

# Инвестиционный проект организации современного дачного поселка «Лазурный Берег».

## Основные параметры:

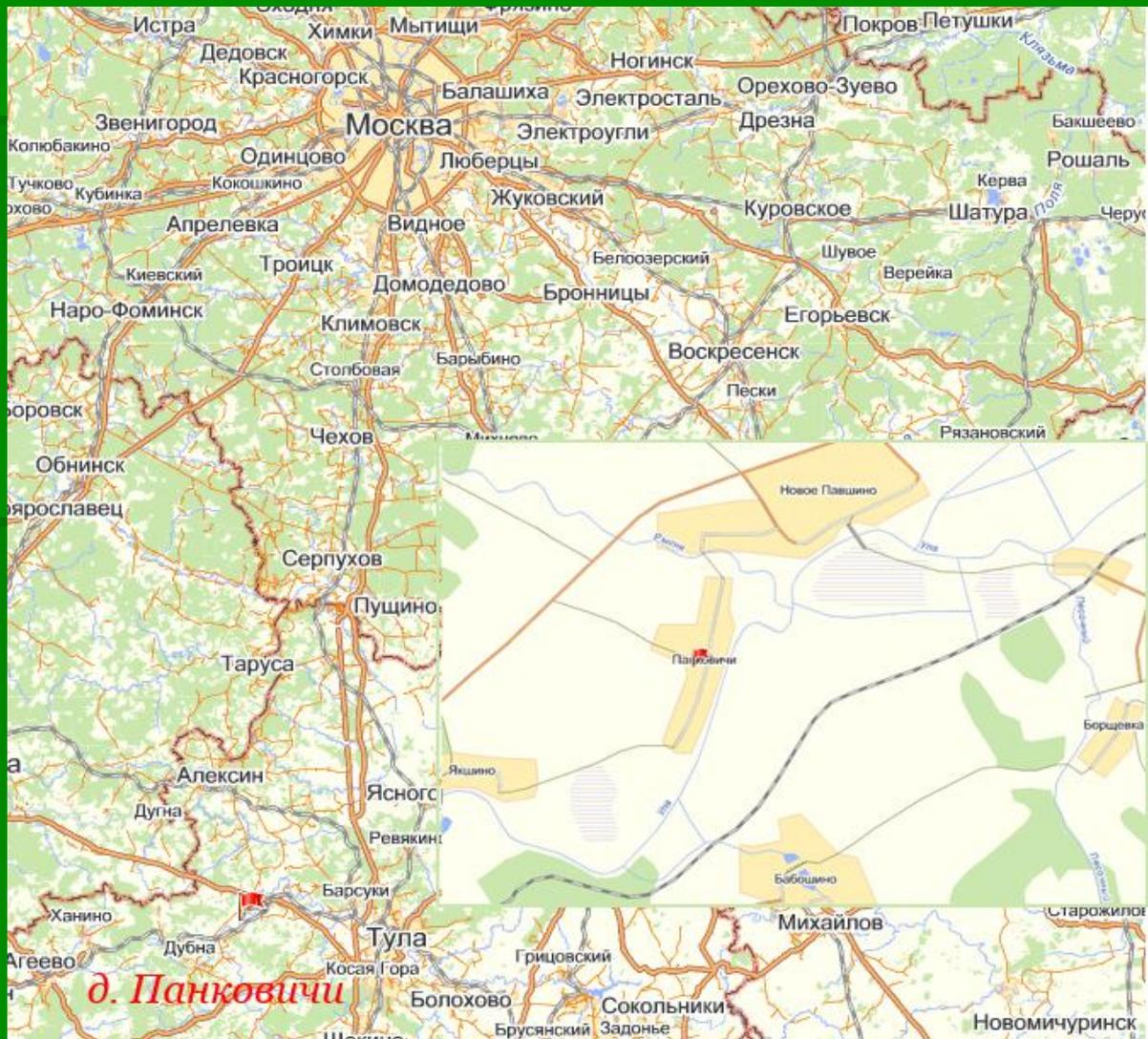
- Расположение: ~168 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, ~27 км от Тулы, д. Панковичи
- Общая площадь участка: 72 Га.
- Полезная площадь участка: 58,5 Га.
- Количество участков: 390
- Средняя стартовая цена продажи участков: 300 долл. / сотка, увеличение стоимости по мере продаж до 450 долл./сотка.
- Стоимость подключения к коммуникациям: 180 тыс. руб.
- Чистый доход от договоров подряда на 1 участок – \$5-10 тыс.



# Инвестиционный проект организации современного дачного поселка «Лазурный Берег».

## Удобное расположение:

- Федеральная трасса «Крым» (М2) реконструирована на 100%. Ср. скорость движения ~100 км/ч, светофоров нет. Время в пути 1,5-2 часа.
- Выход к реке Ула (осн. приток Оки) выгодно отличает объект от других поселков, где «большая» вода в нескольких километрах.
- Направление на Юг обладает рядом преимуществ: климат несколько теплее чем на севере, не так дорого как в западном направлении, нет смога при лесных пожарах летом как на востоке.



## Инвестиционный проект организации современного дачного поселка «Лазурный Берег».

- Зной и смог торфяных пожаров лета 2010 г. наряду с финансовым кризисом уже наметили новую тенденцию на рынке загородной недвижимости. Опыт продаж аналогичных поселков, в т.ч. «Солнечный берег», показывает растущий спрос на «летние» дачи на расстоянии более чем 150 км от Москвы.
- Профиль типичного клиента: молодая семья (покупатели в возрасте от 25 лет) и состоявшийся средний класс (средний возраст около 40 лет) со среднемесячным доходом на семью 100 – 150 тыс. руб., имеющие 1-2 детей, квартиру в Москве или ближнем Подмосковье, автомобиль, иногда непогашенные ипотечные или потребительские кредиты. Именно они обеспечивают  $\frac{3}{4}$  продаж.
- Мотивация клиента: обеспечить семье комфортабельный регулярный отдых на природе на выходных, а для детей на протяжении всего лета на расстоянии от дома в пределах нескольких часов езды. Избежать изнуряющей жары и духоты в московской квартире.
- Мотивирующие факторы: отсутствие финансовых средств для покупки загородного дома; отсутствие возможностей для длительного курортного отдыха; наличие автомобиля; земля как альтернатива нестабильным финансовым инструментам сбережений.

# Инвестиционный проект организации современного дачного поселка «Лазурный Берег».

## *Модель бизнеса:*

- Приобретение земельного участка площадью 72 Га по цене 111 долл. / сотка. – 799 тыс. долл.
- Ген.планирование поселка, выделение ~390 участков, ранжирование участков по цене (у воды, у леса и т.д.) и разбивка на 3 очереди, старт рекламной кампании (интернет, СМИ) .
- Межевание и оформление в собственность зем.участков, оплата ТУ и строительство инженерных коммуникаций, вкл. дороги внутри поселка и ограждение.
- Формирование доходов:
  - Старт продаж ~300 долл. /сотку (за участок около 90 – 150 тыс. руб.)
  - Чистый доход с каждого 2-го договора подряда на строительство дома или дачи и благоустройство участка стоимостью от 0,6 до 2,0 млн.руб. принесет инвестору от 5 до 10 тыс. долл. прибыли.
  - Подключение к коммуникациям по цене ~180 тыс.руб. за участок, в рекламных целях возможна рассрочка на 6-9 месяцев при оплате единовременно не менее 30-40%.
  - Ежегодный доход от услуг управляющей компании (охрана и т.д.) ~400 долл. /год с участка.
- Вложения инвестора составят ~96 тыс.долл. (2010-11гг.) . Расходы ~490 тыс.долл. (2011г.) и ~768 тыс.долл. (2012-13гг.) включают рекламу и офис и будут финансироваться за счет продаж.
- Максимальные отвлечения денежных средств инвестора **~896 тыс.долл. США**
- Расчетная окупаемость проекта **~21 мес.**; Доходность (IRR) **~78%**; Прибыль **~2,3 млн.долл.** .

# Инвестиционный проект организации коттеджного поселка «Лазурный Берег»

## Экономика проекта:

| Год  | Итого        | 2010        | 2011         | 2012         | 2013         | 2014       |
|--|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| 0  | 0            | 0           | 0            | 0            | 0            | 0          |
| <b>Выручка, тыс. долл.</b>                 | <b>5 744</b> | <b>0</b>    | <b>1 052</b> | <b>2 547</b> | <b>1 768</b> | <b>376</b> |
| Выручка от продажи участков                | 2 119        | 0           | 452          | 1 056        | 611          | 0          |
| Выручка от подключения к коммуникациям     | 2 265        | 0           | 581          | 1 161        | 523          | 0          |
| Выручка от услуг УК                        | 385          | 0           | 19           | 80           | 135          | 151        |
| Выручка от подрядных работ (строительство) | 975          | 0           | 0            | 250          | 500          | 225        |
| <b>Текущие затраты, тыс. долл.</b>         | <b>906</b>   | <b>0</b>    | <b>259</b>   | <b>275</b>   | <b>240</b>   | <b>132</b> |
| Реклама, тыс. долл.                        | 250          | 0           | 95           | 95           | 60           | 0          |
| Офис (аренда, ФОТ, расходники)             | 656          | 0           | 164          | 180          | 180          | 132        |
| <b>Налоги, тыс. долл.</b>                  | <b>404</b>   | <b>0</b>    | <b>66</b>    | <b>185</b>   | <b>128</b>   | <b>24</b>  |
| <b>Инвестиции, тыс. долл.</b>              | <b>2 106</b> | <b>848</b>  | <b>490</b>   | <b>529</b>   | <b>238</b>   | <b>0</b>   |
| Приобретение участка                       | 799          | 799         | 0            | 0            | 0            | 0          |
| Генплан, кадастр и т.д.                    | 48           | 48          | 0            | 0            | 0            | 0          |
| Получение ТУ и строительство ТП            | 129          | 0           | 129          | 0            | 0            | 0          |
| Въездная группа, забор, дет./спортплощадки | 97           | 0           | 97           | 0            | 0            | 0          |
| Подвод электричества к участкам            | 484          | 0           | 124          | 248          | 112          | 0          |
| Подвод воды к участкам                     | 387          | 0           | 99           | 199          | 89           | 0          |
| Дороги внутри поселка                      | 161          | 0           | 41           | 83           | 37           | 0          |
| <b>Чистый денежный поток</b>               | <b>2 329</b> | <b>-848</b> | <b>237</b>   | <b>1 558</b> | <b>1 162</b> | <b>220</b> |
| <b>IRR</b>                                 | <b>78%</b>   |             |              |              |              |            |