Бизнес-план коттеджного посёлка.

«Сусканские дачи»

2014

Содержание.

1.Инициатор проекта.

2.Описание проекта.

3.Описание места.

4.Транспортная доступность.

5.Инфраструктура посёлка.

6.Характеристика земельного участка.

7.Финансирование проекта.

8.Реализация проекта.

9.Вывод.

**Инициатор проекта.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ было открыто в марте 2014 года специально под этот проект и основными видами деятельности являются покупка и продажа собственной недвижимости.

**Описание проекта.**

Планируется организация коттеджного посёлка на берегу реки Волга около села Чувашский Сускан Мелекесского района Ульяновской области. Общее количество участков – 60. Площадь массива – 10 га, непосредственно участков, предназначенных для реализации – 7 га. Межевание участков выполнено по 10 и 13 соток.

Коттеджный посёлок эконом-класса, как наиболее востребованный на рынке. Целевая аудитория – семейные пары в возрасте от 35 до 50 лет, желающие загородный дом с возможностью круглогодичного отдыха.

**Описание места.**

Массив находится в экологически чистом месте нашего региона, на границе Самарской и Ульяновской областей. С одной стороны примыкает к лесу, преимущественно дубрава. Лес защищает массив от ветров со стороны Волги, берег которой находится в 500 метрах от крайнего участка. А с противоположной – бескрайние пшеничные поля. В целом, очень чистое место, не смотря на то, что само направление давно пользуется популярностью у жителей г.Тольятти, так как по «хрящёвскому направлению» достаточно много деревень и дачных массивов: Боровка, Выселки, Луначарский, Белозёрки, Хрящёвка. Село Хрящёвка Ставропольского района Самарской области является востребованным для покупателей загородного жилья на протяжении многих лет и в связи с этим имеет хорошо развитую инфраструктуру с детскими садами, школой, больницей, супермаркетом «Фабрика Качества», а предлагаемый к вниманию посёлок находится всего в 12 км от него.

**Транспортная доступность.**

Массив находится в 40 километрах от города Тольятти по Хрящёвскому шоссе. Дорога, в целом, имеет качественное асфальтовое покрытие за исключением двухкилометрового участка через лес. На данном этапе большая половина лесного участка отсыпана песком, что позволяет беспрепятственно добираться до места. Также существует объездная дорога. Планируется полностью сделать лесную дорогу, путём послойного отсыпания песком, щебнем и асфальтовой крошкой. Таким же способом будут сделаны дороги в самом массиве.

**Инфраструктура посёлка.**

Коттеджный посёлок планируется обнести общим забором. Массив будет иметь круглосуточную и круглогодичную охрану. Для обслуживания и благоустройства посёлка будет организована управляющая компания. В данный момент массив уже электрифицирован. Подключение доступно на всех 60 участках.

В ближайшей перспективе, сразу после начала финансирования, будут начаты мероприятия по газификации посёлка. Точка доступа для подключения к газовым сетям находится в 1,5 км от массива. Газовые сети будут в собственности инициатора проекта.

Водоснабжение посёлка будет центральным.

Наличие полноценной инфраструктуры будет непосредственно влиять на покупательский спрос.

**Характеристика земельных участков.**

Участки имеют площадь по 10 и 13 соток. Массив ровный, без перепадов высот, прямоугольной формы. На каждый участок имеется отдельное свидетельство. Участки находятся в границах села Чувашский Сускан, что, также, является дополнительным плюсом для будущих покупателей. Категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование – индивидуальное жилое строительство. Участки имеют адреса по улицам Чехова и Ульянова. По Чехова – дома с 77 по 106, по Ульянова – дома с 149 по 178. Участки находятся на достаточном удалении от коренных жителей села, что тоже будет дополнительным плюсом для покупателей.

**Финансирование проекта.**

Финансирование проекта будет осуществляться за счёт заёмных средств. Необходимая сумма для реализации проекта 8 000 000 рублей. Финансирование планируется в два этапа:

1 этап – 4 000 000 рублей в августе-сентябре 2014 года

2 этап - 4 000 000 рублей в марте 2015 года

Или же единовременно.

**Реализация проекта.**

1-й этап будет включать в себя мероприятия по организации инфраструктуры посёлка : строительство подъездной дороги внутрипоселковых проездов (планировка и отсыпка песком); подведение газовых сетей от точки доступа до границ посёлка; строительство административного здания УК; организация водоснабжения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование работ** | **Сумма тыс.руб.** |
| Дорога и внутрипоселковые проезды | 800 |
| Газ | 1500 |
| Здание УК | 700 |
| Водоснабжение | 800 |

Параллельно будет начата продажа участков. Проанализировав ситуацию на рынке загородной недвижимости, стоимость земельного участка с коммуникациями составит 22-23 тыс.руб/сот.

2-й этап будет включать строительство внутрипоселковых газовых сетей; завершение строительства дорог; озеленение территории.

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование работ** | **Сумма тыс.руб.** |
| Внутрипоселковые газовые сети | 1700 |
| Внутрипоселковые дороги | 1500 |
| Озеленение | 300 |

Цена земельных участков на этом этапе будет 30 тыс.руб/сот.

Затраты на рекламу составят 30-40 тыс.руб. в месяц (интернет, тв, наружная). Рекламные месяцы – сентябрь-ноябрь 2014 г., март-май 2015 г. Итого затраты на рекламу составят порядка 400 тыс.руб.

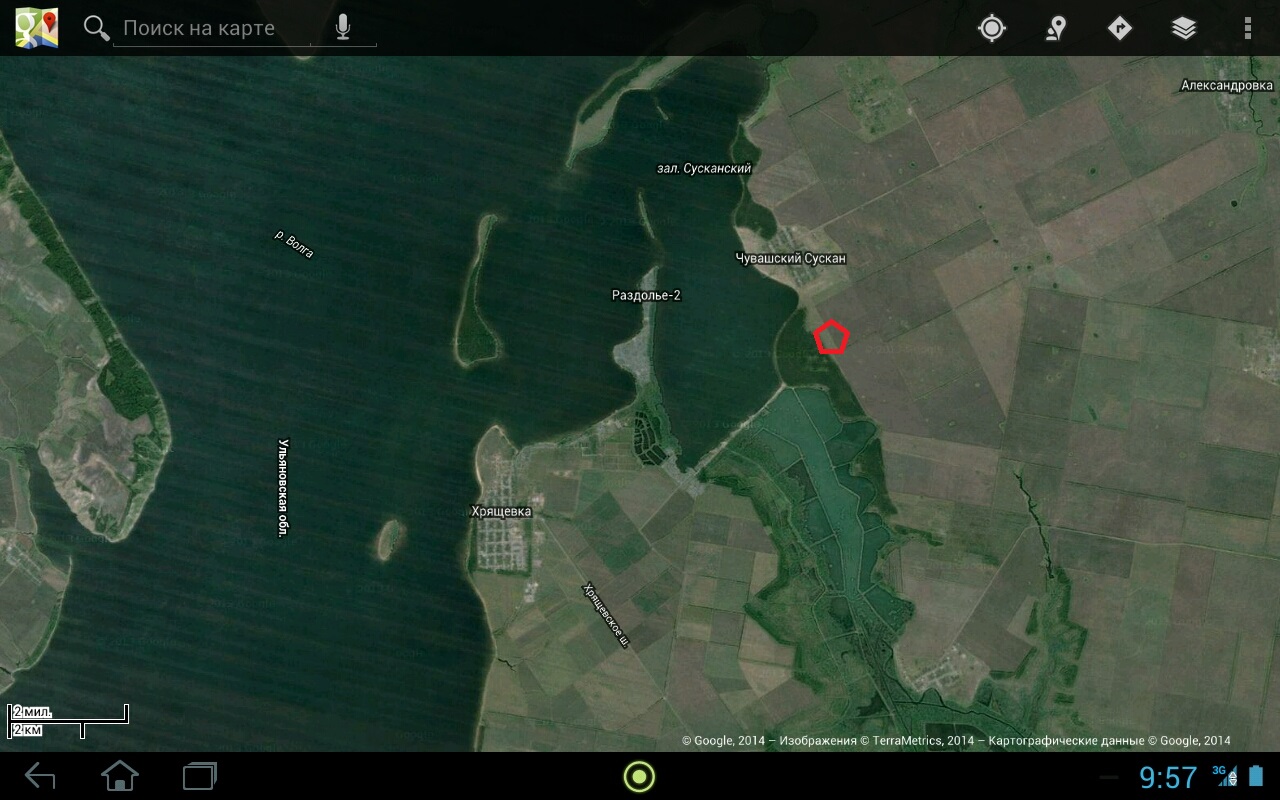
**Вывод.**

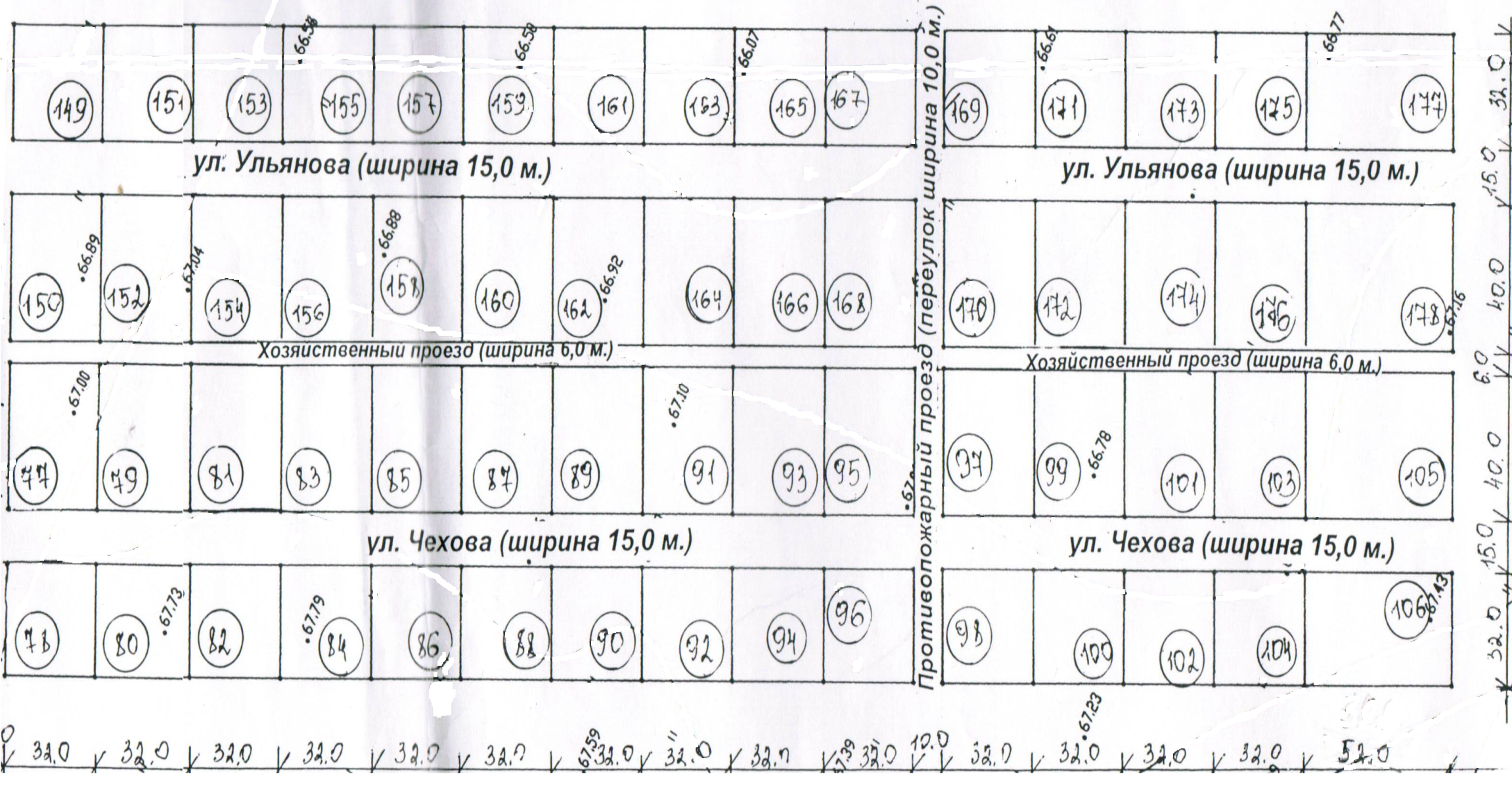
Этот проект является небольшим по объёму, поэтому вполне может быть реализован за 2 года. Место очень красивое и идеально подходит под требования потенциальных покупателей. А, учитывая, что незанятых чистых мест в радиусе 50 километров от г.Тольятти практически не осталось, у предлагаемого проекта есть все шансы быть успешным и востребованным.



****

****

****

****