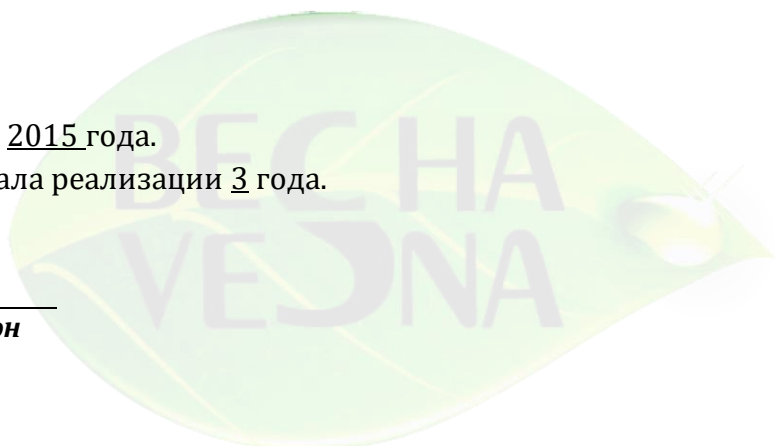


**РЕЗЮМЕ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА:
«СТРОИТЕЛЬСТВО КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА
СО ВСЕЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ В
ДО «Весна»**

Дата начала реализации проекта "26" марта 2015 года.
Продолжительность проекта с момента начала реализации 3 года.
Общий срок реализации проекта 10 лет.



Общество с ограниченной ответственностью «Весна»
Юридический адрес: 249030, Калужская область, город Мосальск, улица Ленина,
дом 42а
Фактический адрес местонахождения: 249052, Калужская область,
Малоярославецкий район, ТСН «Весна» улица Весенняя, дом 1
Почтовый адрес: 249034, Калужская область, город Обнинск, а\я 406
Сайт: <http://dovesna.ru/>
Телефон: +7(48439) 2-05-77, 8 800 200 76 26
E-mail: info@dovesna.ru
Руководитель организации: Григорьев Роман Александрович
тел. +7-910-511-90-90

Суть проекта: Строительство, развитие и обслуживание коттеджного поселка в Дачном объединении «Весна» со всей инфраструктурой.

В настоящее время ООО «Весна» является собственником земельных участков общей площадью 29 Га вблизи деревни Анисимово Малоярославецкого района Калужской области (107 км от МКАД Москвы по Киевскому или Калужскому шоссе), кадастровый квартал: 40:13:040215.

Все участки распланированы, прошли межевание и всю необходимую регистрацию. К участкам девелопмента подведены все коммуникации, а именно:

1. Установлена электрическая подстанция;
2. Электричество разведено по потребителям земельных участков уже более чем на 20 %;
3. Выполнены работы по бурению скважины и установке станции повышения давления воды на 100 %;
4. Выполнены работы по устройству центрального водоснабжения по улицам более чем на 40 %;
5. Выполнены работы по подведению газопровода высокого давления, а также установлена ГРПШ;
6. Выполнено устройство оснований дорог с засыпкой и уплотнением песчаной подушки к участкам.
7. Выполнены работы по устройству пруда и мест общего пользования на 60%;
8. Периметр участков огорожен уже более чем на 40 %;
9. Установлены пункт охраны и въездная группа;
10. Окончено строительство административного здания и офиса продаж ООО «Весна»;
11. Создана собственная управляющая компания ТСН «Весна» (ИНН: 4025449211, ОГРН1174027004601);
12. Работает собственная строительная компания ООО «РусСтройАктив Групп» (4025427137, ОГРН: 1104025003510).

На данной территории ООО «Весна» планирует создать комплекс индивидуального жилья и развитую сеть жилой инфраструктуры.

По состоянию на дату подготовки бизнес-плана проект находится на стадии осуществления деятельности уже более чем на 30 %, имеется вся исходно-разрешительная документация, уже построено 10 жилых домов из которых 8 являются реализованными, продано более 19 участков.

Объем собственных инвестиций в проект уже составил 29 200 000 (Двадцать девять миллионов двести тысяч) рублей, включая:

1. Проектирование, межевание, оформление поселка и получение почтовых адресов;
2. Устройство оснований дорог, с засыпкой и уплотнением песчаной подушки, к участкам (25 300 м²) 100 %, отсыпка и уплотнение разнофракционного щебня более 40% (10620 м²)
3. Строительство ЛЭП 0,4 кВт с уличным освещением 980м (20%);
4. Строительство электрической подстанции на 400кВт;
5. Строительство газопровода высокого давления, и установка ГРПШ 2000 м³/час;
6. Устройство 2х скважин по 60м, водонапорной станции и разведение водопровода на 38% (1900 м);
7. Строительство административного здания и офиса продаж;
8. Строительство пункта охраны и въездной группы;
9. Ограждение участков как по периметру, так и участков 1-ой очереди продаж;
10. Работы по устройству пруда и объектов инфраструктуры;
11. Организация рекламной компании и системы продаж.
12. Набор сотрудников в офис-продаж ООО «Весна»

Название предприятия: Общество с ограниченной ответственностью «Весна» (ИНН: 4014006296, ОГРН: 1144023000330)

Краткое описание организации: Общество с ограниченной ответственностью «Весна» было создано на основании решения единственного участника № 1 «11» августа 2014 года и на момент создания носило наименование «Мосальские холмы». В 2015 году в ООО «Мосальские холмы» были внесены ряд кардинальных изменений, в том числе произошла смена наименования в ООО «Весна», сменились учредители организации, а также был избран новый единоличный исполнительный орган в лице действующего руководителя Григорьева Романа Александровича. С того момента и был дан старт данному проекту, а именно:

Новое руководство ООО «Весна» приступило к оформлению всех находящихся на территории ООО «Весна» земельных участков.

Произведено межевание всех участков

Началась переписка с органами местного самоуправления по переводу земельных участков из земель сельхозназначения в земли населенного пункта.

В 2016 году руководство ООО «Весна» продолжало работать над переводом земли, а также оформлению всей необходимой документации с целью юридически грамотной работы.

В 2017 году на территории ООО «Весна» велись активные работы по устройству коммуникаций, благоустройству территории, строительству домов и юридическому оформлению документации.

Описание рынка: положительными тенденциями в отрасли продажи земельных участков являются желание и возможность граждан проживающих, как в Москве, Московской области и близлежащих городах, приобретать на территории прилегающих областей загородную недвижимость, в том числе как просто земельные участки под застройку, так и готовые объекты для проживания. На данный момент руководством ООО «Весна» ведется активная деятельность, для внедрения рекламных компаний и акций на территорию Москвы и Московской области. Заключены Договоры на рекламную акцию в метрополитене, активно ведется распространение листовок в местах массовых сборов. Также полным ходом ведется

рекламная акция на территории Калужской области, также распространением листовок, распространение рекламы как на известных досках объявлений, так и задействованы баннеры. Также запущена рекламная акция на радиостанциях на территории всей Калужской области. Активно разрабатывается реклама в интернете.

Потребители: физические лица

Конкуренция: Сложно выявить конкурентов в близлежащих областях, т.к. коттеджный поселок ДО «Весна» не может походить не на один из имеющихся проектов.

Проанализировав весь рынок загородной недвижимости которая находится в близлежащих областях, руководство ООО «Весна» не смогло найти ни одного полностью идентичного проекта, в связи с тем фактом, что в коттеджном поселке ДО «Весна» не осуществляется продажа «пустых» земельных участков, а продается в комплекте с ограждением и пакетом коммуникаций, что в свою очередь способствует более активному и упорядоченному освоению поселка, а так же позволяет создать единую концепцию поселка и избежать конфликта интересов соседей. Так же создана собственная обслуживающая компания и все работы ведутся под ее контролем. На данный момент ориентировочно похожими проектами, так же, как и конкурентами могут являться:

- Гипермаркет земельных участков «Удача»;
- Коттеджный поселок «Лесные озера».

Краткосрочные цели: Застройка Коттеджного поселка и создание жилой инфраструктуры

Долгосрочные цели: Развитие и обслуживание коттеджного поселка.

Риски: У загородной недвижимости минимальный риск, но все же он существует – это не стабильная обстановка в стране и экономические кризисы.

Источники финансирования: собственные инвестиции

Объем привлекаемых инвестиций: 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей

Срок окупаемости: 36 месяцев.

Выручка от реализации: более 500 000 000 рублей

Чистая прибыль: не менее 160 000 000 рублей

Выгода инвестора: получение дивидендов в ходе реализации проекта, возможность прозрачного контроля за ходом осуществления проекта, оформление залога при необходимости.

