

Наша задача - превратить
землю в деньги.



ОБЪЕКТ: **ТЕРРИТОРИЯ** _____ **Га**

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КН _____

ПО АДРЕСУ: _____

ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ПОД РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ

КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: БЛОКИРОВАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

СУТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

реализация ликвидного девелоперского проекта комплексного
развития территории на основе технологий индустриального домостроения.

Схема взаимодействия: Fee-девелопмент.

Срок реализации проекта: 66 месяцев с учетом изменения ПЗЗ.

Подготовлено:
M9 development
2020, июнь

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



СИЛАМИ M9 development

проведена предварительная оценка нового девелоперского проекта на земельных участках по адресу:

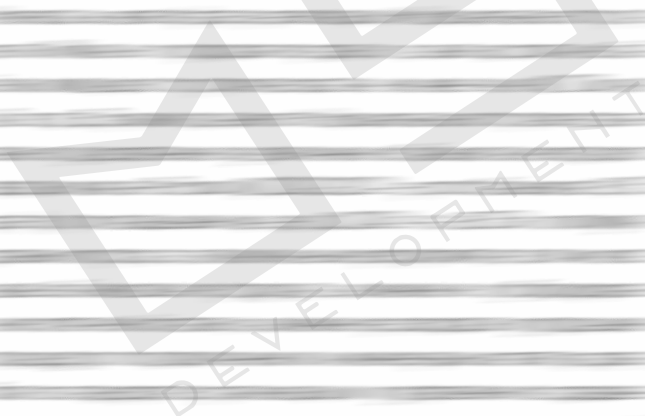
Выполнены: оценка локации, конкурентной базы, ВРИ, укрупненный анализ прав и обременений, спроса, предложения и перспектив рынка, разработка первой концепции, укрупненной финансовой модели проекта, эскиза генплана, моделирование уникальных принципов стабильного и безопасного развития проекта, а также иные мероприятия.

Далее приведены основные параметры будущего проекта.



СУТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

полная реализация на принципах Fee-дewelопмента проекта комплексного освоения территории, а также создание устойчивой базы для тиражирования аналогичных проектов на территории Субъектов Федерации.

[illegible]

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ

■ Ландшафт:

ровный, с уклоном около 2' с сторону ручья.

■ Природа:

западная часть участка занята взрослой лесной растительностью, далее идут залесенные земли с ГосЛес-Фонда, по южной границе протекает ручей, восточнее - каскад озер, вокруг много лесов; при северном и северо-западном ветре - шум от шоссе.

■ В пешей доступности:

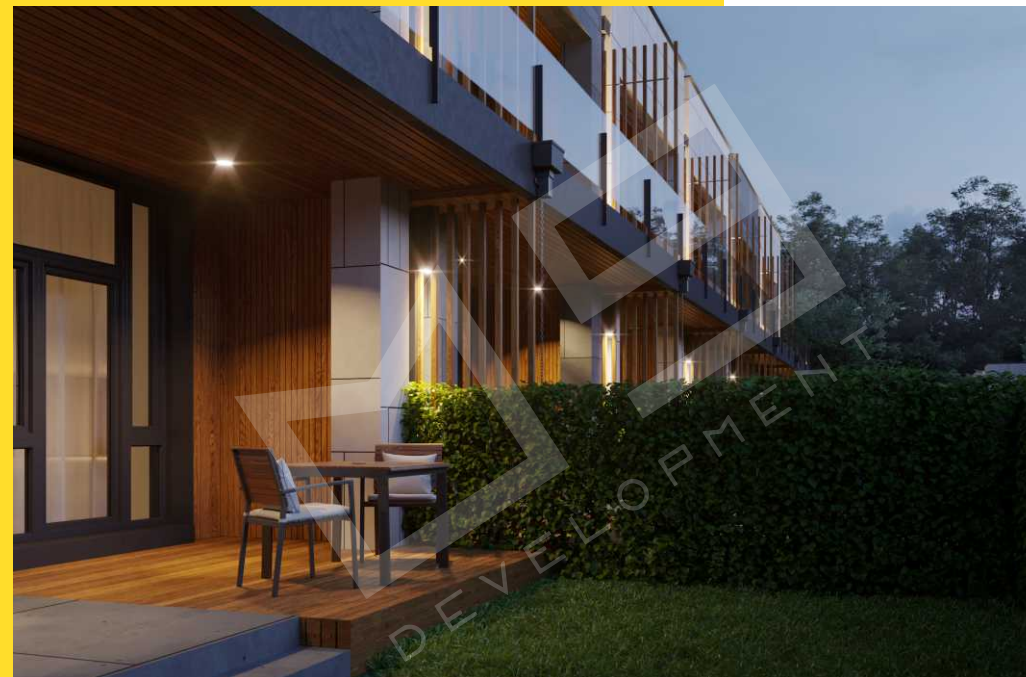
лес, 2 озера, ручей.

■ Вокруг:

индивидуальная застройка д. ~~Сосновка~~, сельхоз. угодья и ангары, питомник растений.

■ Социально-бытовая инфраструктура:

■ Транспортная доступность:



■ Инженерные сети:

газопровод среднего давления по восточной границе, ТП и ЛЭП 10 кВ по восточной границе, территория вышки связи вклинивается в территорию с юго-востока.

■ ВРИ:

под блокированную жилую застройку, подзона Ф (сохраняемое землепользование, требуется согласование новых площадей).

■ Ограничения:

не выявлено на данном этапе, подлежит уточнению.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ НАИЛУЧШЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

- 2 класс проекта:
- 3 продуктовая линейка:
- 4 целевые аудитории основные:
- 5 средняя цена предложения
- 6 разработка
- 7 проработка

- 1 Комплексное развитие территории с застройкой следующими типами капитальных объектов:

ЭЛЕМЕНТЫ АНАЛИЗА ПРОЕКТА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

ВОЗМОЖНОСТИ

УГРОЗЫ

СТАТЬИ ДОХОДОВ

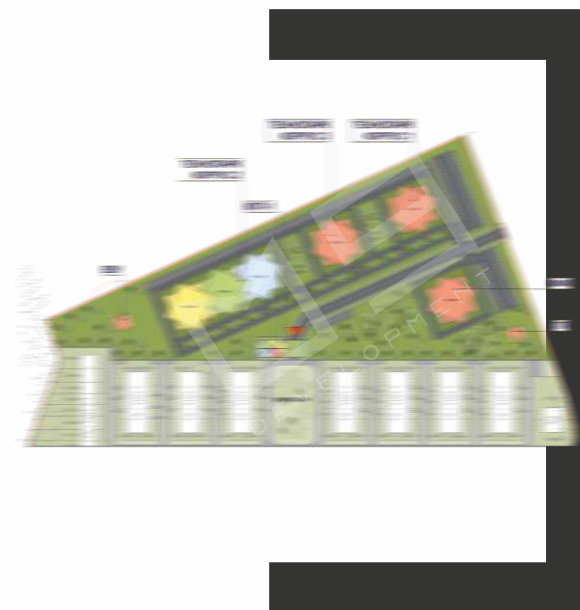
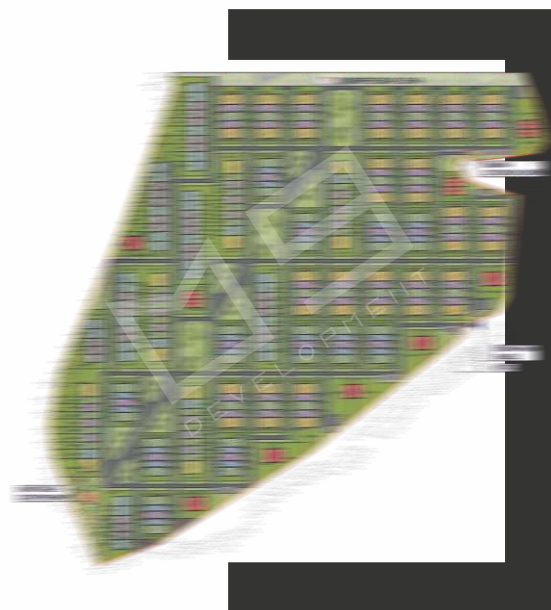
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДОХОДЫ ДЛЯ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА:

СОСТАВЛЯЮЩИЕ УСПЕХА И БЕЗОПАСНОСТИ ПРОЕКТА:



-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

ЭСКИЗЫ ГЕНПЛАНА



УКРУПНЕННЫЙ РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННО-ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА

Исходные данные (предварительные ТЭПы)					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во		источник информации
1	Площадь ЗУ	Га			Исходные данные, планирование территории
2	Площадь Жилой зоны	Га			Исходные данные, планирование территории
3	Площадь Общественной зоны	Га			Исходные данные, планирование территории
4	Плотность застройки	м2 на га			Исходные данные, планирование территории
5	Текущая кадастровая стоимость	руб./м2			Исходные данные, планирование территории
6	Текущая кадастровая стоимость	руб.			Исходные данные, планирование территории
7	Общая площадь зданий	м2			Исходные данные, планирование территории
8	Продаваемая площадь земли	Га			Исходные данные, планирование территории
9	Продаваемая площадь жилые	м2			Исходные данные, планирование территории
10	Продаваемая площадь коммерч.	м2			Исходные данные, планирование территории
11	Общий срок проекта	месяц			Исходные данные, планирование территории
Расчет социальной инфраструктуры					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итог	Комментарий
1	Количество блоков таунхаусов	шт			Исходные данные, планирование территории
2	Количество секций дуплексов	шт			Исходные данные, планирование территории
3	Количество жителей	чел.			Исходные данные, планирование территории
4	Площадь коммерческих объектов	м2			Исходные данные, планирование территории
5	Площадь МФК /Школы-садика	м2			Исходные данные, планирование территории
6	Администрация с КПП-1 и КПП-2	м2			Исходные данные, планирование территории
7	Места в ДОУ	мест/1000 жителей			Исходные данные, планирование территории
8	Места в Школах	мест/1000 жителей			Исходные данные, планирование территории
Расчет инженерных мощностей (аналоговый метод или помощь проектировщика)					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итог	Комментарий
1	Газоснабжение	кВт на м2 общей площади			Исходные данные, планирование территории
2	Электроснабжение	кВт на м2 общей площади			Исходные данные, планирование территории
3	Вода и канализация	л/чел. в сут.			Исходные данные, планирование территории
Стоимость строительства					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во, руб	Итог	Комментарий
Имущественные вложения					
1	Стоимость земли				Исходные данные, планирование территории
2	Плата за смену ВРИ				Исходные данные, планирование территории

УКРУПНЕННЫЙ РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННО-ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА

Проектные и изыскательские работы					
1	ПЗЗ и зона Ф			Интегрировано	Исходный документ и организация инженерной (технической) службы и проект
2	ИРД, РНС, согласования			Интегрировано	Исходная идея, планировка территории
6	Плата за ТУ и компенсация расходов на тех.присоединение			Интегрировано	Исходная идея, планировка территории
7	Сдача в эксплуатацию			Интегрировано	Тех. проект, исходный документ (3 экземпляра и один 1 экземпляр)
8	Предпроектные работы и инженерные изыскания			Интегрировано	Исходная идея, планировка территории
9	Проектирование			Интегрировано	Проект: эскиз, Генплан и благоустройство, БТИ, Сметы, Канализация, Электропроект, Газопровод, Водопровод, Дорога
10	Страхование 214 ФЗ			Интегрировано	Исходная идея, планировка территории
11	Межевание, кадастр и регистрация прав			Интегрировано	Межевание и регистрация прав на блоки, здания и участки
Затраты на строительство (СМР)					
1	Работы подготовительного периода			Интегрировано	Проектирование, закупка материалов, часть мобилизации, аренда техники, бурение, монтаж
2	Строительство дорог	п.м.	Интегрировано	Интегрировано	Сеть инженерных сетей, ГТС, кабель ТЧ-ка, канализация, тротуары, парковка
3	Строительство таунхаусов	м2	Интегрировано	Интегрировано	15 000 руб/м2: оконный комплект, фасад, перегородки, внутренн. перегородки, стены под чистовую
4	Строительство дуплексов	м2	Интегрировано	Интегрировано	16 000 руб/м2: оконный комплект, фасад, перегородки, внутренн. перегородки, стены под чистовую
5	Строительство МФК / Школы-садика	м2	Интегрировано	Интегрировано	30 000 руб/м2 с отделкой МДФ, внутренн. под чистовую. Паркетная при условии типа объекта и сложности ГЧП
6	Строительство коммерческих объектов	м2	Интегрировано	Интегрировано	Исходная идея, планировка территории
7	Строительство Администрации с КПП-1 и 2	м2	Интегрировано	Интегрировано	30 000 руб/м2 с отделкой КПП и части под офис, парковка (объект офиса администрации)
8	Ограждения	м.п.	Интегрировано	Интегрировано	Внутренн. по территории, между жилой и общественной зонами, тем зона, вход и выезд 1 и 2, + внутреннее освещение 5 млн
9	Инженерные сети			Интегрировано	Газопровод, ГВС, электропроект, КПП, Водопровод, БТИ из существующих, Канализация и парковка, КНС, офис в существующем
10	Инженерное оборудование			Интегрировано	Исходный документ и МБН под ключ. Оборудование КПП, Воды, электропроект в каждом здании, наружное освещение

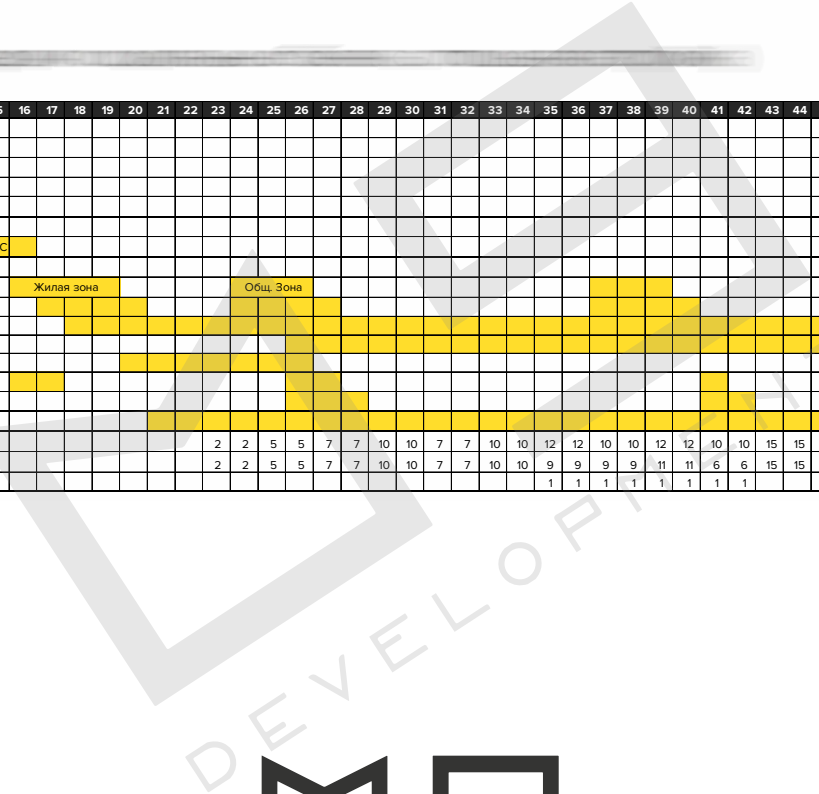
УКРУПНЕННЫЙ РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННО-ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА

11	Доп.расходы на инженер.сети			Итого	дополнительные расходы на инженерные, непланируемые расходы
12	Охрана			Итого	расходы на охрану территории, планирование территории
13	Уборка и вывоз мусора			Итого	планирование территории, планирование территории
14	Благоустройство территории			Итого	
15	Компенсация за места в школе	кол-во мест		Итого	планирование территории, планирование территории
16	Накладные расходы и штрафы			Итого	
17	Непредвиденные расходы	% от СМР	Итого	Итого	
Итого					
Управленческие и коммерческие расходы					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итого	Комментарий
1	Команда проекта			Итого	
2	Маркетинг			Итого	планирование территории, планирование территории
3	Сайт и страницы соц.сетей			Итого	
4	Агентское вознаграждение			Итого	планирование территории, планирование территории
Итого					
Финансирование проекта					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итого	Комментарий
1	Реинвестиционные средства			Итого	
2	Заемные средства			Итого	
3	Итого, расходы без % по кредиту			Итого	
№пп	Наименование	Кол-во			
1	Срок				
2	Проценты по кредиту				
3	Сумма кредита				
№пп	Период, в кварталах	Сумма процентов			
1	1				
2	2				
3	3				
4	4				
5	5				
6	6				
7	7				
8	8				
9	9				
10	10				
11	11				
12	12				
Итого					

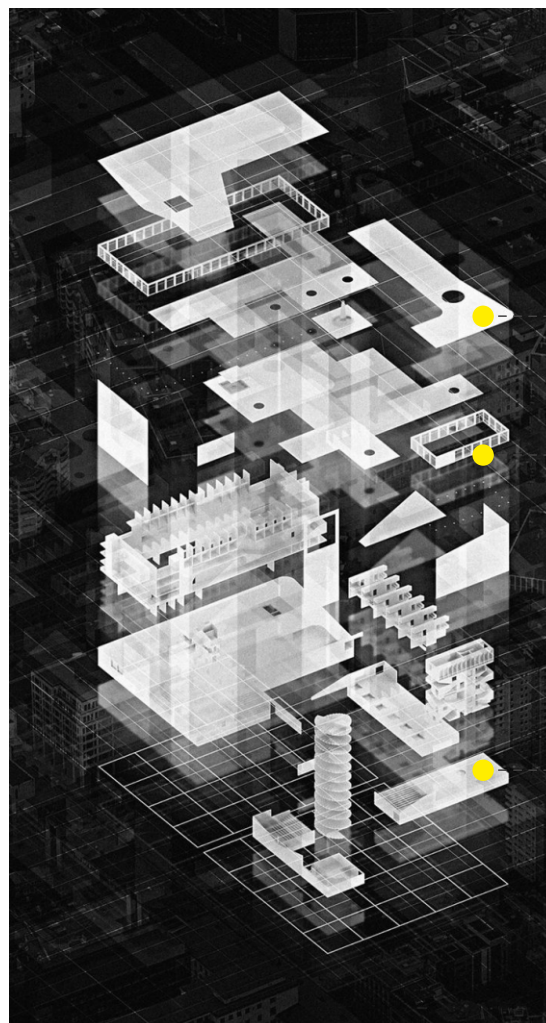
УКРУПНЕННЫЙ РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННО-ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА

Итоговый результат					
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итог	Комментарий
1	Стоимость строительства				
2	Управленч. и коммерч. расходы				
3	Финансирование проекта				
4	Продажи таунхаусов				
5	Продажи дуплексов				
6	Продажи земли под таунхаусами				
7	Продажи земли под дуплексами				
8	Продажа коммерческих площадей				
Доход по проекту					
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 инвестпроекту:					

Вариант 1



УНИКАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ





Девелопер :::::

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.



:::::

Телефон:

+7 (495) 120-0170

m9development.ru/services/ ✎

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 практики, 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, 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)

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





+7 (495) 120-0170

office@m9development.ru

m9development.ru