

Наша задача - превратить
землю в прибыль



ОБЪЕКТ: **УЧАСТОК** _____ **Га**

Г. МОСКВА, КИЕВСКОЕ ШОССЕ, _____

СУТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

реализация высоколиквидного девелоперского проекта

Схема взаимодействия: Fee-девелопмент

Срок реализации проекта: _____

ROE: _____

Подготовлено:
M9 development

СИЛАМИ M9 development

проведена предварительная оценка
наилучшего использования земельного
участка, расположенного:

Выполнены: best use анализ, 8 вариантов
укрупненной финансовой модели проекта,
графики проекта, эскизы генпланов,
оценка информации о коммуникациях,
о правах и обременениях, анализ спроса,
предложения и перспектив рынка, а также
иные мероприятия.

Далее приведены основные параметры
будущего проекта.



СУТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

формирование дохода через реализацию
«под ключ» девелоперского проекта на
принципах Fee-девелопмента от компании
M9 development.

ТЕЗИСЫ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ

ПО ПРОГНОЗАМ АНАЛИТИКОВ,

-
-
-
-
-
-

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА

Рассматриваемая территория отнесена Правилами
землепользования и застройки г. Москвы



ОСОБЕННОСТИ:

1

2

ПО ИТОГАМ

проработки нескольких финансовых
моделей проекта, на данной территории
к реализации наиболее перспективен вариант

ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ТАБЛИЦА

УЧАСТИЕ ИИС, цена покупки – 100 000 руб.	РАСХОДЫ	ВЫРУЧКА	ИНВЕСТИЦИИ СОБ. + ПОКУПКА УЧ-КА	ЗАЙМ ОБЩ. + %% ПО ЗАЙМУ (12%/ГОД ВСЕГО)	ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ДО НАЛОГОВ	РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ (ROE)	СРОК ОБЩ., МЕСЯЦ
В.1 ИИС заемщик 5 соток + Дача/дача	2 122 460 460	2 280 176 280	406 460 460	146 460 460,200 000 руб.	406 460 460	19,16%	10
без займа	2 122 460 460		1 122 460 460	0	1 198 716 280	56,46%	
В.2 ИИС заемщик 5 соток + Дача/дача	2 162 460 460	2 320 477 460	406 460 460	147 460 460,200 000 руб.	406 460 460	19,16%	10
без займа	2 162 460 460		1 166 477 460	0	1 152 477 460	54,24%	
В.3 ИИС заемщик 5 соток + Дача/дача	1 662 476 476	2 477 477 460	406 460 460	146 460 460,200 000 руб.	406 460 460	19,16%	10
без займа	1 662 476 476		406 477 460	0	1 071 477 460	64,44%	
В.4 ИИС+ИИС заемщик 5 соток + Дача/дача	2 166 76 176	2 477 477 460	406 460 460	146 460 460,200 000 руб.	406 460 460	19,16%	10
без займа	1 677 460 460		406 460 460	0	1 071 477 460	64,44%	

*Жирным выделены наиболее выгодные для проекта параметры

КОММЕНТАРИИ

В.1 ИИС заемщик 5 соток + Дача/дача

Базовый вариант для сравнения

В.2 ИИС заемщик 5 соток + Дача/дача

Увеличение количества объектов (заемщик по 5 соткам вместо 5 соток) увеличивает рентабельность и сокращает общий срок проекта

В.3 ИИС заемщик 5 соток + Дача/дача

Увеличение выгоды и рентабельности за счет более дешевой земли (заемщик) еще сокращает срок проекта, но в результате рентабельность и итоговый финансовый результат

В.4 ИИС+ИИС заемщик 5 соток + Дача/дача

Наиболее интересный вариант: высокая рентабельность и прибыль при малом сроке реализации и мультифазности. С большим количеством вариантов можно утверждать по аналогии с вариантами В1 и В2, что если данный вариант с ИИС заемщика не больше, чем вариант по 5 соткам вместо 5 соток, увеличивается рентабельность (и будет самый высокий из всех вариантов) и сократится срок реализации проекта, но уменьшится и итоговый финансовый результат. Ввиду наличия более дешевой земельной территории, данный вариант будет наиболее продуктивным, т.е. позволит больше заработать при меньшем объеме вложений.

ЭЛЕМЕНТЫ АНАЛИЗА ПРОЕКТА



СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

Вид разрешенного использования и простота ИРД. Локация и транспортная доступность. Территория Москвы, «московская прописка». Наличие готовых инженерных сетей по границе.

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

Санитарно-защитная зона ЛЭП и газопровода. Зона сохраняемого землепользования (Зона «Ф» в ПЗЗ Москвы).

ВОЗМОЖНОСТИ

УГРОЗЫ

СТАТЬИ ДОХОДОВ

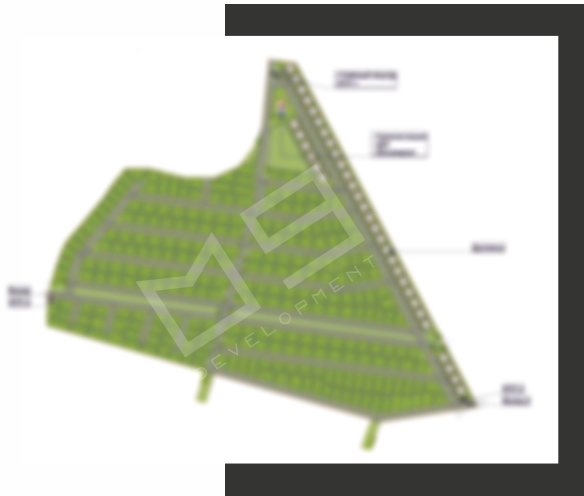


СОСТАВЛЯЮЩИЕ УСПЕХА ПРОЕКТА:

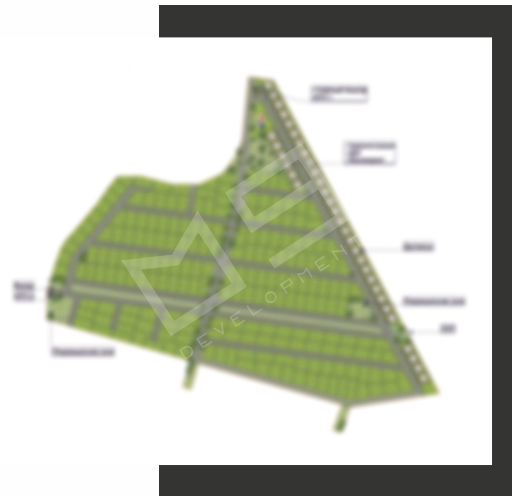
-
-
-
-
-
-
-
-
-

ЭСКИЗЫ ГЕНПЛАНОВ

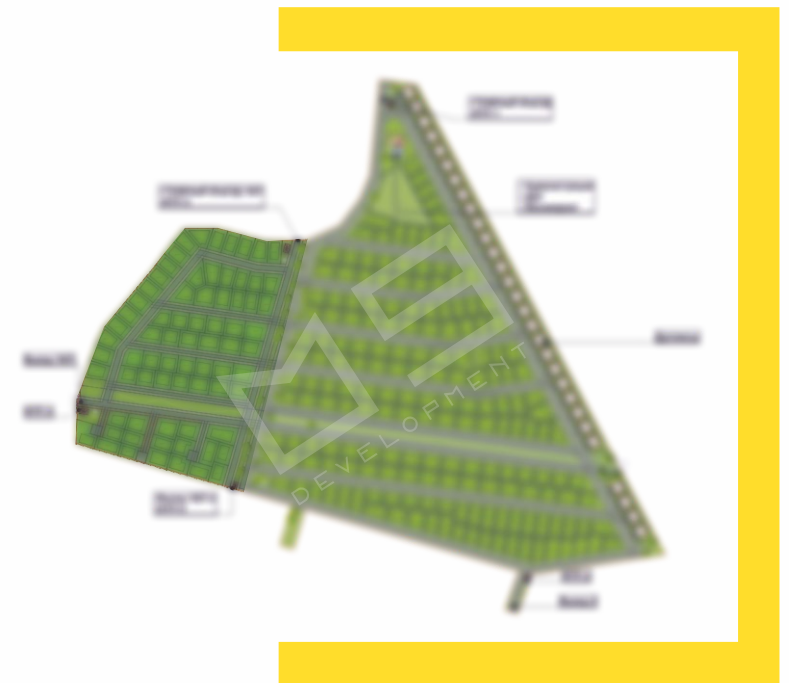
ВАРИАНТ 1



ВАРИАНТ 2 И 3



ВАРИАНТ 4



Item	Description	Unit	Price	Quantity	Total
1	Item 1	kg	10	10	100
2	Item 2	kg	20	20	400
3	Item 3	kg	30	30	900
4	Item 4	kg	40	40	1600
5	Item 5	kg	50	50	2500
6	Item 6	kg	60	60	3600
7	Item 7	kg	70	70	4900
8	Item 8	kg	80	80	6400
9	Item 9	kg	90	90	8100
10	Item 10	kg	100	100	10000
11	Item 11	kg	110	110	12100
12	Item 12	kg	120	120	14400
13	Item 13	kg	130	130	16900
14	Item 14	kg	140	140	19600
15	Item 15	kg	150	150	22500
16	Item 16	kg	160	160	25600
17	Item 17	kg	170	170	28900
18	Item 18	kg	180	180	32400
19	Item 19	kg	190	190	36100
20	Item 20	kg	200	200	40000
21	Item 21	kg	210	210	44100
22	Item 22	kg	220	220	48400
23	Item 23	kg	230	230	52900
24	Item 24	kg	240	240	57600
25	Item 25	kg	250	250	62500
26	Item 26	kg	260	260	67600
27	Item 27	kg	270	270	72900
28	Item 28	kg	280	280	78400
29	Item 29	kg	290	290	84100
30	Item 30	kg	300	300	90000
31	Item 31	kg	310	310	96100
32	Item 32	kg	320	320	102400
33	Item 33	kg	330	330	108900
34	Item 34	kg	340	340	115600
35	Item 35	kg	350	350	122500
36	Item 36	kg	360	360	129600
37	Item 37	kg	370	370	136900
38	Item 38	kg	380	380	144400
39	Item 39	kg	390	390	152100
40	Item 40	kg	400	400	160000
41	Item 41	kg	410	410	168100
42	Item 42	kg	420	420	176400
43	Item 43	kg	430	430	184900
44	Item 44	kg	440	440	193600
45	Item 45	kg	450	450	202500
46	Item 46	kg	460	460	211600
47	Item 47	kg	470	470	220900
48	Item 48	kg	480	480	230400
49	Item 49	kg	490	490	240100
50	Item 50	kg	500	500	250000
51	Item 51	kg	510	510	260100
52	Item 52	kg	520	520	270400
53	Item 53	kg	530	530	280900
54	Item 54	kg	540	540	291600
55	Item 55	kg	550	550	302500
56	Item 56	kg	560	560	313600
57	Item 57	kg	570	570	324900
58	Item 58	kg	580	580	336400
59	Item 59	kg	590	590	348100
60	Item 60	kg	600	600	360000
61	Item 61	kg	610	610	372100
62	Item 62	kg	620	620	384400
63	Item 63	kg	630	630	396900
64	Item 64	kg	640	640	409600
65	Item 65	kg	650	650	422500
66	Item 66	kg	660	660	435600
67	Item 67	kg	670	670	448900
68	Item 68	kg	680	680	462400
69	Item 69	kg	690	690	476100
70	Item 70	kg	700	700	490000
71	Item 71	kg	710	710	504100
72	Item 72	kg	720	720	518400
73	Item 73	kg	730	730	532900
74	Item 74	kg	740	740	547600
75	Item 75	kg	750	750	562500

Item	Description	Unit	Price	Quantity	Total
1	Steel plate	kg	10	100	1000
2	Steel plate	kg	10	100	1000
3	Steel plate	kg	10	100	1000
4	Steel plate	kg	10	100	1000
5	Steel plate	kg	10	100	1000
6	Steel plate	kg	10	100	1000
7	Steel plate	kg	10	100	1000
8	Steel plate	kg	10	100	1000
9	Steel plate	kg	10	100	1000
10	Steel plate	kg	10	100	1000
11	Steel plate	kg	10	100	1000
12	Steel plate	kg	10	100	1000
13	Steel plate	kg	10	100	1000
14	Steel plate	kg	10	100	1000
15	Steel plate	kg	10	100	1000
16	Steel plate	kg	10	100	1000
17	Steel plate	kg	10	100	1000
18	Steel plate	kg	10	100	1000
19	Steel plate	kg	10	100	1000
20	Steel plate	kg	10	100	1000
21	Steel plate	kg	10	100	1000
22	Steel plate	kg	10	100	1000
23	Steel plate	kg	10	100	1000
24	Steel plate	kg	10	100	1000
25	Steel plate	kg	10	100	1000
26	Steel plate	kg	10	100	1000
27	Steel plate	kg	10	100	1000
28	Steel plate	kg	10	100	1000
29	Steel plate	kg	10	100	1000
30	Steel plate	kg	10	100	1000
31	Steel plate	kg	10	100	1000
32	Steel plate	kg	10	100	1000
33	Steel plate	kg	10	100	1000
34	Steel plate	kg	10	100	1000
35	Steel plate	kg	10	100	1000
36	Steel plate	kg	10	100	1000
37	Steel plate	kg	10	100	1000
38	Steel plate	kg	10	100	1000
39	Steel plate	kg	10	100	1000
40	Steel plate	kg	10	100	1000
41	Steel plate	kg	10	100	1000
42	Steel plate	kg	10	100	1000
43	Steel plate	kg	10	100	1000
44	Steel plate	kg	10	100	1000
45	Steel plate	kg	10	100	1000
46	Steel plate	kg	10	100	1000
47	Steel plate	kg	10	100	1000
48	Steel plate	kg	10	100	1000
49	Steel plate	kg	10	100	1000
50	Steel plate	kg	10	100	1000
51	Steel plate	kg	10	100	1000
52	Steel plate	kg	10	100	1000
53	Steel plate	kg	10	100	1000
54	Steel plate	kg	10	100	1000
55	Steel plate	kg	10	100	1000
56	Steel plate	kg	10	100	1000
57	Steel plate	kg	10	100	1000
58	Steel plate	kg	10	100	1000
59	Steel plate	kg	10	100	1000
60	Steel plate	kg	10	100	1000
61	Steel plate	kg	10	100	1000
62	Steel plate	kg	10	100	1000
63	Steel plate	kg	10	100	1000
64	Steel plate	kg	10	100	1000
65	Steel plate	kg	10	100	1000
66	Steel plate	kg	10	100	1000
67	Steel plate	kg	10	100	1000
68	Steel plate	kg	10	100	1000
69	Steel plate	kg	10	100	1000
70	Steel plate	kg	10	100	1000
71	Steel plate	kg	10	100	1000

Item	Quantity	Unit	Price	Total
1. Cement (40kg bags)	100	bags	10000	1000000
2. Cement (50kg bags)	100	bags	10000	1000000
3. Cement (60kg bags)	100	bags	10000	1000000
4. Cement (70kg bags)	100	bags	10000	1000000
5. Cement (80kg bags)	100	bags	10000	1000000
6. Cement (90kg bags)	100	bags	10000	1000000
7. Cement (100kg bags)	100	bags	10000	1000000
8. Cement (110kg bags)	100	bags	10000	1000000
9. Cement (120kg bags)	100	bags	10000	1000000
10. Cement (130kg bags)	100	bags	10000	1000000
11. Cement (140kg bags)	100	bags	10000	1000000
12. Cement (150kg bags)	100	bags	10000	1000000
13. Cement (160kg bags)	100	bags	10000	1000000
14. Cement (170kg bags)	100	bags	10000	1000000
15. Cement (180kg bags)	100	bags	10000	1000000
16. Cement (190kg bags)	100	bags	10000	1000000
17. Cement (200kg bags)	100	bags	10000	1000000
18. Cement (210kg bags)	100	bags	10000	1000000
19. Cement (220kg bags)	100	bags	10000	1000000
20. Cement (230kg bags)	100	bags	10000	1000000
21. Cement (240kg bags)	100	bags	10000	1000000
22. Cement (250kg bags)	100	bags	10000	1000000
23. Cement (260kg bags)	100	bags	10000	1000000
24. Cement (270kg bags)	100	bags	10000	1000000
25. Cement (280kg bags)	100	bags	10000	1000000
26. Cement (290kg bags)	100	bags	10000	1000000
27. Cement (300kg bags)	100	bags	10000	1000000
28. Cement (310kg bags)	100	bags	10000	1000000
29. Cement (320kg bags)	100	bags	10000	1000000
30. Cement (330kg bags)	100	bags	10000	1000000
31. Cement (340kg bags)	100	bags	10000	1000000
32. Cement (350kg bags)	100	bags	10000	1000000
33. Cement (360kg bags)	100	bags	10000	1000000
34. Cement (370kg bags)	100	bags	10000	1000000
35. Cement (380kg bags)	100	bags	10000	1000000
36. Cement (390kg bags)	100	bags	10000	1000000
37. Cement (400kg bags)	100	bags	10000	1000000
38. Cement (410kg bags)	100	bags	10000	1000000
39. Cement (420kg bags)	100	bags	10000	1000000
40. Cement (430kg bags)	100	bags	10000	1000000
41. Cement (440kg bags)	100	bags	10000	1000000
42. Cement (450kg bags)	100	bags	10000	1000000
43. Cement (460kg bags)	100	bags	10000	1000000
44. Cement (470kg bags)	100	bags	10000	1000000
45. Cement (480kg bags)	100	bags	10000	1000000
46. Cement (490kg bags)	100	bags	10000	1000000
47. Cement (500kg bags)	100	bags	10000	1000000
48. Cement (510kg bags)	100	bags	10000	1000000
49. Cement (520kg bags)	100	bags	10000	1000000
50. Cement (530kg bags)	100	bags	10000	1000000
51. Cement (540kg bags)	100	bags	10000	1000000
52. Cement (550kg bags)	100	bags	10000	1000000
53. Cement (560kg bags)	100	bags	10000	1000000
54. Cement (570kg bags)	100	bags	10000	1000000
55. Cement (580kg bags)	100	bags	10000	1000000
56. Cement (590kg bags)	100	bags	10000	1000000
57. Cement (600kg bags)	100	bags	10000	1000000
58. Cement (610kg bags)	100	bags	10000	1000000
59. Cement (620kg bags)	100	bags	10000	1000000
60. Cement (630kg bags)	100	bags	10000	1000000
61. Cement (640kg bags)	100	bags	10000	1000000
62. Cement (650kg bags)	100	bags	10000	1000000
63. Cement (660kg bags)	100	bags	10000	1000000
64. Cement (670kg bags)	100	bags	10000	1000000
65. Cement (680kg bags)	1			

[illegible]

Item	Description	Unit	Quantity	Unit Price	Total Price
1	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...
21	...	...	...	...	...
22	...	...	...	...	...
23	...	...	...	...	...
24	...	...	...	...	...
25	...	...	...	...	...
26	...	...	...	...	...
27	...	...	...	...	...
28	...	...	...	...	...
29	...	...	...	...	...
30	...	...	...	...	...
31	...	...	...	...	...
32	...	...	...	...	...
33	...	...	...	...	...
34	...	...	...	...	...
35	...	...	...	...	...
36	...	...	...	...	...
37	...	...	...	...	...
38	...	...	...	...	...
39	...	...	...	...	...
40	...	...	...	...	...
41	...	...	...	...	...
42	...	...	...	...	...
43	...	...	...	...	...
44	...	...	...	...	...
45	...	...	...	...	...
46	...	...	...	...	...
47	...	...	...	...	...
48	...	...	...	...	...
49	...	...	...	...	...
50	...	...	...	...	...
51	...	...	...	...	...
52	...	...	...	...	...
53	...	...	...	...	...
54	...	...	...	...	...
55	...	...	...	...	...
56	...	...	...	...	...
57	...	...	...	...	...
58	...	...	...	...	...
59	...	...	...	...	...
60	...	...	...	...	...
61	...	...	...	...	...
62	...	...	...	...	...
63	...	...	...	...	...
64	...	...	...	...	...
65	...	...	...	...	...
66	...	...	...	...	...
67	...	...	...	...	...
68	...	...	...	...	...
69	...	...	...	...	...
70	...	...	...	...	...
71	...	...	...	...	...
72	...	...	...	...	...
73	...	...	...	...	...
74	...	...	...	...	...
75	...	...	...	...	...
76	...	...	...	...	...
77	...	...	...	...	...
78	...	...	...	...	...
79	...	...	...	...	...
80	...	...	...	...	...
81	...	...	...	...	...
82	...	...	...	...	...
83	...	...	...	...	...
84	...	...	...	...	...
85	...	...	...	...	...
86	...	...	...	...	...
87	...	...	...	...	...
88	...	...	...	...	...
89	...	...	...	...	...
90	...	...	...	...	

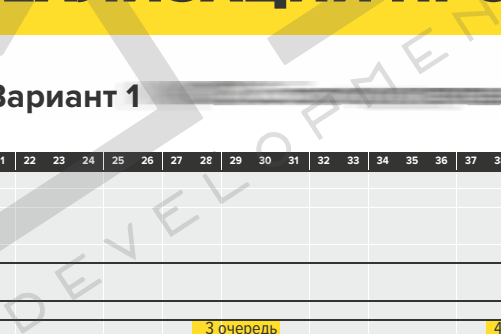
[illegible]

Rank	Country	Score	Change
1	United States	92.0	0
2	Canada	88.0	0
3	France	85.0	0
4	Germany	82.0	0
5	Japan	78.0	0
6	Italy	75.0	0
7	Spain	72.0	0
8	United Kingdom	70.0	0

	2010	2011	2012
1. Revenue	100.00	100.00	100.00
2. Operating expenses	75.00	75.00	75.00
3. Operating income	25.00	25.00	25.00
4. Non-operating income	0.00	0.00	0.00
5. Income before taxes	25.00	25.00	25.00
6. Taxes	5.00	5.00	5.00
7. Net income	20.00	20.00	20.00
8. Dividends	10.00	10.00	10.00
9. Retained earnings	10.00	10.00	10.00

ФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРО

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38							
2 очередь																3 очередь													



ОБЩАЯ СХЕМА ПРОЕКТА



ПРОЕКТЫ НАШЕГО АРХИТЕКТУРНО БЮРО





M9 development

Специализируется на комплексной реализации девелоперских проектов в сегменте пригородной и загородной малоэтажной недвижимости Московского региона. Оказываем услуги fee девелопмента (девелоперский консалтинг), направленные на гарантированное увеличение капитализации и ликвидности ваших землеотводов и другой недвижимости.

Предлагаем свой опыт и полный комплекс девелоперских услуг тем, кому требуются соответствующие ресурсы и отраслевые компетенции для реализации проектов в недвижимости.

Одна из наших главных задач - обеспечить высокую доходность проекта, уже на начальном этапе оптимизировав инвестиционные затраты и сроки

В ПОРТФЕЛЕ M9 development

ПРОЕКТЫ M9 development



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
МАЛОЭТАЖНОГО И КОТТЕДЖНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА
НАМИКС

ПРОЕКТЫ НА НОВОРИЖСКОМ ШОССЕ:

RADOSTЬ, Роща, ЖК Рига Рига, Berestovo Club

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

БЫЛИ ОТМЕЧЕНЫ ОТРАСЛЕВЫМИ НАГРАДАМИ:

ДЕКАБРЬ 2013г.

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

ОКТАБРЬ 2015г.

Победитель премии RREF 2015 в номинации Загородное жилье – Комфортная среда

ИЮНЬ 2015г.

Финалист премии Рекорды рынка недвижимости от Московского бизнес-клуба

ИЮНЬ 2016г.

Финалист премии Рекорды рынка недвижимости от Московского бизнес-клуба

Наша команда формировалась в ходе реализации проектов по управлению и развитию земельных активов с 2009 года. Мы практикуем, анализируя перспективы землеотвода, разрабатываем проект «под ключ», который готовы реализовать с конкретными финансовыми показателями за конкретное время.

- анализ наилучшего использования земельного участка;
- изменение категории и разрешённого вида использования землеотвода;
- 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;
- строительство инженерных сетей, в том числе, сетей водопровода, канализации, линий электропередач, газопроводов;
- строительство автомобильных и пешеходных дорог;
- строительство 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;
- регистрации прав;
- эксплуатация и управления готовыми объектами.



+7 (495) 120-0170

office@m9development.ru

m9development.ru