



Поиск земли — это не поиск объявлений

Публичный рынок показывает только видимую часть земельных возможностей



Объявление —
только входящий
сигнал



Качественные
площадки часто
экспонируются
конфиденциально



Решение
начинается
с анализа
территории

1. Публичные площадки



ЦИАН
1 458 объявлений



Авито
2 317 объявлений



Сайты агентств
892 предложения



Telegram-каналы
1 126 сообщений



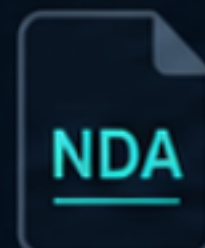
Фрагментарно. Конкурентно. Публично.

2. Профессиональный рынок

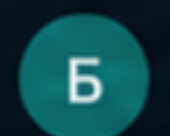


Брокер
Конфиденциальное
предложение

Off-market



Презентация по NDA
Финансовые параметры
Юридические детали
Аналитика



Добрый день! Есть интересный
участок под ваш проект.
Готовы обсудить на условиях
конфиденциальности.

11:24

11:25 ✓

Точно. Конфиденциально. По отношениям.

3. Холодный поиск

Слой

Зонирование

Инфраструктура

Ограничения

Собственность

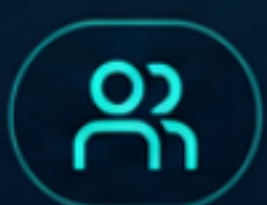
Аналитика



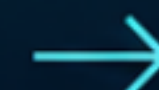
Системно. Проактивно. Результативно.



Видимая часть рынка



Профессиональный поток



Выявление до выхода на рынок



Почему интересные площадки находятся вне публичного рынка

Конфиденциальность не равна эксклюзивности



Медийный риск

Публичность может влиять на цену и переговоры



Переговоры между девелоперами

Часть объектов обсуждается внутри профессионального рынка



Корпоративные и кредитные ограничения

Сделка может требовать конфиденциальности



Адресная работа с узким кругом покупателей

Собственник выбирает ограниченный круг адресатов



АО «КриптоСтройИнвест»
Служба земельного поиска

CONFIDENTIAL INFORMATION MEMORANDUM

Настоящий документ содержит информацию конфиденциального характера и предназначен исключительно для ограниченного круга лиц.

Любое раскрытие, копирование или передача третьим лицам без предварительного письменного согласия запрещены.

CONFIDENTIAL



АО «КриптоСтройИнвест»
Служба земельного поиска

BROKER TEASER

Земельный участок под девелопмент



КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ УЧАСТКА

Локация	Московская область
Площадь участка	3,45 га
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Многоэтажная жилая застройка
Потенциал застройки	~ 62 000 м² GFA
Форма собственности	Частная
Вариант сделки	Продажа / СП

Информация конфиденциальна и предоставляется на основании NDA.



Собственник



Брокер / консультант

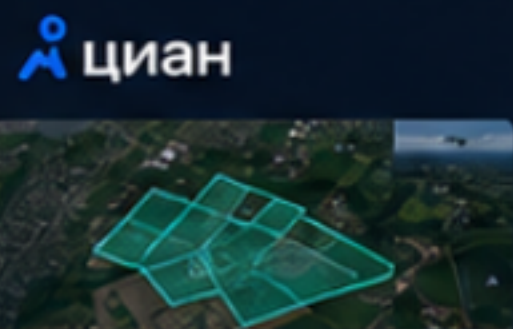


Девелопер

Конфиденциальная экспозиция не означает низкую конкуренцию

Четыре уровня источников земельных возможностей

1 Публичная витрина

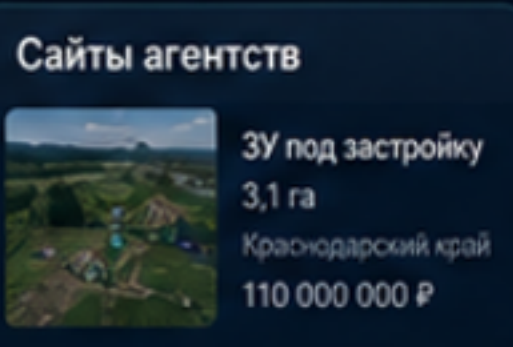


Участок 2,3 га
Московская обл., г.о. Истра
120 000 000 Р

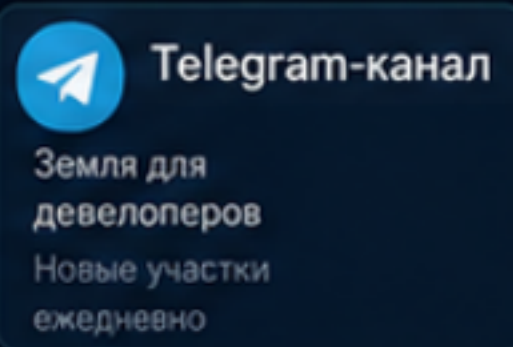


Участок 1,6 га
Ленинградская обл.
78 000 000 Р

Сайты агентств



ЗУ под застройку
3,1 га
Краснодарский край
110 000 000 Р



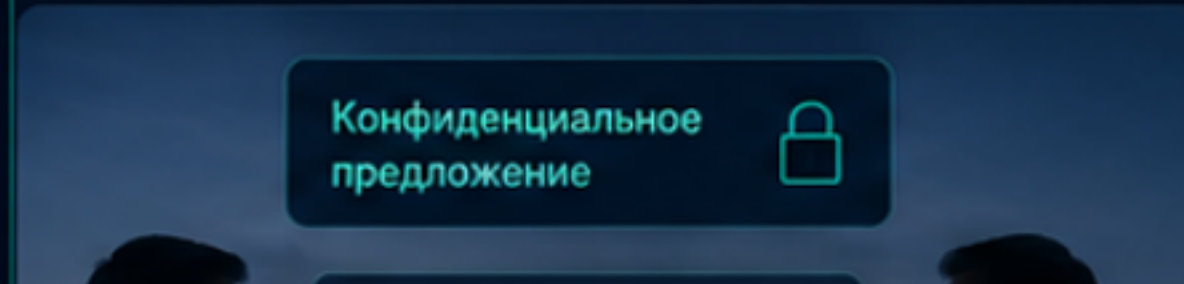
Telegram-канал

Земля для девелоперов
Новые участки ежедневно

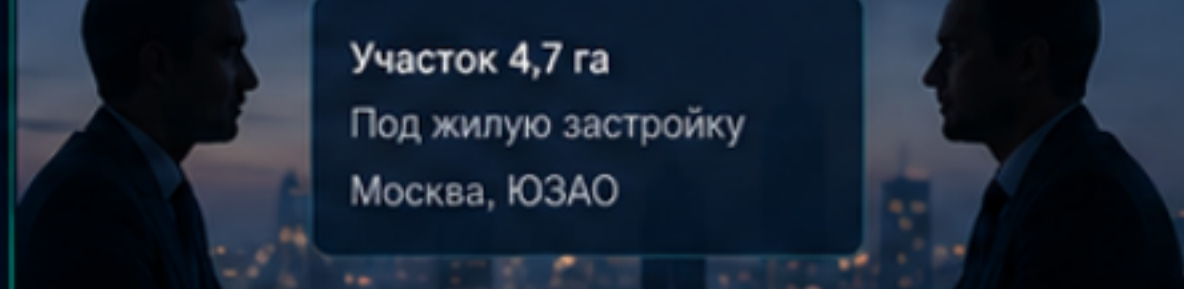
- ЦИАН
- Авито
- сайты агентств
- открытые Telegram-каналы

- + Быстро, доступно
- Много дублей и низкая вероятность найти уникальную площадку

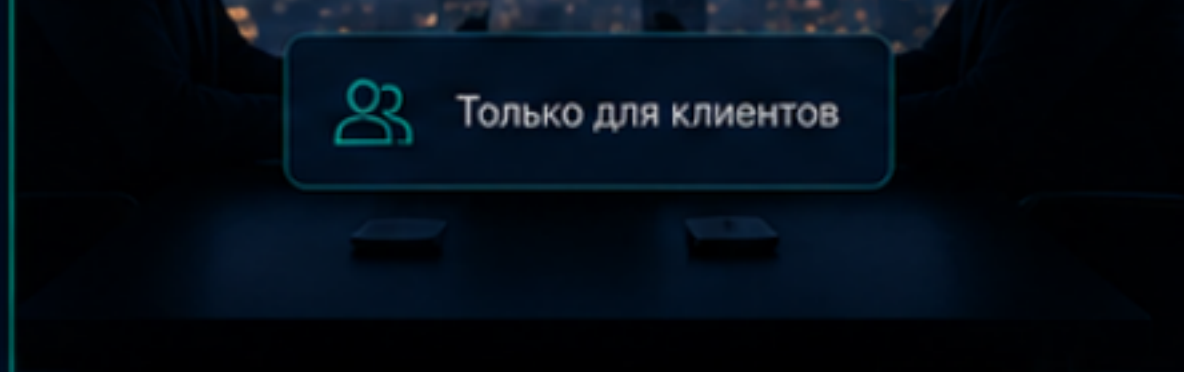
2 Профессиональный рынок



Конфиденциальное предложение



Участок 4,7 га
Под жилую застройку
Москва, ЮЗАО

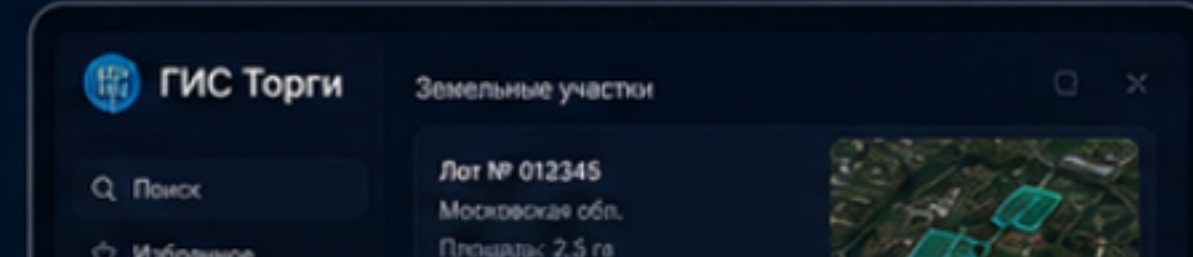


Только для клиентов

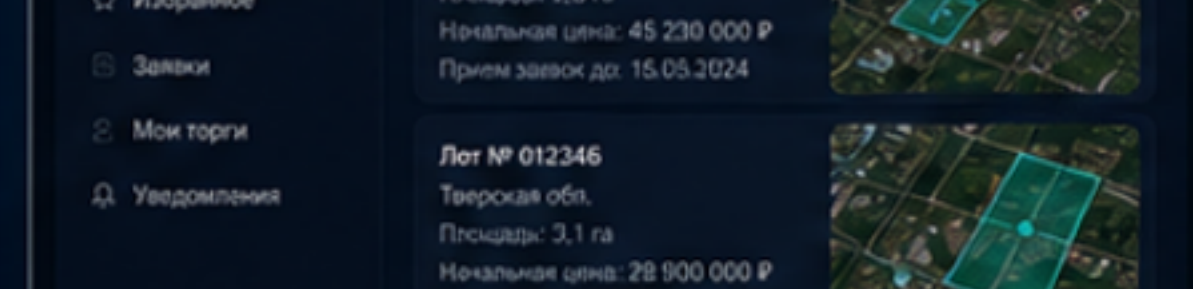
- специализированные агентства
- частные брокеры
- закрытые рассылки

- + Доступ к конфиденциальным предложениям
- Если участок уже у брокера, его знают или скоро узнают многие девелоперы

3 Торги и структурированные площадки



ГИС Торги

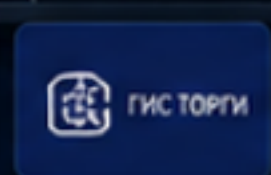
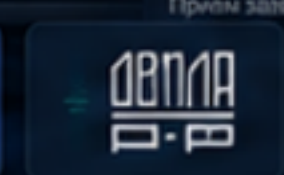


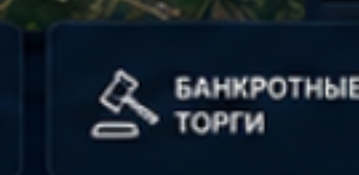
Земельные участки

Лот № 012345
Московская обл.
Площадь: 2,5 га
Начальная цена: 45 230 000 Р
Приним заявок до: 15.05.2024

Лот № 012346
Тверская обл.
Площадь: 3,1 га
Начальная цена: 28 900 000 Р
Приним заявок до: 18.05.2024

Лот № 012347
Краснодарский край
Площадь: 1,8 га
Начальная цена: 17 600 000 Р
Приним заявок до: 20.05.2024



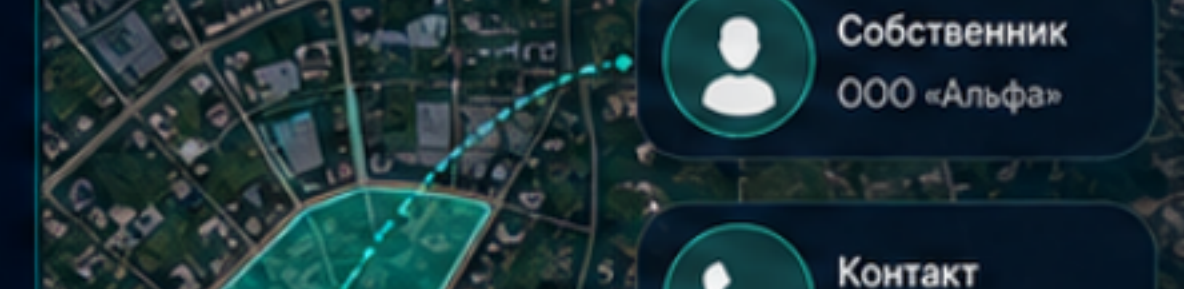
- ГИС Торги
- Земля.дом.рф
- Маркетплейс EP3.РФ
- банкротные торги

- + Прозрачная структура
- Конкуренция и ограничения по срокам

4 Холодный поиск



Собственник
ООО «Альфа»



Контакт
+7 (915) 123-45-67



E-mail
info@alpha.ru

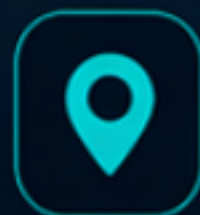
- геоанализ
- выявление собственников
- прямой выход

- + Опережение рынка
- Самый трудоёмкий способ



Холодный поиск: от территории до собственника

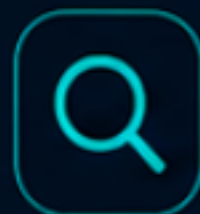
Комплексный подход: данные, аналитика, собственники, выход на решение



1. Поисковое задание и география



2. Геопространственный анализ территории



3. Выявление участков и кадастровых номеров



4. Правообладатели и связанные компании



5. Приоритизация и прямой выход на собственника



Карточка участка

Кадастровый номер 77:05:0004001:612

Адрес г. Москва, ул. Летниковская, вл. 10, стр. 2

Площадь 5 432 м²

ВРИ Для размещения административных и деловых зданий

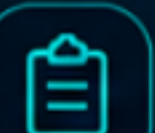
Правообладатель

ООО «СтройИнвест Плюс»

ИНН 7705456789

Документы

- Выписка из ЕГРН >
- Справка о правах >
- Градостроительный план ЗУ >
- Схема расположения ЗУ >
- История собственников >



Задание



Анализ



Выявление участков



Правообладатели



Приоритизация



Контакт





Что необходимо проверить до начала переговоров

Найти участок на карте недостаточно — важно быстро понять его потенциал и риски

1 Право

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
Земельный участок	
Кадастровый номер	77:05.0005003:1234
Адрес	г. Москва, вк. тер. с/примыкающий округ Даниловский, ул. Автозаводская, з/у 12
Площадь, кв. м	15 872
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов делового управления
Кадастровая стоимость, руб.	215 840 000,00
Правообладатель (правообладатели):	
Общество с ограниченной ответственностью «Альфа» ИНН 7708125456	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность 77:05.0005003:1234-77/04/2024-1 от 12.03.2024
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Ипотека в силу закона Долгосрочное управление (запрещающие условия)
Получатель выписки	по запросу от 15.05.2024

- ✓ собственник
- ✓ обременения
- ✓ схема сделки

Градостроительство



- ✓ ПЗЗ, ВРИ, ТЭП
- ✓ ограничения
- ✓ перспектива изменений

Инженерия



- ✓ сети
- ✓ мощности
- ✓ стоимость подключения

Рынок

Класс	Ставка аренды	Ставка продажи	Девелоперская активность
B+	18 500 Р/м²/год	145 000 Р/м²	Высокая



- ✓ продукт
- ✓ цены
- ✓ конкуренты
- ✓ темпы продаж

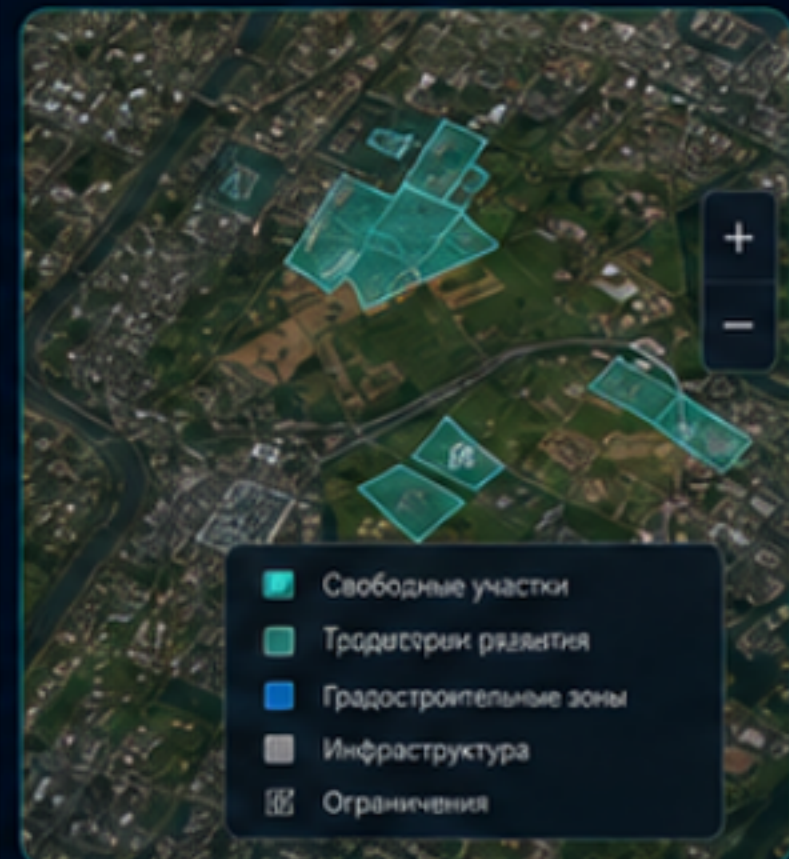
Экономика

Проектная модель (параметры)	
Площадь участка, м²	15 872
ВРИ	Деловое управление
Общая площадь, м²	47 616
ГБА, м²	47 616
Коэффициент застройки	0,65
Этажность	6
Класс	B+

Финансовая модель (индикативно)	
Цена земли, Р	620 000 000
Стоимость строительства, Р	2 150 000 000
Прочие затраты, Р	180 000 000
Итого инвестиции, Р	2 950 000 000
Выручка, Р	4 350 000 000
EBITDA, Р	1 050 000 000
Рентабельность по EBITDA	24%
IRR	21%
Срок реализации	36 мес.

- ✓ цена земли
- ✓ структура затрат
- ✓ инвестиционная логика

Территория



Участок №77:05:0005003:1234
15 872 м² • Деловое управление

Право	Собственность
Обременения	Есть (2)
Градпотенциал	B+ / высокий
Инженерия	Подключение возможно
Рынок	Высокая активность
Экономика	IRR 21%

Подробнее в досье



Скорость принятия решения зависит от того, насколько быстро данные превращаются в структурированную картину риска и потенциала





Карта как основное рабочее пространство

Служба земельного поиска АО КСИ



Геопроостранственное исследование земельно-имущественного потенциала локации

Анализ территории, инфраструктуры и ограничений для поиска перспективных участков



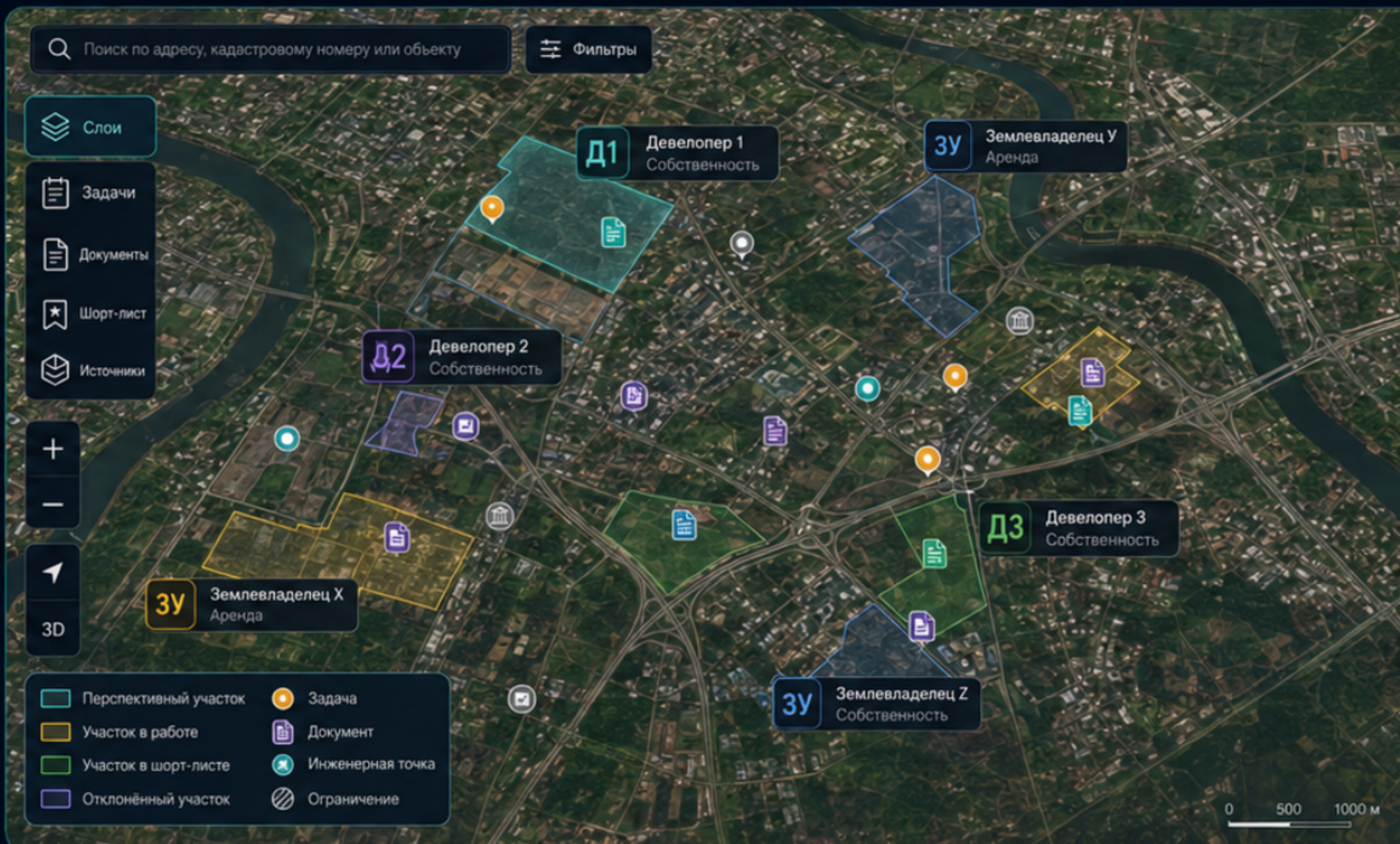
Земельный банк девелопера

Накопление, систематизация и актуализация участков с данными и документами в едином пространстве



Управление поиском под ключ

От постановки задачи до подготовки к сделке: координация, проверка, сопровождение



Правообладатель

Д1 Девелопер 1
Собственность

Площадь: 24,6 га
Кад. номер: 77:01:0004012:1456

[Подробнее](#)

Статус задачи

В работе

Due date: 20.05.2025

Ответственный: А. Петров

Приоритет: **Высокий**

Документы по участку

Выписка из ЕГРН	✓
Градостроительный план	✓
Схема границ	✓
Согласования	2
Иные документы	3

[Открыть папку](#)

Приоритет в шорт-листе

★★★★☆ 4 / 5

Позиция в списке: 7 из 28

История источников

ГИС ГМП	16.05.2025
Росреестр	15.05.2025
Публичная кадастровая карта	14.05.2025

[Показать ещё](#)



Результат поиска должен жить не в переписках и Excel, а на единой рабочей карте



Ручная экспертиза сегодня — развитие картографической платформы завтра

Мы не скрываем ручную работу — мы последовательно автоматизируем трудоёмкие операции

Сегодня

Тизер брокера (PDF)

Земельный участок под коммерческое строительство в перспективной локации



Площадь: 2,45 га
Кадастровый номер: 77:03:0004012:45
Категория: земли населённых пунктов
ВРИ: для размещения объектов делового управления
Цена: по запросу

1 / 3

Публичная кадастровая карта (ПКК)



Выписка ЕГРН

ВЫПИСКА ЕГРН
№ 77-ЕГРН-2024-0012345

Адрес	г. Москва, ул. Троицкая, вл. 12
Кадастровый номер	77:03:0004012:45
Площадь	24 516 кв. м
Категория земель	Земли населённых пунктов
ВРИ	Для размещения объектов делового управления
Территориальная зона	ОД-1
Ограничения / обременения	Санитарно-защитная зона (частично)
Дата формирования	15.04.2024

Аналитические заметки

Плюсы:

- локация
- ВРИ подходит
- рядом метро

Риски:

- СЗЗ частично
- пересечение с красными линиями

Вывод:

Включить в шорт-лист для уточнения

Таблица в Excel

№	Кадастровый номер	Площадь, га	Статус
1	77:03:0004012:45	2,45	На проверке
2	77:03:0003016:12	1,20	Отказ
3	77:03:0001054:33	0,58	На проверке
4	77:03:0003099:17	3,10	Отказ
5	77:03:0005011:02	0,80	На проверке
6	77:03:0007015:09	1,50	Отказ
...	...	...	...

Завтра

Картографическая платформа — вся информация в одном месте

Карта и участок



Сведения об участке

Кадастровый номер	77:03:0004012:45
Площадь	1,45 га
Площади	2,45 га
Категория	Земли населённых пунктов
ВРИ	Для размещения объектов делового управления
Территориальная зона	ОД-1
Ограничения / обременения	Санитарно-защитная зона (частично)
Источники данных	ИСОГД, ПКК, Росреестр
Дата обновления	15.04.2024 11:25

Связи собственников



Мониторинг источников

Публичные объявления	Обновлено 1 ч. назад	●
Торги и аукционы	Обновлено 2 ч. назад	●
Градостроительные зоны	Обновлено 3 ч. назад	●
Инфраструктурные проекты	Обновлено 6 ч. назад	●
Ограничения и обременения	Обновлено 30 мин. назад	●

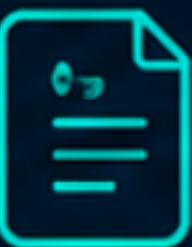
Шорт-лист участков

№	Кадастровый номер	Площадь, га	Потенциал	Риски	Статус
1	77:03:0004012:45	2,45	■■■■■	Низкие	В работе
2	77:03:0005011:02	0,80	■■■■■	Средние	В работе
3	77:03:0007015:09	1,50	■■■■■	Высокие	На уточнении
4	77:03:0001054:33	0,58	■■■■■	Высокие	Отложен
...	...	...	...	...	...



Оператор вручную проверяет участок и собственника

Сбор информации из разных источников, сопоставление данных, оценка рисков и формирование шорт-листа — трудоёмко и медленно



Чтение документов

ИИ извлекает данные из PDF, выписок и неструктурированных источников



Выявление связей

Автоматическое построение связей собственников и аффилированных лиц



Мониторинг сигналов

Постоянный контроль изменений в источниках и мгновенные уведомления



Приоритизация участков

Оценка потенциала и рисков, ранжирование и формирование шорт-листа





Служба земельного поиска

АО «КриптоСтройИнвест»

АО «КриптоСтройИнвест»: земельный поиск под ключ

Профессиональный земельный поиск — это системная работа с территорией, собственниками, ограничениями и потенциалом развития



1. Геопространственный поиск и аналитика

Сбор и анализ геоданных, выявление перспективных участков с учетом ограничений и потенциала развития.



2. Холодный поиск и работа с землевладельцами

Выявление собственников и правообладателей, выстраивание коммуникации, оформление согласий и сопровождение сделок.



3. Развитие картографической платформы

Создание и развитие цифровых сервисов для поиска, анализа и управления земельными активами.

Слои

Земельные участки

Инфраструктура

Ограничения

Собственность

Аналитика



АО «КриптоСтройИнвест»



Служба земельного поиска



aoksi.ru

