ЗЕМЛЯ → ПРОЕКТ → ДЕНЬГИ

ЗАГОРОДНЫЕ И КУРОРТНЫЕ ОТЕЛИ, КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ И ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ “ПОД КЛЮЧ”

DEVELOPMENT

О НАС

Группа компаний M9 development специализируется на комплексной реализации девелоперских проектов в сегментах: загородные отели, гостиницы, апарт-отели, загородная жилая недвижимость. Оказываем услуги комплексного девелопмента, направленные на гарантированное увеличение капитализации ваших земельных активов и других объектов недвижимости.

Реализуем проекты по развитию территорий с целью создания отельных комплексов с широкой туристической и обеспечивающей инфраструктурой. Проекты отелей разрабатываются по техническим стандартам бренда PRIORITY, который является субститутом бренда Marriott после ухода из России.

Наша команда формировалась в ходе реализации проектов по управлению земельными активами и их развитию с 2009 года. Мы — практики. Анализируя перспективы участка, разрабатываем «под ключ» проект загородного отеля, коттеджного поселка или малоэтажного жилого комплекса, который готовы реализовать с конкретными финансовыми показателями за конкретное время. Располагая полным набором профессиональных отраслевых компетенций, мы предлагаем только те из них, которые необходимы на определенном этапе.

Наша задача — превратить землю в деньги, оптимизировав инвестиционные затраты на начальной стадии, до выхода проекта на самофинансирование.

СОДЕРЖАНИЕ

- Услуги 3
- Состав проекта 21
- Состав маркетингового исследования 22
- Состав концепции проекта 24
- Реализованные проекты 28
- Принципы фин взаимодействия 58
- Наши преимущества 59
- Предлагаем сотрудничество 62
- Зарегистрированные товарные знаки 66
- Наши отраслевые награды 67
- Наш проект в мире искусства 69
- Контакты 70

ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ УСЛУГИ



ДЕВЕЛОПМЕНТ

Специализируемся на комплексной реализации проектов в загородном малоэтажном и в загородном гостиничном сегментах недвижимости. Предлагаем свой опыт и полный комплекс девелоперских услуг всем тем, у кого нет необходимых ресурсов или достаточных отраслевых знаний для реализации проектов жилой и гостиничной недвиж имости.

ПОДРОБНЕЕ:

- Due diligence земельного участка
- Best use анализ земельного участка
- Маркетинговое исследование
- Разработка концепции
- Формирование стратегии девелоперского проекта
- Бизнес-план и ТЭО
- Финансовое моделирование

- Формирование структуры и источника финансирования
- Юридическое сопровождение
- Исходно-разрешительная документация (ИРД)
- Изменение ПЗЗ
- Получение ГПЗУ
- Изменение ВРИ
- Оценка уровня шума
- Согласования с органами надзора и власти
- Землеустройство
- Комплексное сопровождение проектов ГЧП
- Газификация и электроснабжение
- Ввод в эксплуатацию

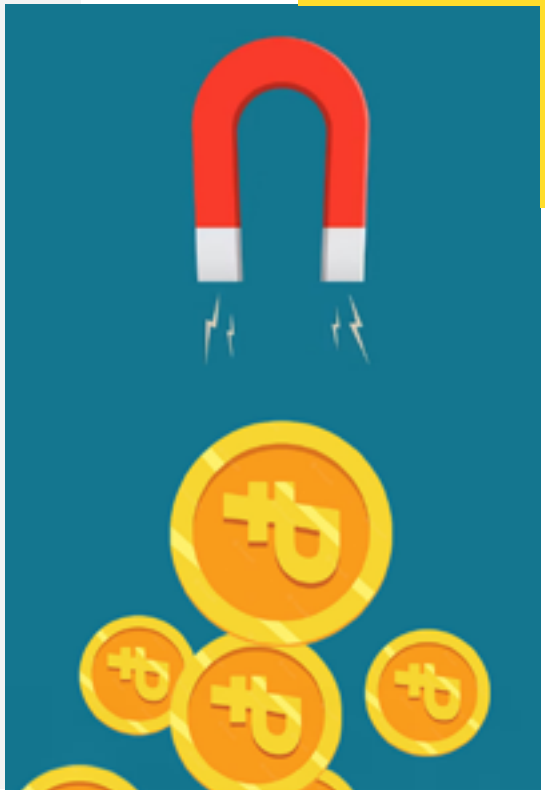






ФИНАНСОВЫЕ РЕШЕНИЯ

«Упакуем» девелоперский проект в соответствии со стандартами финансирующей организации. Привлечем необходимое финансирование. Уже много лет плодотворно сотрудничаем с государственными и коммерческими банками, инвестиционными фондами и частными инвесторами, оптимизируем структуру и источники финансирования.



ПОДРОБНЕЕ:

- Банковское финансирование
- Фонды недвижимости
- Частный капитал
- Соинвестирование
- Государственные программы и субсидии

GR СОПРОВОЖДЕНИЕ

С целью снижения бюрократических барьеров, что позволит ускорить процесс реализации проектов, мы организуем взаимодействие с представителями органов власти на федеральном, региональном и муниципальном уровнях. GR компетенции наших специалистов помогут получить полностью легальную и долгосрочную поддержку от властей.

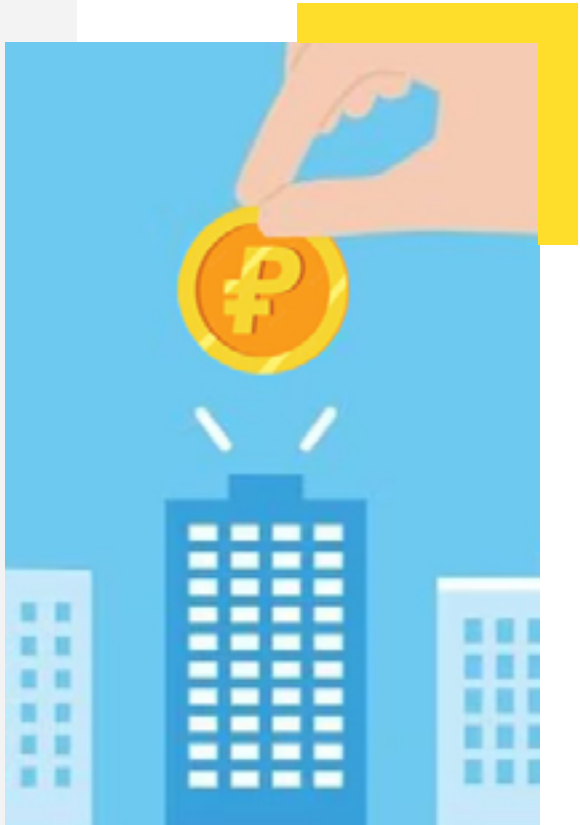


ПОДРОБНЕЕ:

- **GR направлениям**
- **Комплекс услуг**

ГРАНТРАЙТИНГ

Наши специалисты проведут комплексную оценку проекта на предмет возможности привлечения государственной поддержки. Мы сформируем перечень направлений и проведем работу по подготовке пакетов документов их подачи в курирующий орган власти, а после получения средств, обеспечим реализацию проекта и направим необходимые отчетные материалы.



ПОДРОБНЕЕ:

- **Меры поддержки**
- **Комплекс услуг**

АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО

Подробнее

Наше архитектурное бюро специализируется на проектах жилой и гостиничной недвижимости, генпланировании и проектировании инженерных систем. Проекты создаются на основе современных подходов к проектированию с применением передовых технологий информационного моделирования (BIM).



АРХИТЕКТУРА

Архитектуру создаем на основе современных подходов к проектированию.

Она заинтересует людей стремящихся к индивидуализации своего жилья и эффективному использованию пространства.

Реализуем основные критерии: комфорт, эстетика, современность, экологичность, энергоэффективность.



BIM ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Предлагаем комплексное проектирование объектов промышленного и гражданского назначения на основе современных подходов к проектированию с применением передовых технологий информационного моделирования (BIM). Разработка проектной и рабочей документации включает в себя:

- предпроектную концепцию и технико-экономическое обоснование будущего объекта
- проектную документацию и получение положительного заключения экспертизы
- комплект рабочей документации для начала строительно-монтажных работ
- сметы и сводно-сметный расчёт
- Прохождение государственной и негосударственной экспертизы — бонус для наших заказчиков.



ГЕНПЛАНИРОВАНИЕ

Разрабатывая генплан, мы определяем основные градостроительные параметры будущего коттеджного поселка или загородного отеля, которые включают расчет числа жителей, количество жилых объектов и их основных строительных параметров, необходимый перечень объектов социальной инфраструктуры, расчет основных показателей по обеспечению инженерными коммуникациям.

А так же разделение территории земельного участка на зоны по различным параметрам: функциональным (общественная, жилая зона), ценовым (зоны застройки жильем различного класса), типовым (зона рекреации, зона индивидуальной жилищной застройки, зона блокированной застройки, зона малоэтажной застройки).



ПРОЕКТИРОВАНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

Предлагаем полный комплекс услуг по проектированию и экспертизе инженерных сетей для загородных отелей, коттеджных поселков и малоэтажных жилых комплексов. Мы имеем все компетенции для комплексного проектирования наружных коммуникаций, в том числе, водоснабжения, газоснабжения, отопления, электроснабжения и прочих инженерных сетей.

Наши проекты соответствуют высочайшим стандартам, требованиям и выполняются качественно и в установленные строки.

Прохождение государственной и не государственной экспертизы — бонус для наших заказчиков.



3D ВИЗУАЛИЗАЦИЯ

После проработки архитектурных решений мы выполняем 3D визуализацию экстерьеров зданий, интерьеров помещений и генпланов.

Это позволяет свести к минимуму изменения при реализации проекта и дает максимальное сходство идей на этапе проектирования и фактического результата.



ПРОЕКТИРОВАНИЕ ГИДРОСООРУЖЕНИЙ

У нас вы можете заказать проект водного объекта и гидротехнического сооружения любого типа, размера и назначения, в том числе:

- проектирование дамбы, запруды и водохранилища
- проектирование парковых и коммерческих прудов
- проектирование плавательных и рекреационных водоемов
- проектирование водозаборов
- проекты реконструкции существующих водоемов
- проекты берегоукрепительных работ
- согласование и защита проектов по созданию водоемов



ЛАНДШАФТНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Ландшафтное проектирование – это не только комплекс архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений, а в первую очередь, профессионально продуманное пространство загородного объекта.

Мы рационально спланируем вашу территорию отеля, коттеджного поселка или жилого комплекса, грамотно распределим функциональные зоны, разработаем единое с домом стилевое решение, подберем растения, материалы, садовую мебель и освещение, а так же рассчитаем бюджет на весь комплекс ландшафтных работ.



ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРА

Наши дизайнеры создают уникальные авторские проекты жилых и общественных помещений, не выходя за рамки зоны комфорта заказчика.

Для нас важно прочувствовать пространство, создать форму и достигнуть желаемого результата, затратив при этом минимальное количество времени и средств.



АВТОРСКИЙ НАДЗОР

Авторский надзор ведется специалистами нашего архитектурного бюро с целью обеспечения соответствия решений, содержащихся в рабочей документации, выполняемым строительно-монтажным работам на объекте. В процессе строительства возможны отступления от проекта. Важно осуществить своевременный контроль отступлений и принятия решений о мерах предупреждения ошибок.

На всем протяжении строительства объекта проходят регулярные консультации заказчика, подрядчиков по реализации проекта. Так же проводятся периодические общие собрания для решения стратегических или спорных вопросов.

Случаются ситуации, когда непредвиденные обстоятельства могут влиять на проектные решения, тогда необходимо внесение правок в проект параллельно со строительством.

В проектах в которых строительство ведется нашими силами и по нашим проектам, авторский надзор является для заказчика безвозмездным.



ОЦЕНКА УРОВНЯ ШУМА

При выборе земельного участка под девелоперский проект немаловажным критерием для принятия решения являются шумовые характеристики рассматриваемого участка. Мы уже более десяти лет сотрудничаем с ведущим российским институтом акустических следований. При необходимости, мы подготовим отчет, о шумовых характеристик автотранспортных потоков, железнодорожных поездов и авиационных шумов в расчетных точках. А так же предложения по мероприятиям и их стоимости для защиты от шума. В состав работ войдут:

- натурные измерения уровней шума на рассматриваемой территории с последующей выдачей протокола измерений
- акустический расчет эффективности шумозащитных мероприятий
- расчет параметров устройства шумозащитного экрана
- построение шумовых карт
- контроль границ СЗЗ



ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

Инженерные изыскания понадобятся на предпроектной фазе, с них начинается любой проект. Комплексный подход, объединяющий различные виды инженерных изысканий позволяет проводить разностороннее и своевременное обследование строительных площадок, зданий и сооружений. В процессе реализации девелоперского проекта потребуется ряд из ниже приведенных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания
- инженерно-геологические изыскания
- инженерно-гидрометеорологические изыскания
- инженерно-экологические изыскания
- культурологические изыскания
- инженерно-гидрологические изыскания
- инженерно-метеорологические изыскания
- археологические изыскания
- обоснование мероприятий по инженерной защите территорий
- обследование строительных конструкций



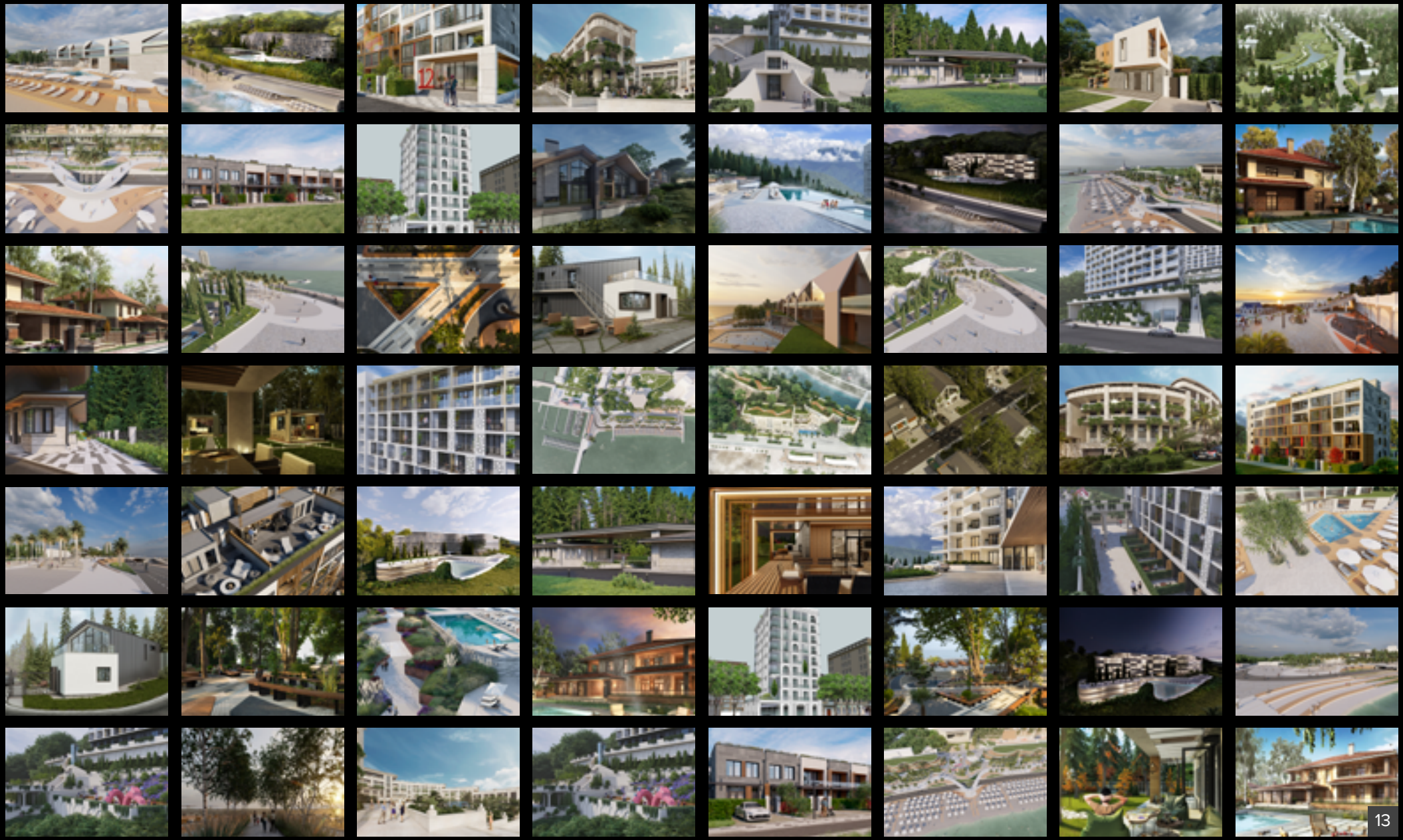
AR И VR РЕШЕНИЯ

В маркетинговых целях создадим AR и VR продукты для девелоперского или строительного проекта.

Сделаем эффективную и качественную презентацию объекта любой сложности с применением технологии виртуальной реальности. Можем визуализировать как небольшие объекты, так и целые гостиничные комплексы, коттеджные поселки и малоэтажные многоквартирные ЖК. Наши решения позволяют не только прогуляться по объекту, но и взаимодействовать с окружающими предметами, заходить в здания и смотреть из окна еще строящегося объекта.

ПРОЕКТЫ НАШЕГО АРХИТЕКТУРНОГО БЮРО

Подробнее



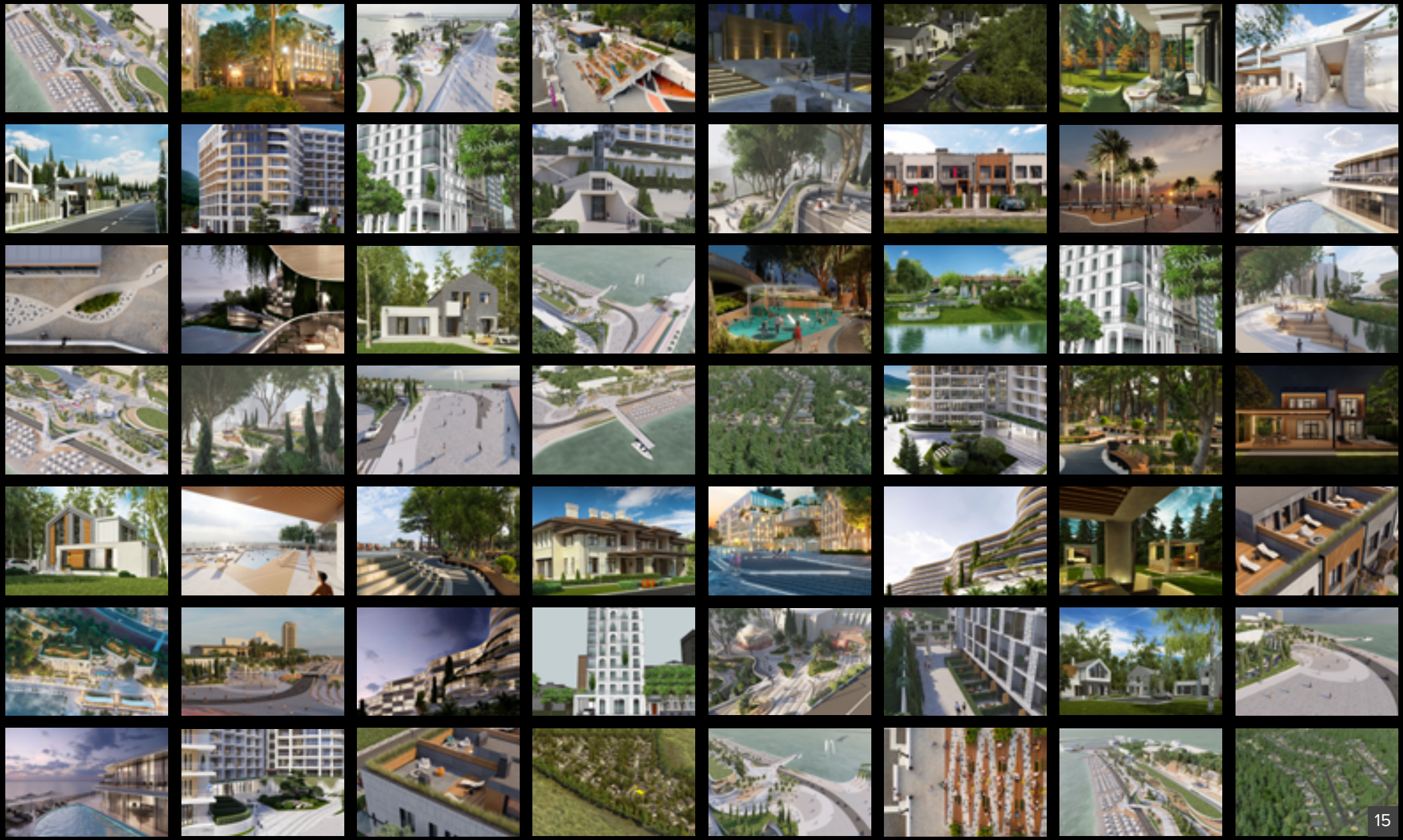
ПРОЕКТЫ НАШЕГО АРХИТЕКТУРНОГО БЮРО

Подробнее



ПРОЕКТЫ НАШЕГО АРХИТЕКТУРНОГО БЮРО

Подробнее



СТРОИТЕЛЬСТВО

Комплексно реализуем строительные проекты с функциями технического заказчика. Специализируемся на строительстве загородных отелей и загородной жилой недвижимости. Особое внимание мы уделяем контролю качества строительства, срокам, применяемым технологиям и материалам. В штате компании высококвалифицированные сотрудники и современный парк строительной и дорожно-строительной техники.



ПОДРОБНЕЕ:

- Комплексное строительство
- Строительство и реконструкция зданий
- Технический заказчик
- Строительство инженерных сетей
- Строительство гидросооружений
- Строительство дорог
- Строительный контроль

- Сводно сметный расчёт
- Инженерные изыскания
- Комплектация строительных объектов
- Демонтаж зданий и сооружений
- Отделочные работы
- Земляные работы









УПРАВЛЕНИЕ ОТЕЛЯМИ

В целях дальнейшего управления созданными гостиничными объектами, мы заключили партнерское соглашение с ФСК ОТЕЛЬ, которая окажет услуги управления объектами КСР на основании международных стандартов корпоративного управления включая использование человеческого потенциала и корпоративных контрактов бывшего подразделения Marriott Russia. Управление создаваемыми нами гостиничными проектами совместно с командой ФСК ОТЕЛЬ, гарантирует положительный финансовый результат для инвестора.

ПОДРОБНЕЕ:

- **Управляющая компания**





МАРКЕТИНГ И ПРОДАЖИ

Решаем маркетинговую задачу по определению позиции нового проекта в сознании потребителя. Многолетний опыт в сегменте жилой и нежилой недвижимости позволяет нам эффективно управлять всеми маркетинговыми инструментами, включая рекламные каналы и PR коммуникации, мероприятия и креативные программы.

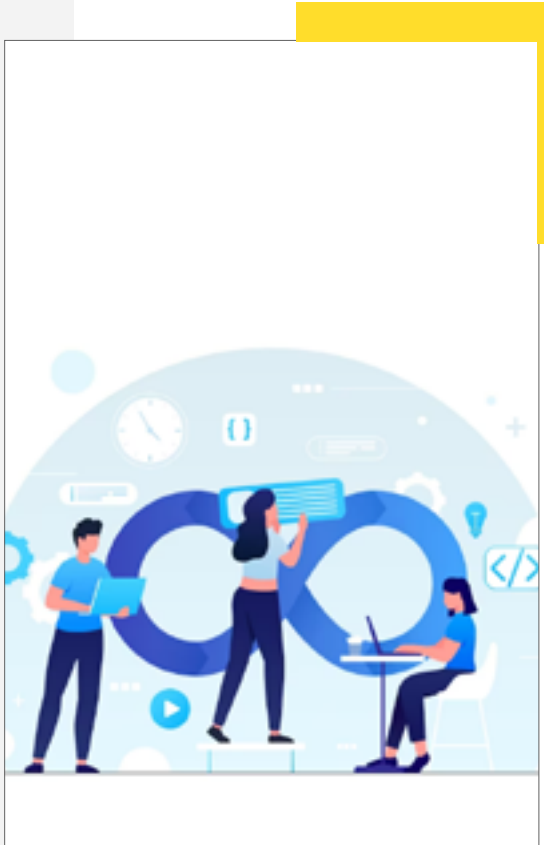


ПОДРОБНЕЕ:

- **Маркетинг**
- **Брендинг**
- **Связи с общественностью**
- **Продажи**

ЭКСПЛУАТАЦИЯ

После реализации проекта конечному потребителю, мы готовы взять на себя полный комплекс работ по управлению загородным или курортным отелем, ЖК или коттеджным посёлком, включая финансово-хозяйственную деятельность, а так же безопасность, уходом за территорией и оперативное решение проблем со всеми инженерными системами.



ПОДРОБНЕЕ:

- **Финансово-хозяйственная деятельность**
- **Обслуживание и ремонт инженерных систем**
- **Комплекс коммунальных услуг**
- **Безопасность**
- **Вывоз мусора**

Составляющие девелоперского проекта от M9 development



СОСТАВ МАРКЕТИНГОВОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

		Другие	M9 DEVELOPMENT
1	**МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ**		
1.1	Выезд на участок	✓	✓
1.2	Маркетинговое исследование локального окружения	✓	✓
1.3	Анализ рынка туризма и оценка туристического потенциала области	✓	✓
1.4	Анализ транспортной доступности	✓	✓
1.5	Изучение привлекающих деталей участка. Определение перспективных направлений развития объекта в зависимости от месторасположения.	✓	✓
1.6	Сегментация целевой аудитории	✓	✓
1.7	Обзор конкурентной среды	✓	✓
1.8	Схема ключевых аспектов рекреационного потенциала участка, их описание, рекомендации по их развитию	✓	✓
1.9	Достоинства и недостатки участка	✓	✓
1.10	Анализ градостроительной ситуации	✓	✓
1.11	Анализ нормативно-правовой базы	✓	✓
1.12	Анализ инженерной инфраструктуры	✓	✓
1.13	Выводы/общее заключение	✓	✓
1.14	Характеристики ландшафта и рекомендации по его использованию	✓	✓
1.15	Определение мест с повышенной ветровой нагрузкой; определение засвеченных мест	✓	✓

1.16	Описание глубин/мели, пригодной для постановки водного транспорта и размещения места/зоны для купания, их взаимодействие	✓	✓
1.17	Опасные места	✓	✓
1.18	Рекомендации по использованию данного участка. Формирование продукта	✓	✓
1.19	Разработка технического задания совместно с заказчиком, исходя из полученных данных	✓	
1.20	Изучение спроса, потенциала нового строительства, цен на услуги	—	✓
1.21	SWOT анализ: плюсы, минусы, возможности, угрозы	—	✓
1.22	Сбор информации в рамках кабинетных исследований и посредством интервью и опросов участников туристического рынка	—	✓
1.23	Интернет-анкетирование (Яндекс.Взгляд)	—	✓
1.24	Формирование выводов в формате баланса спроса и предложения	—	✓
1.25	Анализ больших данных (Big Data)	—	✓
1.26	Рекомендации по стратегии продаж апартаментов	—	✓
1.27	Рекомендации по стратегии аренды апартаментов	—	✓
1.28	Изучение центров, формирующих гостевые потоки, зоны размещения объекта, транспортных артерий, железнодорожного и авиа-сообщения	—	✓
1.29	Обзор конкурентной среды, анализ существующего гостиничного рынка региона, его объёма, годовой загрузки объектов, состава номерного фонда	—	✓

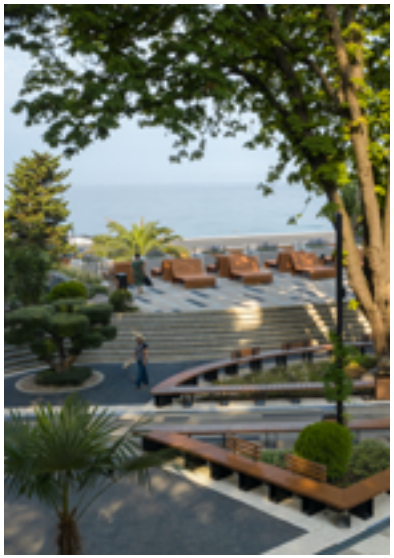
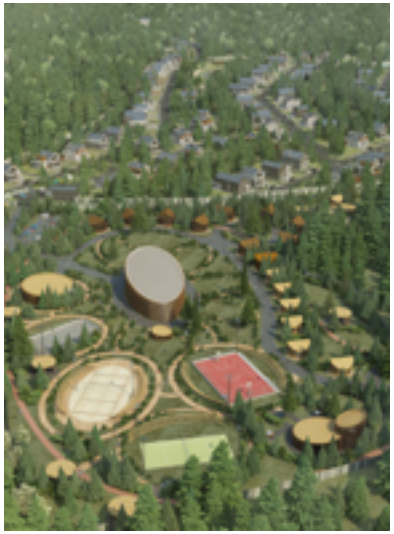
СОСТАВ КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА

2	**КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА**		
2.1	Описание концепции проектируемого объекта загородного отдыха	✓	✓
2.2	Ключевое позиционирование объекта	✓	✓
2.3	Определение типа и звездности объекта	✓	✓
2.4	Расчет вместимости и проходимости	✓	✓
2.5	Определение объема и категорий номерного фонда (номера, апартаменты, коттеджи)	✓	✓
2.6	Расчет парковочных мест	✓	✓
2.7	Определение основных туристических продуктов участка (релакс, спорт, развлечения)	✓	✓
2.8	Определение режима сезонной работы объекта	✓	✓
2.9	Описание возможных видов отдыха на объекте в сезон и межсезонье	✓	✓
2.10	Квалификационные требования и система обучения персонала по стандартам Marriott	—	✓
2.11	Рабочие смены и график работы персонала	—	✓
2.12	Организация помещений для персонала	—	✓
2.13	Прогноз загрузки отеля: по месяцам и годовой	—	✓
2.14	Определение сценариев отдыха в разрезе целевых аудиторий	—	✓
2.15	Формирование визуального ряда по проекту - подбор референсов и фор эскизы	—	✓
2.16	Концепция маркетинга и продвижения	—	✓
2.17	Состав обеспечивающей инфраструктуры	—	✓

2.18	Идеологическая составляющая объекта (создание предыстории или легенды, привязанной к местности)	—	✓
2.19	Брендинг (разработка узнаваемого логотипа и названия)	—	✓
2.20	Воздействие проекта на социально-экономическую жизнь региона как макротерритории, включая муниципальные образования	—	✓
2.21	Определение акустической нагрузки и предложения по ее нивелированию	—	✓
2.22	График реализации проекта (укрупнено)	—	✓
2.23	Инфраструктура (питание, конференц-залы, банкетные залы, рекреационные зоны, спа-зоны, детские зоны, сопутствующие зоны и сервисы)	—	✓
3	**ФИНАНСОВЫЙ БЛОК**		
3.1	Технико-экономические показатели	✓	✓
3.2	Предварительный расчет штата персонала/ расписание/зарплата	✓	✓
3.2	Предварительный расчет штата персонала/ расписание/зарплата	✓	✓
3.3	Структура расходов и доходов по каждой бизнесединице	✓	✓
3.4	Финансовый результат проекта	✓	✓
3.5	Укрупненный инвестиционный бюджет с учетом строительства объекта капитального сооружения	—	✓
3.6	Средний тариф, загрузка, выручка, доход на номер, доход на гостя	—	✓
3.7	Финансово-экономическая модель по стандартам банка кредитора, включающая такие параметры как: P&L, Occ, расчет ADR, отчет о движении денежных средств, структуру налогов, включая инвестиционные вычеты, sensitivity analysis (анализ чувствительности), показатели окупаемости	—	✓
3.8	Определение сценариев финансирования проекта	—	✓

3.9	Ценообразование услуг отеля (стоимость проживания, стоимость дополнительных услуг, тарифная политика)	—	✓
3.10	Основные статьи капитальных вложений в отель (номерной фонд, включая комплектацию, пилотные номера и расчет стоимости комплектации)	—	✓
4	**МАСТЕР-ПЛАН**		
4.1	Схема существующего положения (опорный план)	✓	✓
4.2	Схема функционального зонирования	✓	✓
4.3	Схема движения пешеходов и транспорта	✓	✓
4.4	Определение «связующего» места на участке, где будет расположен главный административный корпус	✓	✓
4.5	Краткая пояснительная записка / Ведомость чертежей	—	✓
4.6	Схема организации территории, предложение по возведению новых зданий и сооружений, включая ключевые объекты благоустройства (спортивные и детские площадки, водные объекты и т.п.)	—	✓
4.7	Сводная схема мастер-плана (генерального плана), включая ведомость зданий и сооружений, укрупненный баланс территории и основные ТЭП	—	✓
4.8	Схема этапности реализации / Разбитые по этапам баланс территории и ТЭП	—	✓
4.9	Схематичные профили ключевых улиц и дорог	—	✓
4.10	Визуализация «птичка» 3D (мастер-план 3 ракурса)	—	✓
4.11	Ценообразование услуг отеля (стоимость проживания, стоимость дополнительных услуг, тарифная политика)	—	✓
4.12	Основные статьи капитальных вложений в отель (номерной фонд, включая комплектацию, пилотные номера и расчет стоимости комплектации)	—	✓
4.13	Краткая пояснительная записка / Предварительный баланс территории / Ведомость чертежей	—	✓

4.14	Схема ситуационного плана / Схема транспортной доступности объекта;	—	✓
4.15	Схема функционального зонирования территории;	—	✓
4.16	Фотофиксация существующего положения;	—	✓
4.17	Сводная схема пешеходной и транспортной доступности объектов на территории	—	✓
4.18	Техническое задание на проектирование (архитектурные решения).	—	✓
5	**ЮРИДИЧЕСКИЙ БЛОК/ИНОЕ**		
5.1	Оценка рисков землепользования	✓	✓
5.2	Правила землепользования и застройки	✓	✓
5.3	Рекомендации по использованию	✓	✓
5.4	Рекомендации по вводу в эксплуатацию	✓	✓
5.5	Рекомендации в получении разрешительной документации на застройку в прибрежной зоне	✓	✓
5.6	Справка о взаимодействии с банковским секторов с целью привлечения льготного кредитования, включающая описание этапов и подготовки полного комплекта документов для участия в программе льготного кредитования	—	✓
5.7	Оценка юридических рисков	—	✓
5.8	Справка о привлечении региональных и федеральных субсидий, распределяемых отельному сектору	—	✓
5.9	Дорожняя карта проекта (справочно, укрупненно)	—	✓
5.10	GR-сопровождение	—	✓
5.11	Анализ законодательной базы и разрешительной документации	—	✓
5.12	Формирование предложений по внесению изменений в нормативные правовые акты, регулирующие градостроительную деятельность на территории ООПТ	—	✓




РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ

Наши проекты были отмечены отраслевыми наградами:

- На XX фестивале «Дни архитектуры» стали Золотым призером в номинации «Курортные и Рекреационные комплексы».
- Мы получили премию «Рекорды рынка недвижимости» в номинации «Коттеджный поселок N°1».
- На V Международной архитектурной премии «Золотой Трезини» победили в номинации «Лучший реализованный проект ландшафтной архитектуры».
- Дважды наши проекты стали победителями «Национальной премии за достижения в жилищном строительстве» в номинации «Загородное жилье — комфортная среда».
- Были награждены за «Лучшую креативную и инновационную концепцию проекта малоэтажного строительства бизнес-класса» Национальным агентством малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС).
- На XX фестивале «Дни архитектуры» стали Золотым призёром в номинации «Ландшафтная архитектура, Малые архитектурные формы и Городской дизайн».
- Заняли первое и третье место в конкурсе «Жилье и городская среда - лучшие практики» в номинации «Городская среда. Постройки».

Загородный отель «GRAND SELIGER» 4*

GRAND SELIGER

Данный проект принадлежит нашей компании и реализуется нами как флагман будущей сети загородных отелей M9.

Глубокй подход к диверсификации вариантов времяпрепровождения и развлечений нацелен на создание активной среды в разные времена года и максимизации загрузки в средний и низкий сезон, увеличивая таким образом средний чек.

Основой маркетинговой стратегии проекта является создание первого качественного инфраструктурного объекта в отрасли гостеприимства на давно сформированном объекте туристического притяжения озере Селигер. Отель призван, как обеспечить перехват наиболее платёжеспособной страты существующего туристического потока на оз. Селигер, так и создать конкурентоспособную альтернативу выездного туризма в части реализации пляжного отдыха и проведения сезонных отпусков.

Подробнее







УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Маркетинговое исследование
- Разработка концепции
- GR сопровождение
- Генпланирование
- Финансовое моделирование
- Архитектурное проектирование
- Грантрайтинг
- Проектирование инженерных сетей
- Землеустройство
- Функции технического заказчика











Загородный отель «ZORЬKA» 4*

Загородный отель ZORЬKA реализовывался в Новой Москве на территории бывшего пансионата «Зорька». Часть зданий были сохранены, для них были разработаны проекты реконструкции. На большей части территории спроектированы коттеджи (коттеджный поселок с отельным обслуживание). Концепцией предусмотрен весь спектр дополнительных услуг для гостей отеля и жителей коттеджного посёлка, включая: клубный дом, СПА, бассейн, фитнес зал, детский клуб, ресторан, благоустроенный парк на берегу реки.

Подробнее



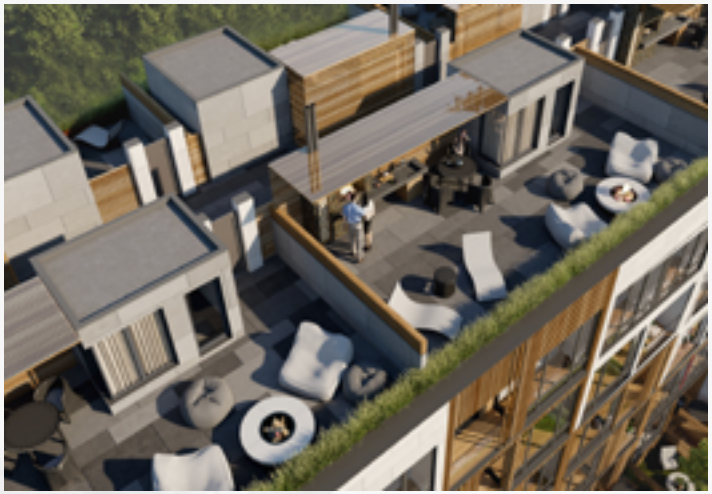




УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Маркетинговое исследование
- Разработка концепции
- Генпланирование
- Финансовое моделирование
- Архитектурное проектирование
- Проектирование инженерных сетей
- Землеустройство
- Функции технического заказчика
- Демонтажные работы




















55
54

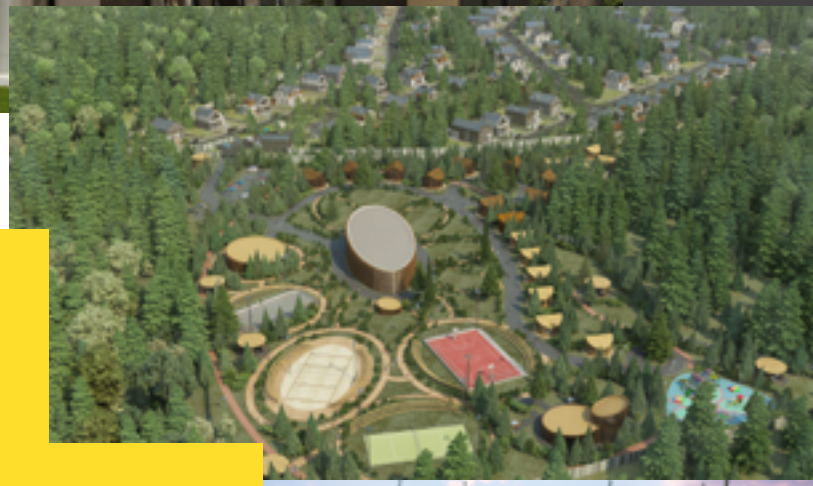
Коттеджный поселок «RADOSTЬ»

Коттеджный поселок RADOSTЬ находится в Московской обл. на Новорижском шоссе — это концептуальный продуманный до мелочей проект, для которого было выбрано уникальное место. Все домовладения расположены на лесных участках, а так же на лесных склонах с видом на живописный ручей впадающий в лесное озеро. Поселок ориентирован на достаточно узкую целевую аудиторию, потребности которой реализуются более точно.

RADOSTЬ лауреат трех профессиональных премий в области недвижимости.

Подробнее





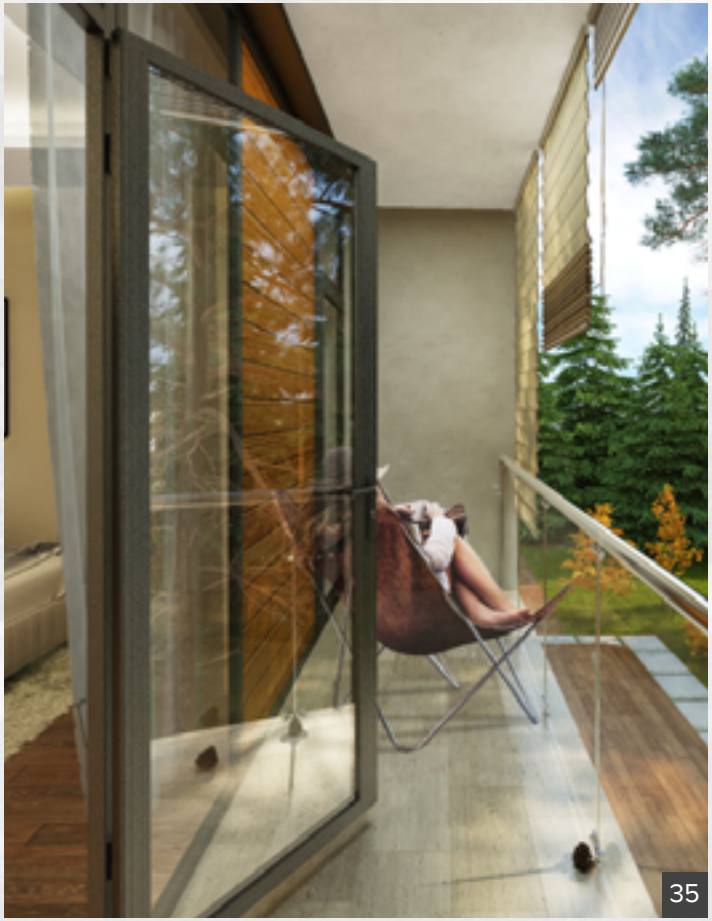


УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Маркетинговое исследование
- Разработка концепции
- Организация финансирования
- Разработка генплана
- Финансовое моделирование
- Архитектурное проектирование
- Проектирование коммуникаций
- Землеустройство
- Функции технического заказчика
- Разрешение на строительство
- Строительство дорог
- Строительство коммуникаций
- Строительство гидросооружений
- Строительство коттеджей
- Авторский надзор и строительный контроль
- Брендбук
- Маркетинг
- Запуск продаж







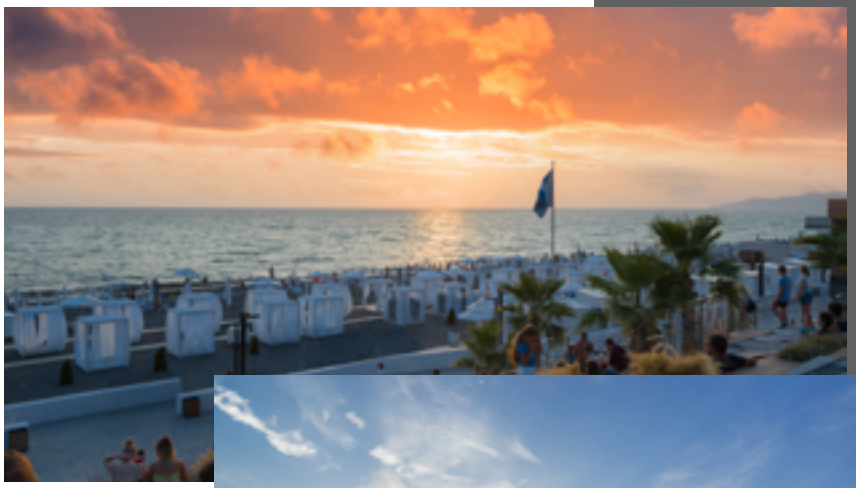




Пляж и набережная «РИВЬЕРА»

Основной задачей проекта реконструкции черноморской набережной было сделать ее местом притяжения для жителей и гостей города Сочи. Нами было разработано много нестандартных решений, таких как: 24-х метровая каскадная пандусная лестница, ажурные двухъярусные эстакады, деревянный закатный амфитеатр, пешеходный мост длиною более 50 метров формирующий прогулочный маршрут от морпорта до пляжа Ривьера и сад на верхней части набережной.

Подробнее





УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Архитектурное проектирование
- Проект благоустройства
- Авторский надзор














ПЛЯЖ РИВЬЕРА

Курортный отель «ВОЛНА» 5*

VOΛNA
resort

Курортный отель «ВОЛНА» разработан по стандартам гостиничной компании Marriott. Были учтены нюансы корпоративных норм для отелей категории пять звезд. В комплексе запроектировано огромных размеров СПА с оздоровительными процедурами и программами детокс. Также в проект включены детский клуб, конференц залы, фитнес зал, уличные и закрытые бассейны, три ресторана и два бара.

Подробнее

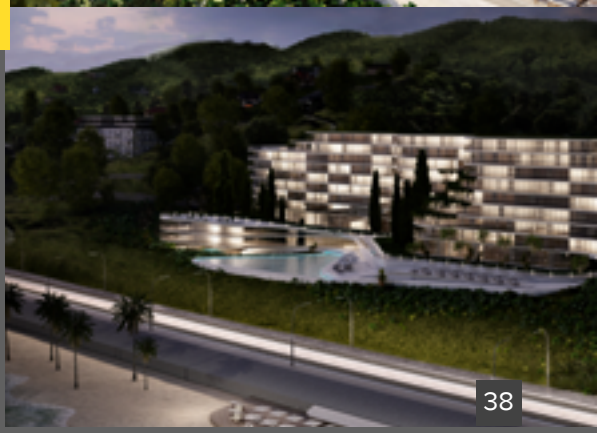




УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Разработка концепции
- Архитектурное проектирование
- Генпланирование
- Проект благоустройства















Апарт отель «ПОЛЯНА ПИК» 4*

Премиум апартаменты Поляна Пик на высоте 540 метров в Красной Поляне. Комплекс создан на территории известного в 90-е годы Пик Отеля. В постсоветской реальности это был единственный 5-ти звездочный отель в Красной Поляне. Со временем Пик Отель потерял свой лоск и новизну. Было решено реконструировать здание и всю прилежащую территорию в новейший элитный отель, переименовав в Поляна Пик.

Подробнее





УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Генеральное проектирование
- Проект благоустройства
- Генпланирование
- Прохождение экспертизы















Гостиничный комплекс «GRAND CASCADE» 5*

Живописная территория премиального гостиничного комплекса расположена на небольшой возвышенности Курортного проспекта в историческом центре города Сочи недалеко от пляжного комплекса «Маяк».

Подробнее





УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Архитектурное проектирование





Городской парк

Проектом предусмотрены пешеходные зоны, прогулочные дороги, аллеи – озелененные территории, свободные от транспорта и используемые круглогодично в туристических целях, а также для пешеходного и велосипедного движения. Значительный удельный вес на территории парка занимают растительность и малые архитектурные формы, сооружения для удовлетворения рекреационных потребностей населения

Подробнее





УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Архитектурное проектирование
- Генпланирование
- Проект благоустройства















Гостиничный комплекс «РИВЬЕРА» 5*

Целью проекта было органично вписать гостиницу в инфраструктуру и поддержать облик курортной столицы, сложившийся в районе парка отдыха «Ривьера». Архитектурные решения гостиничного комплекса сочетают в себе элементы дореволюционного Сочи, продолжающие культурные традиции города. Благоустройство территории отеля позволило сохранить первозданный вид тропической природы; наши архитекторы во многом следовали трендам «зеленого» проектирования.

Подробнее





УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Архитектурная концепция
- Архитектурное проектирование
- Генпланирование
- Проект благоустройства





Поселок таунхаусов «РИГАРИГА»

Рига! Рига!
СЕМЕЙНЫЙ ПОСЕЛОК

Жилой комплекс таунхаусов РигаРига находится в 15 минутах езды от Москвы по Новорижскому шоссе, поселок располагается на берегу реки Истра. Его отличает комфортабельная продуманная планировка. Правильное архитектурное решение предусматривает в каждом доме уютную мансарду с видом на реку или лес и навес для парковки двух автомобилей. ЖК выглядит солидно.

Подробнее







УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Маркетинговое исследование
- Разработка концепции
- Организация финансирования
- Разработка генплана
- Финансовое моделирование
- Архитектура и проектирование
- Проектирование коммуникаций
- Землеустройство
- Функции технического заказчика
- Разрешение на строительство
- Строительство таунхаусов
- Строительный контроль
- Маркетинг
- Запуск продаж

Городской пляж «МАЯК»

В процессе разработки проекта главного пляжа города Сочи, наши архитекторы старались максимально повысить качество пляжной инфраструктуры и удобство для жителей и гостей города.

Подробнее





УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Архитектурная концепция
- Генпланирование















Комплекс апартаментов «GRAND DREAM» 5*

GD GRAND DREAM

Комплекс апартаментов спроектирован в виде 11-ти-этажного здания. Функциональное назначение комплекса — апартаменты с офисными и административными помещениями.

Участок, на котором проектируется здание, расположен между особняком Секретарева и особняком Ивлеева. Проектируемое здание планируется возводить в современной интерпретации классического стиля с использованием передовых материалов и технологий в отделке, но с сохранением классических пропорций и соответствующих архитектурных элементов, также в фасад интегрированы зеленые насаждения, в виде эксплуатируемых зеленых террас и деревьев в кадках.

Подробнее





УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Маркетинговое исследование
- Разработка концепции
- Архитектурное проектирование
- Проектирование инженерных сетей
- Подготовка исходно-разрешительной документации

Коттеджный поселок «РОЩА»

Коттеджный поселок «РОЩА» находится на Новорижском шоссе в 23-х км от Москвы и имеет с ней хорошее транспортное сообщение — это концептуальный продуманный до мелочей проект, для которого было выбрано уникальное место, поселок находится в густой березовой роще.

Тщательное планирование, основанное на анализе потребностей и концепции экологически чистого и удобного для круглогодичного проживания жилого комплекса создает уникальные потребительские качества поселка «РОЩА».

На территории поселка строятся: детские и спортивные площадки, детский садик, химчистка, пекарня, медпункт и мини-маркет.

Подробнее







УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Маркетинговое исследование
- Разработка концепции
- Организация финансирования
- Разработка генплана
- Финансовое моделирование
- Архитектурное проектирование
- Проектирование коммуникаций
- Землеустройство
- Технический заказчик
- Разрешение на строительство
- Строительство дорог
- Строительство коммуникаций
- Строительство коттеджей
- Строительный контроль
- Брендбук
- Маркетинг











Комплекс апартаментов «BLACK SEA» 4*

Архитектурная концепция фасадов в стиле soft minimalism для комплекса апартаментов сочетает в себе выразительность и практичность. Дизайн с большой площадью остекления и открытыми балконами обеспечивает максимальную освещенность помещений и создает эффект воздушности. Важным этапом проекта стало благоустройство и озеленение дворовой территории с учетом нюансов рельефа и климатической зоны, в которой расположен объект.

Подробнее





УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Архитектурное проектирование
- Генпланирование
- Благоустройство





Жилой комплекс «ТИМОШКИНО»

Малоэтажный жилой комплекс общей площадью 17,5 га. Проектом предусмотрено возведение четырехэтажных многоквартирных жилых домов и сблокированного жилья (таунхаусов) на участках площадью от 0,5 до 2 соток, а также организация территорий общественного назначения площадью 4,5 гектар.

Подробнее





УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Маркетинговое исследование
- Разработка концепции
- Генпланирование
- Финансовое моделирование





Коттеджный поселок «BERESTOVO CLUB»

Berestovo Club – концептуальный коттеджный поселок премиум класса. Поселок реализовывался в тенистой березовой роще на 23 км Новорижского шоссе.

Площадь участков – от 18 до 25 соток.

Площадь домов от 300 до 800 кв.м.

Коттеджи спроектированы в едином архитектурном стиле и центральными коммуникациями. Кроме того, запроектированы: минимаркет, детская площадка, прогулочные зоны и т.д. Особое внимание уделено системе безопасности: контрольно-пропускной пункт, современные системы видеонаблюдения, инфракрасные датчики, патрулирование.

Подробнее







УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Разработка концепции
- Организация финансирования
- Разработка генплана
- Архитектура и проектирование
- Финансовое моделирование
- Кадастровые работы
- Разрешение на строительство
- Технический заказчик
- Разрешение на строительство
- Строительство дорог
- Строительство коммуникаций
- Авторский надзор
- Брендбук

Парк у реки

При разработке проекта благоустройства набережной реки, наши архитекторы руководствовались самыми современными тенденциями городского планирования – это создание экологических каркасов, то есть использование парков и соединяющих их зеленых коридоров (бульваров, рек, каналов) как естественной инфраструктуры. В этом случае парки должны создавать единую природную сеть, а коридоры осуществляют экологическую связь между ними.

Подробнее







УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Архитектурное проектирование
- Генпланирование
- Проект благоустройства

Пространство для мероприятий

Продуманная коммерческая локация в центре Москвы, универсальное место для мероприятий разного формата. Лаконичный интерьер и грамотное технические оснащение дают возможность легко трансформировать пространство под самые сложные дизайнерские решения. Здесь проводят презентации, модные показы, дни рождения, предсвадебные ужины, девичники и др.

Подробнее







УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Дизайн проект
- Авторский надзор

МОЛОЧНАЯ ФЕРМА
на 1200 голов

Проект молочно-товарной фермы состоит из нескольких основных производственных и вспомогательных корпусов для содержания основного поголовья крупного рогатого скота, а также доильного зала.

Подробнее







УСЛУГИ ПО ПРОЕКТУ

- Маркетинговое исследование
- Разработка концепции
- Проектирование
- Функции технического заказчика
- GR сопровождение
- Грантрайтинг
- Организация финансирования
- Проектирование инженерных сетей
- Землеустройство
- Разрешение на строительство
- Строительство дороги
- Земляные работы

ПРИНЦИПЫ ФИНАНСОВОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

M9 development реализует проект на условиях девелоперского консалтинга с компенсацией затрат и получением **вознаграждения за финансовые результаты проекта.**

M9 development нацелен на конечный результат, финансовая **заинтересованность девелоперской команды** – в полной реализации проекта конечному потребителю (success fee).

M9 development не берет предоплату на инвестиционной фазе, **верит в проект**, за который берется, и готов получать вознаграждение за результат.

M9 DEVELOPMENT

НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА

ЦЕЛОСТНЫЙ ПОДХОД

Опираясь на имеющийся опыт, мировые практики и стандарты, мы разрабатываем и воплощаем исключительно реализуемые концепции загородных отелей, гостиниц, апарт-отелей, малоэтажных жилых комплексов и коттеджных посёлков. Мы неприемлем подход «консультанта» — концепция ради концепции. Аргументированно обоснуем проект и возьмём ответственность за его финансовую, маркетинговую, техническую и практическую реализуемость.



ПРАКТИЧЕСКИЙ ОПЫТ

Мы - практики, анализируя перспективы земельного участка, разрабатываем девелоперский проект «под ключ», который готовы реализовать с конкретными финансовыми показателями за конкретное время, а также взять на себя дальнейшее управление и эксплуатацию. Располагая полным набором профессиональных отраслевых компетенций, мы предлагаем только те из них, которые необходимы на определенном этапе проекта. Наша задача — превратить землю в деньги, оптимизировав инвестиционные затраты на начальной стадии, привлекая льготное софинансирование (кредитование) и субсидии, распределяемые федеральными и региональными органами власти, обеспечить выход проекта на самофинансирование.



ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ – ЗА УСПЕХ

Мы нацелены на конечный результат — финансовая заинтересованность девелоперской команды в полной реализации проекта (ориентированность на success fee). Мы не берем предоплату на инвестиционной фазе, мы верим в проект за который беремся и готовы получать вознаграждение только за результат.

ПРИВЛЕЧЕМ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Упакуем земельный участок или иной имущественный комплекс и организуем получение кредитных средств для реализации девелоперского проекта (жилая и гостиничная недвижимость). Выполним полный комплекс услуг по подготовке комплекта документации в соответствии с требованиями банка включая, но не ограничиваясь подготовкой ИРД, получением ТУ, разработкой проектно-сметной документации, прохождением экспертизы, получением разрешения на строительство. Имея прямые контакты с государственными и коммерческими банками, оптимизируем структуру и условия кредитования. В режиме ручного управления привлечем необходимое финансирование. Обеспечим привлечение софинансирования, используя имеющиеся механизмы грантовой поддержки на региональном и федеральном уровнях.



БЫСТРЫЙ СТАРТ ПРОЕКТА

Комплексно подготовим ваш земельный участок к началу строительного процесса. В реалиях рынка, для вас, это означает повышение инвестиционной привлекательности и ликвидности актива, а для потенциальных покупателей – удобный и быстрый запуск проекта.
Сотрудничая с нашей компанией у вашего проекта не будет временных потерь и финансовых затрат на формирование команды и адаптацию персонала, а так же на правильный выбор подрядчиков по каждому из этапов проекта, таким как:



- разработка концепции проекта
- технико-экономическое обоснование
- функции техзаказчика
- GR сопровождение
- инженерно-изыскательские работы
- подготовка ИРД
- получение ТУ
- архитектурное и инженерное проектирование
- прохождение экспертизы
- согласования с госорганами
- получение разрешения на строительство
- привлечение проектного финансирования
- получение всех мер господдержки
- строительно-монтажные работы
- строительный контроль
- ввод объекта в эксплуатацию
- маркетинг и продвижение
- управляющая компания

В нашем лице вы получите партнера, который имеет все необходимые компетенции для комплексной реализации девелоперского проекта в сегменте загородных отелей и загородной малоэтажной недвижимости. Мы готовы не только реализовать проект, но и обеспечить дальнейшее управление.

ГОТОВЫЕ ИНВЕСТ ПРОЕКТЫ

Предлагаем для размещения средств готовые девелоперские инвестпроекты в сегментах: загородные отели и загородная жилая недвижимость (коттеджные поселки и малоэтажные ЖК). Средняя ставка внутренней доходности (IRR) более 30%. После проведения анализа наилучшего использования нами были отобраны самые перспективные для инвестиций земельные участки, после чего сформирована инвестиционная структура проекта, разработано технико-экономическое обоснование и бизнес план. Так же разрабатываем индивидуальные инвестиционные программы на основе нашего опыта и отработанных схем финансирования девелоперских и строительных проектов.

УНИКАЛЬНЫЙ ПРОДУКТ

Наши проекты имеют характерную особенность, которую мы преподносим как преимущество выгодно отличающее нас от наших коллег на рынке малоэтажной недвижимости. Проекты создаются для достаточно узкой целевой аудитории, потребности которой реализуются более точно. Эта «понятная» целевая аудитория, определяется путем глубокого маркетингового анализа.

БИЗНЕС-МОДЕЛЬ

Для нас определяющим фактором является достижение компанией своих стратегических целей, для этого очень важно анализировать текущую ситуацию и как можно точнее прогнозировать жизненный цикл проекта. Наша бизнес модель позволяет подойти к этому процессу новаторски и рационально.

РИСК-МЕНЕДЖМЕНТ

Всегда управляем рисками в пять этапов:

- Идентификация — выявляем риски, которые могут помешать целям проекта
- Анализ — определяем, какие из выявленных рисков наиболее опасны
- Планирование — планируем наиболее опасные риски
- Мониторинг и контроль — поддерживаем план проекта и список рисков в актуальном состоянии
- Воздействие на риск с целью нивелирования



ПРЕДЛАГАЕМ СОТРУДНИЧЕСТВО

ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦАМ

Сформируем стабильный доход от земельных активов или иного недвижимого имущества через комплексную реализацию девелоперского проекта на принципах fee-девелопмента. «Упакуем» земельный участок в соответствии со стандартами финансирующих организаций. В ручном управлении привлечем необходимое финансирование. Имея прямые контакты с государственными и коммерческими банками, инвестиционными фондами, а также частными инвесторами, оптимизируем структуру и источники финансирования. Много лет специализируемся на развитии пригородной и загородной недвижимости, оперируем конкретными данными и отраслевым опытом, позволяющими создавать успешные современные девелоперские проекты. Предлагаем свой опыт и полный комплекс девелоперских услуг землевладельцам, у которых нет необходимых ресурсов или достаточных отраслевых знаний для реализации проектов отельной и загородной жилой малоэтажной недвижимости.

ВАРИАНТЫ СОТРУДНИЧЕСТВА

- **Комплексный девелоперский проект**
- **Ленд-девелопмент**
- **Привлечение финансирования**
- **Соинвестирование**
- **Покупка землеотвода**

ПРЕДЛАГАЕМ СОТРУДНИЧЕСТВО

БАНКАМ

Избавим банк от непрофильного актива (земельного участка или другой недвижимости) через реализацию девелоперского проекта на принципах fee девелопмента.

Доход банка от реализации проекта в несколько раз превысит балансовую стоимость земельного участка, а также банк получит дополнительную прибыль от проектного финансирования через счета ЭСКРОУ и от ипотечных сделок. К тому же, у банка увеличатся оборотные средства и будет прирост на счетах юридических и физических лиц.

Мы осуществим комплексную реализацию проекта от предынвестиционного этапа до полной продажи объектов конечным потребителям и начала управления и эксплуатации.

В данной конфигурации банк является бенефициаром проекта и несет минимальные риски, связанные с возвратом капитала.

ВАРИАНТЫ СОТРУДНИЧЕСТВА

- **Fee-девелопмент замкнутого цикла**
- **Fee-девелопмент для ИЖС по 214 ФЗ**
- **Проектное финансирование**

ПРЕДЛАГАЕМ СОТРУДНИЧЕСТВО

ИНВЕСТОРАМ

Предлагаем инструменты инвестирования в наши девелоперские проекты загородных отелей, загородной малоэтажной недвижимости. Средняя ставка внутренней доходности проектов (IRR) превышает 30%.

M9 development реализует инвестиционные проекты как для крупных институциональных, так и для маневренных инвесторов со средним объемом финансирования. Мы зарабатываем на реализации инвестиционных идей, получая вознаграждение за успех всего проекта, по результатам проекта.

M9 development проводит весь комплекс инвестиционных мероприятий от первичного анализа ситуации до полного воплощения инвестиционной стратегии в конкретном проекте, используя проверенные схемы реализации и управляемые риски.

ВАРИАНТЫ СОТРУДНИЧЕСТВА

- **Инвестирование в готовые проекты M9 development**
- **Инвестирование в проекты наших партнеров**
- **Инвестирование в проект предложеный инвестором**
- **Инициирование нового инвестиционного проекта (проекты с нуля)**

ПРЕДЛАГАЕМ СОТРУДНИЧЕСТВО

БРОКЕРАМ НЕДВИЖИМОСТИ

Мы хорошо знаем, что на сегодняшнем рынке продать земельный участок под загородный отель, коттеджный поселок или малоэтажный жилой комплекс практически невозможно, оптового рынка земли не существует.

Вашим клиентам владеющим земельными участками, мы можем предложить два варианта реализации их земельных активов, при которых доходность в несколько раз превысит выручку от продажи участка единым массивом.

Ваш же доход составит не только комиссия за сделку, но и возможность на эксклюзивных правах реализовать готовый розничный продукт конечному потребителю. Также мы готовы частично компенсировать расходы на вашу рекламную кампанию по проекту.

ВАРИАНТЫ СОТРУДНИЧЕСТВА

- **Комплексный девелоперский проект**
- **Ленд девелопмент**

Зарегистрированные товарные знаки



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

на товарный знак (знак обслуживания)
№ 905237

Курорт минув аэропорт

Заявка № 2022719291
Приоритет товарного знака 29 марта 2022 г.
Зарегистрировано в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации 17 ноября 2022 г.
Срок действия регистрации истекает 29 марта 2032 г.

Руководитель Федеральной службы по интеллектуальной собственности

Ю.С. Зубов



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

на товарный знак (знак обслуживания)
№ 934926

GRAND SELIGER

Заявка № 2022719288
Приоритет товарного знака 29 марта 2022 г.
Зарегистрировано в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации 10 апреля 2023 г.
Срок действия регистрации истекает 29 марта 2032 г.

Руководитель Федеральной службы по интеллектуальной собственности

Ю.С. Зубов

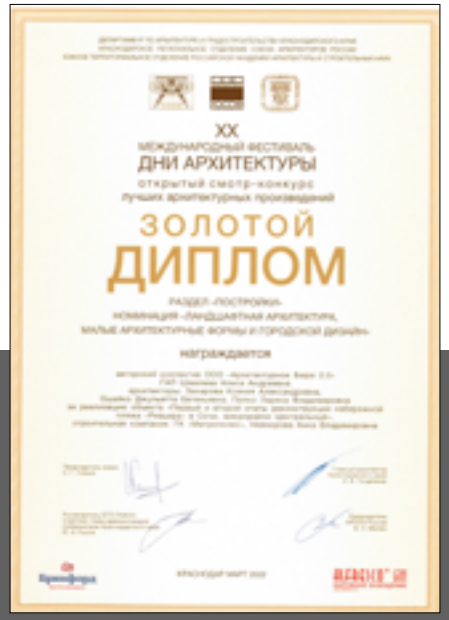
Наши проекты были отмечены отраслевыми наградами













Наши проекты были отмечены отраслевыми наградами













Наш проект в мире искусства

Художественная галерея Перфектум АРТ

Художественная галерея Перфектум Арт это новый, но компетентный игрок на рынке искусства высокого уровня, который был создан в результате слияния двух авторитетных в своих областях галерей, антикварной галереи Старые Мастера, основанной Михаилом Перченко в 1999 году, и галереи КИНО, специализирующейся на современном искусстве основанной Еленой Юреневой в 1996 году.

Мы будем рады сотрудничеству с коллекционерами и инвесторами, авторами и арт дилерами, корпоративными заказчиками и всеми ценителями высокого искусства от антиквариата до современного.

Предлагаем предметы музейного значения способные удовлетворить самые взыскательные вкусы.

Формируем частные и корпоративные коллекции антиквариата и современного искусства.

Подробнее



Антиквариат

Категории экспонатов:

- Живопись
- Прикладное искусство
- Мебель
- Иконы
- Скульптура
- Гравюры



Современное искусство

Категории экспонатов:

- Живопись
- Графика
- Фотография
- Скульптура

M9 DEVELOPMENT

Москва, ул. Арбат д. 10

+7 (495) 120-0170

office@m9development.ru

m9development.ru

PERFECTUM ART

Москва, ул. М. Молчановка, д. 8

+7 (495) 215-50-78

perfectum.art