

Инвест-концепция земельного участка

Смоленская область · Сычёвский р-н · д. Колокольня

Подход: один актив — несколько моделей дохода

Глэмпинг · Эко-ферма/агротуризм · КФХ · Комбинированный формат

1) Ключевые параметры актива

Юридико-техническая база

- Кадастровые номера: 67:19:0030102:181 и :182
- Площадь: 23,5031 га + 10,7719 га = 34,275 га
- Категория: земли населённых пунктов
- ВРИ: для ведения КФХ
- Собственность: один владелец
- Локация: ~250 км от МКАД по М9

Инвестиционные преимущества

- Первая береговая линия реки Гжать
- Около 500 м собственного берега
- Природный ландшафт без промзон рядом
- Гибкость сценариев освоения
- Возможность поэтапного запуска и масштабирования

2) Бизнес-модели использования

А. Глэмпинг / база отдыха

- Продукт: домики/шатры у воды, рыбалка, семейный и корпоративный формат.
- Доход: проживание, доп.услуги, пакетные туры выходного дня.
- Сильная сторона: быстрый запуск первой очереди и маркетинг на "береговой" ценности.

В. Эко-ферма и агротуризм

- Продукт: фермерское производство + экскурсии + дегустации + мастер-классы.
- Доход: реализация продукции и туристический поток.
- Сильная сторона: рост лояльности, семейный сегмент, высокий storytelling-потенциал.

С. Фермерское хозяйство (КФХ)

- Продукт: растениеводство/животноводство, переработка, техзоны и хранение.
- Доход: сельхозпродукция и B2B/розница по каналам сбыта.
- Сильная сторона: базовый устойчивый операционный сценарий.

Д. Комбинированная модель

- Связка: КФХ + эко-ферма + гостевой блок.
- Эффект: диверсификация выручки и сглаживание сезонности.
- Стратегия: запуск ядра, затем расширение туристической части.

3) Дорожная карта запуска (этапы)

1

Этап 1 · 0-2 мес

Юридическая и техническая проверка, мастер-план, посадка зон.

2

Этап 2 · 2-6 мес

Пилот: базовая инфраструктура, тест первого продукта (глэмпинг/агротур).

3

Этап 3 · 6-12 мес

Масштабирование: увеличение фонда размещения/мощностей фермы.

4

Этап 4 · 12+ мес

Оптимизация unit-экономики, бренд, партнерства, устойчивый рост.

Материалы для сделки:

- Презентация участка
- Инвест-концепция
- Просмотр на месте
- Запрос цены