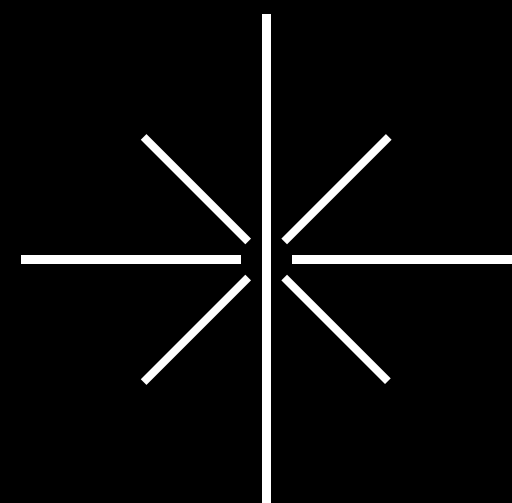
## найдем на этапе мастер-плана

Проведем комплексный аудит за 1 млн. рублей, который позволит получить бóльшую выручку с теми же исходными данными

Аудит мастер-плана

Аудит планировочных  
решений

Если не найдем 10 млн. рублей в вашем проекте – вернем полную стоимость аудита



# ДЕВИЖН

Архитектура и брендинг

Есть задача?  
Давайте обсудим

[office@devision.company](mailto:office@devision.company)

Пишем о нашем подходе  
в телеграм-канале

Больше проектов  
на нашем сайте

+7 499 688  
92 89