

ОБЪЕКТ:



КОМПЛЕКС ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,

ПО АДРЕСУ:

ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ПОД ЗАСТРОЙКУ ЖИЛЫМИ ЗДАНИЯМИ, ОБЪЕКТАМИ КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО И СОЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СУТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

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

Схема взаимодействия: Fee-девелопмент

Срок реализации проекта: 63 месяца.

ситуационный план





Проведена предварительная оценка использования комплекса земельных участков по адресу:

Выполнены: выезды на место, оценка локации, конкурентной базы, ВРИ, укрупненный анализ прав и обременений, спроса, предложения и перспектив рынка, разработка базовой концепции, укрупненный финансовый расчет проекта, эскиз генплана, моделирование уникальных принципов стабильного и безопасного развития проекта, а также иные мероприятия.

Далее приведены основные параметры будущего проекта.





СУТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

полная реализация мультиформатного проекта комплексного развития территории с ликвидными объектами на принципах Fee-девелопмента.

Стимулами к началу работы над рассматриваемой территорией стало обращение владельца за оценкой перспектив и возможностей, наступление переломного момент на рынке недвижимости Московского региона, а также устойчивый тренд от исполнения Национального проекта «Жилье и городская среда» и актуальных инициатив по масштабному государственному стимулированию индивидуального жилищного строительства.

В момент резкого изменения макроэкономической, социальной и эпидемиологической ситуации в стране и в мире становится перспективной разработка нового девелоперского проекта малоэтажного жилья с показателями, которые будут востребованы в новых реалиях посткризисного общества.



КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ

Ландшафт:

относительно ровный.

Природа:

тихое место, по восточной, юго-восточной и частично по западной границе примыкает к лесному массиву хвойно-лиственных пород, участок зарастает молодой древесно-кустарниковой порослью.

В пешей доступности:

крупный лесной массив, озеро, конноспортивный клуб с кафе, частная школа-пансион, минизоопарк, магазин, индивидуальная застройка (деревня, садоводства, коттеджные поселки бизнес-класса).

Социально-бытовая инфраструктура:

скудная, в пешей доступности - продуктовый магазин, кафе, минизоопарк, остальное в автомобильной доступности. Школы на автомобиле 15-20 минут, детские сады 5-20 минут, не считая частной школы-пансиона.

Транспортная доступность:

автомобильные дороги - относительно хорошая доступность по асфальтированным проселочным двухполосным дорогам, далее ш.; общественный транспорт - в пешей доступности отсутствует.



Инженерные сети:

по территории разложены сети электроэнергии, хозяйственнобытовой канализации, водопровода, состояние и мощность требует ревизии. Газопровод по границе участка, мощности требуют уточнения.

ВРИ

по документам «под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения», по ПЗЗ г. Москва - территориальная зона 2.1 (ИЖС), 2.2 (ЛПХ), 13.2 (Садоводство), подзона «Ф» отсутствует.

Ограничения (актуализировать):

согласование с аэропортом (ограничение по высотам), СЗЗ от , конноспортивного комплекса.

О НЕКОТОРЫХ ТЕЗИСАХ ОЦЕНКИ И ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА



ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ НАИЛУЧШЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

класс проекта: продуктовая линейка: 3 разработка уникальной архитектуры и комфортной городпроработка и согласование

Комплексное развитие территории с застройкой следующими типами капитальных объектов:

О НЕКОТОРЫХ ЭЛЕМЕНТАХ ПРОДУКТОВОЙ ЛИНЕЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ



ЭЛЕМЕНТЫ АНАЛИЗА ПРОЕКТА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

возможности

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

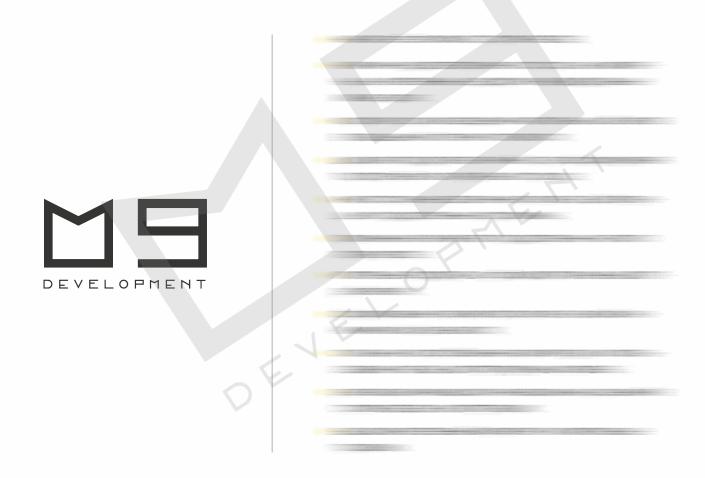
УГРОЗЫ

СТАТЬИ ДОХОДОВ



ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДОХОДЫ ДЛЯ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА:

СОСТАВЛЯЮЩИЕ УСПЕХА И БЕЗОПАСНОСТИ ПРОЕКТА:



УСЛОВНОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ





	Исходные данные (предварительные ТЭПы)						
N°пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во		Источник информации		
1	Площадь ЗУ	Га	бион крл, гокран тургара				
2	Текущая кадастровая стоимость	руб.	биом кра, гокрах прегра		Market British Charles State State State		
3	Текущая кадастровая стоимость	руб./м2	Store Age, English Spripe				
4	Зона ИЖС	Га	hou ng Lingu tgripa	TO A CONTROL OF THE PROPERTY O			
5	Зона Квартир и Таунхаусов	Га	Soor ego, rosper tgerpe				
6	Зона Резерва	Га	hos ray to participa		A second of the		
7	Общественно-бытовая зона	Га	book up a copies typope.				
8	Образовательная зона	Га	priori kital coltos dilutar		Acres, processing and		
9	Зона Дома отдыха	Га	hototeje sov				
10	S зданий общая	м2	Висон идел, томрам тургари				
11	S ИЖД и дуплексов	м2	Висон идел, гонран прегра		and the same of th		
12	S квартир общая	м2	Basic epo, torper typope				
13	S квартир (продажа)	м2	post ski zobić dobi				
14	S таунхаусов	м2	you use pylanpichi				
15	S коммерческие	м2	provide patential of the		(UUU) iggg		
16	S коммерческие (продажа)	м2	bood epil colpentgrope				
17	S дом отдыха	м2	hours reprinted their				
18	S социальные	м2	horacter and		2		
19	Общий срок проекта	месяц	States right tempor typecon		Эскионов водоть тонеровки территории		
			ет социальной ин				
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итог	Комментарий		
1	ИЖД (основная зона)	шт.		Jacon ego, trospan specjal	Эскиная водить планеровки территория		
2	Секции дуплексов (основная зона)	шт.		Jacon eller Lorbon ellerba	Эсканая водоть планеровки терретория		
3	ИЖД в зоне Резерва	шт.			Эскезная водоть томировки территория		
4	Секции дуплексов в зоне Резерва	шт.		Joseph Andrew Abube	Scorcook edgets transposes topperopes		
5	Квартиры	шт.		Jacob Agin, Traspat Aginipa	Account with a confident principles		
6	Таунхаусы	шт.		Jacon ethy London ythube	Account within constitute pitterilies		
7	Количество жителей	чел.		Soon also Looker albude	Эскионая водоль томировки территерия		
8	Пункт полиции	м2		James Advisor Advisor Advisor	Number with transposes addenous		
9	Амбулатория	м2		Decre sign, to special significa	Эскионов водоть, тланировия территория		

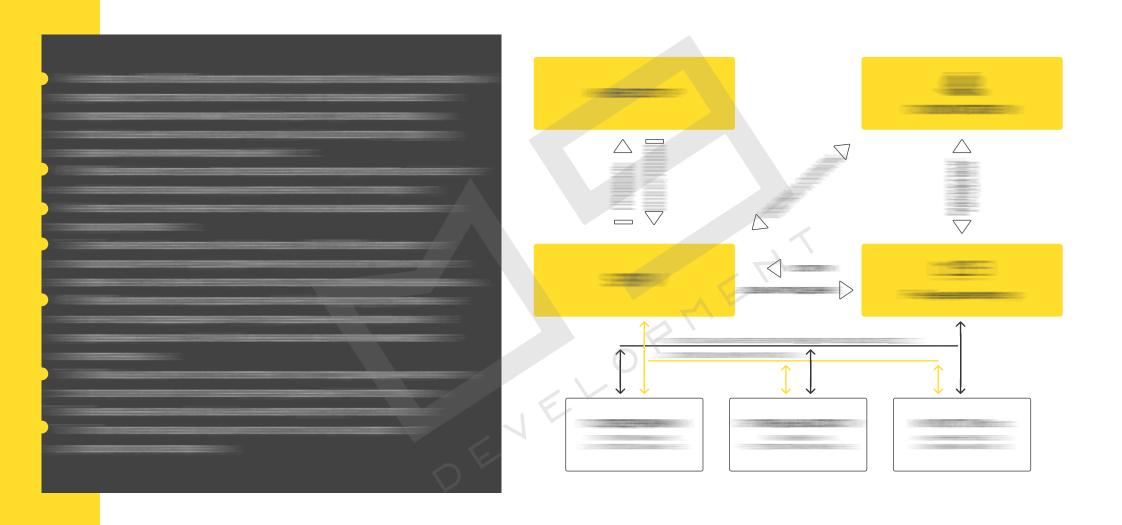
10	КПП-1 и КПП-2	м2	Secretary sector student	Door right trapes hydrox	Эскиснов модель планировки территории		
11	Места в ДОУ	мест/1000 жителей		JOH GA THER SEE	some and the second		
12	Места в Школах	мест/1000 жителей	Social editar continue allegati	borrigh today spript	no montage de la Comitación de la licerca (
		Pac	чет инженерных	мощностей			
N°пп	^о пп Наименование Ед.изм. Кол-во Итог Комментарий						
1	Газоснабжение	м3/час		pordy asset Ash	Freeze Ages (Violgenia hypergea		
2	Электроснабжение	кВт	montrial tagent sprint	Total sign temper signific	Department of the Control of the Con		
3	Вода и канализация	м3/сут	provinges trasperatoripe	horigationalises	Lugge Carrier (10 and 10 and 1		
			Стоимость стро	ительств а			
№пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итог, руб	Комментарий		
		V	<mark>1мущественные</mark>				
1	Стоимость земли			The other policies			
2	ПЗЗ и зона Ф			become pre-transport species	uny warming to 1.1 tank bagging		
		Проек	тные и изыскате	ельские работы			
1	ИРД, РнС, согласования			hone right trepte highler			
2	Плата за ТУ и компенсация расходов на тех.присоединение			boom signs, to open togetpe			
3	Предпроектные работы и инженерные изыскания			June offer produce mecha	Control Miller Street Constitution Street		
4	Проектирование			JU102 000	Storage legacy transposes topologies		
5	Межевание, кадастр и регистрация прав		18	Imielinivec			
	Затраты на строительство (СМР)						
1	Работы подготовительного периода	OF		Jacon eight toupper tightler	и отам индепторизоции		
2	Строительство дорог и парковок	П.М.	prove ethar contain ethalise	houses repair sprint	Vocania India.		
3	Строительство ИЖД	м2	James Hills (political principle)	person either continue althorise	EDIONE STRINGEORE WHO A TOTAL OF THE TOTAL O		
4	Строительство Дуплексов	м2	Secretary codes abuse	province vibra relation albeiter	Эспериов водель планеровке территория		

5	Строительство Таунхаусов	м2	этом крл, токрак трефя	оння крал токрок тургоря	Dispression make in the responsing hyggeringers			
6	Строительство Квартир	м2	Этом кри, токран трира	Decrease and transfers although	Эскионов водоть планеровки территории			
7	Строительство коммерч. корпусов	м2	Second States and Second	hormstep oos.	или под илуа компанию			
8	Строительство образовательных учреждений	м2	provider policy albein	had the public shall	parameter of the state of the s			
9	Строительство общественного корпуса (Амбулатория и полиция)	м2	parent silvi padam silvi ba	hand and the first design	Amount of the Continue of the			
10	Строительство Администрации с КПП	м2) most egy (projektypelyk	horror egas tempon seprepa	Construction of the second			
11	Ограждения			hand and A free and a factor				
12	Инженерные сети			hough topology pr	о ощественного корпусов - одинизировать на внешнего инвестора			
13	Инженерное оборудование			Store sider souther side, better	видеопаолюдение паружное и е корпусаь, иное. з словно. Аналоги			
14	Доп.расходы инжерен. обеспеч.			hose ups respectively				
15	Сдача в эксплуатация			ושטיייטעיי	animophy co, on physical according			
16	Охрана			(окон идеъ гонран турган				
17	Уборка и вывоз мусора			book spa tooper spepe	3			
18	Благоустройство территории			province vibra vibration				
19	Компенсация за места в школе и дет.саду	кол-во мест			Вородной модель, планировки подрагория			
20	Накладные расходы и штрафы							
21	Непредвиденные расходы	% от СМР	hours in Carps	Social sider London Albedon				
	Итого			book ign, toiper tgripe				
	Управленческие и коммерческие расходы							
N°пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итог	Комментарий			
1	Команда проекта	месяц	provide additional and a social) SA GO AGE				
2	Маркетинг	месяц	Эхон кра, токрак тургара	богом крл, токрои прегри	Эснисноя модель планеровки территории			
3	Сайт и страницы соц.сетей			Элини идел, танрам тургари				
4	Вознаграждение девелопера			have upon region hydron	Эскионов модель тормуровки территерии			
5	Продажи			honor egys troupen sgurpe.	комм.оовектов и дома отдыхај			
	Итого			они кра тинри прери				

	Финансирование проекта						
N°пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итог	Комментарий		
1	Собственные средства	30,0% от бюджета		juon spa terperajorjei			
2	Заемные средства	70,0% от бюджета		Висон идил томрам програ			
	Итого для расчета % займа			housest topological 3			
И°пп	Наименование	Кол-во					
1	Срок	Dated Ages, Freque Springer					
2	Проценты по кредиту	book spa, hupon spripe		Now much to			
3	Сумма кредита	коом кра, гокраи прегра					
И°пп	Период, в кварталах	Сумма процентов					
1	1	-52 931 392					
2	2	-47 050 127					
3	3	-41 168 861					
4	4	-35 287 595					
5	5	-29 406 329					
6	6	-23 525 063					
7	7	-17 643 797					
8	8	-11 762 532					
9	9	-5 881 266			MEH		
10	10	0					
11	11	0					
12	12	0					
13 14	13	0			^ \ '		
14	Итог	-264 656 962					
	PITOI	-204 030 302	Итоговый рез	зультат			
N°пп	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Итог	Комментарий		
1	Стоимость строительства			Outer Inchi (pripi 3	Эскиськое водель, планировки территории		
2	Управленч. и коммерч. расходы			book agos trappa agospa			
3	Финансирование проекта			boom up a troupen uprige			
4	Продажи ИЖД и Дуплексов	Ѕобщ 59040 м2	prover other scholar albedre	province value values of the	Зоверой водоть томировки территории		
5	Продажи Земли	Sобщ 26,2074 Га	provide colon abula	privately colors alsolat	Эскерной водель тохноровки перритории		
6	Продажи Таунхаусов	Sобщ 20000 м2	Secondary London Abraba	provide substitution of the process	Pourous augus, transpotor reportique		
7	Продажи Квартир	Sобщ 12750 м2	province of the Province of States of States	provestive contain albeiter	Statement motive. Managorina Inggarigasa		
8	Продажи Коммерческих объектов	Ѕобщ 1575 м2	house, reported	proved ether contain albeiter	Всигоная водель, Егоноровки территории		
9	Продажа земли для Дома отдыха	Ѕобщ 10,00 Га	Secondary to special special	provide under contact all contact and a second a second and a second a	Consul with Joseph Hope (a)		
	Доход по проекту			Touries again, travepas ingeripes			

	Статьи расходов						
1	имущественные права	houses there was .	parkerin ikis				
2	ПИР + предпроектная подготовка	Name and confidence of the con	posterioria				
3	инженерное обеспечение объекта	Book EgiA Yangan Ngripij	parket ha				
4	затраты на строительство (СМР)	hand the tracking the party of	prodit pilo jida				
5	управление проектом	huge to the top of	mently prime finds				
6	финансовые затраты	METHALIPS THOU,	port pin ph				
7	коммерческие затраты	house of traper specific.	or the state of the				
	ВСЕГО РАСХОДОВ по	Name and American Street	June tor co				
	инвестпроекту:	W 101 001 00C,	unality is is				

ОБЩАЯ СХЕМА ПРОЕКТА



БАЗОВЫЕ

Сделав проект прибыльным для инвестора и привлекательным для покупателей, можно достичь главной цели: высокого качества жизни российских семей.









ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ

АНАЛИЗИРУЕМ МИРОВОЙ И ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ ОПЫТ И ИСПОЛЬЗУЕМ ЛУЧШЕЕ, ИЗБЕГАЯ ЧУЖИХ ОШИБОК.



мировой опыт

ОПЫТ РОССИИ









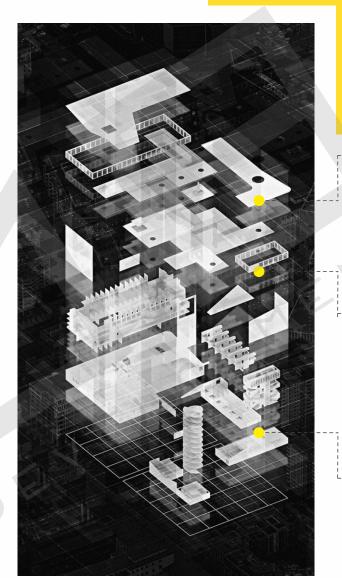
УНИКАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ



полный комплекс

ПРОЕКТНЫХ, ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ







Телефон:

+7 (495) 120-0170

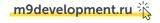
M9 development

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 земелеотводов 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 нашем лице вы получите партнера, который имеет все необходимые компетенции для комплексной реализации девелоперского проекта в сегменте пригородной и загородной малоэтажной недвижимости.



В ПОРТФЕЛЕ M9 development

ПРОЕКТЫ M9 development







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

Проекты на Новорижском шоссе: RADOSTb, 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 общественнобытовые объекты.



Были отмечены отраслевыми наградами:

Декабрь 2013г.

Диплом за Лучшую креативную и инновационную концепцию проекта малоэтажного строительства бизнескласса 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 бизнесклуба

Июнь 2016г.

Финалист премии Рекорды рынка недвижимости от Московского бизнесклуба



В КОМПЕТЕНЦИИ M9 development входит

- анализ наилучшего использования земельного участка;
- изменение категории и разрешённого вида использования землеотвода;
- формирование стратегии инвестиционнодевелоперского 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;
- **ст**роительство 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