|  |
| --- |
| Собственник Проекта:  Ревуцкий Александр Михайлович - эксперт (ООО Планета, индивидуальное жилищное строительство).Россия, Ставропольский край, г. Лермонтов, ул. Овражная, 42.sanyri@yandex.ru ,  8(963)385-96-23 (Whats App),  Skype: Sanyri\_2 ; http://planeta-dom.business.site |



|  |
| --- |
| Инвестиционный проект: Коттеджный поселок «Лакколит-1» в п. Юца Предгорного МО Ставропольского края.Объем инвестиций: 45,5 млн.руб. (95,5 млн.руб.)  Срок реализации: 3 года (2 года).  Планируемая прибыль: 173,5 млн.р. |

Регион: Регион Кавказских Минеральных Вод (КМВ) – часть Ставропольского края, который является субъектом Российской Федерации и находится на юге страны. В 80 км.

к югу проходит Большой Кавказский хребет с многочисленными отрогами и предгорьем. Регион КМВ знаменит источниками минеральных вод и семнадцатью горами-лакколитами. Горы и южный климат создают здесь благоприятные условия для туристско-рекреационной деятельности. Климат умеренно тёплый, зима короткая, лето тёплое, продолжительное, достаточно увлажнённое. Для климата характерна большая продолжительность солнечных дней. Средняя температура января −3,2 °C, июля +22,6 °C. В горных районах изобильный лесной покров, протекают 5 рек. Это экологически чистый особо охраняемый регион, куда стремятся приехать на отдых жители со всей России.

Здесь, в 3 км от города-курорта Пятигорск у подножия г. Юца планируется строительство коттеджного поселка «Лакколит-1».

Инициатор проекта: Ревуцкий Александр Михайлович – 40 лет, женат, трое детей. Проживаю в Ставропольском крае, г. Лермонтове, ул. Овражная, 42. Предприниматель, альпинист.

Два высших образования:

1)Экономист - диплом Пятигорского Государственного технологического университета 2005 г., специализация: судебно-бухгалтерская экспертиза.

2)Инструктор по физической культуре – диплом Пятигорского Государственного Лингвистического университета 2005г., специализация: организация спортивных клубов и секций.

Предприниматель.

Организатор проекта «на-эльбрус.рф», в рамках которого с 2013 года происходит обучение и организация восхождения альпинистов на высочайшую вершину России и Европы - г. Эльбрус.

Соучредитель строительной компании ООО «Уют» в 2006 г., за 2006-2008гг. произведен ремонт здания Администрации г. Пятигорска, построен банк «Северный Морской Путь» в г. Пятигорске, построен пансионат «Плаза» в г. Ессентуки и множество других объектов.

Учредитель компании ООО «Планета» которая занимается малоэтажным строительством в регионе Кавказских Минеральных Вод с 2012 года, (индивидуальные и блокированные жилые дома).

Ресурсы проекта:

Район обеспечен всеми необходимыми ресурсами для туристско-рекреационной деятельности и именно здесь планируется реализовать данный проект жилого коттеджного поселка премиум класса.

*Климатические ресурсы* - мягкий курортный климат.

*Экологические* - чистый горный воздух, чистые реки и отсутствие загрязняющих факторов, что делает данное место наиболее подходящим для проживания как постоянного, так и сезонного.

Г*еографические* – располагается в границах поселка Юца, где имеется всё необходимое для постоянного проживания (школы, д/сады, мед.учреждения, магазины, различные бытовые услуги, а так же рядом расположен пародром и аэродром для малой авиации (г.Юца)).

*Энергетические* – имеются технические условия на подведение электроэнергии на 500кВт, на газопровод среднего давления на 283 куб.м/час, которые будут специально построенны для этого коттеджного поселка.

Л*огистические* – расстояние до международного аэропорта Минеральные Воды – 32 км.

До г. Пятигорск, где много автомобильных развязок и ж/д вокзал – 3км

Расстояние до курорта Эльбрус – 180км, до Архыза, Домбая – 200км.

*Телекоммуникационная* - передатчики сотовой связи обеспечивают бесперебойную сотовую связь и доступ к интернету.

*Экономические –* количество жителей г. Пятигорск – 215 тыс.чел., всего региона КМВ – 946 тыс. чел. Кол-во отдыхающих гостей в городах КМВ превышает 1 млн.чел/год. Основным направлением региона является туристско-рекреационная деятельность. Здесь большое кол-во санаториев, здравниц, гостиниц.

Так же в регионе хорошо развита торговля, предоставление услуг и производство почти всех товаров народного потребления.

Продукты:

**Земельные участки по 10 сот. – 20 шт.**

**Одноэтажные дома 120 кв.м. на участке 10 сот. – 10 шт.**

**Двухэтажные дома 200 кв.м. на участке 10 сот. – 10шт.**

Рынок конечных продуктов.

Рынок конечных продуктов в основном представлен регионом КМВ. Но так же жители центральных и северных регионов России желающие переехать на ПМЖ или ВМЖ в регион КМВ так же активно ищут земельные участки и готовые дома.

Потенциальные клиенты:

*Отдыхающие из других регионов России желающие переехать на ПМЖ.*

*Семейные люди* желающие приобрести собственный дом в хорошем месте КМВ.

*Предприниматели* региона КМВ.

Всех их объединяет желание жить с новыми соседями - людьми их уровня.

Предполагается выход на рынок через:

+ Партнеров – риэлторов и агентств недвижимости;

+ Продвижение через интернет площадки (Авито, Циан, ДомКлик и пр.);

+ Наружная реклама на вывесках городов КМВ;

Землеотвод:

Кадастровый номер участка 26:29:130106:410. Под земельные участки планируется выделение 4 га, остальные 1,5 га будут использованы на подъездные пути.

Инженерное обеспечение застройки:

На данный момент имеются технические условия на подведение электроэнергии на 500кВт и газоснабжения на 283 куб.м/час.

Эволюция проекта:

Регистрация юридического лица в Чеченской республике для оптимизации налогообложения;

Покупка предполагаемого земельного участка в п. Юца --15 млн.р.;

Проектирование коттеджного поселка – 1,5млн.р.;

Межевание земельных участков согласно проекту -- 0,5 млн.р.;

Получение разрешительной документации и необходимых согласований;

Оплата технических присоединений к коммуникациям и их подведение – 15 млн.р.;

Продвижение готовых продуктов через партнеров, интернет-площадки и силами своих специалистов – 1,5 млн.р.;

Устройство дорог и коммуникаций для коттеджного поселка – 12 млн.р.;

Продажа 20 земельных участков по 1000 кв.м. по 2,5млн.руб + 50 млн.р.;

Реинвестирование полученной выручки в строительство одноэтажных коттеджей 120кв.м. на 10 участках -- 50 млн.р;

Строительство 10 домов и их продажа по 95т.р/кв.м начиная с этапа строительства + 114млн.р.;

Реинвестирование части полученной выручки в строительство 2-х этажных коттеджей 200кв.м. на 10 участках -- 75 млн.р;

Строительство оставшихся 10 домов и их продажа по 90 т.р/кв.м начиная с этапа строительства + 180 млн.р.;

Получение прибыли: - 45,5 + 50 – 50 + 114 – 75 + 180 = 173,5 млн.р. при продаже по рыночной цене.

План-график проекта:

1. Регистрация юридического лица в Чеченской республике - 15 дней;

2. Покупка предполагаемого земельного участка в п. Юца –10 дней;

3. Проектирование коттеджного поселка – 15-30 дней;

4. Межевание земельных участков согласно проекту – 20 дней;

5. Получение разрешительной документации и необходимых согласований – 30 дней;

6. Оплата технических присоединений к коммуникациям и начало их подведения – 5 дней;

7. Запуск продвижения готовых продуктов – 7 дней;

8. Устройство дорог и коммуникаций для коттеджного поселка – 90 дней;

9. Продажа земельных участков по 2,5млн.руб -- 180 дней после п.7;

10. Начало реинвестирования полученной выручки в строительство одноэтажных коттеджей – 30 дней после п.7;

11. Строительство 10 домов и их продажа начиная с этапа строительства – 400 дней;

12. Начало реинвестирования части полученной выручки в строительство двухэтажных коттеджей – 180 дней после начала строительства одноэтажных коттеджей.

13. Строительство оставшихся двухэтажных домов и их продажа – 400 дней после п.11;

14. Получение прибыли – 1часть 39млн. с п.12, 2я часть 134млн. после п.13.

Профиль инвестора:

Предполагается привлечение финансового партнера, в чьих интересах есть строительный бизнес в курортном регионе.