

*Наш профиль - успешная реализация
земельных активов*



ОБЪЕКТ: УЧАСТОК 9 Га

**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ,
22 КМ. ОТ МКАД**

Суть предложения: полная реализация непрофильного актива через девелоперский проект

Схема взаимодействия: Fee-девелопмент

Срок реализации проекта: 3,8 - 4,5 года

Прирост стоимости объекта, ROE: 133% - 199%

Подготовлено:
M9 DEVELOPMENT
2019, Апрель

СИЛАМИ M9 DEVELOPMENT

проведена предварительная оценка наилучшего использования земельного участка по адресу: Московская область, Новорижское ш, 22 км от МКАД»

Выполнены: выезд на место, best use анализ, укрупненные бюджеты и графики проекта, разработаны эскизы генпланов, оценка информации о коммуникациях, о правах, анализ спроса, предложения в данной локации и перспектив рынка.

Далее приведены основные параметры будущего проекта.



СУТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ - ФОРМИРОВАНИЕ ДОХОДА ОТ НЕПРОФИЛЬНОГО АКТИВА ЧЕРЕЗ РЕАЛИЗАЦИЮ «ПОД КЛЮЧ» ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА НА ПРИНЦИПАХ **FEE-ДЕВЕЛОПМЕНТА** ОТ КОМПАНИИ M9 DEVELOPMENT.

Стимулами к началу работы над рассматриваемой территорией стала благоприятная ситуация на рынке недвижимости Московского региона, а также устойчивый тренд от исполнения государственной программы «Жилье и городская Среда».

Началась новая фаза реализации Национального проекта «Жилье и городская среда» с целью достичь объёма жилищного строительства не менее чем 120 млн. м² в год.

Вице-премьер России, министр строительства Виталий Мутко в марте 2019 г. заявил, что разрабатываются нововведения: подготовка новых банковских продуктов и планов субсидирования ипотечной ставки для некоторых потребителей ИЖС, снижение расходов на подключение к инженерным сетям, разработка стандартов организации и управления создаваемыми поселками и другие.

Тренд на перетекание спроса в Московском регионе в сторону ИЖС однозначно намечен.

ПО ПРОГНОЗАМ АНАЛИТИКОВ, ДАННЫЙ ТРЕНД УСИЛИТСЯ ВВИДУ:

- ухода с рынка заметной части застройщиков многоквартирных домов
- высвобождения строительных мощностей
- относительно простой финансово-юридической схемы создания и продажи поселков индивидуальных домов;
- существенного улучшения ситуации с социально-бытовой и транспортной инфраструктурой;
- действиями государства по стимулированию объемов ИЖС строительства

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА

Рассматриваемая территория отнесена генпланом сп Павло-Слободское городского округа Истра к Ж2 (индивидуальные и блокированные дома).

На данной территории к реализации наиболее перспективны 2 варианта концепции проекта с созданием конечных продуктов с высоколиквидными параметрами и ценой чуть ниже рынка, что является залогом успеха проекта в сложившихся реалиях.

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ
КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА



1

ВАРИАНТ

Поселок готовых индивидуальных домов

2

ВАРИАНТ

Поселок готовых индивидуальных домов и таунхаусов.

В обоих вариантах поселок для постоянного проживания.

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ
КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА

	B1	B2
Объектов на продажу (без нежилых)	134	178
Площадь участков коммерческая, м2	68 400	66 900
Площадь индивидуальных домов коммерческая, м2	22 780	17 340
Площадь таунхаусов коммерческая, м2	-	10 994
Площадь нежилых общая, м2	617	617
Площадь нежилых коммерческая, м2	340	340
Срок окончания строительства от начала активной инвестиционной фазы, мес.	35	37
Срок окончания основных продаж от начала активной инвестиционной фазы, мес.	33	42
Общий срок реализации проекта, мес.	46	55
Себестоимость проекта (без стоимости земли)	1 403 254 383	1 776 460 109
Имущественный вклад (земля)	228 000 000	228 000 000
Объем проектного финансирования (кредит)	5,38 933 988	808 226 200
Выручка	1 944 600 000	2 387 779 520
Прибыль (без оптимизации)	303 245 615	454 299 410
Прирост стоимости земли после возврата кредита	133,00%	199,26%



СОСТАВЛЯЮЩИЕ УСПЕХА ПРОЕКТА:

- Экономически обоснованная себестоимость
- Короткий срок строительства
- Ипотечные продукты для конечных потребителей
- Стильная и востребованная архитектура
- Продуманная эргономика пространств
- Гибкая система комплектации
- Высококачественный маркетинг и комплексные продажи

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ
КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА



ЭЛЕМЕНТЫ АНАЛИЗА ПРОЕКТА

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ
КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

Вид разрешенного использования.
Транспортная доступность. Наличие центральной канализации.

ВОЗМОЖНОСТИ

Существенное увеличение стоимости и извлечение прибыли из непрофильного актива. Вывод на рынок проекта нового формата в ключевой момент состояния рынка. Существенное снижение рисков проекта через реализацию профессиональной командой.

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

Шум от автомобильной дороги.
Физический уклон участка.
Овраг и воронки. Сервитут в виде ЛЭП.

УГРОЗЫ

Уменьшение коммерческой площади ввиду самозахватов. Факторы макроэкономической неопределенности.

СТАТЬИ ДОХОДОВ БАНКА ПО ПРОЕКТУ

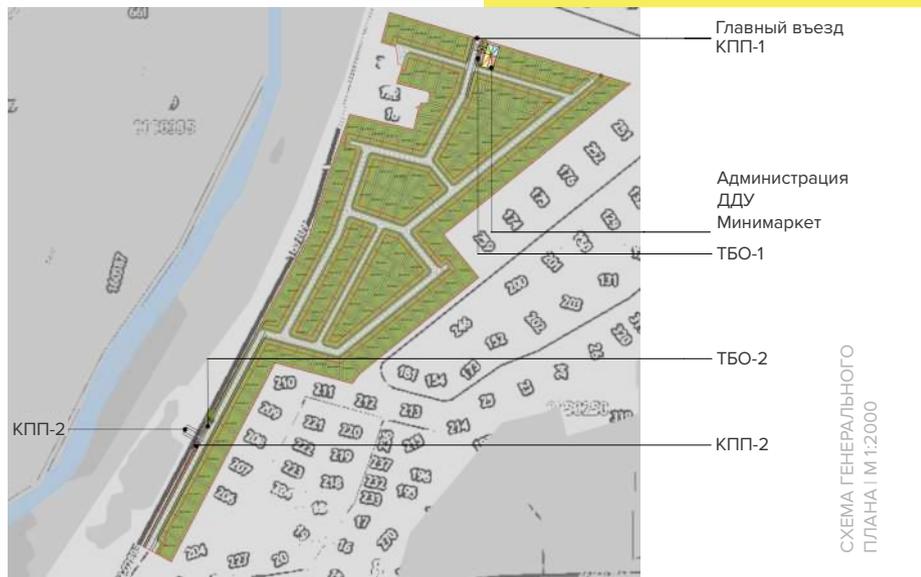
Основные

- Продажи объектов и проценты по проектному финансированию.

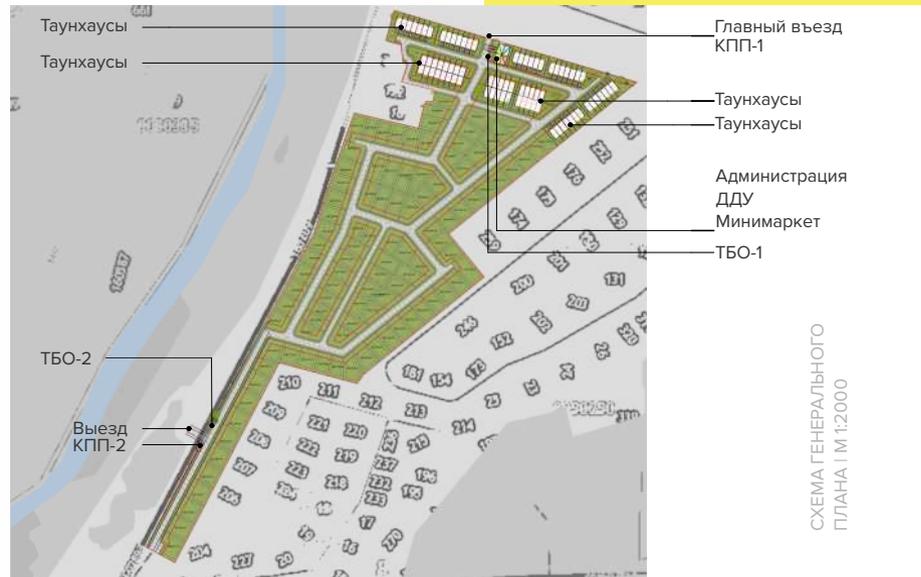
Дополнительные

- Реализация ипотечных программ для конечных потребителей
- Наполнение счетов оборотными средствами.
- Прирост средств на счетах физических и юридических лиц

ЭСКИЗЫ ГЕНПЛАНОВ



ВАРИАНТ 1
только
индивидуальные дома



ВАРИАНТ 2
индивидуальные дома
и таунхаусы

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ
КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА

ВАРИАНТ 1

Исходные данные (предварительные ТЭПы)					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во		Источник информации
1	Площадь территории	Га	8,9971		ЕГРН
2	Текущая кадастровая стоимость	руб./м2	6 395		Росреестр
3	Текущая кадастровая стоимость	руб.	575 357 949		
4	Общая площадь зданий	м2	23 397		
5	Продаваемая площадь земли	Га	6,8400		Подлежит уточнению по итогам топосъемки из-за оврага
6	Продаваемая площадь зданий	м2	23 120		

Расчет социальной инфраструктуры					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итог	Комментарий
1	Количество домов	шт		104	
2	Количество жителей	чел.		409	3,5 человека в семье
3	Места в ДОУ	1000 мест	45	39	ПП МО 491/20 от 24.06.2014
4	Места в Школах	1000 мест	105	84	ПП МО 491/20 от 24.06.2014
5	Коммерческая площадь нежилых	м2	1	340	

Расчет инженерных мощностей (аналоговый метод или помощь проектировщика)					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итог	Комментарий
1	Газоснабжение	кВт на м2	67	2340	кВт (0,1 кВт*общую площадь)
2	Электроснабжение	кВт на м2	0,036	900	кВт (0,036*общую площадь)
3	Вода и канализация	л/чел. в сут.	250	97	м3/сут. (250/1000*колво жителей)

Стоимость строительства					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во, руб	Итог	Комментарий
1	Имущественные вложения				
2	Стоимость земли			228 000 000	
3	Плата за Смену ВРИ			1	
4	Проектные и изыскательские работы				
5	Получение ИРД, согласования			400 000	Указано без накладных расходов
6	Предпроектные работы и инженерные изыскания			1 327 400	Концепция, Геодезия 1 раз, Геология, Подеревка, План рельефа и земляных масс
7	Проектирование			12 958 700	Проекты зданий, Генплан и благоустройство, ВЗУ, Канализация, Электросети, Водопровод, Дороги
8	Межевание, кадастр и регистрация прав	шт.		3 478 000	Межевание и регистрация прав без индивидуальных домов
9	Затраты на строительство (СМР)				Перенос сетей, перемещение земляных масс, мурос, иное
10	Работы подготовительного периода			4 500 000	

ВАРИАНТ 2

Исходные данные (предварительные ТЭПы)					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во		Источник информации
1	Площадь территории	Га	8,9971		ЕГРН
2	Текущая кадастровая стоимость	руб./м2	6 395		Росреестр
3	Текущая кадастровая стоимость	руб.	575 357 949		
4	Общая площадь зданий	м2	28 907		
5	Продаваемая площадь земли	Га	6,8400		Подлежит уточнению по итогам топосъемки из-за оврага
6	Продаваемая площадь зданий	м2	28 678		

Расчет социальной инфраструктуры					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итог	Комментарий
1	Количество домов	шт.		102	
2	Количество таунхаусов	шт.		76	
3	Количество жителей	чел.		400	дом-3,5 чел в семье, таун-3,2 чел в семье
4	Места в ДОУ	1000 мест	45	39	ПП МО 491/20 от 24.06.2014
5	Места в Школах	1000 мест	105	81	ПП МО 491/20 от 24.06.2014
6	Коммерческая площадь нежилых	м2	1	340	

Расчет инженерных мощностей (аналоговый метод или помощь проектировщика)					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итог	Комментарий
1	Газоснабжение	кВт на м2	67	2495	кВт (0,1 кВт*общую площадь)
2	Электроснабжение	кВт на м2	0,036	900	кВт (0,036*общую площадь)
3	Вода и канализация	л/чел. в сут.	250	100	м3/сут. (250/1000*колво жителей)

Стоимость строительства					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во, руб	Итог	Комментарий
1	Имущественные вложения				
2	Стоимость земли			228 000 000	
3	Плата за Смену ВРИ			1	Концепция, Геодезия 1 раз, Геология, Подеревка, План рельефа и земляных масс
4	Проектные и изыскательские работы				
5	Получение ИРД, согласования			400 000	Указано без накладных расходов
6	Предпроектные работы и инженерные изыскания			1 327 400	
7	Проектирование			17 808 700	Проекты зданий, Генплан и благоустройство, ВЗУ, Канализация, Электросети, Водопровод, Дороги
8	Межевание, кадастр и регистрация прав	шт.		7 000 000	Межевание и регистрация прав без индивидуальных домов
9	Затраты на строительство (СМР)				

ВАРИАНТ 1

11	Строительство дорог	п.м.	1-1/2л	70 140 000	Выбор грунта, ПГС, асфальт 7 см, бордюры, тротуары, бордюры
12	Строительство коттеджей Scp 170 м2	м2	22 760	767 300 000	Расчет на основе объекта-аналога
13	Строительств МФК и КПП	м2	617	24 680 000	С отделкой КПП и офиса продаж в администрации
14	Ограждения			12 000 000	Внешние и внутренние фасадные
15	Инженерные сети			87 500 000	Газопровод, ГРП, электросети, КТП, Водопровод и ВЗУ, Канализация и ливневка, КНС, сброс в существующие
16	Инженерное оборудование			26 500 000	Котельные дома и МФК под ключ
17	Доп.расходы на инженер.сети			5 000 000	Документы, плата за мощности, непредвиденные расходы
18	Благоустройство территории			8 000 000	
19	Компенсация за места в школе	руб. за место			
20	Накладные расходы			10 000 000	
21	Непредвиденные расходы	% от СМР	5%	49 021 470	
22	ИТОГО			1 299 214 970	

Управленческие и коммерческие расходы

№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итого	Комментарий
1	Команда проекта	месяц	44	56 900 000	
2	Маркетинг	месяц	36	24 200 000	
3	Сайт и страницы соц.сетей			500 000	
4	Агентское вознаграждение	10% от продаж		794 400 000	5% риэлторские услуги, 5% реализация проекта
5	ИТОГО			276 600 000	

Финансирование проекта

№пп	Наименование	Итого
1	Вложения имущества	228 000 000
2	Проектное финансирование	538 633 968
3	Реинвестирование от продаж	808 400 000
4	ИТОГ, расходы без % по кредиту	1 575 034 968

№пп	Наименование	Кол-во
1	Срок	2 года
2	Проценты по кредиту	5%
3	Сумма кредита	538 633 968

ВАРИАНТ 2

10	Работы подготовительного периода			4 500 000	Перенос сетей, перемещение земляных масс, мурос, иное
11	Строительство дорог	п.м.	2 712	21 678 960	Выбор грунта, ПГС, асфальт 7 см, бордюры, тротуары, бордюры
12	Строительство коттеджей Scp 170 м2	м2	17 340	606 900 000	Расчет на основе объекта-аналога
13	Строительств таунхаусов	м2	10 994	357 808 000	Расчет на основе объекта-аналога
14	Строительств МФК	м2	617	24 680 000	С отделкой КПП и офиса продаж в администрации
15	Ограждения	п.м.		11 000 000	Внешние и внутренние фасадные
16	Инженерные сети			94 500 000	Газопровод, ГРП, электросети, КТП, Водопровод и ВЗУ, Канализация и ливневка, КНС, сброс в существующие
17	Инженерное оборудование			46 500 000	Котельные дома и МФК под ключ
18	Доп.расходы на инженер.сети			8 000 000	Документы, плата за мощности, непредвиденные расходы
19	Благоустройство территории			11 000 000	
20	Компенсация за места в школе	руб. за место			
21	Накладные расходы			14 000 000	
22	Непредвиденные расходы	% от СМР	5%	58 075 268	
23	ИТОГО			1 507 674 488	

Управленческие и коммерческие расходы

№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итого	Комментарий
1	Команда проекта	месяц	51	67 400 000	
2	Маркетинг	месяц	36	24 200 000	
3	Сайт и страницы соц.сетей			500 000	
4	Агентское вознаграждение	10% от продаж		238 777 962	5% риэлторские услуги, 5% реализацию проекта
5	ИТОГО			336 777 962	

Финансирование проекта

№пп	Наименование	Итого
1	Вложения имущества	228 000 000
2	Проектное финансирование	808 226 200
3	Реинвестирование от продаж	808 226 200
4	ИТОГ, расходы без % по кредиту	1 844 452 400

№пп	Наименование	Кол-во
1	Срок	2 года
2	Проценты по кредиту	5%
3	Сумма кредита	808 226 200

ВАРИАНТ 1

№пп	Период, в кварталах	Сумма процентов
1	1	-16 504 853
2	2	-16 307 017
3	3	-11 369 901
4	4	-6 431 345
5	5	-7 073 509
6	6	-4 716 472
7	7	-2 357 836
8	8	0
9	ИТОГ	-66 259 838

Итоговый результат

№пп	Наименование		Итого	Комментарий
1	Стоимость строительства		1 289 234 915	
2	Управленческие и коммерческие расходы		276 060 000	
3	Финансирование проекта		-66 259 838	
4	Продажи домов	5464,2130 кв	1 266 800 000	Средняя цена продажи домов 10 200 000
5	Продажи земли под домами	5464,2130 га	547 200 000	Средняя цена продажи участка 4 900 000
6	Продажа коммерческих площадей	3000 кв кв	30 600 000	
7	ИТОГ		303 245 077	
8	ROE		133,00%	

Статьи расходов

Имущественные права	228 000 000,00	75%
ПИР + предпроектная подготовка	28 000 000,00	2%
Инженерное обеспечение объекта	40 000 000,00	2%
Затраты на строительство (СМР)	1 062 160 070,00	61%
Управление проектом	251 360 000,00	8%
Финансовые затраты	66 259 838,58	4%
Коммерческие затраты	24 700 000,00	2%
ВСЕГО РАСХОДОВ	1 647 354 384,58	100%

ВАРИАНТ 2

№пп	Период, в кварталах	Сумма процентов
1	1	-24 751 927
2	2	-21 215 938
3	3	-17 679 948
4	4	-14 143 959
5	5	-10 607 969
6	6	-7 071 979
7	7	-3 535 990
8	8	0
9	ИТОГ	-99 007 710

Итоговый результат

№пп	Наименование		Итого	Комментарий
1	Стоимость строительства		1 543 674 449	
2	Управленческие и коммерческие рас		236 776 800	
3	Финансирование проекта		-99 007 638	
4	Продажи домов	5464,1190 кв	1 040 800 000	Средняя цена продажи домов 10 200 000
5	Продажи земли под домами	5464,1190 га	420 800 000	Средняя цена продажи участка 4 900 000
6	Продажи таунхаусов	5464,1190 кв	751 568 000	Средняя цена продажи квартиры 7 500 000
8	Продажи земли под таунхаусами	5464,1190 га	114 800 000	Средняя цена продажи участка 1 071 000
9	Продажа коммерческих площадей	3000 кв кв	30 600 000	
10	ИТОГ		454 308 162	
11	ROE		199,25%	

Статьи расходов

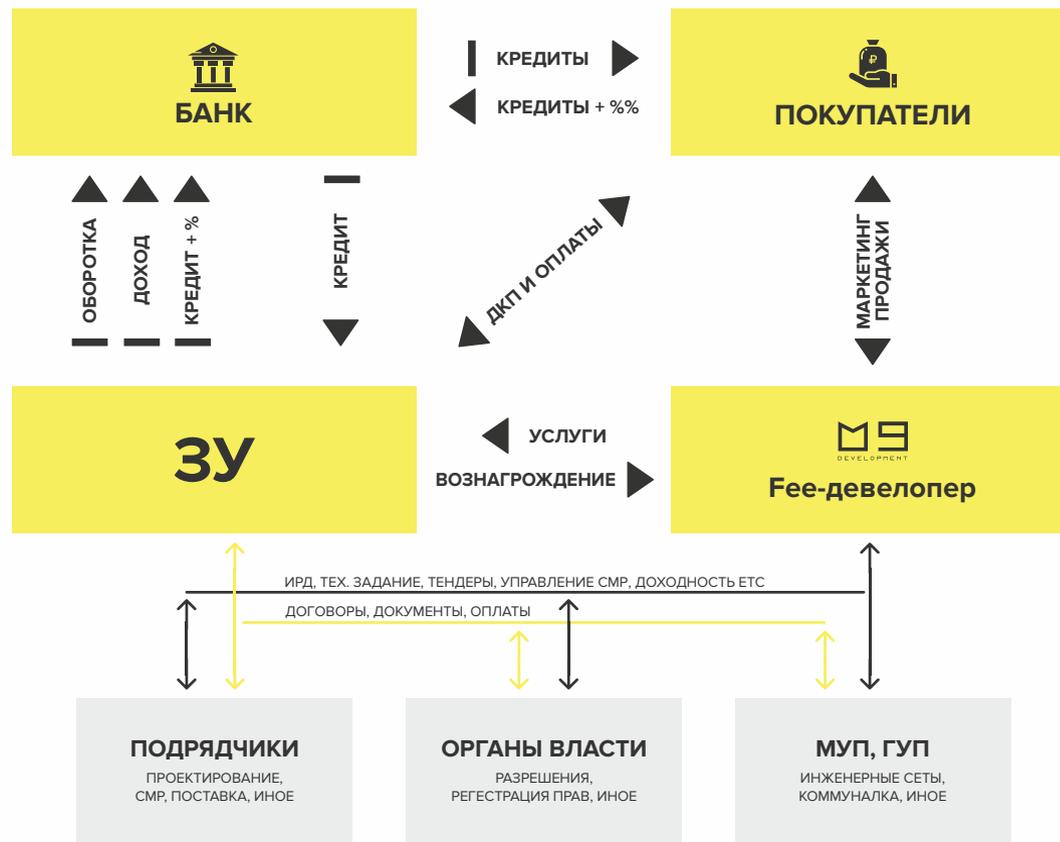
Имущественные права	228 000 000,00	51%
ПИР + предпроектная подготовка	40 000 000,00	2%
Инженерное обеспечение объекта	54 000 000,00	2%
Затраты на строительство (СМР)	1 184 083 347,50	61%
Управление проектом	307 176 800,00	8%
Финансовые затраты	99 007 638,57	5%
Коммерческие затраты	24 600 000,00	2%
ВСЕГО РАСХОДОВ по инвестпроекту:	1 543 458 867,47	100%

ОБЩАЯ СХЕМА ПРОЕКТА

MS DEVELOPMENT выступает Fee-девелопером по созданию проекта на основании договора с ИР (Д.П. ЗГНФ). MS DEVELOPMENT осуществляет профессиональную девелоперскую деятельность на Земельном участке от предпринимательского этапа до полной продажи объектов конечным потребителям и несет управление готовым объектом.

Банк частично кредитует ИР (Д.П. ЗГНФ) для исполнения бюджета. Другая часть поступает в бюджет проекта от продажи конечных потребителей.

Банк является бенефициаром реализации проекта, а также зарабатывает на процентах от кредитования проекта, на процентах от вложенных средств, получает обратные средства и перевод средств на счет кредитования в фактически банк.



НЕКОТОРЫЕ ПРИМЕРЫ ДОМОВ M9 DEVELOPMENT



В ПОРТФЕЛЕ M9 DEVELOPMENT

ПРОЕКТЫ M9 DEVELOPMENT



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
МАЛОЭТАЖНОГО И КОТТЕДЖНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

НАМИКС

ПРОЕКТЫ НА НОВОРИЖСКОМ ШОССЕ: RADOSTЬ, РОЩА, ЖК РИГА РИГА, VERESTOVO CLUB

В настоящий момент сотрудниками M9 DEVELOPMENT к выводу на рынок готовится мультиформатный ЖК в Новой Москве на Киевском шоссе, включающий коттеджи, таунхаусы, апартаменты и общественно-бытовые объекты.

БЫЛИ ОТМЕЧЕНЫ ОТРАСЛЕВЫМИ НАГРАДАМИ:

ОКТАБРЬ 2015г.

Победитель премии RREF 2015 в номинации Загородное жилье – Комфортная среда

ИЮНЬ 2015г.

Финалист премии Рекорды рынка недвижимости от Московского бизнес-клуба

ДЕКАБРЬ 2013г.

Диплом за Лучшую креативную и инновационную концепцию проекта малоэтажного строительства бизнес-класса от Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС)

Крепкую команду M9 DEVELOPMENT составляют специалисты, имеющие достойный опыт в реализации более 50 проектов загородной недвижимости с профильным трудовым стажем более 20 лет, в юриспруденции по земельному праву и недвижимости, участвовавшие более чем в 1000 сделок в разных сегментах рынка недвижимости.



M9 DEVELOPMENT

M9 DEVELOPMENT специализируется на комплексной реализации проектов в загородном и пригородном малоэтажном сегменте, создает собственные малоэтажные комплексы и оказывает услуги Fee-девелопмента, направленные на гарантированное увеличение капитализации и ликвидности земельных активов.

Предлагает свой опыт и полный комплекс девелоперских услуг тем, у кого нет необходимых ресурсов или достаточных отраслевых знаний для реализации проектов загородной и пригородной недвижимости.

- анализ наилучшего использования земельного участка;
- изменение категории и вида разрешённого использования территории;
- формирование стратегии инвестиционно-девелоперского проекта;
- анализ, экспертиза и экономическое обоснование проекта;
- инвестиционный анализ, в том числе оценка доходности, окупаемости и рентабельности проекта, оценка и учет рисков, оценка временных, финансовых, материальных и нематериальных затрат;
- разработка схемы финансирования, в том числе привлечение кредитных и инвестиционных средств;
- разработка генеральных планов;
- архитектурное проектирование;
- оформление исходно-разрешительной документации, в том числе, изысканий, проектной документации, технических условий, разрешений на строительство;
- согласование с госорганами и ресурсоснабжающими организациями;
- организация строительства инженерных сетей, в том числе, сетей водопровода, канализации, линий электропередач, газопроводов;
- организация строительства автомобильных и пешеходных дорог;
- организация строительства жилых и нежилых зданий;
- строительный контроль;
- оформление документов для ввода объектов в эксплуатацию;
- формирование портрета целевой аудитории;
- позиционирование проекта на рынке, проведение маркетинговых кампаний и мероприятий по продвижению проекта и стимулированию спроса;
- продажа объектов конечным потребителям;
- организация регистрации прав;
- эксплуатация и управление готовыми объектами



+7 (495) 120-0170
office@m9development.ru
m9development.ru