

Наша задача - превратить землю в деньги.



# ОБЪЕКТ: **ТЕРРИТОРИЯ** \_\_\_\_\_ **Га**

В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КН \_\_\_\_\_  
ПО АДРЕСУ: \_\_\_\_\_  
ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО  
ПРОИЗВОДСТВА

## **СУТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:**

реализация ликвидного девелоперского проекта  
комплексного освоения территории.

**Схема взаимодействия:** Fee-девелопмент

**Срок реализации проекта:** 44-56 месяцев с учетом  
изменения ПЗЗ, без учета изменения ВРИ.

Подготовлено:  
M9 development  
2020, август



# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



# СИЛАМИ M9 development

проведена предварительная оценка использования земельного участка

**Выполнены:** оценка локации, конкурентной базы, ВРИ, прав и обременений, общий анализ спроса, предложения и перспектив рынка, разработка концепции, укрупненное финансовое моделирование, формирование принципов стабильного и безопасного развития проекта, а также иные мероприятия.

Далее приведены основные параметры проекта.



## СУТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

полная реализация на принципах Fee-девелопмента проекта комплексного освоения территории.

# ТЕЗИСЫ ДЛЯ **ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ**



# КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ

## Ландшафт

ровный, есть овраги небольшой глубины.

## Природа:

тихое место, высокий берег реки Москва, большая протяженность береговой линии, южная часть территории занята небольшим островом взрослой лесной растительности и примыкает к небольшому лесному массиву.

## В пешей доступности:

лес, река Москва, село с церковью и памятником участникам ВОВ, садовые и коттеджные поселки.

## Социально-бытовая инфраструктура:

## Транспортная доступность:



## Инженерные сети (актуализировать):

газопровод среднего давления по южной границе территории, ТП и ЛЭП 10 и 35 кВ по территории и вдоль южной границы, кабель связи частично заходит на территорию.

## ВРИ:

сельскохозяйственное производство, требуется прохождение процедуры изменения ВРИ в связи с законодательством об обороте земель сельхоз. назначения.

## Ограничения (актуализировать):

по территории участка проходит 3 ЛЭП, кабель связи, водоохранная зона от р. Москва, СЗЗ железной дороги.

# О НЕКОТОРЫХ ТЕЗИСАХ ОЦЕНКИ И ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА

[Redacted text block]

 **ОБОСНОВАНИЕ**

[Redacted text block]

# ЭЛЕМЕНТЫ АНАЛИЗА ПРОЕКТА

## СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

Placeholder text for Strengths section.

## СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

Placeholder text for Weaknesses section.

## ВОЗМОЖНОСТИ

Placeholder text for Opportunities section.

## УГРОЗЫ

Placeholder text for Threats section.

# КОНЦЕПЦИЯ ОСНОВНАЯ

ТЕРРИТОРИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ РАЗДЕЛИТЬ НА 6 ЗОН:

- 
- 
- 
- 
- 
- 

**1** ЗОНА

**2** ЗОНА

**3** ЗОНА

ЛОКАЦИЯ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

- 
- 
- 

**4** ЗОНА

**5** ЗОНА

**6** ЗОНА

*Варианты развития проекта определяются стратегией в зависимости от финансового обеспечения и возможностей изменения категории земли и вида разрешенного использования.*

# ПРОДУКТОВАЯ ЛИНЕЙКА

[Redacted text block]

[Redacted text block]

- [Redacted list item]

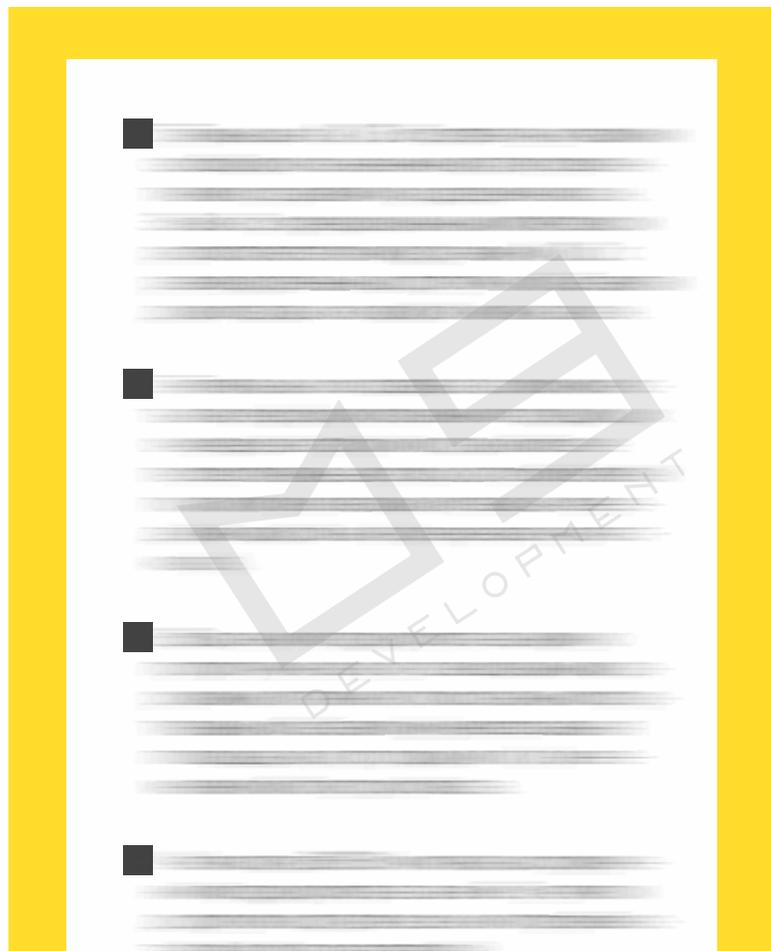
[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



# ГЕНПЛАНИРОВАНИЕ



## ТЕЗИСЫ ДЛЯ ТЗ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

## ТЕЗИСЫ ДЛЯ ТЗ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



## ТЕЗИСЫ ДЛЯ ТЗ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

[Redacted text block containing multiple paragraphs of text, each starting with a yellow highlight bar.]

## ТЕЗИСЫ ДЛЯ ТЗ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

[Redacted text block containing multiple paragraphs of text, each starting with a yellow highlight bar.]

[Redacted text block]

# СТАТЬИ ДОХОДОВ

## ОСНОВНЫЕ:

[Redacted content]

## ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ:

[Redacted content]

## ДОХОДЫ ДЛЯ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА:

- [Redacted content]
- [Redacted content]
- [Redacted content]

## НЕКОТОРЫЕ ЗАДАЧИ НА ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМ ЭТАПЕ:

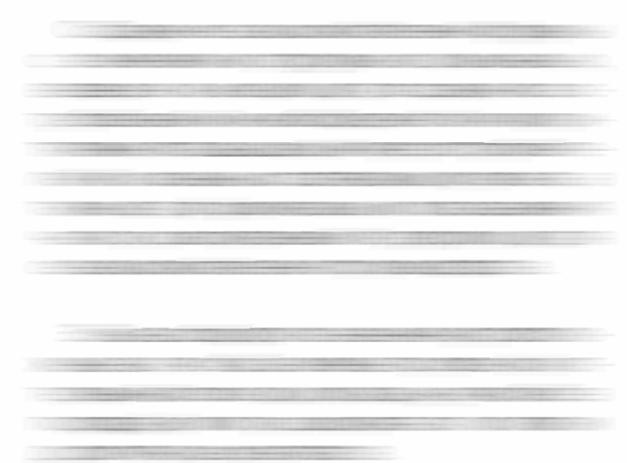
- обновить имеющиеся ресурсы и возможности по изменению ВРИ и категории земли;
- провести первичный анализ инженерных сетей и мощностей;
- выбрать инвестиционную стратегию проекта и этапность создания зон.





# ЭСКИЗ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Будет актуализирован на  
следующих этапах проработки



# УКРУПНЕННЫЕ РАСЧЕТЫ ПРОЕКТА



Blurred text block, likely a caption or description for the left diagram.

Blurred text block, likely a caption or description for the right diagram.

# ОБЩАЯ СХЕМА ПРОЕКТА





## 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.

M9 development является генеральным девелопером проекта «Живые города».

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.

[m9development.ru](http://m9development.ru)



**Телефон:**

+7 (495) 120-0170

# В ПОРТФЕЛЕ M9 development

## ПРОЕКТЫ M9 development



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
МАЛОЭТАЖНОГО И КОТТЕДЖНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
НАМИКС



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

### Проекты на Новорижском шоссе: RADOSTЬ, Роща, ЖК Рига Рига, Verestovo 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)

#### Октябрь 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



# В КОМПЕТЕНЦИИ M9 development ВХОДИТ

- 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;

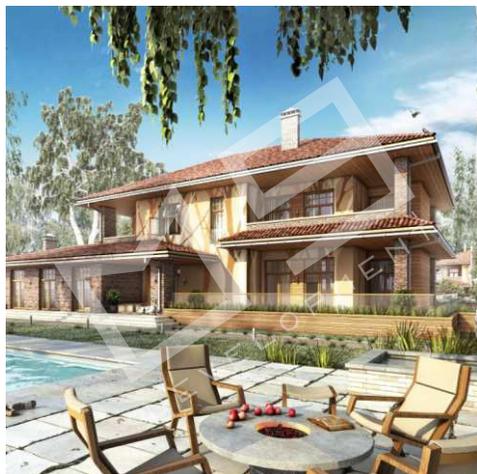
- строительство инженерных сетей, в том числе, сетей водопровода, канализации, линий электропередач, газопроводов;
- строительство автомобильных и пешеходных дорог;
- строительство жилых и нежилых зданий;
- строительный контроль;
- оформление документов для ввода объектов в эксплуатацию;
- формирование 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.



# ПРОЕКТЫ НАШЕГО АРХИТЕКТУРНО БЮРО



# ПРОЕКТЫ НАШЕГО АРХИТЕКТУРНО БЮРО





+7 (495) 120-0170

[office@m9development.ru](mailto:office@m9development.ru)

[m9development.ru](http://m9development.ru)