**Этапы реализации проекта Город-Сад**

Проект Город-Сад предполагает поэтапную реализацию.

Данное решение принято из-за разноплановости задач каждого этапа.

Потребности корректировать текущие тактические задачи в соответствии с обстановкой.

После реализации каждого этапа планируется проводить оценку актуальной стоимости проекта и проведение очередного раунда инвестиций.

Финансирование каждого этапа предполагается за счет продажи части доли проекта и собственных средств.

Итак, укрупненно нам предстоит 6 этапов:

1. Сборка земельного массива, закладка садов.

2. Создание концепции, проектирование, изменение зонирования и ври земельных участков.

3. Получение техусловий по коммуникациям и их подведение.

4. Строительство всего.

5. Продажа апартаментов и других неключевых помещений.

6. Эксплуатация. Аренда, управляющая компания, доли в проектах резидентов.

**1 этап.**

**Сборка земельного массива, закладка садов, эксплуатация садов.**

**Этап реализован собственником.**

Длительность этапа с 2022 до бесконечности.

Результатом данного этапа стал земельный массив 66,4 га в городе Белокуриха Алтайского края. С 2025 года начинает поступать выручка от эксплуатации садов, за счет чего к концу 2026 года проект окупается и начинает приносить прибыль.

Выкуплено в собственность 6,6+6,6+6,6+6+19,32=45,12га., Аренда 21,25га. Всего 66,4га.

Заложены интенсивные сады: 55га

График плодоношения/выручки Потребность Прибыль от продаж

Инвестирования (рентабельность 50%)

2023-2024 0,0 25 млн.р. 0,0

2025 195тн 58,5 млн. р. 20 млн. р. 29,2

2026 365тн 109,5 млн. р. 10 млн. р. 44,3

2027 485тн 145,5 млн. р. 0 72,5

2028 680тн 204,0 млн. р. 0 102

2029 670тн 201,0 млн. р. 0 100,5

Итог: 55 млн 348,5 млн. р.

На конец 2024 данный проект оценивается 209,1 млн (три средних годовых прибыли).

Потребность в доинвестировании этапа 30млн.

Готовы продать максимум 20% проекта за 63млн. (1,5 оценочной стоимости доли), 110 % прибыли через выплату дивидендов за 5 лет.

В собственности Садового проекта будут многолетние насаждения, бренд, оборудование. Земельный участок и здание фабрики он будет арендовать у УК.

**2 этап.**

**Проектирование, изменение зон и ври.**

Длительность данного этапа 1 год.

На данном этапе заказываем и получаем концепцию проекта, планы застройки. На основании этого разделяем участок и выделяем рекреационную, общественную, техническую, сельскохозяйственную зоны и изменяем под данное зонирование ПЗЗ Белокурихи.

Данный этап полностью бумажный.

Потребность в финансировании оценивается в 20 млн. руб. (геодезисты, архитекторы, мэрия)

В результате получаем набор новых земельных участков с нужными для реализации проекта ВРИ: 5га общественно-деловая зона, 4га рекреационная зона, 3 га техническая и вспомогательная зона и 51га сельхозпроизводство, при этом фактически в рекреационном назначении будет использоваться более 20га.

Капитализация проекта вырастает до 260 млн руб.

**3. Техусловия по коммуникациям и их подведение.**

На данном этапе получаем технические условия на подключение газа, электроэнергии, воды и стоков. Строим данные коммуникации. Прокладываем подъездные и внутренние дороги, строим парковки.

В результате получаем полностью готовые к застройке площадки.

Срок реализации 1,5 года.

Инвестиции в коммуникации 50-60млн

Увеличение капитализации проекта до 350млн.

**4. Строительство**

На данном этапе строим под ключ основную массу зданий и сооружений города. Всего 12000 кв.м. Из которых Квартал Фабрика- 1000 кв.м., Квартал Технопарк 1000 кв.м., Квартал Общественный (общепит, эвент-холл, магазины 2000кв.м., Квартал Здоровье (фитнес, спа) 1000кв.м., Кварталы апартаменты 6000 м. кв., приватные виллы 1000кв.м.

Плановая себестоимость строительства 100тр/м, плановая цена продажи от 170тр/м.

Из данного объема продаем полностью апартаменты и виллы, за счет полученной прибыли перекрываем значительную часть себестоимости строительства Фабрики, Технопарка, Общественного, Здоровья.

Также на данном этапе строим объекты Туристического магнита- озера, мини-фермы, выставочные сады, тематический Арт парк, аттракционы, благоустройство.

Строим технические помещения – гаражи, мастерские, прачечные, склады 500-700кв.м.

В результате этапа получаем полностью готовый к эксплуатации Город сад.

Инвестиции в данный этап 1300млн.р.

**5. Продажа апартаментов**

На данном этапе продаем частным инвесторам все апартаменты, виллы в собственность. Основным сценарием является последующая сдача их в аренду гостям города через нашего отельного оператора.

В результате данного этапа получаем выручку от продажи

Апартаменты стандарт 5000\*170= 850млн.р.

Апартаменты премиум 1000\*200= 200млн.р.

Приватные виллы 1000\*200= 200млн.р.

Всего 1250млн.р

На данном этапе возвращаем значительную часть инвестиций, потраченных ранее в проект:

1 этап 25+30

2 этап 20

3 этап 50

4 этап 1300

Всего 1425

Остаток непокрытых инвестиций 175млн. (1425-1250

Балансовая стоимость активов проекта 650млн.р.

Рыночная стоимость активов проекта 1400млн.р.

**6. Эксплуатация**

На данном этапе

**Собственник** активов сдает в аренду землю 60га и недвижимость 5000кв.м. в аренду;

**Садовод** выращивает и перерабатывает ягоду 600тн+;

**Экскурсовод** продает 30тыс экскурсионных билетов, проводит 52 эвента;

**Технопарк** продает услуги лаборатории, школы, технопарка, патентует ноу хау

**Ресторатор** всех кормит

**Апарт-отель** управляет проданными апартами и принимает от 20 тыс. гостей

**Управляющая компания** обеспечивает проект коммунальными услугами, чистотой, охраной

На данном этапе проект планово генерирует 677млн. р. выручки и 189млн.р. прибыли.

**Выводы**

Проект можно реализовать за 3 года минимум.

Привлеченных инвестиций требуется 1425млн.р.

Выручка от продаж 1250 + остаток активов 1400 = 2650млн.р.

Быстрая окупаемость достигается за счет продажи апартаментов 1250млн.р.

Основной длительный доход конечного собственника идет от ягоды, экскурсий, аренды 189млн.р. в год.

На каждом этапе реализации инвестор может выйти с 25-50% годовых.

Достижение плановых показателей по выручке и прибыли 2 года от сдачи проекта.

**Оргструктура Города-Сада.**

На этом же этапе оформляется организационно-правовая структура проекта из 7 юридических лиц: Собственник активов, Садовод, Экскурсовод, Технопарк, Ресторатор, Апарт-отель, Строитель и УК. Такое деление обусловлено слишком разными задачами каждого направления и дает свободу в привлечении разных партнеров под разные направления.

**Собственник активов** держит на балансе контрольный пакет активов: землю, недвижимость, нематериальные активы, коммуникации. Данное решение гарантирует целостность реализации проекта. Остальные структуры арендуют данные активы у головной компании. Капитал распределяется среди инициатора проекта, ключевых менеджеров, ключевых инвесторов. Ищем в данный проект ключевого инвестора, от 50млн.р.

**Садовод** управляет садами, питомником и производством ягодных продуктов. Под управлением находится 55га садов, более 200млн выручки, более 100млн прибыли в год. Имеет в активах оборудование фабрики, сельхозтехнику, бренд, плодовые насаждения. Капитал распределяется среди инициатора проекта, ключевых менеджеров, инвесторов. Ищем ключевого менеджера проекта, инвесторов на 35млн. руб.

**Экскурсовод** обеспечивает экскурсионную работу и организует эвенты. Данная организация разрабатывает, строит и эксплуатирует "туристические магниты" проекта: тематический парк Арт-объектов, туристические фермы, аттракционы, озерные зоны и прочие рекреационные объекты. Разрабатывает и реализует событийную деятельность проекта: фестивали, конференции, кинопоказы, корпоративы. Капитал распределяется среди инициаторов проекта, ключевых менеджеров, инвесторов. Имеет в активах некоторые арт-объекты, остальную инфраструктуру арендует. Ищем топменеджера проекта, инвестора от 20 млн.

**Технопарк.** Задачей данного подразделения является разработка ноу-хау в сельхозпроизводстве и переработке ягоды, что обеспечит увеличение рентабельности Садовода в разы, создание агротехнопарка. В составе организации планируется лаборатория, коворкинг, офисы стартапов, опытные участки, лекторий, коллекции сортовых ягодных культур. Также школа интенсивного садоводства. На балансе будет иметь нематериальные активы в виде технологий, рецептур, ноу хау, лабораторное оборудование. Требуется ключевой менеджер проекта, инвестиции в оборудование от 30млн.

**Ресторатор** управляет сетью предприятий общепита в проекте: флагманский авторский ресторан, кофейня, паб, фастфуд, служебная столовая. Требуется ключевой партнер оператор сети, инвестиции в оборудование от 30млн.

**Апарт-отель** управляет сдачей в аренду гостям номерного фонда проекта: 100 апартаментов среднего класса, 6 премиум апартаментов, 3 приватных гостевых вилл. А также кампуса технопарка и общежития персонала. Предполагается продажа данного номерного фонда частным инвесторам с последующим заключением договора на управление с данной организацией. Требуется оператор проекта.

**Строитель**. Данное подразделение выполняет функции застройщика и создается на время строительства объектов. В его задачи входит непосредственная организация процесса строительства и продажи недвижимости проекта. Требуются ключевые специалисты с опытом реализации таких проектов.

**Управляющая компания** занимается техническим обслуживанием и ремонтом коммуникаций, оборудования, дорог, обслуживанием парков и МОП. Требуется ключевой партнер.

**План выручка/прибыль**

**Собственник** активов сдает в аренду землю 60га и недвижимость 5000кв.м. в аренду;

60га х 10тр.+5000кв.м х 1000р. Х 12мес = 60,6млн. Прибыль 60,6\*40%=24,2млн.р.

**Садовод** выращивает и перерабатывает ягоду 600тн+;

670тн\*300тр=201млн. Прибыль 201\*50%=100,5млн.р.

**Экскурсовод** продает 30тыс экскурсионных билетов, проводит 52 эвента;

30тыс\*1тр+10млн=40млн. Прибыль 40\*30%= 12млн.р.

**Технопарк** продает услуги лаборатории, школы, технопарка, патентует ноу хау

= 50млн.р. Прибыль 50\*30%=15млн.р.

**Ресторатор** всех кормит

=20тыс\*2тр+ 70тр\*0,5тр=75млн.р. Прибыль 75\*20%=15млн.р.

**Апарт-отель** управляет проданными апартами, кварталом Здоровье и принимает от 20 тыс. гостей

100апартов\*200ночей\*10тр=200млн.р. + Здоровье 25млн. Прибыль 225\*10%= 22,5млн.р.

**Управляющая компания** обеспечивает проект коммунальными услугами, чистотой, охраной

=26млн. Прибыль 0р.

Всего план выручки всех проектов 677млн.р. в год.

Всего план прибыли всех проектов 189млн.р. в год.