

Наша задача - превратить
землю в прибыль



ОБЪЕКТ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 10000 Га

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИСТРИНСКИЙ РАЙОН, 10000 Га

СУТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

реализация девелоперского проекта загородной недвижимости

Схема взаимодействия: Fee-девелопмент

Срок реализации проекта: около 3 лет

ROE: 100%

Подготовлено:
M9 development
2019, декабрь

СИЛАМИ M9 development

проведена предварительная оценка
наилучшего использования земельного
участка, по адресу: **Московская область,
Истринский район,**

Выполнены: best use анализ, укрупненная
финансовая модель проекта, график про-
екта, 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.

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА

Рассматриваемая территория отнесена к категории земель особо охраняемых природных территорий и имеет вид разрешенного использования «под территорию оздоровительного лагеря».

Природные характеристики: холмистый, с перепадами на восточную, южную и западную стороны, взрослая древесно-кустарниковая растительность, по границе протекает речка

ОСОБЕННОСТИ:

- 1** Ограничения от категории земель и ВРИ
- 2** СЗЗ речки, существующие строения
- 3** права на подключение к газопроводу, водозаборному узлу, очистным сооружениям (подлежит уточнению)
- 4** возможно расширение за счет примыкающего участка около 4Га, за счет которых возможно улучшить показатели проекта



Окружение:
дачная и коттеджная застройка

Транспортная инфраструктура:
асфальтированный подъезд до участка

ЭЛЕМЕНТЫ АНАЛИЗА ПРОЕКТА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

Взрослая древесно-кустарниковая растительность. Жилой поселок бизнес-класса по границе. Панорамные виды с части участка. Наличие готовых инженерных сетей по границе.

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

Вид разрешенного использования. Существенные перепады высот. Санитарно-защитная зона реки. Удаленность от Москвы.

ВОЗМОЖНОСТИ

УГРОЗЫ

Задержки исходно-разрешительной документации в связи с категорией земель и ВРИ. Макроэкономическая ситуация.

СТАТЬИ ДОХОДОВ



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Требуется уточнить ограничения в связи отнесением рассматриваемого участка к категории особо охраняемых природных территорий и видом разрешенного использования «под территорию оздоровительного лагеря»:

Холмистая местность рассматриваемой территории ограничивает

Вышеуказанные факторы определяют выбор целевой аудитории

Актуальность спроса на рынке.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

По предварительной оценке наиболее перспективным на данной территории может быть

Также может быть рассмотрен вариант организации на данной территории

Для успеха нового проекта



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Концепция предусматривает:

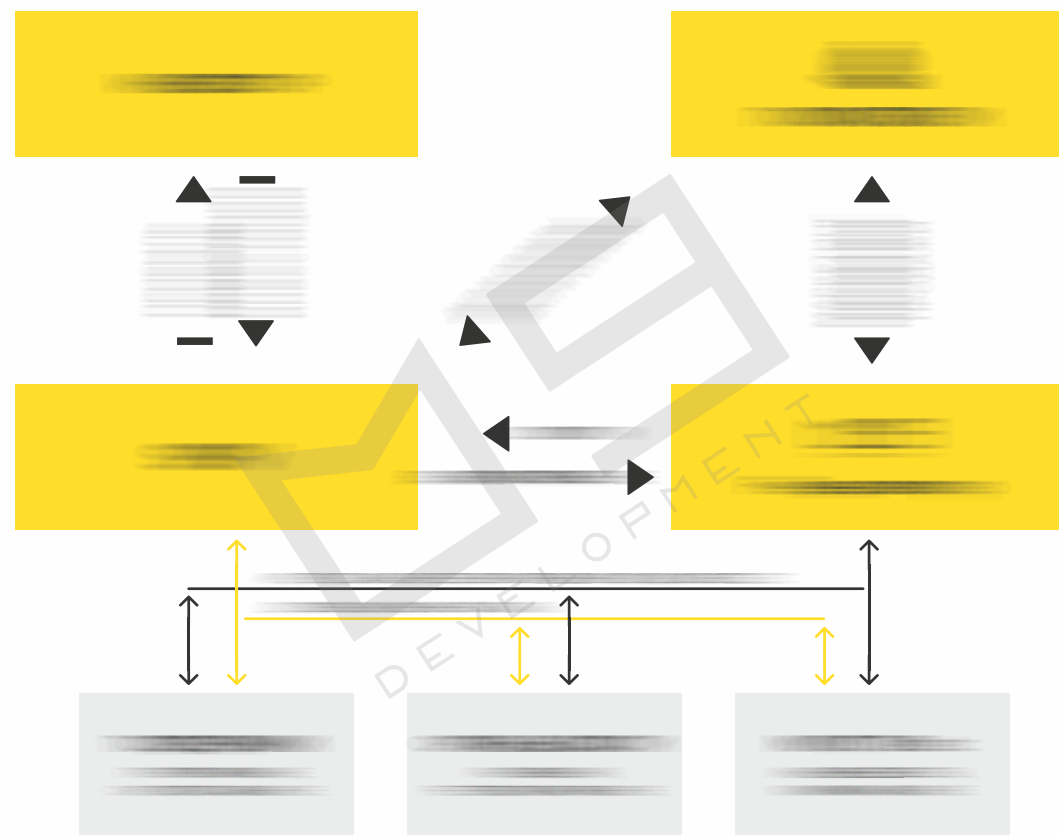
-
-
-
-
-
-
-

-

В рамках подготовки концепции были созданы несколько эскизов генпланов, из которых выбран один перспективный вариант (см. лист 9).

-
-
-
-
-
-

ОБЩАЯ СХЕМА ПРОЕКТА



ЭСКИЗ ГЕНПЛАНА

ОБЩИЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели	Примечания
1	Общая площадь участка			
2	Общее количество продаваемых участков			
3	Продаваемая площадь участков			
4	Площадь участка административной зоны			
5	Площадь дорог			
6	Протяженность дорог			
7	Площадь тротуаров			
8	Площадь коммуникационных коридоров			
9	Площадь рекреационных зон			

УКРУПНЕННЫЙ РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННО-ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА

Исходные данные (предварительные ТЭПы)					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во		Источник информации
1	Площадь ЗУ	Га			
2	Плотность застройки	м2 на га			
3	Текущая кадастровая стоимость	руб./сотка			
4	Текущая кадастровая стоимость	руб.			
5	Общая площадь зданий	м2			
6	Продаваемая площадь земли	Га			
8	Общий срок проекта	месяц			
Расчет социальной инфраструктуры					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итог	Комментарий
1	Количество домов	шт.			
2	Количество жителей	чел.			
Расчет инженерных мощностей (аналоговый метод или помощь проектировщика)					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итог	Комментарий
1	Газоснабжение	кВт на м2 общей площади			
2	Электроснабжение	кВт на м2 общей площади			
3	Вода и канализация	л/чел. в сут.			
Стоимость строительства					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во, руб	Итог	Комментарий
Имущественные вложения					
1	Стоимость земли				
2	плата за Смену ВРИ				
Проектные и изыскательские работы					
3	Получение исходно-разрешительной документации, согласования	опционально			
4	Предпроектные работы и инженерные изыскания	опционально			
5	Проектирование				
6	Межевание, кадастр и регистрация прав	шт.			

УКРУПНЕННЫЙ РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННО-ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА

Затраты на строительство (СМР)					
7	Работы подготовительного периода				
8	Строительство дорог	п.м.	770		
9	Строительство коттеджей Scr 210 м2	м2	1 350		
10	Строительство МФК и 2 КПП	м2	210		
11	Ограждения	м.п.	2 354		
12	Инженерные сети				
13	Инженерное оборудование				
14	Доп.расходы на инженер.сети				
15	Охрана				
16	Уборка и вывоз мусора				
17	Благоустройство территории				
18	Накладные расходы				
19	Непредвиденные расходы	% от СМР	5%		
ИТОГО					
Исходные данные (предварительные ТЭПы)					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итого	Комментарий
1	Команда проекта	месяц	37		3 этапа: Подготовка, Основной, Тех.заказчик подрядов
2	Маркетинг	месяц	26		Поддержание продаж
3	Сайт и страницы соц.сетей				
4	Агентское вознаграждение	10% от продаж			
ИТОГ					

УКРУПНЕННЫЙ РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННО-ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА

Финансирование проекта					
N°пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итог	Комментарий
1	Вложения имущества				
2	Собственные средства				
3	Заемные средства				
Итоговый результат					
N°пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итог	Комментарий
1	Стоимость строительства				
2	Управленческие и коммерческие расходы				
3	Финансирование проекта заемное				
4	Продажи коттеджей				
5	Продажи земли под коттеджами				
6	Продажа коммерческих площадей				
ИТОГ					
ROE					
После уплаты налогов					

Статьи расходов			
1	Имущественные права		
2	ПИР + предпроектная подготовка		
3	Инженерное обеспечение объекта		
4	Затраты на строительство (СМР)		
5	Управление проектом		
6	Финансовые затраты		
7	Коммерческие затраты		
ВСЕГО РАСХОДОВ ПО ИНВЕСТИПРОЕКТУ:			

УКРУПНЕННЫЙ ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Месяц	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
Генплан																																																	
Дома, дуплексы, МФК, КПП																																																	
Сети																																																	
Дороги																																																	
ИРД																																																	
подлежит уточнению																																																	
Дороги																																																	
Сети																																																	
Дома за счет проекта																																																	
Дома под заказ (подряды)																																																	
МФК																																																	
КПП																																																	
Ограждения																																																	
Благоустройство																																																	
Маркетинг																																																	
Продажи (брони)																																																	
без учета сезона! - уточнить																																																	
Кварталы	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
Продажи в квартал																																																	

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.

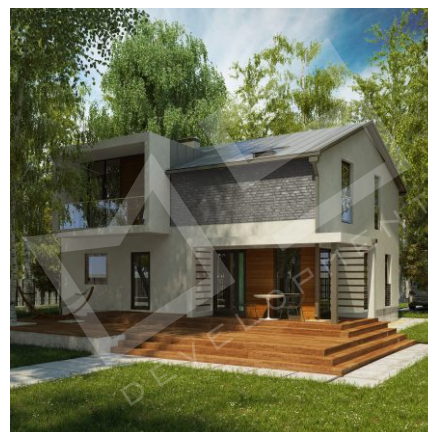
Финалист премии Рекорды рынка недвижимости от Московского бизнес-клуба

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, анализируем перспективы землеотвода, разрабатываем проект «под ключ», который готовы реализовать с конкретными финансовыми показателями за конкретное время.

ПРОЕКТЫ НАШЕГО АРХИТЕКТУРНОГО БЮРО





M9 development

M9 development специализируется на комплексной реализации девелоперских проектов в сегменте пригородной и загородной малоэтажной недвижимости Московского региона. Сплоченной командой профессионалов оказываем услуги Fee-дewelопмента (дewelоперский консалтинг), направленные на гарантированное увеличение капитализации и ликвидности земельных активов 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.

- 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