

*Наш профиль - успешная реализация
земельных активов*



ОБЪЕКТ: **УЧАСТОК** ● Га

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, 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».

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

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)	538 933 988	808 226 200
Выручка	1 944 600 000	2 387 779 520
Прибыль (без оптимизации)	303 245 615	454 379 410
Прирост стоимости земли после возврата кредита	133,00%	199,26%



СОСТАВЛЯЮЩИЕ УСПЕХА ПРОЕКТА:

- [Redacted]

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ
КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА



ЭЛЕМЕНТЫ АНАЛИЗА ПРОЕКТА

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ
КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

Вид разрешенного использования.
Транспортная доступность. Наличие
центральной канализации.

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

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

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.

УГРОЗЫ

Уменьшение коммерческой площади ввиду
самозахватов. Факторы
макрэкономической неопределенности.

СТАТЬИ ДОХОДОВ БАНКА ПО ПРОЕКТУ

Основные

-

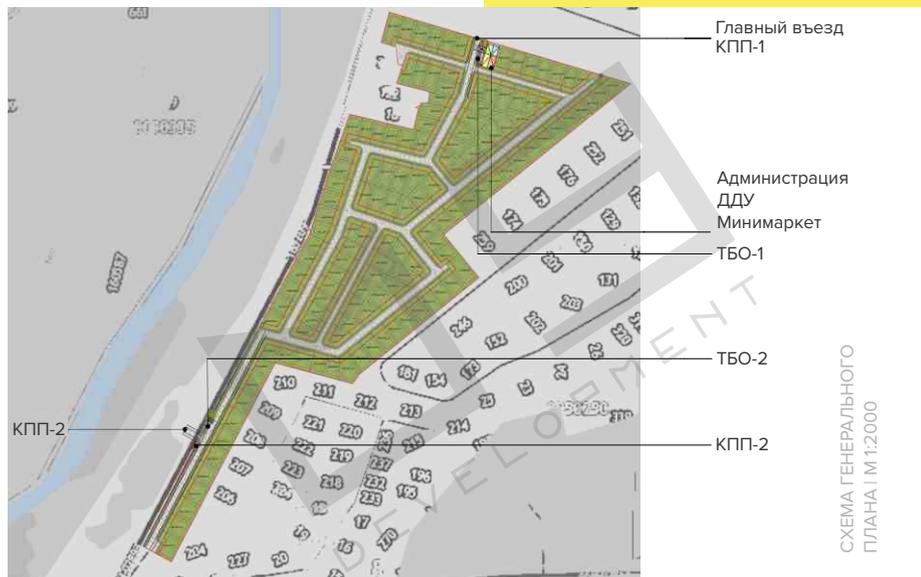
Дополнительные

-

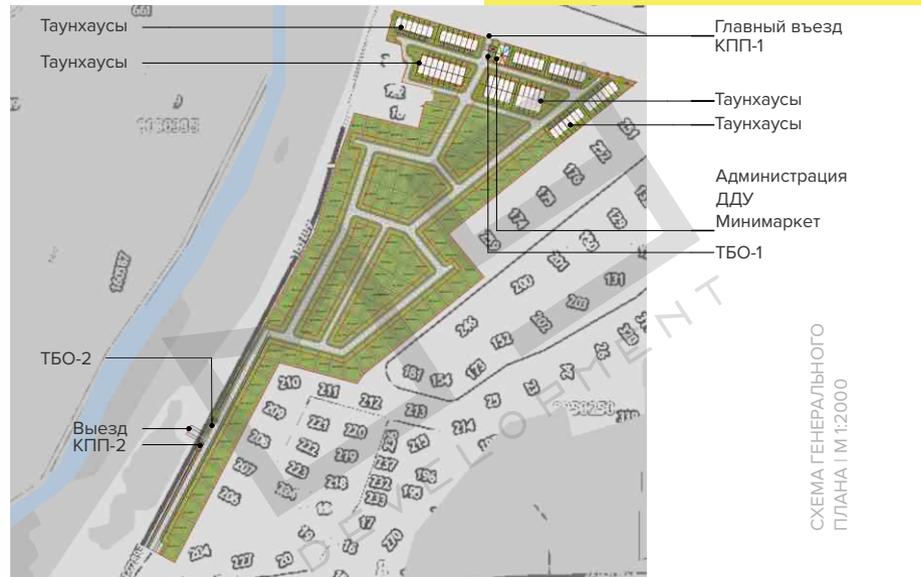
-

-

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		ГПН
2	Текущая кадастровая стоимость	руб./м2	6 395		Регистр
3	Текущая кадастровая стоимость	руб.	575 357 949		
4	Общая площадь зданий	м2	23 397		
5	Продаваемая площадь земли	Га	6,8400		Площадь земель по кадастру Площадь земель по кадастру
6	Продаваемая площадь зданий	м2	23 120		
Расчет социальной инфраструктуры					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итого	Комментарий
1	Количество домов	шт		104	
2	Количество жителей	чел.		409	3,7 человека в доме
3	Места в ДОУ	1000 мест	45	39	101 МО 40120 от 24.06.2014
4	Места в Школах	1000 мест	106	64	101 МО 40120 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	Итого	Комментарий
1	Газоснабжение	кВт на м2	67	2895	48 207 кВт (общая площадь)
2	Электроснабжение	кВт на м2	6,136	969	48 207 кВт (общая площадь)
3	Вода и канализация	л/чел. в сут.	250	97	409 чел. (250*1000) (общая площадь)
Стоимость строительства					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во, руб	Итого	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	Итого без налоговых платежей
6	Предпроектные работы и инженерные изыскания			1 327 400	Проектные, Изыскательские, ГПН, Земельный, Подземный, План участка и смежные земли
7	Проектирование			12 958 700	Проектные работы, ГПН, Земельный, Подземный, Изыскательские, Земельный, Подземный, План участка, Договор
8	Межевание, кадастр и регистрация прав	шт.		3 478 000	Межевание и регистрация прав без индивидуальных домов
9	Затраты на строительство (СМР)				Планы, сметы, проектные материалы, земляные работы, монтаж, вода
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		ГПН
2	Текущая кадастровая стоимость	руб./м2	6 395		Регистр
3	Текущая кадастровая стоимость	руб.	575 357 949		
4	Общая площадь зданий	м2	28 907		
5	Продаваемая площадь земли	Га	6,8900		Площадь земель по кадастру Площадь земель по кадастру
6	Продаваемая площадь зданий	м2	28 678		
Расчет социальной инфраструктуры					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итого	Комментарий
1	Количество домов	шт.		102	
2	Количество таунхаусов	шт.		76	
3	Количество жителей	чел.		409	3,7 чел в доме, 3,9 чел в доме
4	Места в ДОУ	1000 мест	45	39	101 МО 40120 от 24.06.2014
5	Места в Школах	1000 мест	106	61	101 МО 40120 от 24.06.2014
6	Коммерческая площадь нежилых	м2		340	
Расчет инженерных мощностей (аналоговый метод или помощь проектировщика)					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итого	Комментарий
1	Газоснабжение	кВт на м2	67	2895	48 207 кВт (общая площадь)
2	Электроснабжение	кВт на м2	6,136	969	48 207 кВт (общая площадь)
3	Вода и канализация	л/чел. в сут.	250	96	409 чел. (250*1000) (общая площадь)
Стоимость строительства					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во, руб	Итого	Комментарий
1	Имущественные вложения				
2	Стоимость земли			228 000 000	
3	Плата за Смену ВРИ			1	Исходные, Изыскательские, Проектные, Подземный, План участка и смежные земли
4	Проектные и изыскательские работы				
5	Получение ИРД, согласования			400 000	Итого без налоговых платежей
6	Предпроектные работы и инженерные изыскания			1 327 400	Проектные, Изыскательские, ГПН, Земельный, Подземный, План участка, Договор
7	Проектирование			12 958 700	Проектные работы, ГПН, Земельный, Подземный, Изыскательские, Земельный, Подземный, План участка, Договор
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.	1-126	19 149 400	Выбор трассы, ПТС, инженерные Т.м., Полюсов, проект, Полюсов
12	Строительство коттеджей Scp 170 м2	м2	22 780	797 300 000	Расчет на основе объема анализа
13	Строительство МФК и КПП	м2	417	24 680 000	Т.м. анализ КПП и офис продаж и административ
14	Ограждения			12 000 000	Возле и вокруг объектов
15	Инженерные сети			87 500 000	Газопровод, ТНС, инженерия, КНС, Канализация и ОЗН, Канализация и канализация, ОЗН, ОЗН и сантехника
16	Инженерное оборудование			25 500 000	Водопровод и ОЗН под ступи
17	Доп.расходы на инженер.сети			5 000 000	Дорожные знаки, ограждения, информационный дизайн
18	Благоустройство территории			8 000 000	
19	Компенсация за места в школе	руб. за место		10 000 000	
20	Накладные расходы			49 020 475	
21	Непредвиденные расходы	% от СМР	5%	24 510 237	
22	ИТОГО			1 299 214 975	

Управленческие и коммерческие расходы

№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итого	Комментарий
1	Команда проекта	месяц	44	54 900 000	
2	Маркетинг	месяц	36	24 000 000	
3	Сайт и страницы соц.сетей			500 000	
4	Агентское вознаграждение	10% от продаж		194 400 000	10 агентское вознаграждение, 10 агентское вознаграждение
5	ИТОГО			273 800 000	

Финансирование проекта

№пп	Наименование	Итого
1	Вложения имущества	228 000 000
2	Проектное финансирование	538 833 968
3	Реинвестирование от продаж	808 400 000
4	ИТОГ, расходы без % по кредиту	1 575 234 968

№пп	Наименование	Кол-во
1	Срок	2 года
2	Проценты по кредиту	5%
3	Сумма кредита	538 833 968

ВАРИАНТ 2

10	Работы подготовительного периода			4 500 000	Перенос сетей, подготовительные земляные работы, земляные работы
11	Строительство дорог	п.м.	2 712	21 479 950	Выбор трассы, ПТС, инженерные Т.м., Полюсов, проект, Полюсов
12	Строительство коттеджей Scp 170 м2	м2	17 340	606 900 000	Расчет на основе объема анализа
13	Строительство таунхаусов	м2	10 994	357 808 000	Расчет на основе объема анализа
14	Строительство МФК	м2	417	24 680 000	Т.м. анализ КПП и офис продаж и административ
15	Ограждения	п.м.		12 000 000	Возле и вокруг объектов
16	Инженерные сети			94 500 000	Газопровод, ТНС, инженерия, КНС, Канализация и ОЗН, Канализация и канализация, ОЗН, ОЗН и сантехника
17	Инженерное оборудование			46 500 000	Водопровод и ОЗН под ступи
18	Доп.расходы на инженер.сети			8 000 000	Дорожные знаки, ограждения, информационный дизайн
19	Благоустройство территории			11 000 000	
20	Компенсация за места в школе	руб. за место		10 000 000	
21	Накладные расходы			58 000 000	
22	Непредвиденные расходы	% от СМР	5%	29 075 298	
23	ИТОГО			1 507 674 448	

Управленческие и коммерческие расходы

№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итого	Комментарий
1	Команда проекта	месяц	51	67 400 000	
2	Маркетинг	месяц	36	24 000 000	
3	Сайт и страницы соц.сетей			500 000	
4	Агентское вознаграждение	10% от продаж		129 777 952	10 агентское вознаграждение, 10 агентское вознаграждение
5	ИТОГО			221 777 952	

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	76 504 853
2	2	76 507 857
3	3	77 399 981
4	4	8 437 345
5	5	7 673 509
6	6	4 776 472
7	7	2 357 836
8	8	0
9	ИТОГ	46 078 474

Итоговый результат

№пп	Наименование	Итого	Комментарий
1	Стоимость строительства	1 298 274 971	
2	Управленческие и коммерческие расходы	276 040 000	
3	Финансирование проекта	46 078 474	
4	Продажи домов	1 264 800 000	Средняя цена продажи домов 10 200 000
5	Продажи земли под домами	547 200 000	Средняя цена продажи участка 8 950 000
6	Продажа коммерческих площадей	30 600 000	
7	ИТОГ	303 248 974	
8	ROE	100,00%	

Статьи расходов

Имущественные права	276 000 000,00	9%
ПИР + предпроектная подготовка	40 000 000,00	2%
Инженерное обеспечение объекта	40 000 000,00	2%
Затраты на строительство (СМР)	1 062 300 000,00	61%
Управление проектом	257 300 000,00	15%
Финансовые затраты	46 078 474,58	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	24 707 827
2	2	27 276 838
3	3	27 479 948
4	4	18 943 958
5	5	10 607 969
6	6	7 676 979
7	7	3 535 990
8	8	0
9	ИТОГ	99 207 716

Итоговый результат

№пп	Наименование	Итого	Комментарий
1	Стоимость строительства	1 507 674 949	
2	Управленческие и коммерческие рас	276 076 800	
3	Финансирование проекта	99 207 628	
4	Продажи домов	1 040 800 000	Средняя цена продажи домов 10 200 000
5	Продажи земли под домами	420 800 000	Средняя цена продажи участка 8 950 000
6	Продажи таунхаусов	297 500 000	Средняя цена продажи территории 7 762 471
8	Продажи земли под таунхаусами	174 800 000	Средняя цена продажи участка 1 027 500
9	Продажа коммерческих площадей	30 600 000	
10	ИТОГ	454 308 828	
11	ROE	100,00%	

Статьи расходов

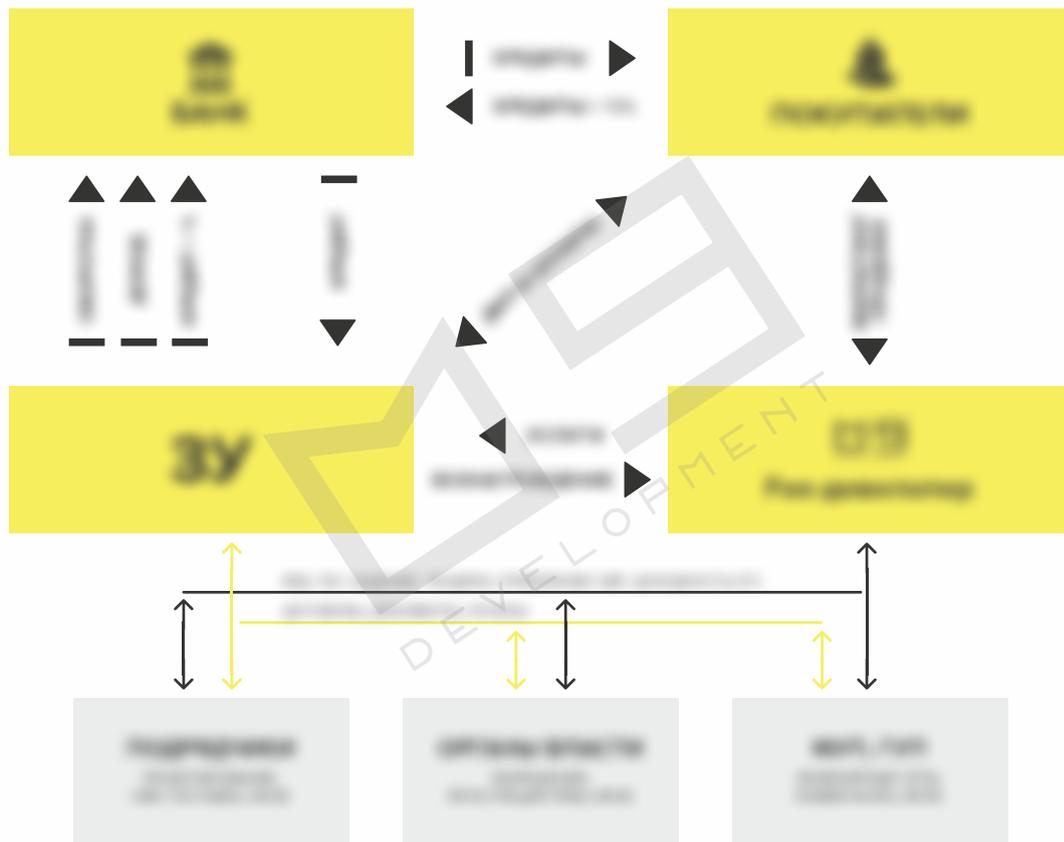
Имущественные права	276 000 000,00	9%
ПИР + предпроектная подготовка	40 000 000,00	2%
Инженерное обеспечение объекта	40 000 000,00	2%
Затраты на строительство (СМР)	1 064 800 000,00	61%
Управление проектом	267 176 800,00	15%
Финансовые затраты	99 207 628,57	5%
Коммерческие затраты	24 800 000,00	2%
ВСЕГО РАСХОДОВ по инвестпроекту:	1 543 454 828,57	100%

ОБЩАЯ СХЕМА ПРОЕКТА

MS DEVELOPMENT выступает Ген-разработчиком по созданию проекта на основании договора с ИР (ДЛР ЗГМФ). MS DEVELOPMENT осуществляет профессиональную разработку деятельности на Земельном участке от предпроектного этапа до полной передачи объектов конечным потребителям и несет управление полным циклом.

Банк частично кредитует ИР (ДЛР ЗГМФ) для исполнения бюджета. Другая часть поступает в бюджет проекта от продаж конечных потребителей.

Банк является бенефициаром реализации проекта, а также зарабатывает на продажах от кредитования проекта, на продажах от исполнения сделок, получает обратные средства и перевод средств на счет кредитования и факторинговому.



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