



ЗАГОРОДНЫЙ КУРОРТ

Аналитическое исследование и Концепция проекта

I Содержание

МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ	4
КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА	25
ГЕНПЛАН. ТЭПЫ. ВИЗУАЛИЗАЦИЯ	71
ЭКОНОМИКА ОТЕЛЯ	102
АНАЛИЗ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ	117
АНАЛИЗ АРЕНДНОГО РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ	133
ЭКОНОМИКА АПАРТАМЕНТОВ	138
КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ. ГОСТИНИЦЫ	149
КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ. РЕСТОРАНЫ	163
КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ СПА	172
РЕФЕРЕНСЫ (ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ)	181
БАНИ	187
ПРЕМИИ И НОМИНАЦИИ	191
ЮРИДИЧЕСКИЕ СПРАВКИ	194

Техническое задание

Задачи проекта:

- ✓ Исследовать локальное окружение участка;
- ✓ Проанализировать туристический потенциал области;
- ✓ Определить основную аудиторию гостиничного комплекса;
- ✓ Выявить потребности и мотивации аудитории;
- ✓ Разработать концепцию зонирования гостиничного комплекса с учетом потребностей основной аудитории;
- ✓ Подготовить аналитический отчет с рекомендациями по реализации концепции зонирования;
- ✓ Презентовать информацию о гостиничном комплексе и его инфраструктуре.



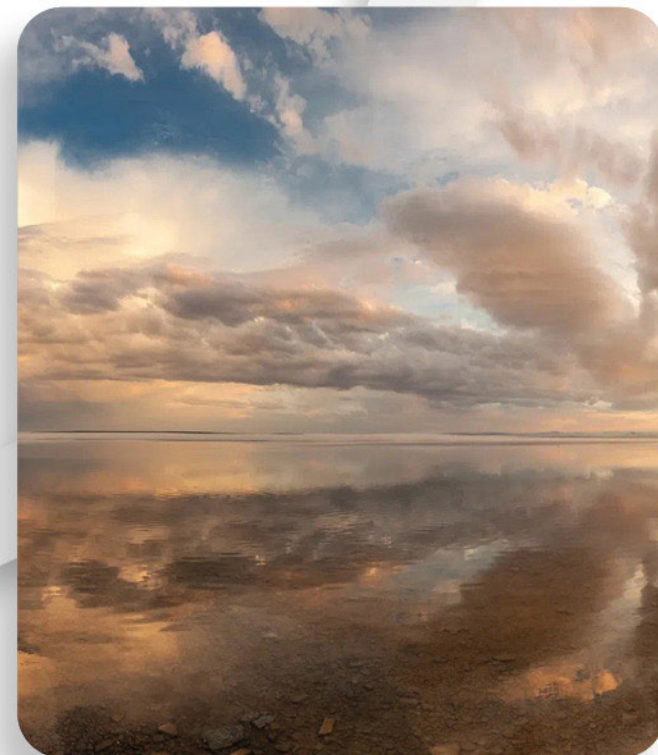
Участок

Границы застраиваемого участка и его параметры

Logistika

| Состав участка



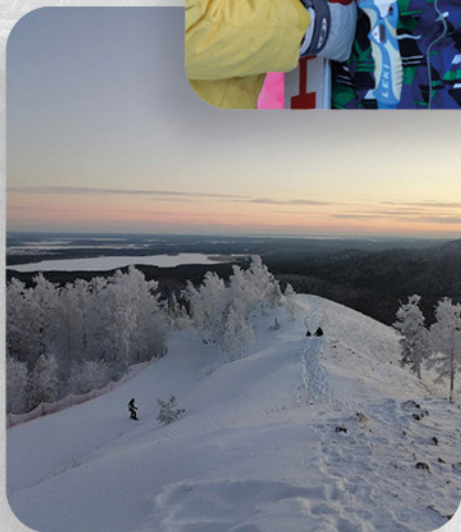
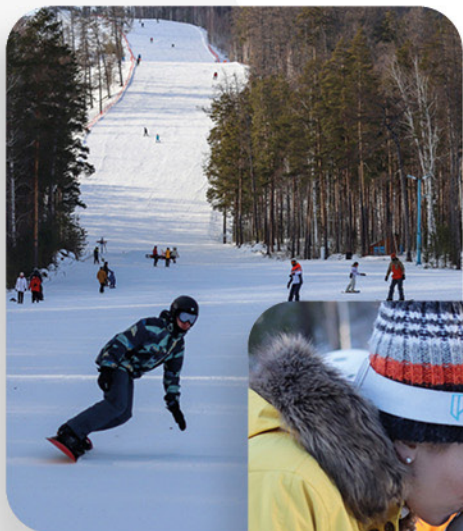


Макроокружение участка



Макроокружение участка





Макроокружение участка





Макроокружение участка

Blank lines for text input.



Макроокружение участка



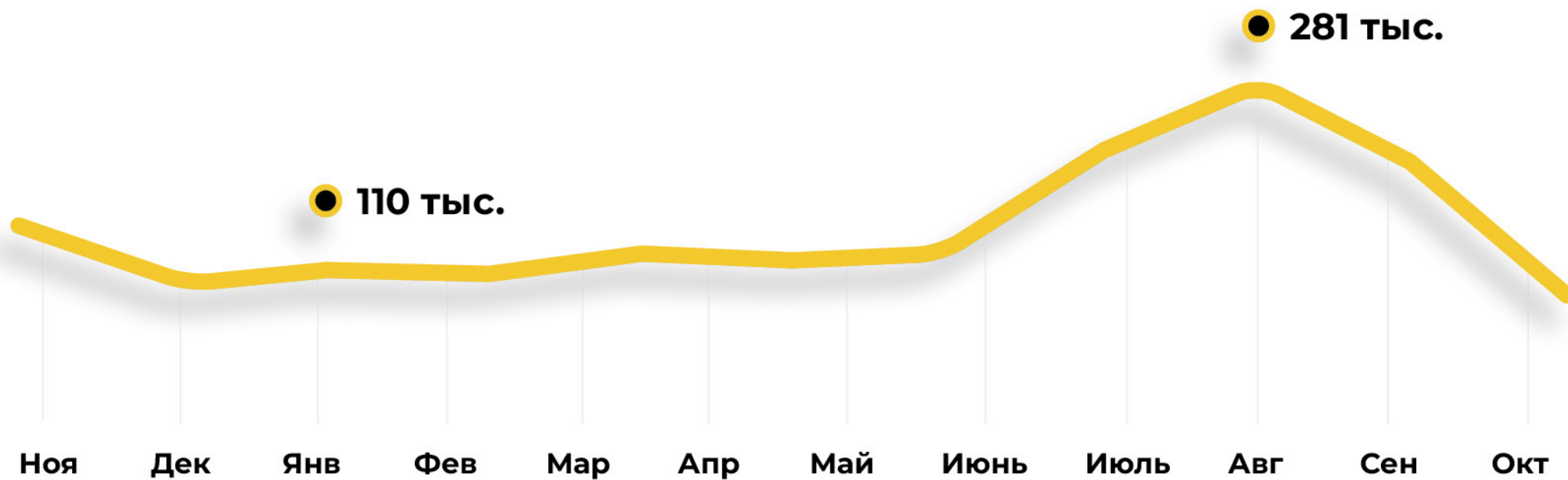
Макроокружение участка



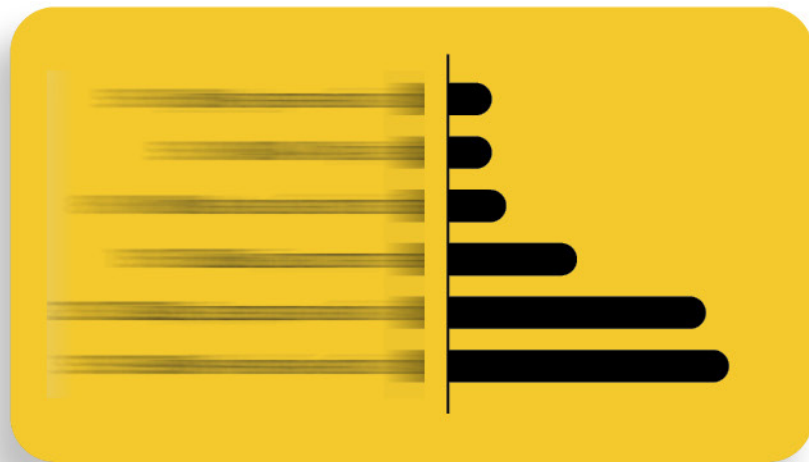


Макроокружение участка

Туристические потоки



Источники туристического трафика (Росстат)



Портрет туриста 2022 (БигДата)

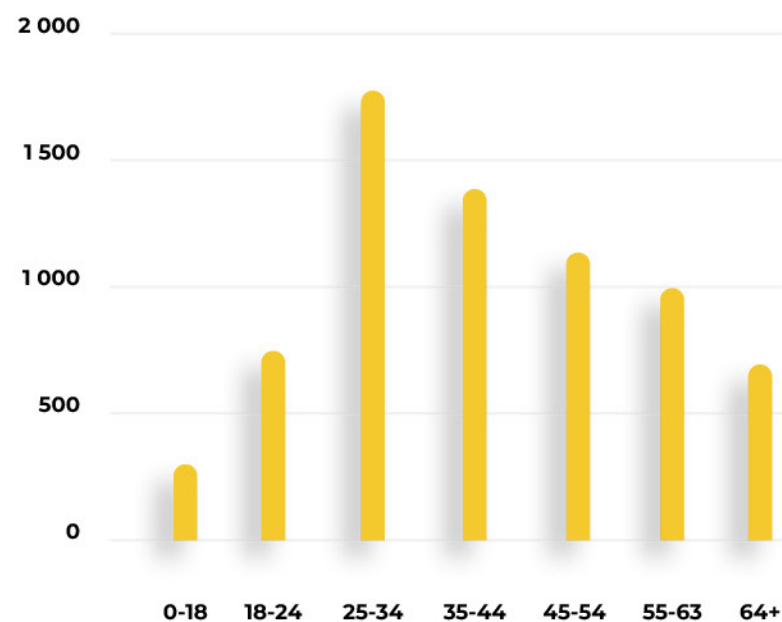
Визитеры

Расходы туристов*

Регионы



Возраст



Динамика основных показателей деятельности КСР в [REDACTED]

Показатель/период	2023 янв-сент	2022 янв-сент	2022	2021	2020	2019
Число ночевок в КСР, (млн ед.)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Изменение	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Численность лиц, размещенных в КСР, (млн чел)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Изменение	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Туристический поток, (млн чел.)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Изменение	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

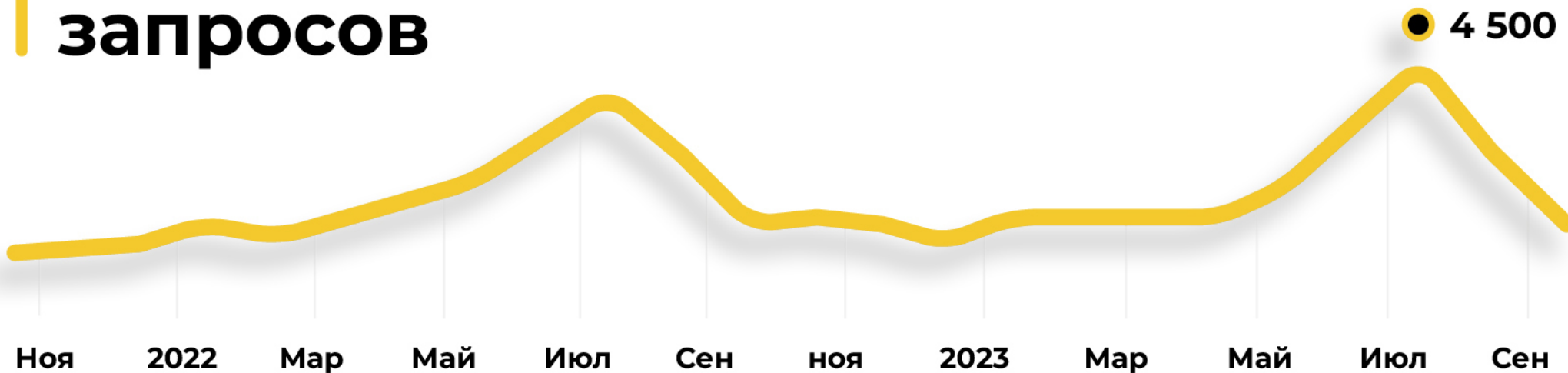
Среднее число дней пребывания туриста в регионе

Период	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2023 янв-сентябрь	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2022	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

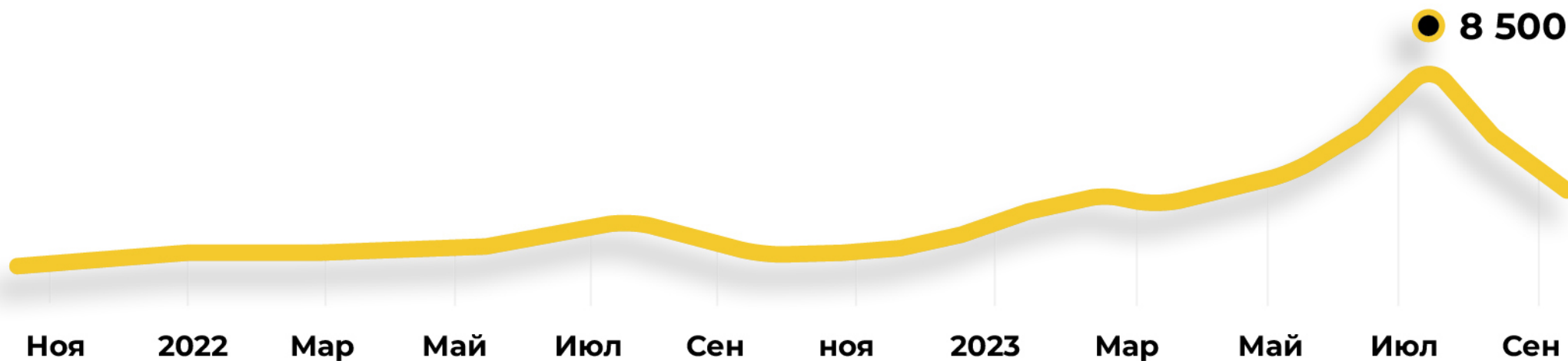
Структура туристического потока и траты туристов

Показатель/период	2022	2021	2020	2019
Количество визитёров, посетивших:				
Экскурсантов (менее 24 ч.), млн чел. в том числе:				
туризм				
командировка				
посещение друзей и родственников				
Туристов (более 24 ч), млн чел				
Туризм				
командировка				
посещение друзей и родственников				
Среднедневные траты на одного визитера тыс. руб.				
Траты визитеров составили, млрд руб.				
Средний возраст				

Статистика запросов

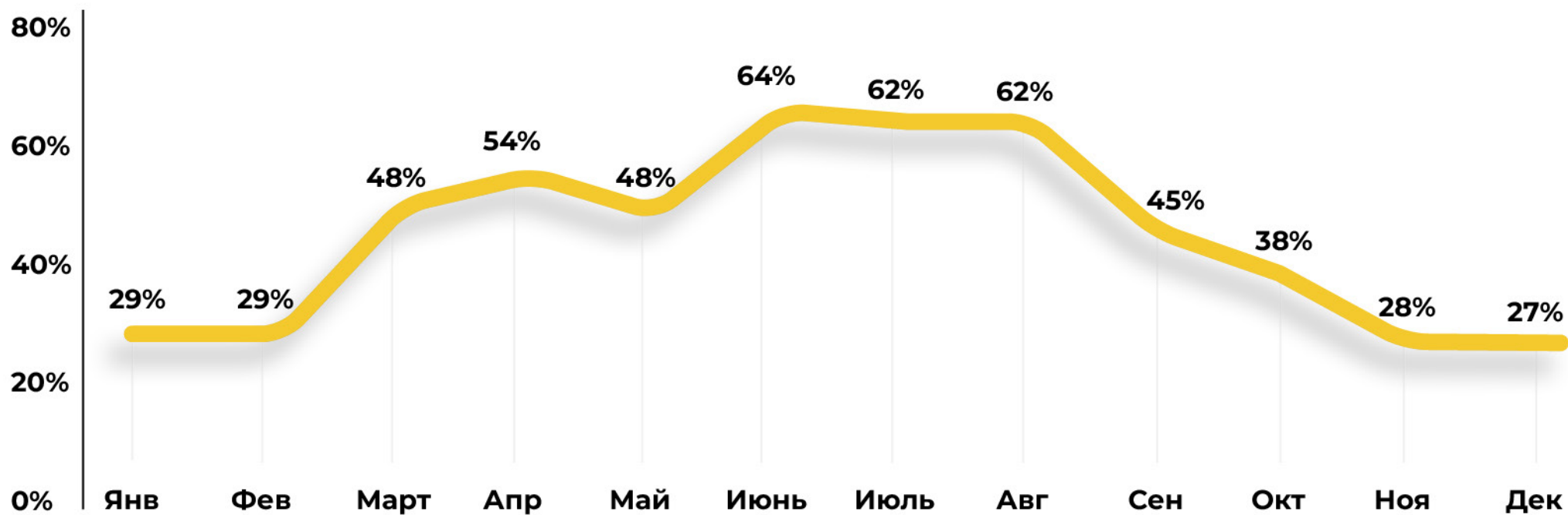


Статистика по запросу _____ за период ноябрь 2022 - сентябрь 2023. Данные: Яндекс Вордстат



Статистика по запросу _____ за период ноябрь 2022 - сентябрь 2023. Данные: Яндекс Вордстат

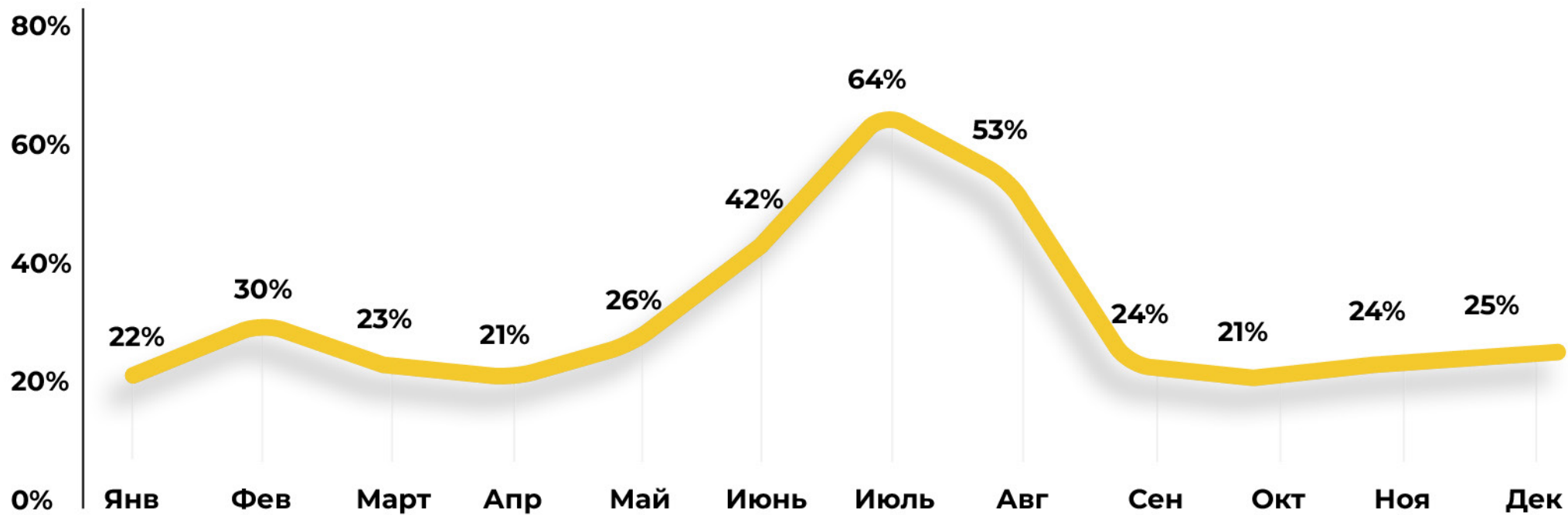
Загрузка гостиниц в



Средняя загрузка гостиниц

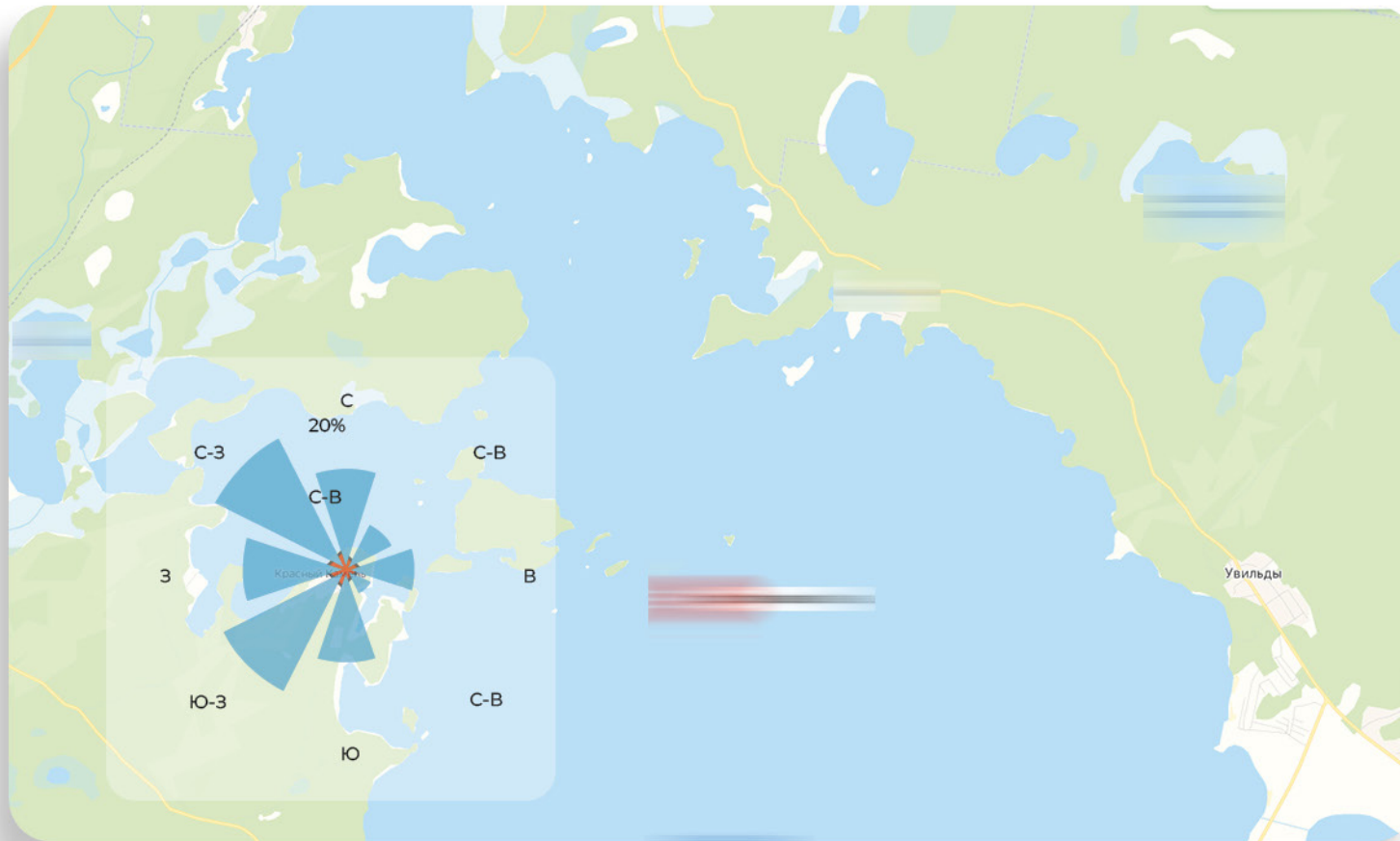
Данные [Ростуризма](#)

Загрузка гостиниц в

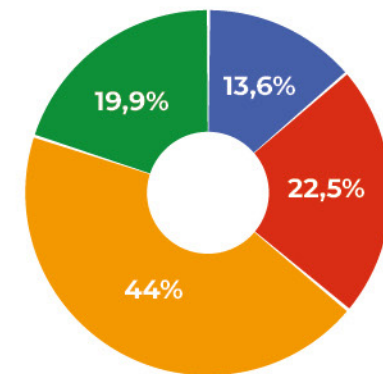


| Свойства территории

Определение ветровой нагрузки



Вероятность осадков в течении года



- Осадки
- Облачно
- Солнечно
- Пасмурно

С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Северный	Северо-восточный	Восточный	Юго-Восточный	Южный	Юго-Западный	Западный	Северо-Западный
13,9%	7%	9,4%	3,8%	12,8%	18,8%	14,2%	20,1%

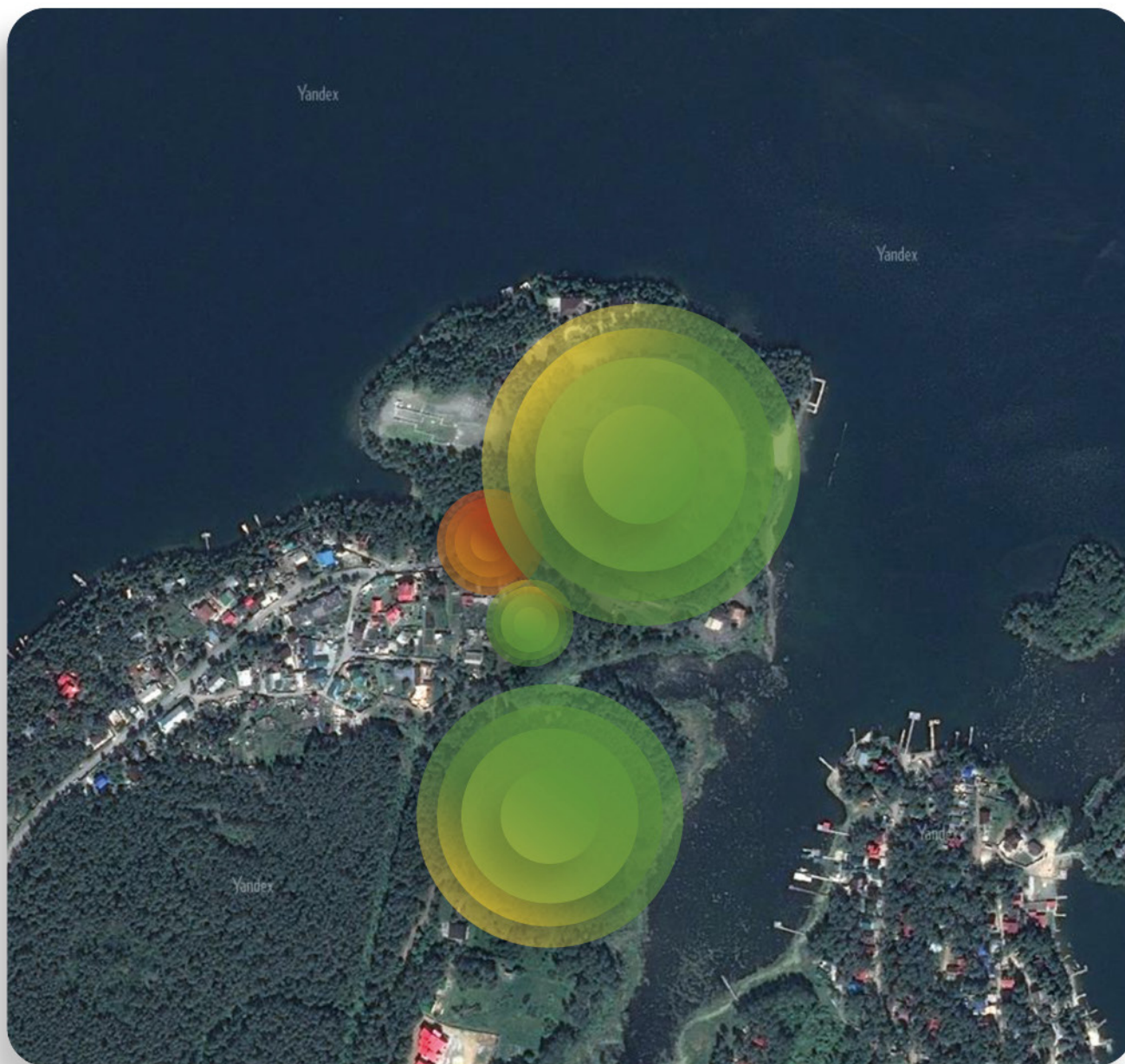
I Определение засвеченных мест



Уличное освещение

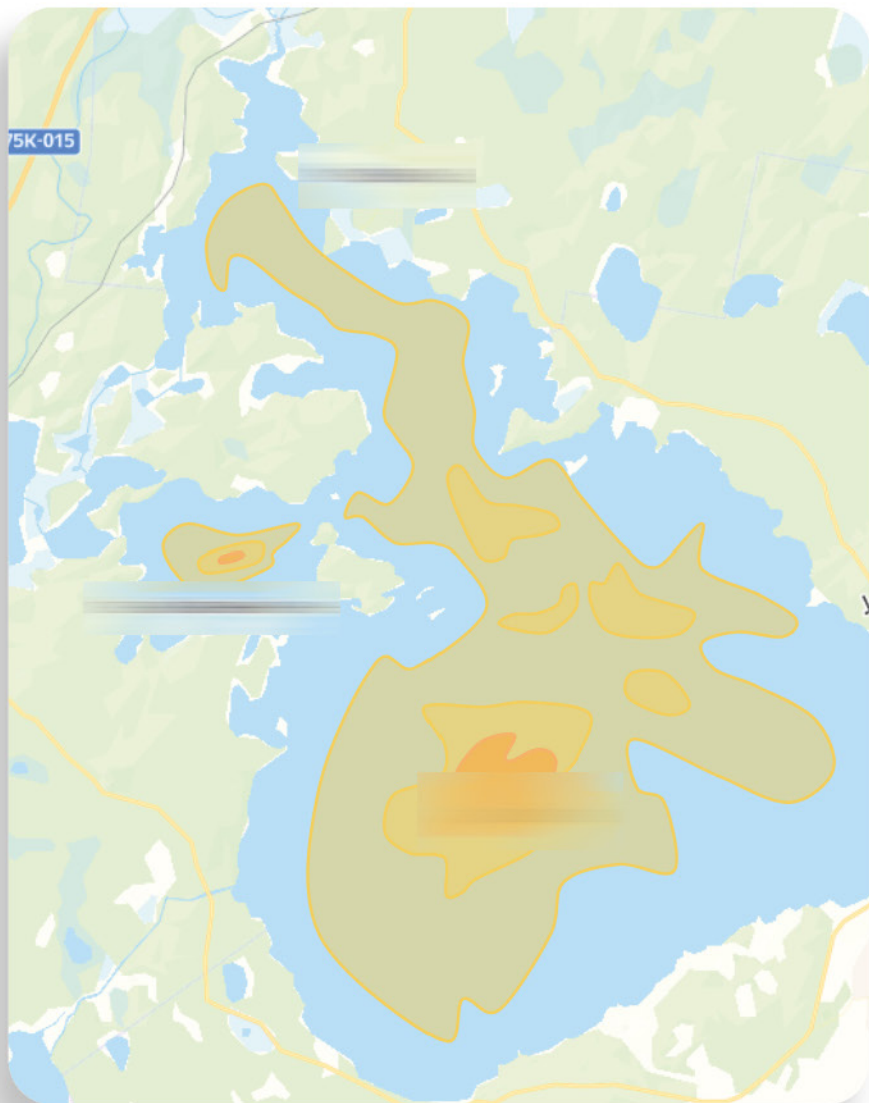
Проект

I Уровень шума



Уровень шума в децибелах (дБ):

- Тихо — до 30 дБ;
- Нормальный звук — от 30 до 60 дБ
- Шумно — выше 60 дБ.



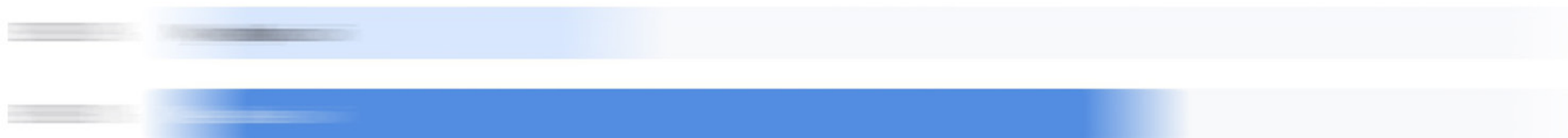
Описание глубин/мели

A series of horizontal lines for text entry, alternating between grey and yellow lines.

| Интернет-исследование аудитории

Результаты интернет анкетирования (Яндекс.Взгляд)

1. Пол

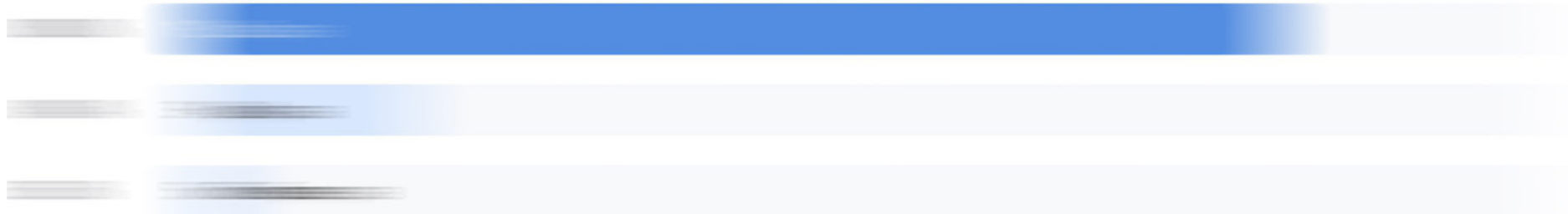


2. Средний возраст анкетированного

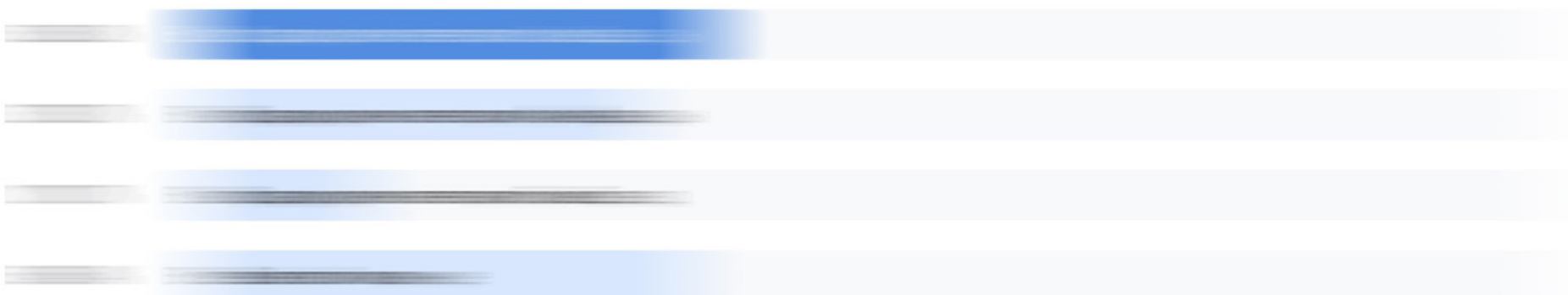
3. География опроса



4. Количество путешествий в загородные отели за последний год



5. Какие отели выбирают чаще всего



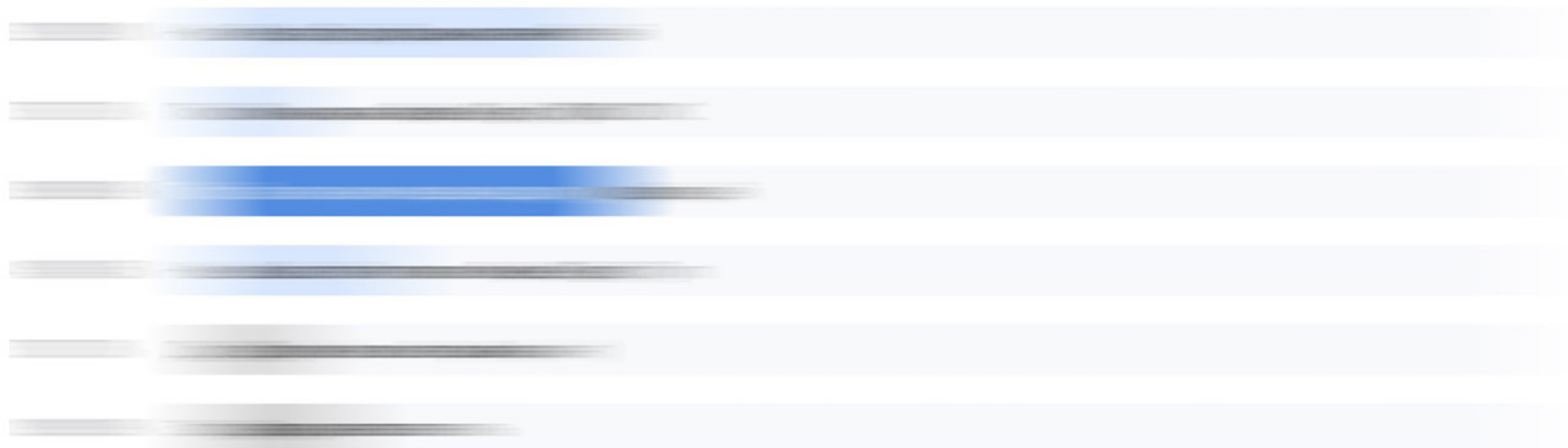
6. Количество ночевок



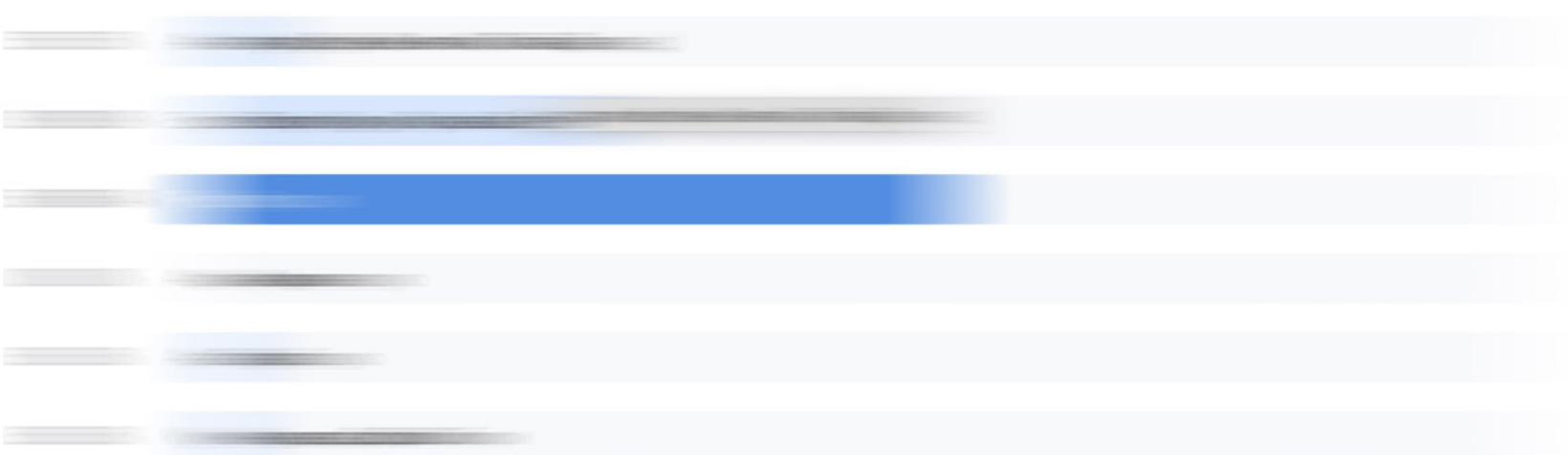
7. Средняя стоимость за ночь



8. Методы бронирования

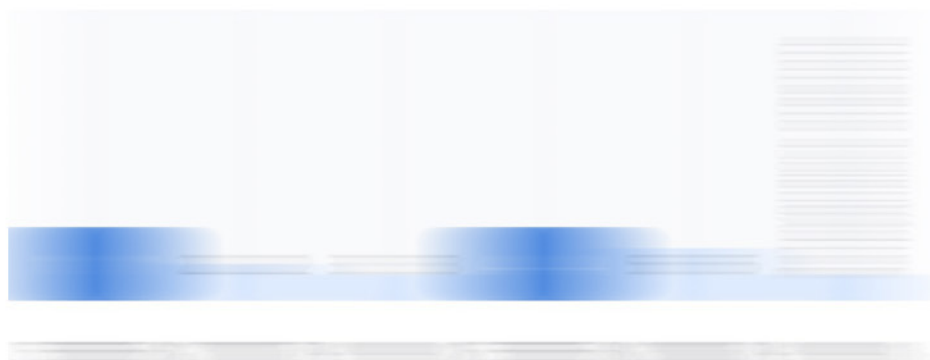


9. Предпочитаемая кухня

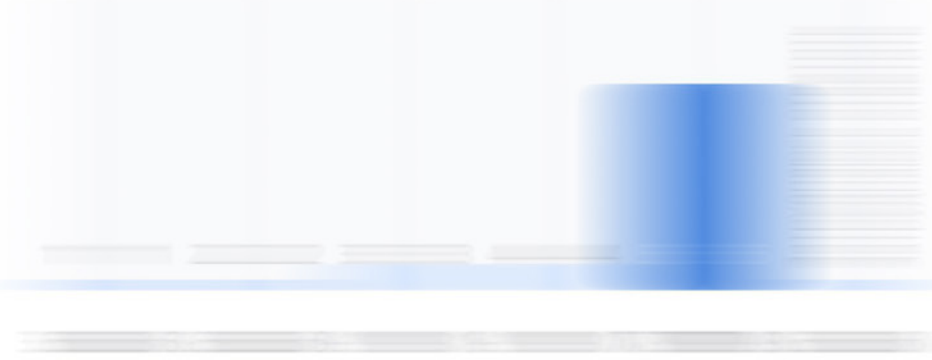


10. Предпочтения

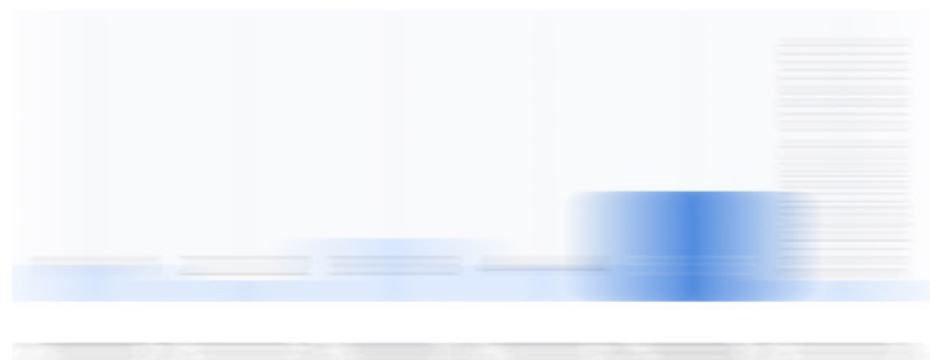
СПА



Завтраки



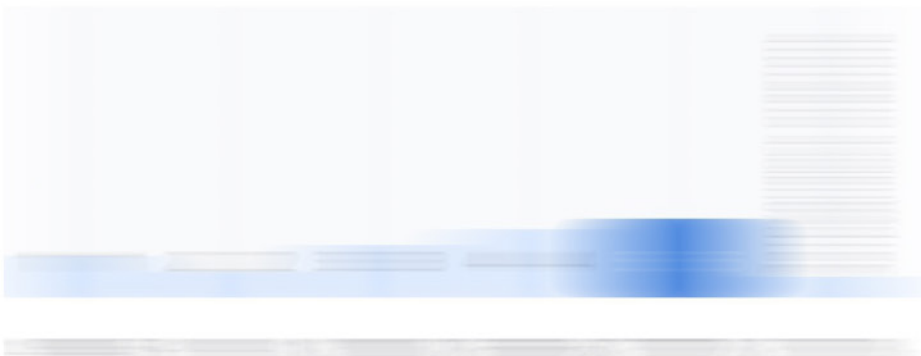
Смарт-ТВ



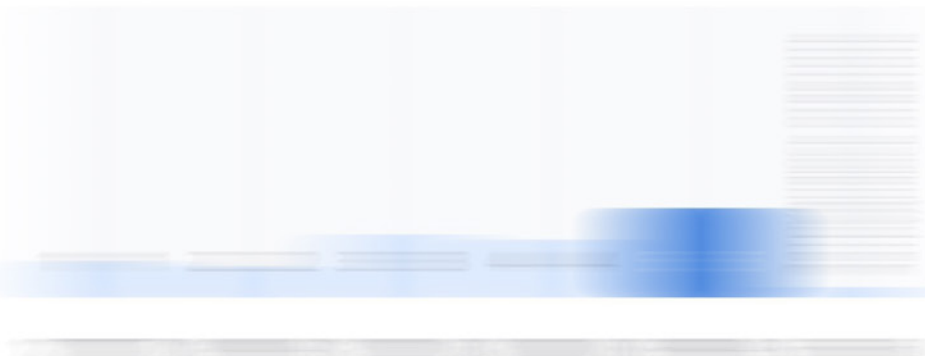
«Умный» номер



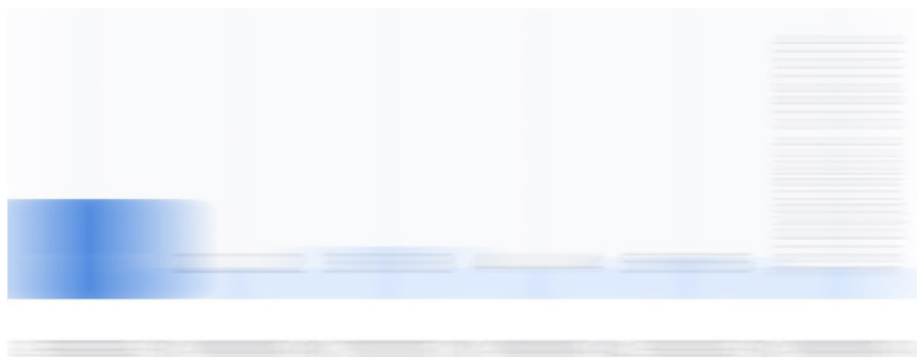
Экология



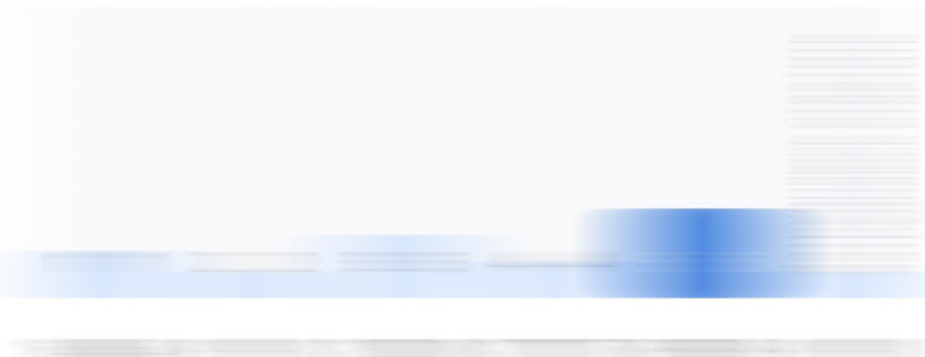
Активный отдых на воде



Отдых с домашними животными

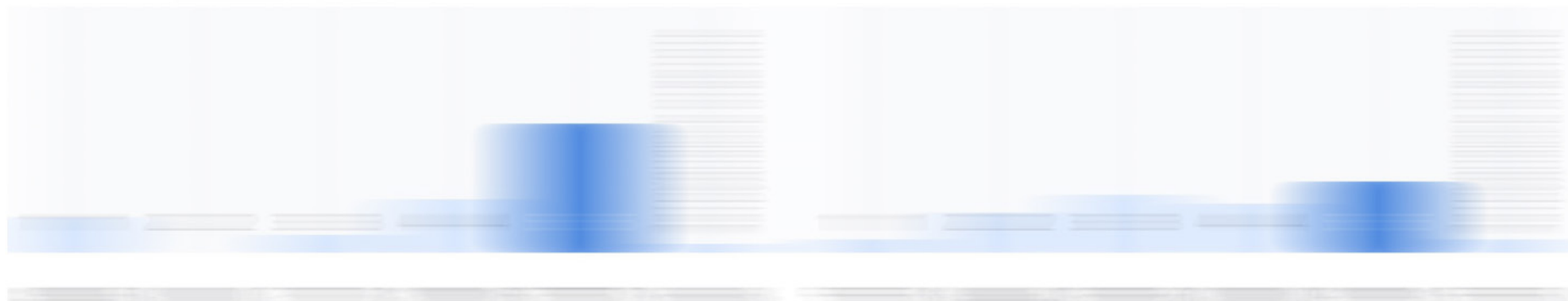


Мастерские для детей



Хороший кофе в отеле

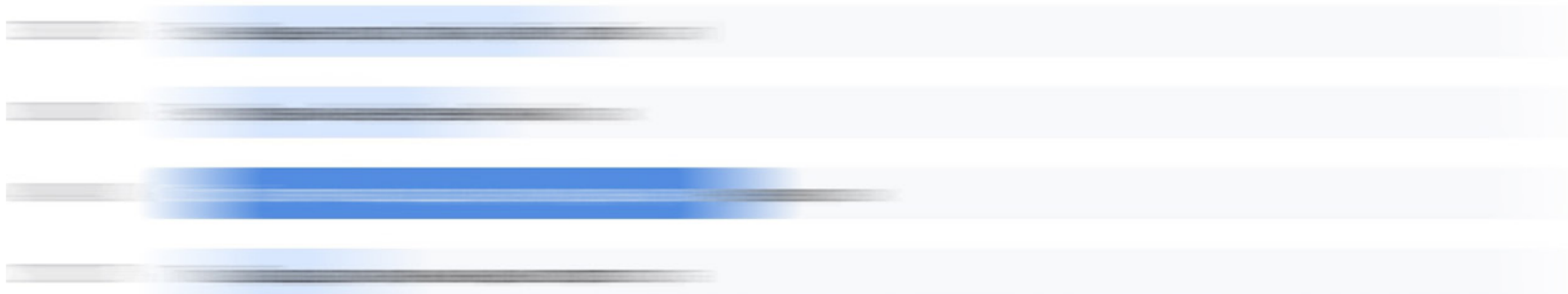
Кухня в номере



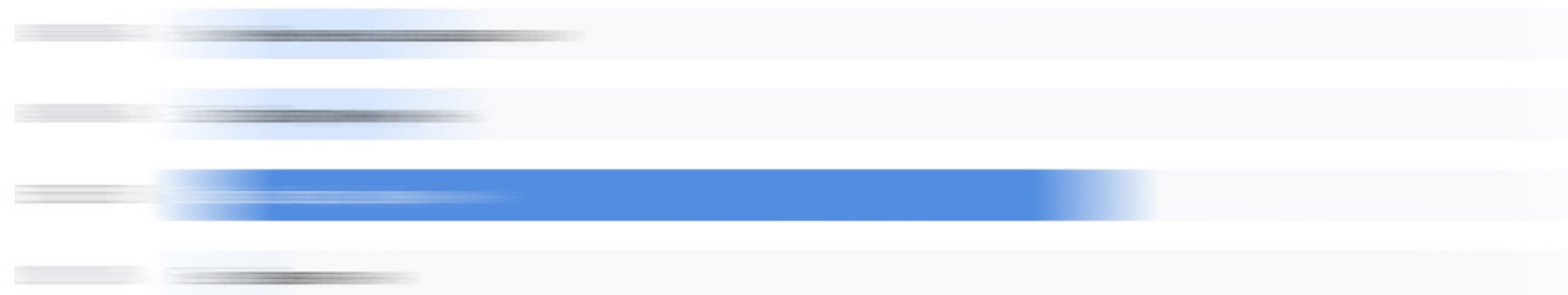
Участие отеля в программах благотворительности



11. Предпочтения для детского досуга



12. Предпочтительный тип питания



13. Компаньоны



14. Минимально необходимый уровень классификации отеля



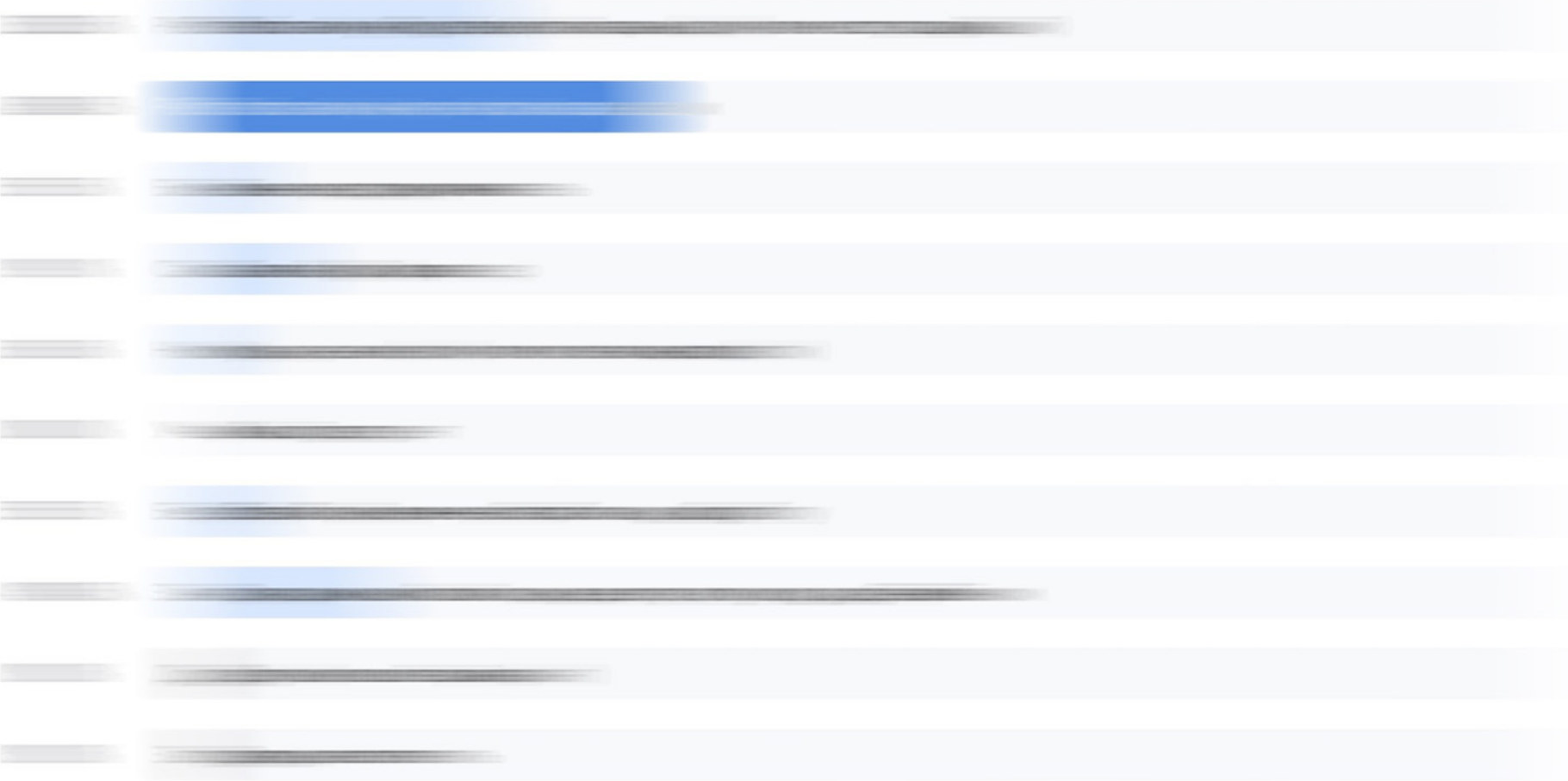
15. Семейное положение

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

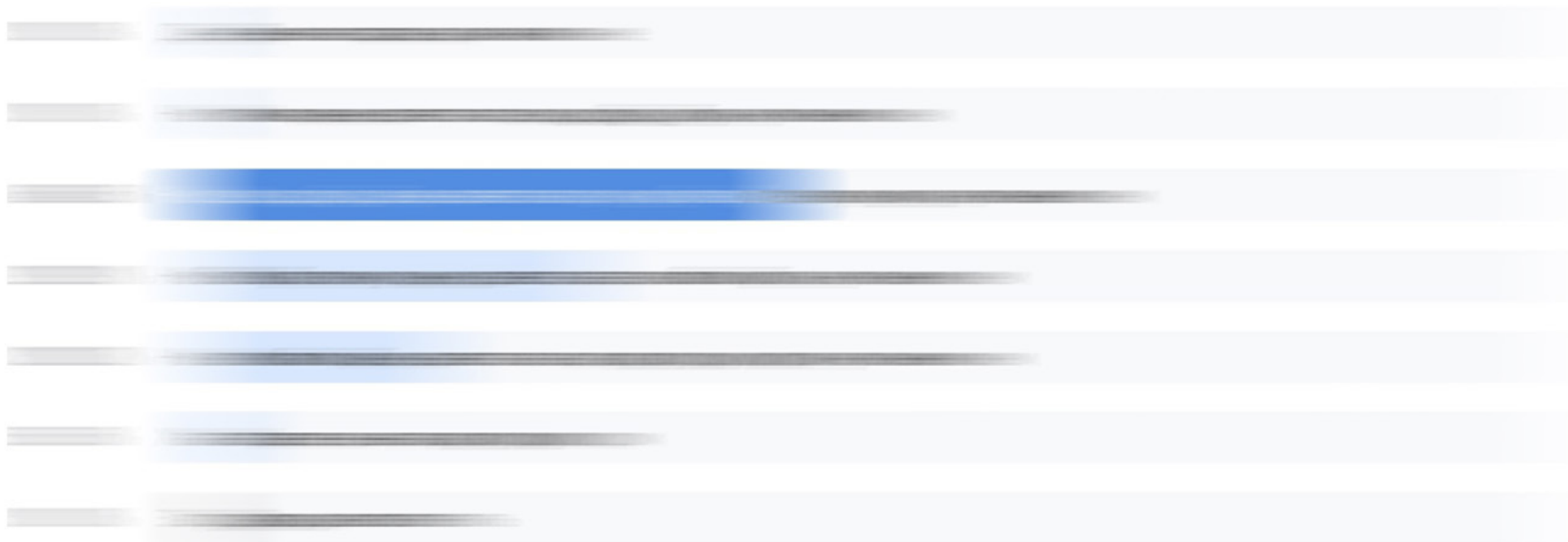
16. Наличие детей

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

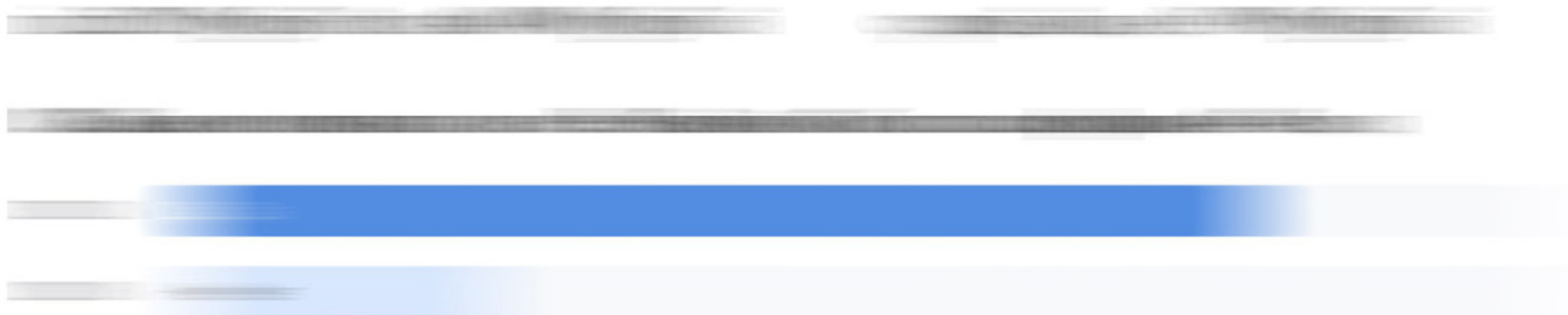
17. Основная деятельность



18. Материальный достаток



19. Заработок в цифрах



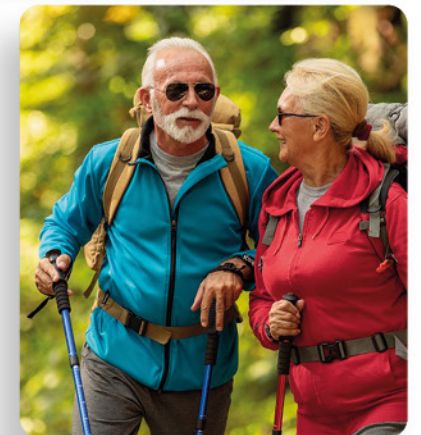
Выводы по исследованию Яндекс взгляд





| Концепция

Целевая аудитория проекта



Сегменты целевых аудиторий проекта

Blank lined area for notes or text.



Определение сценариев отдыха в разрезе целевых аудиторий

Сценарии отдыха	Сегменты Целевой Аудитории

I Матрица сегментов

Сегменты Аудитории	Виды Отдыха и Занятий	Раздражающие Факторы	Нежелательные Пересечения	Обязательные Услуги	Доп. Услуги на Территории	Доп. Услуги в Номере	Ресепшен	Ресторан
Премиум-клиенты								
Семейные Путешественники								
Путешественники Старшего Возраста								
Любители Активного Отдыха								
Ценители Спа и Релаксации								
Бизнес-Путешественники (MICE Туризм)								

| SWOT анализ участка

Сильные

Слабые

Возможности

Угрозы

Матрица по SWOT-анализу участка

	Возможности (Opportunities)	Угрозы (Threats)
Сильные Стороны (Strengths)	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
Слабые Стороны (Weaknesses)	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

Описание концепции планируемого загородного курорта

[Redacted content]

Схема ключевых аспектов рекреационного потенциала участка, их описание, рекомендации по их развитию (гипотеза)



Схема ключевых аспектов рекреационного потенциала участка, их описание, рекомендации по их развитию (гипотеза)



Схема ключевых аспектов рекреационного потенциала участка, их описание, рекомендации по их развитию (гипотеза)



Определение основных туристических продуктов участка



Определение основных туристических продуктов участка

№ п/п	Наименование туристического продукта	Описание
1	Экскурсия по историческим местам	Пешеходная экскурсия по историческим местам города.
2	Экскурсия по музеям	Экскурсия по музеям города.
3	Экскурсия по паркам	Экскурсия по паркам города.
4	Экскурсия по театрам	Экскурсия по театрам города.
5	Экскурсия по дворцам	Экскурсия по дворцам города.
6	Экскурсия по улицам	Экскурсия по улицам города.
7	Экскурсия по площадям	Экскурсия по площадям города.
8	Экскурсия по набережным	Экскурсия по набережным города.
9	Экскурсия по мостам	Экскурсия по мостам города.
10	Экскурсия по набережной	Экскурсия по набережной города.
11	Экскурсия по парку	Экскурсия по парку города.
12	Экскурсия по дворцу	Экскурсия по дворцу города.
13	Экскурсия по театру	Экскурсия по театру города.
14	Экскурсия по улице	Экскурсия по улице города.
15	Экскурсия по площади	Экскурсия по площади города.
16	Экскурсия по набережной	Экскурсия по набережной города.
17	Экскурсия по мосту	Экскурсия по мосту города.
18	Экскурсия по набережной	Экскурсия по набережной города.
19	Экскурсия по парку	Экскурсия по парку города.
20	Экскурсия по дворцу	Экскурсия по дворцу города.
21	Экскурсия по театру	Экскурсия по театру города.
22	Экскурсия по улице	Экскурсия по улице города.
23	Экскурсия по площади	Экскурсия по площади города.
24	Экскурсия по набережной	Экскурсия по набережной города.
25	Экскурсия по мосту	Экскурсия по мосту города.
26	Экскурсия по набережной	Экскурсия по набережной города.
27	Экскурсия по парку	Экскурсия по парку города.
28	Экскурсия по дворцу	Экскурсия по дворцу города.
29	Экскурсия по театру	Экскурсия по театру города.
30	Экскурсия по улице	Экскурсия по улице города.
31	Экскурсия по площади	Экскурсия по площади города.
32	Экскурсия по набережной	Экскурсия по набережной города.
33	Экскурсия по мосту	Экскурсия по мосту города.
34	Экскурсия по набережной	Экскурсия по набережной города.
35	Экскурсия по парку	Экскурсия по парку города.
36	Экскурсия по дворцу	Экскурсия по дворцу города.
37	Экскурсия по театру	Экскурсия по театру города.
38	Экскурсия по улице	Экскурсия по улице города.
39	Экскурсия по площади	Экскурсия по площади города.
40	Экскурсия по набережной	Экскурсия по набережной города.
41	Экскурсия по мосту	Экскурсия по мосту города.
42	Экскурсия по набережной	Экскурсия по набережной города.
43	Экскурсия по парку	Экскурсия по парку города.
44	Экскурсия по дворцу	Экскурсия по дворцу города.
45	Экскурсия по театру	Экскурсия по театру города.
46	Экскурсия по улице	Экскурсия по улице города.
47	Экскурсия по площади	Экскурсия по площади города.
48	Экскурсия по набережной	Экскурсия по набережной города.
49	Экскурсия по мосту	Экскурсия по мосту города.
50	Экскурсия по набережной	Экскурсия по набережной города.

Определение основных туристических продуктов участка

The table content is obscured by horizontal grey bars. It appears to be a structured list or matrix with 10 columns and 15 rows.

Определение основных туристических продуктов участка

№	Наименование туристического продукта	Описание
1	Экскурсия по историческим местам	Прогулка по старинным улицам и посещение музеев.
2	Спуск на канатной дороге	Увлекательное путешествие с видом на долину.
3	Пикник в национальном парке	Питание на свежем воздухе в окружении природы.
4	Сбор грибов и ягод	Экологическая программа для любителей природы.
5	Фотосессия в историческом центре	Профессиональная съемка на фоне достопримечательностей.
6	Сад в парке	Прогулка по живописным аллеям и цветникам.
7	Спуск на лыжах	Зимний отдых на оборудованных трассах.
8	Сбор и сушка трав	Интерактивная программа для детей и взрослых.
9	Спуск на санях	Веселое катание по снежным склонам.
10	Сбор и сушка грибов	Экологическая программа для любителей природы.

| Характеристики ландшафта и рекомендации по его использованию

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

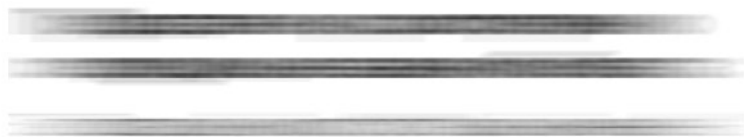
[Redacted text block]

Название объекта

[Redacted text]

[Redacted text]

Название объекта



Идеологическая составляющая объекта

Ключевое позиционирование объекта

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

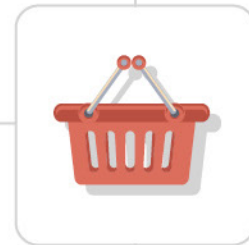


I Бриф на брендинг

I Ключевое позиционирование объекта

ПРОДУКТЫ И УСЛУГИ
(Products & Services):

СОЗДАТЕЛИ ВЫГОДЫ
(Gain Creators):



ОБЛЕГЧИТЕЛИ БОЛИ
(Pain Relievers):

Карта Ценностного Предложения
(Value Proposition Map)

I Ключевое позиционирование объекта

ЗАДАЧИ КЛИЕНТОВ

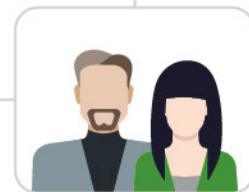
(Customer Jobs):

Blank lines for writing customer jobs.

ВЫГОДЫ ДЛЯ КЛИЕНТОВ

(Customer Gains):

Blank lines for writing customer gains.



БОЛИ КЛИЕНТОВ

(Customer Pains):

Blank lines for writing customer pains.

Определение типа и звездности объекта

Тип Отеля:

Звездность:

Определение объема и категорий номерного фонда

Исходя из целей проекта предлагаются следующие категории и количество номеров:

Название	Кол-во	Площадь	Итого площадь
Standard Room: king			
Standard Room: twin			
Delux Room: king			
Delux Room: twin			
Junior Suite			
Suite			
Номер для гостей с ограниченными возможностями			
Гостевые дома			
Виллы 1 этаж			
Виллы 2 этажа			
Итого			

Расчет парковочных мест

Название	Кол-во	S на м\м	S всего
Автомобиль			
Автобус			

Определение основных туристических продуктов



| Определение режима сезонной работы объекта

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

Описание возможных видов отдыха в сезон и межсезонье

Сезон	Виды Отдыха	Специальные Мероприятия



Рекомендации по загрузке комплекса в низкий сезон

[Redacted content]

Определение ключевых целей объекта

The table is a large grid with approximately 10 columns and 15 rows. The text within the cells is mostly illegible due to blurring. There are several yellow highlights on the left side of the table, marking specific rows or columns. The overall structure suggests a detailed list or matrix of data points related to the main topic of defining key objectives.

I SWOT анализ

Сильные

Возможности

Слабые

Угрозы

Матрица по SWOT-анализу участка

	Возможности (Opportunities)	Угрозы (Threats)
Сильные Стороны (Strengths)	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
Слабые Стороны (Weaknesses)	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

| Генплан. ТЭПы. Референсы







[Redacted text block]

[Redacted text block]



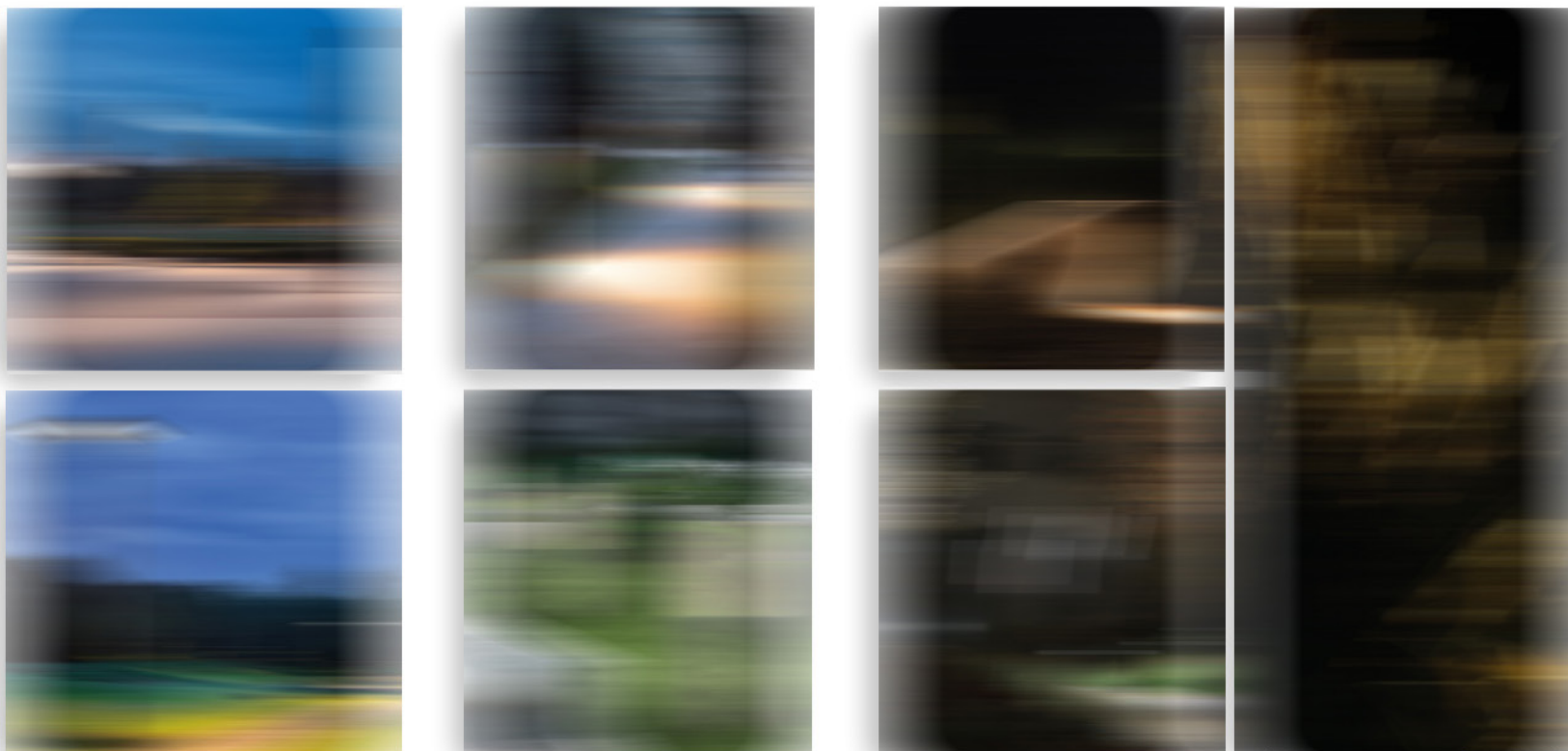




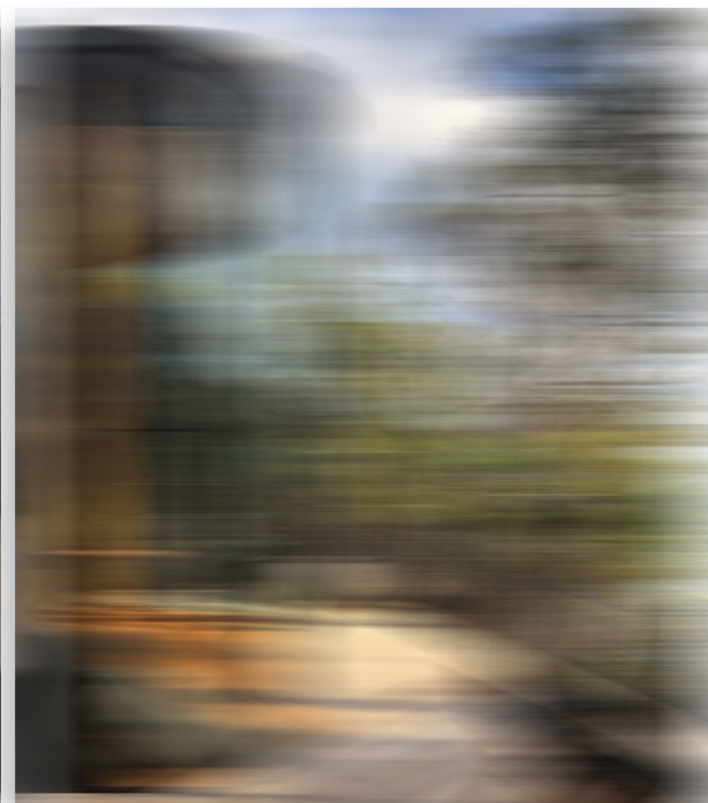
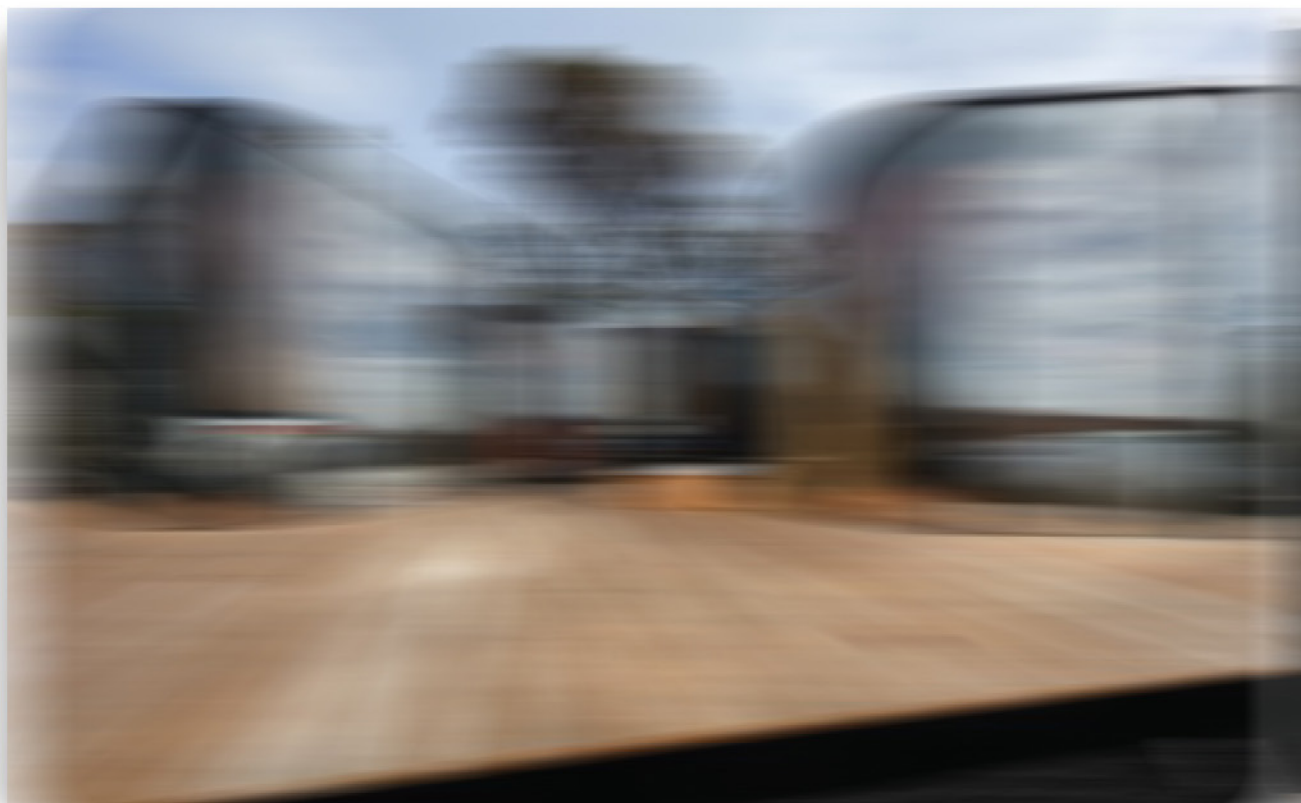




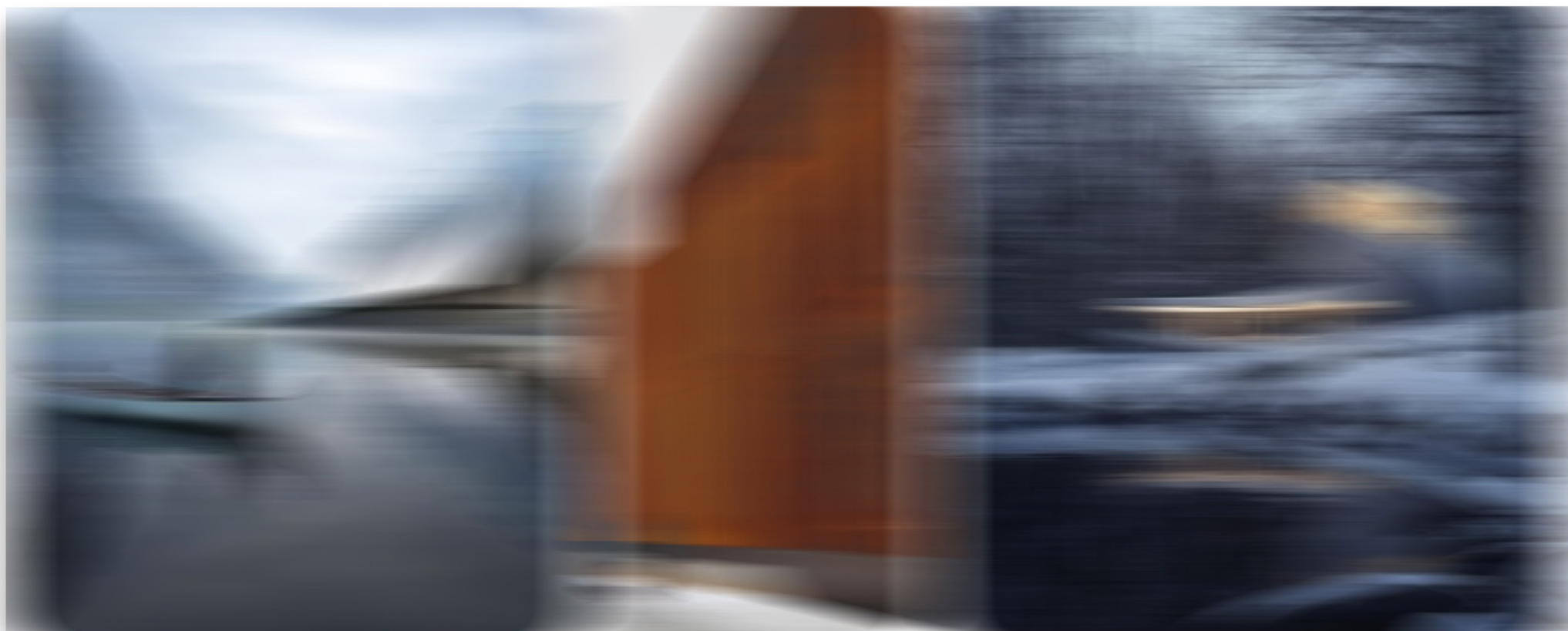
Формирование визуального ряда по проекту - подбор референсов и эскизы



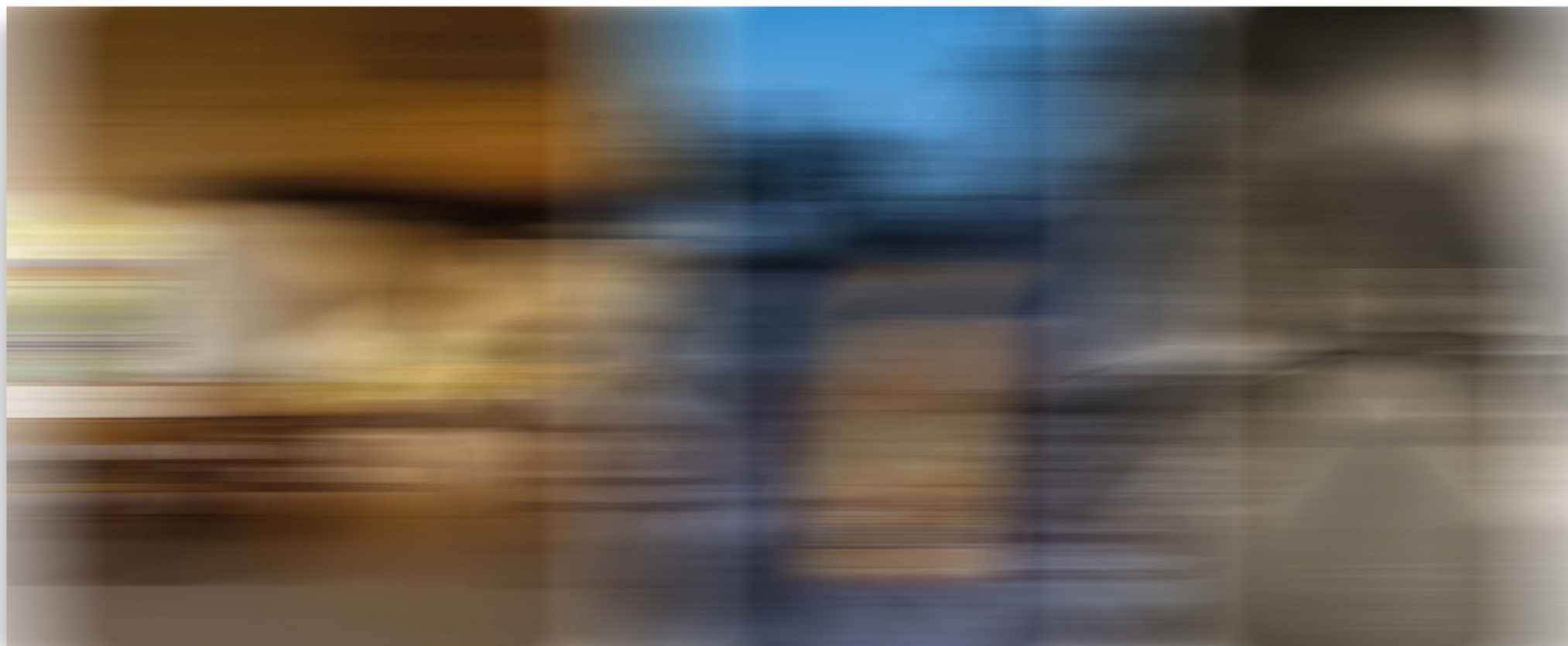
Формирование визуального ряда по проекту - подбор референсов и эскизы



Формирование визуального ряда по проекту - подбор референсов и эскизы



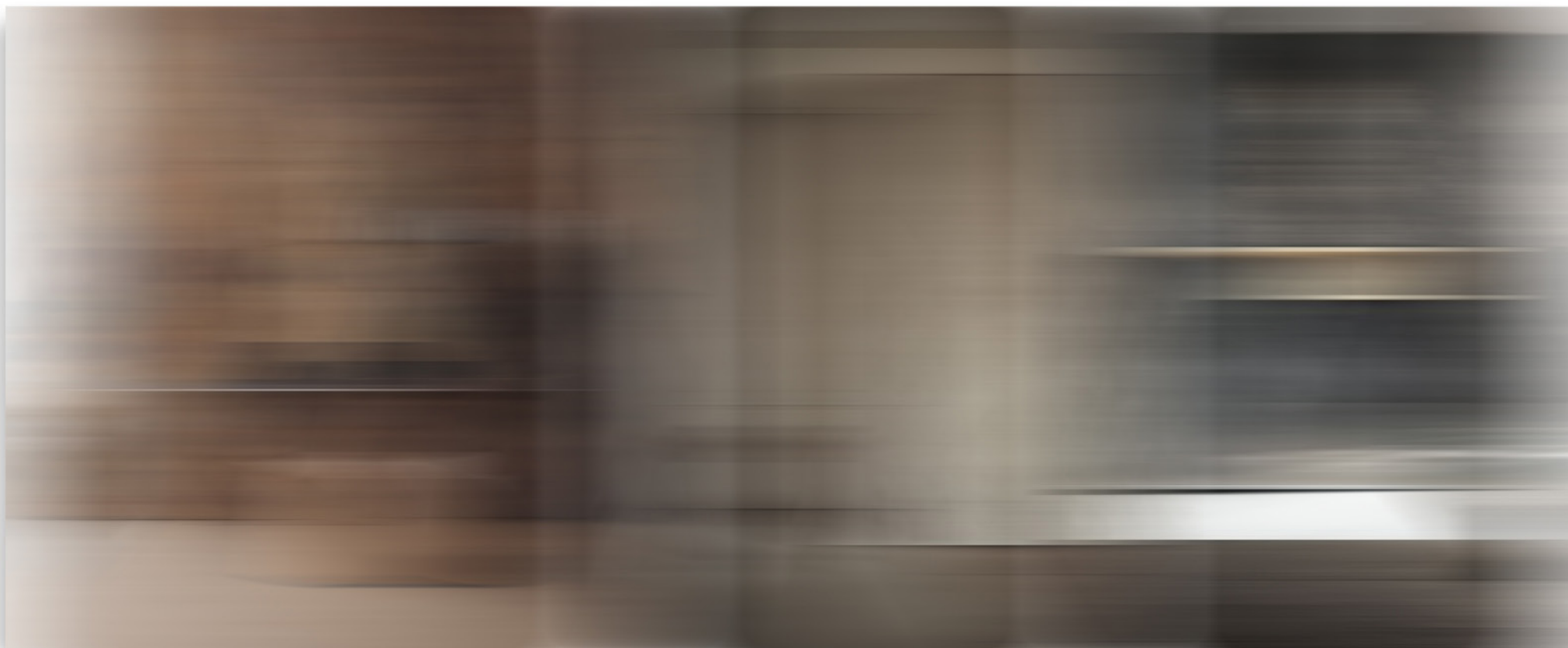
Формирование визуального ряда по проекту - подбор референсов и эскизы



Формирование визуального ряда по проекту - подбор референсов и эскизы

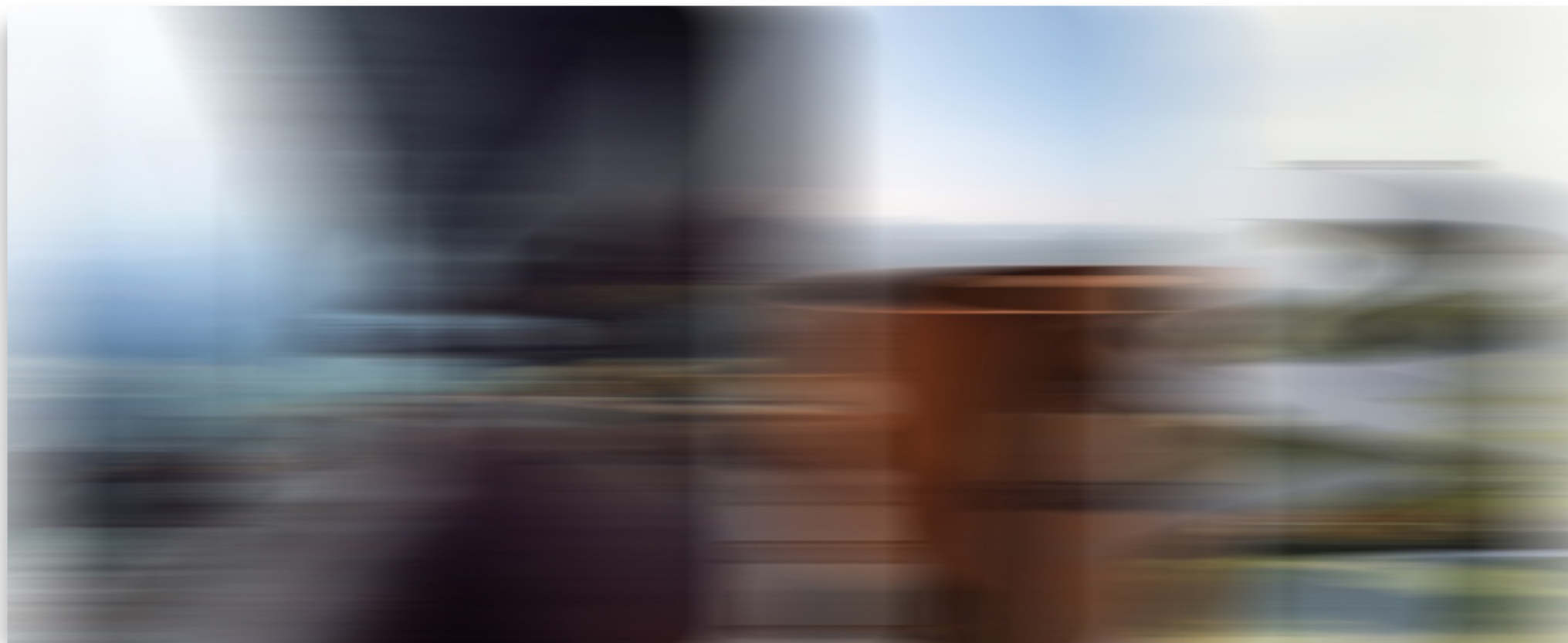


Формирование визуального ряда по проекту - подбор референсов и эскизы

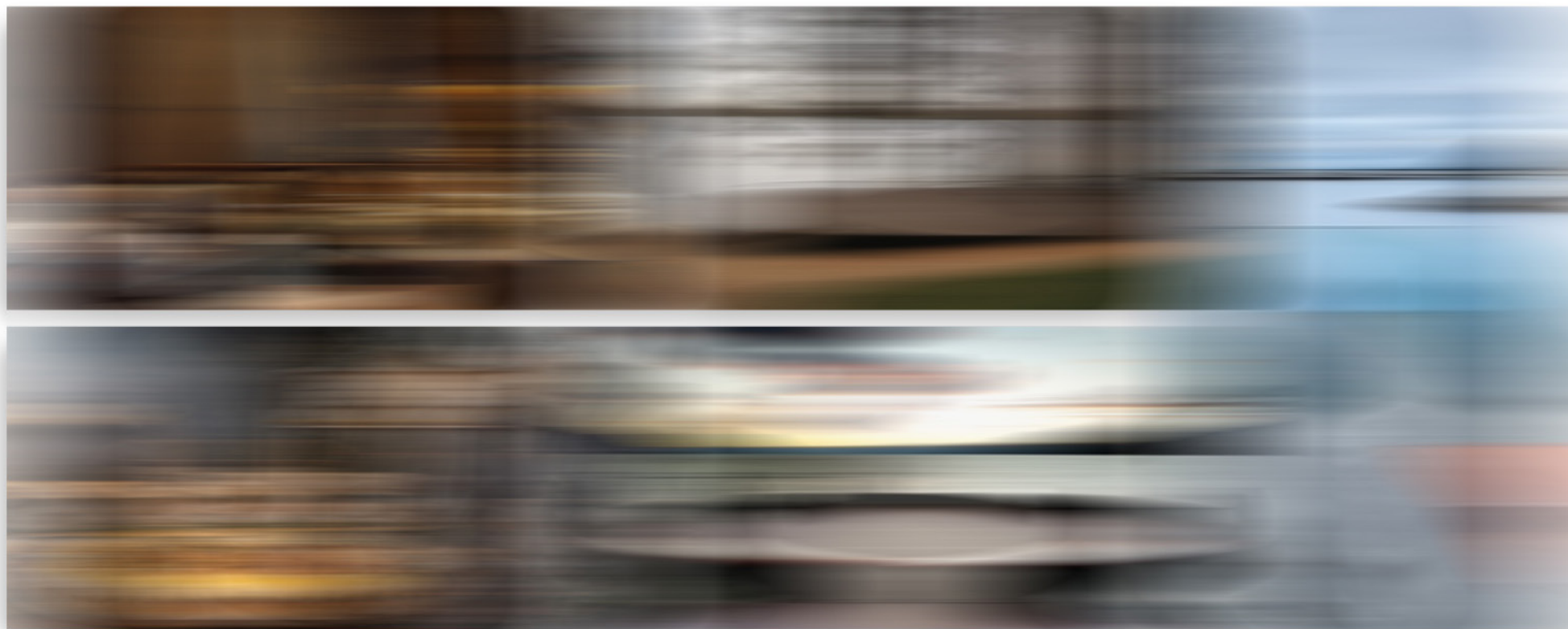


Интерьер номера главного корпуса

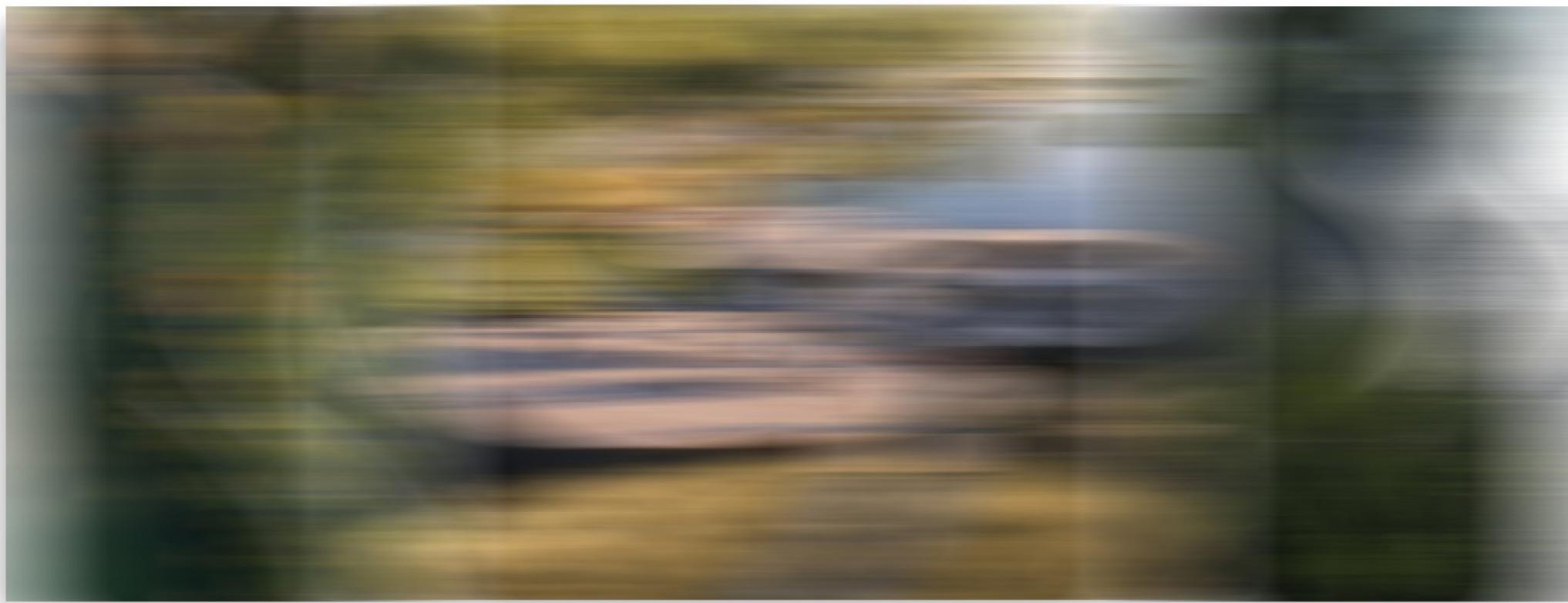
Формирование визуального ряда по проекту - подбор референсов и эскизы



Формирование визуального ряда по проекту - подбор референсов и эскизы



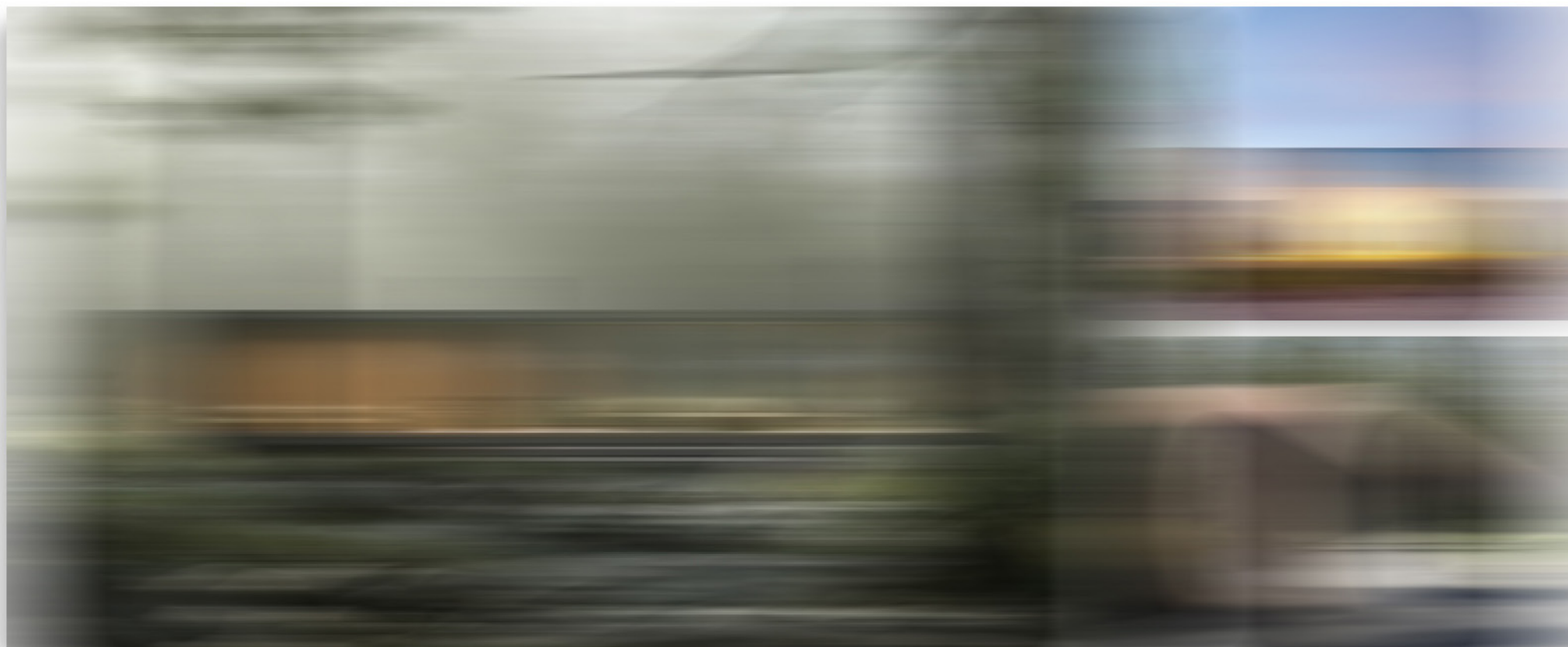
Формирование визуального ряда по проекту - подбор референсов и эскизы



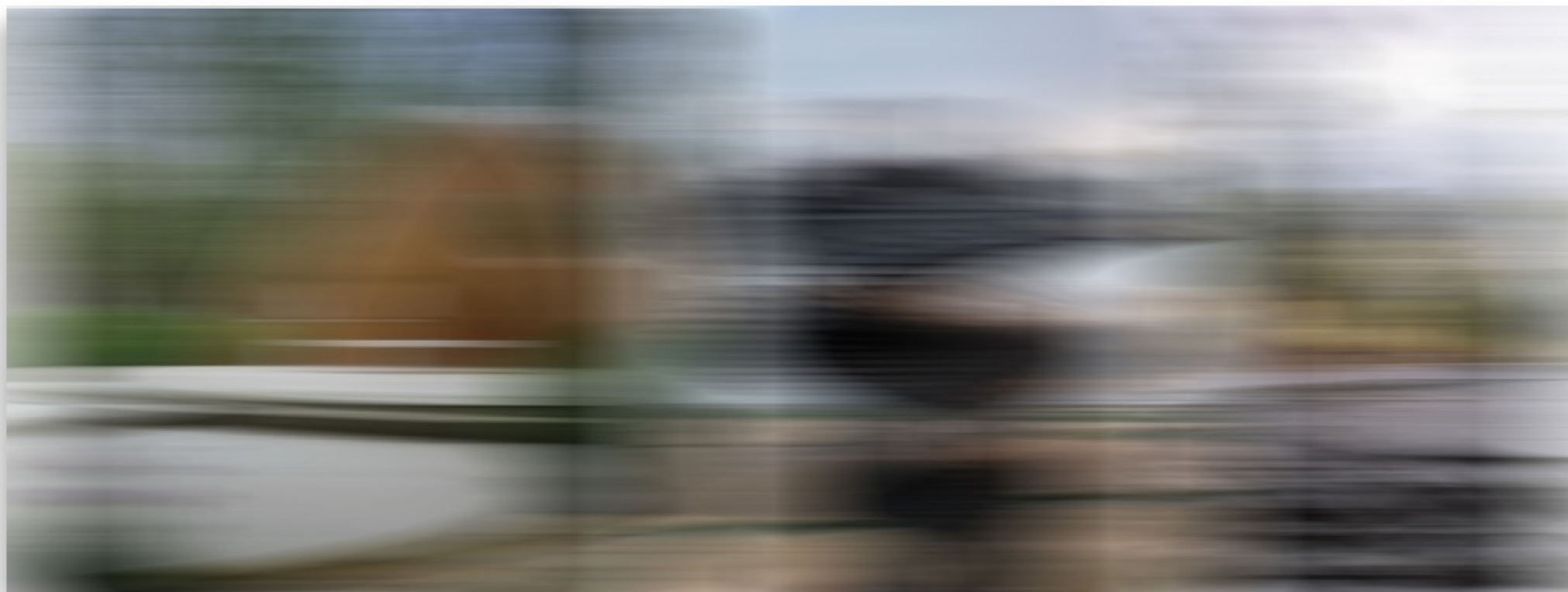
Формирование визуального ряда по проекту - подбор референсов и эскизы



Формирование визуального ряда по проекту - подбор референсов и эскизы



Формирование визуального ряда по проекту - подбор референсов и эскизы



| **Формирование визуального ряда по проекту - подбор референсов и эскизы**



Состав обеспечивающей инфраструктуры

Название	Кол-во

ТЭПЫ. А.

Название	Состав	S кап.итого, м2	S кап.итого, м2	Сумма, итого, руб.	Пятно, м2

ТЭПЫ. Б.

Название	Состав	S кап.итого, м2	S кап.итого, м2	Сумма, итого, руб.	Пятно, м2

ТЭПЫ. Б.



Название	Состав	S кап.итого, м2	S кап.итого, м2	Сумма, итого, руб.	Пятно, м2

ТЭПЫ. В.



Название	Состав	S кап.итого, м2	S кап.итого, м2	Сумма, итого, руб.	Пятно, м2

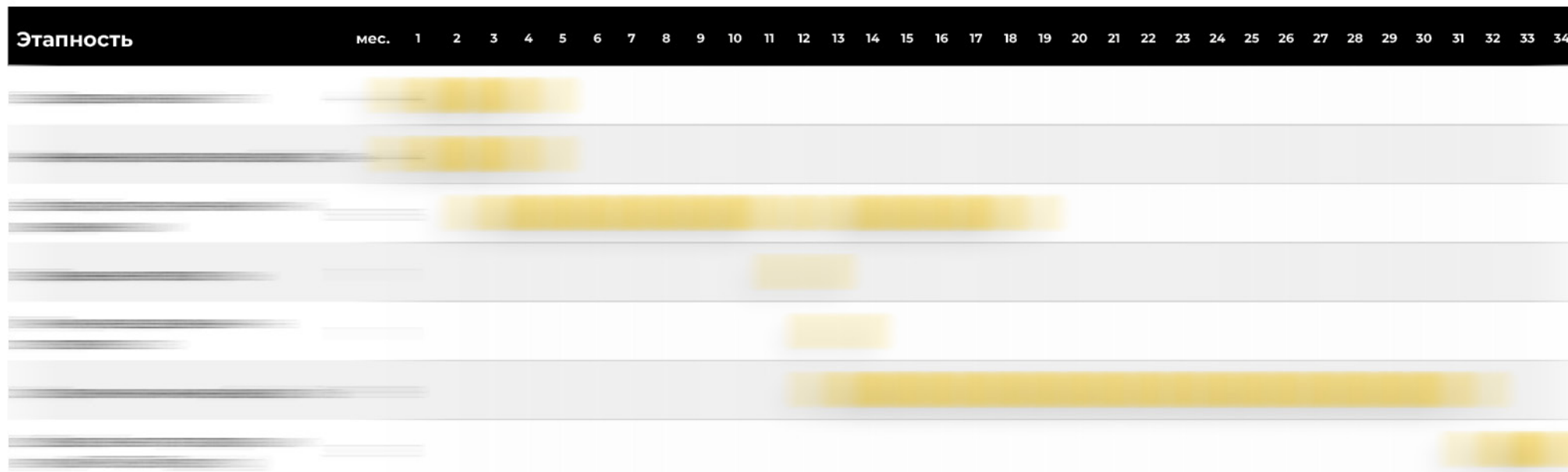
ТЭПЫ. В.

Название	Состав	S кап.итого, м2	S кап.итого, м2	Сумма, итого, руб.	Пятно, м2

ТЭПЫ. Д.

Название	Состав	S кап.итого, м2	S кап.итого, м2	Сумма, итого, руб.	Пятно, м2

Укрупненный график реализации проекта



| Экономика отеля

Прогноз загрузки отеля: по месяцам и годовой, в %



| РАСКРАТЕ\Тарифы

Классификация номеров отеля	Стоимость номера	Кол-во номеров	Кол-во мест

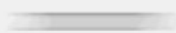
I Итоговые показатели

Операционные показатели проекта 1 год

Сумма инвестиций, руб.



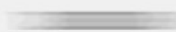
Номерной фонд, номеров



Окупаемость, лет



Дисконтированная окупаемость, лет



Среднемесячная прибыль в мес



Среднегодовая прибыль в год



Средняя загрузка в первый год, %



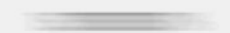
ADR в первый год, руб.



RevPAR в первый год, руб.



IRR



NPV



I Штатное расписание

Департамент	Кол-во	Итого ФОТ без взносов	Итого ФОТ +взносы

I R&L. Сводный операционный отчет

Операционные показатели периода в год	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	Среднее

I R&L. Продажи

Операционные показатели периода	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	Среднее

I R&L. Внеоперационные расходы

Показатели периода	% от продаж	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	Среднее

| Операционные показатели

Операционные показатели проекта	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	Среднее

Актуальность для региона в цифрах

Показатель	Итого
Новые рабочие места, количество человек	=====
Налоги в бюджет в среднем в год, в тыс. руб., не менее в первые 6 лет эксплуатации	=====
НДФЛ с заработной платы, в тыс. руб.	=====
НДС, в тыс. руб., не менее	=====
Налог на прибыль предприятия, в тыс.руб.	=====
Общий туристический поток в год, среднее количество человек	=====

Меры поддержки от государства

№	Мера поддержки	Объем средств, млн. руб.	Предложение

Меры поддержки от государства

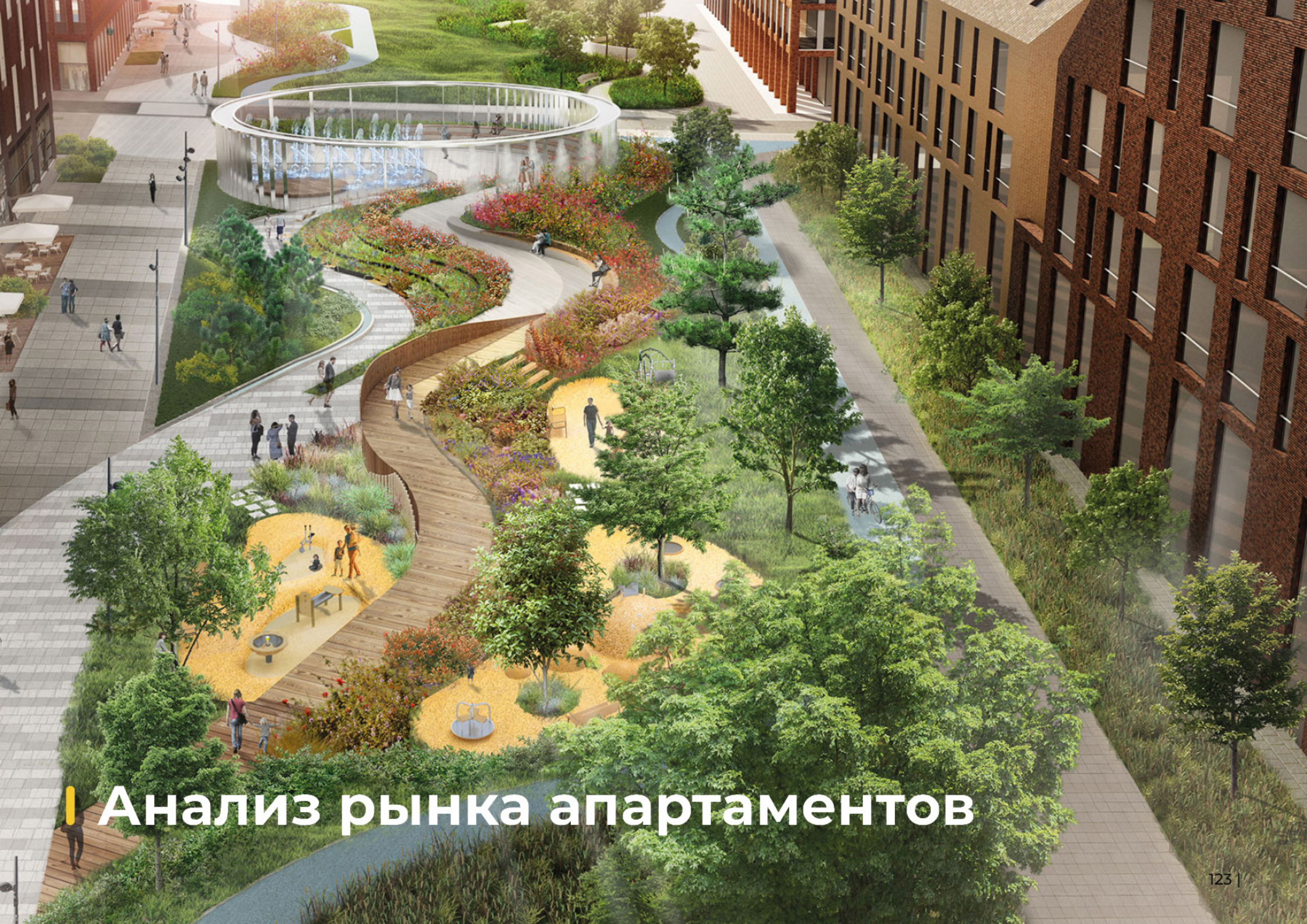
№	Мера поддержки	Объем средств, млн. руб.	Предложение

Меры поддержки от государства

№	Мера поддержки	Объем средств, млн. руб.	Предложение

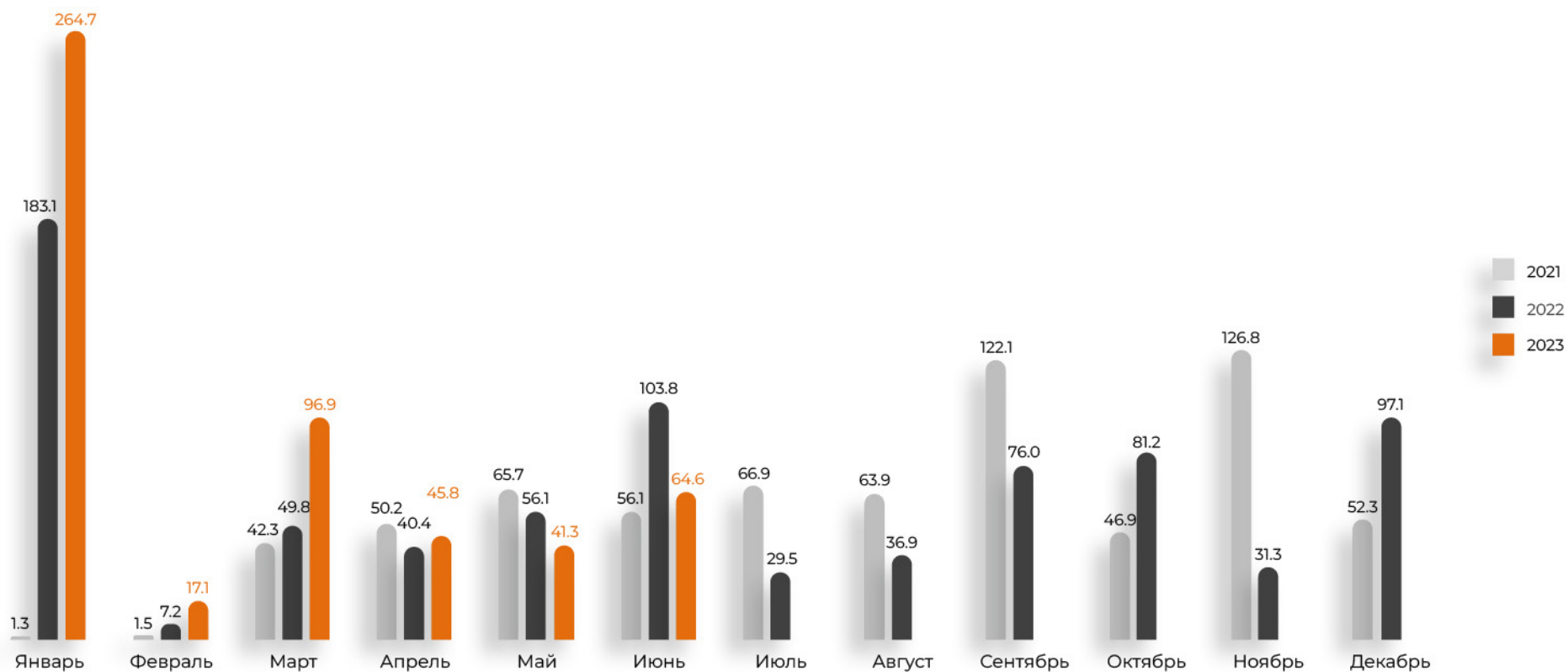
Меры поддержки от государства

№	Мера поддержки	Объем средств, млн. руб.	Предложение



Анализ рынка апартаментов

Динамика ввода многоквартирных домов в



*По данным [Единый ресурс застройщиков](#) (ООО «Институт развития строительной отрасли»)

Предложение на апартаменты в [REDACTED] (на 30.11.2023)

Апартаменты:

Апартаменты:

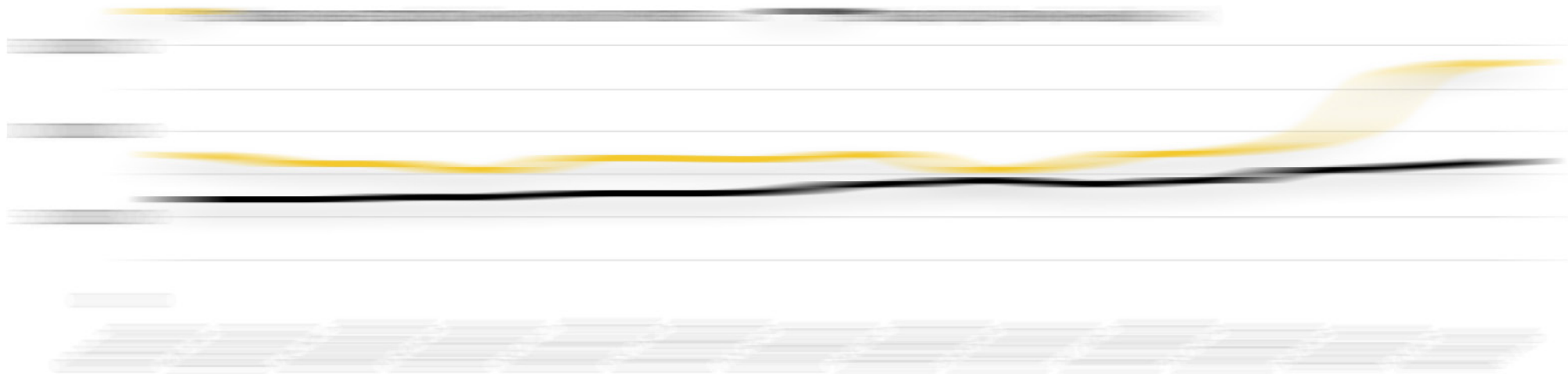
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

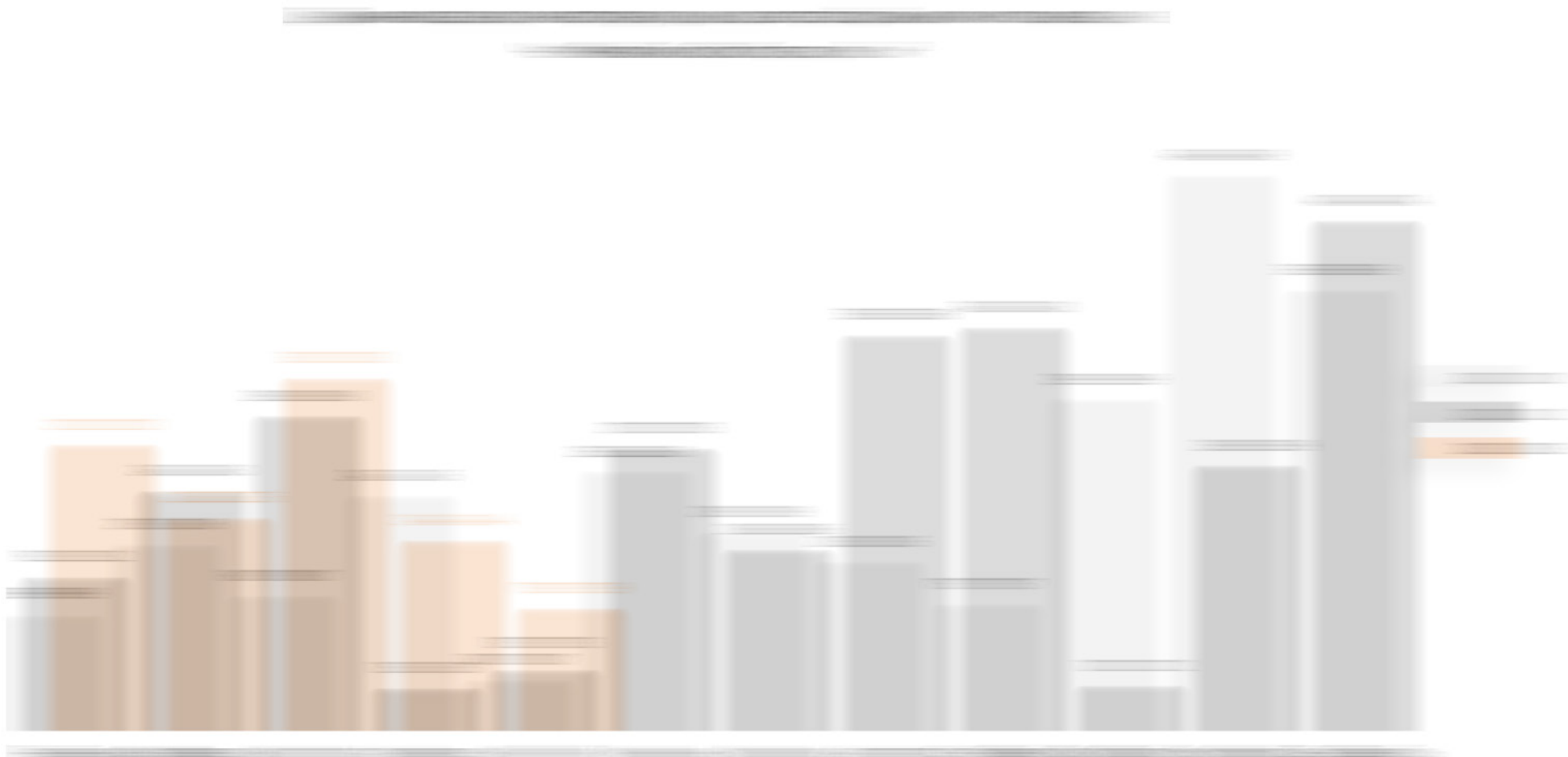
График и динамика цен продаж жилой недвижимости в [REDACTED]



График и динамика цен продаж жилой недвижимости в [REDACTED]



Динамика ввода многоквартирных домов в



*По данным [Единый ресурс застройщиков](#) (ООО «Институт развития строительной отрасли»)

Предложение на апартаменты в [REDACTED] (на 30.11.2023)

Апартаменты:

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

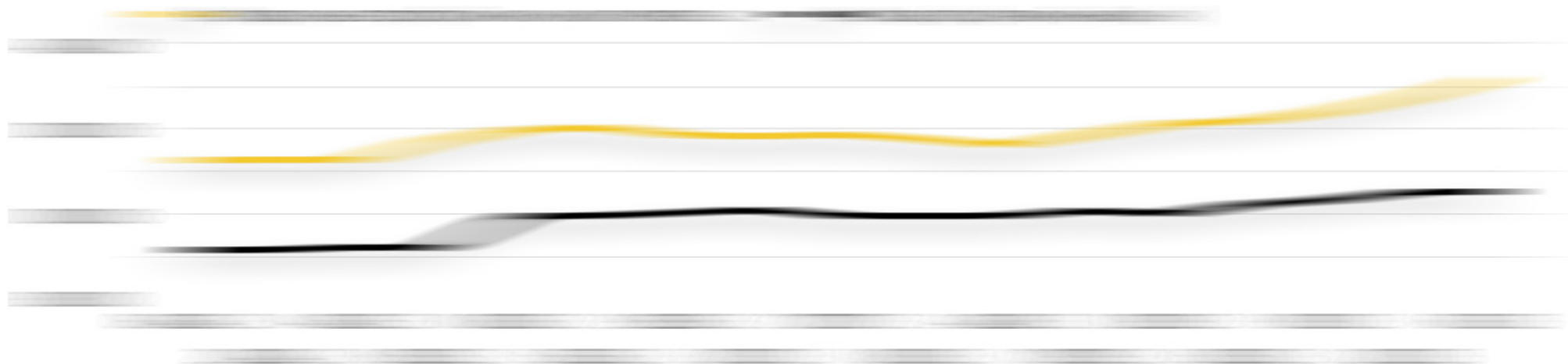
Апартаменты:

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

График и динамика цен продаж жилой недвижимости в [REDACTED]



График и динамика цен продаж жилой недвижимости в [REDACTED]



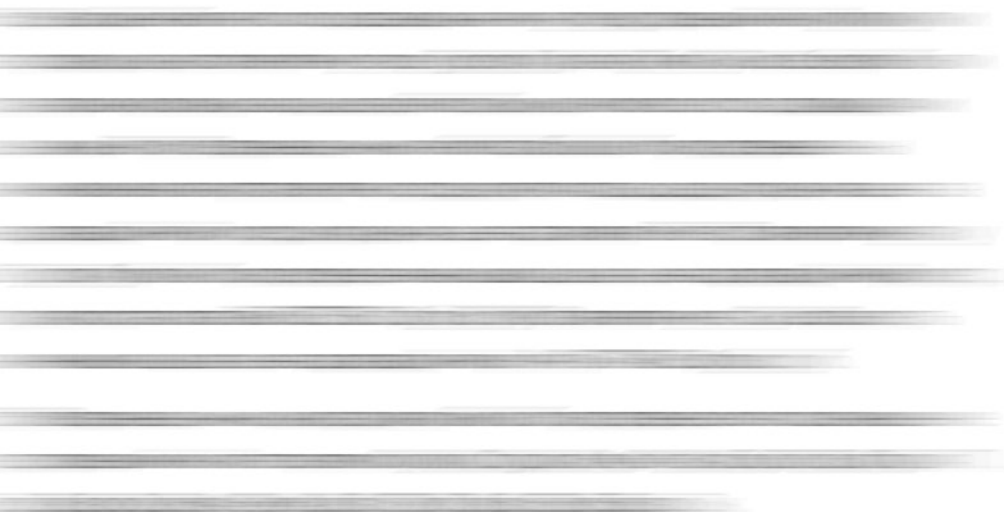
Объемы строительства жилья



I Выводы

[Redacted text area containing approximately 18 lines of obscured content]

Кабинетное исследование апартаментов



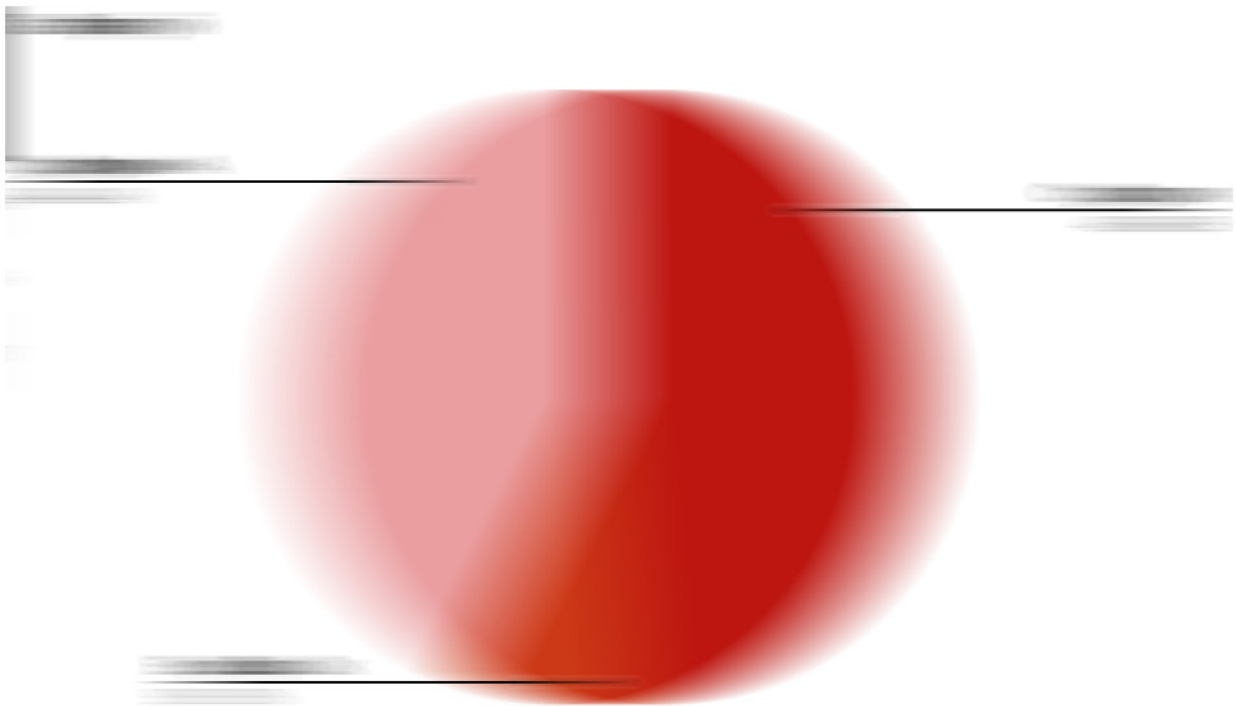
УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

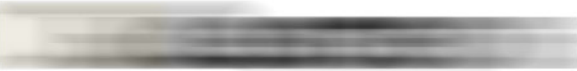
Тургояк			
Апартаменты:	S	Цена за м2	Итого цена



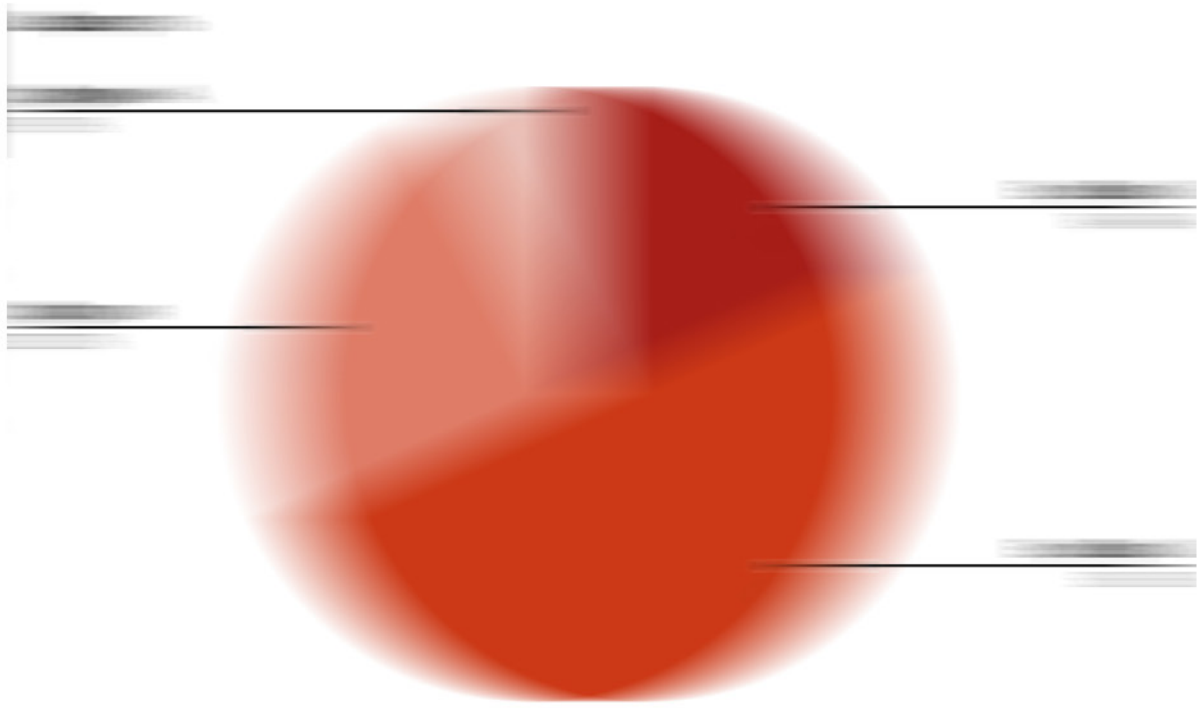


Таватуй			
Апартаменты:	S	Цена за м2	Итого цена



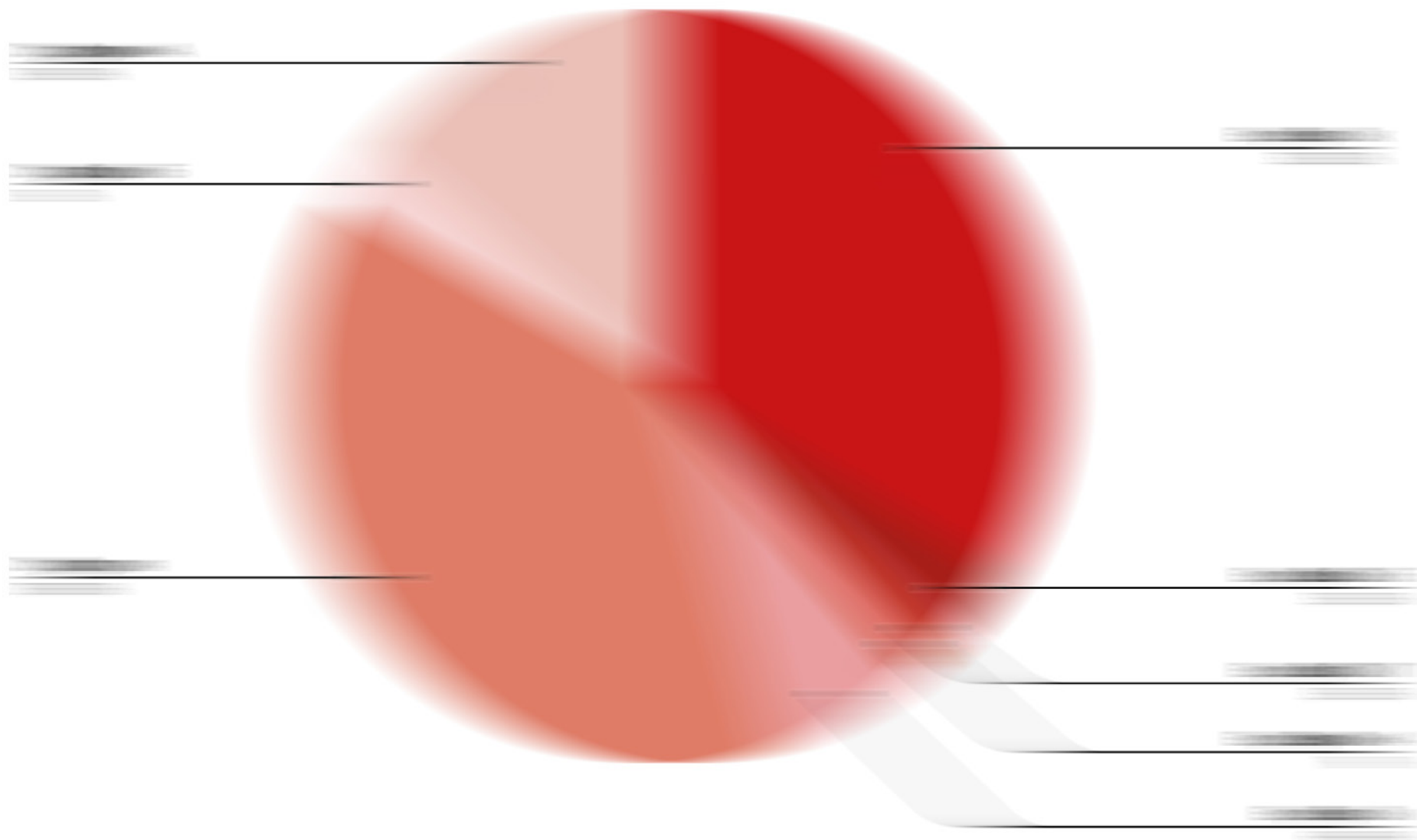


Сысерть			
Апартаменты:	S	Цена за м2	Итого цена



I Итого по форматам предложения

Итого



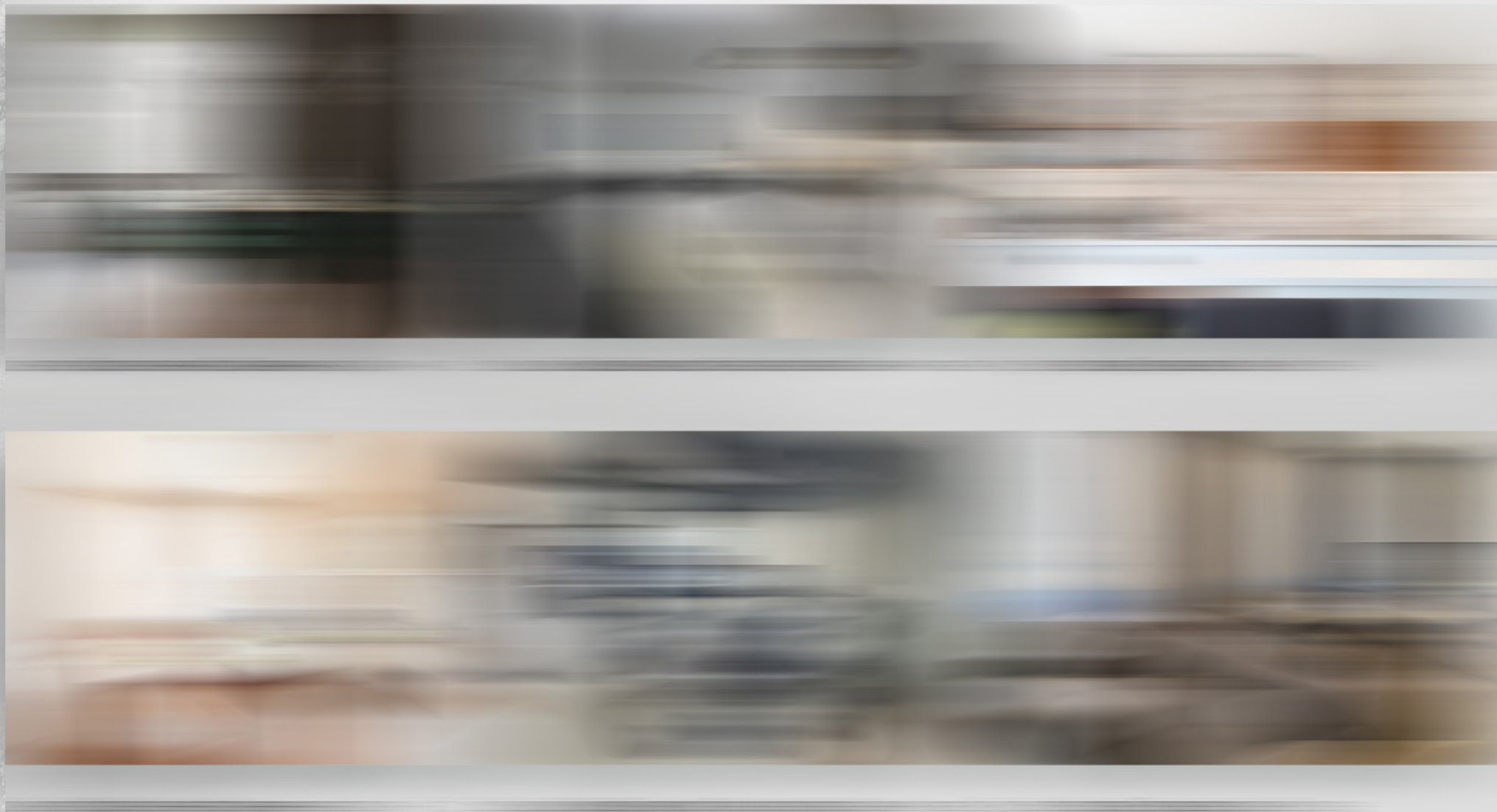


Анализ арендного рынка апартаментов

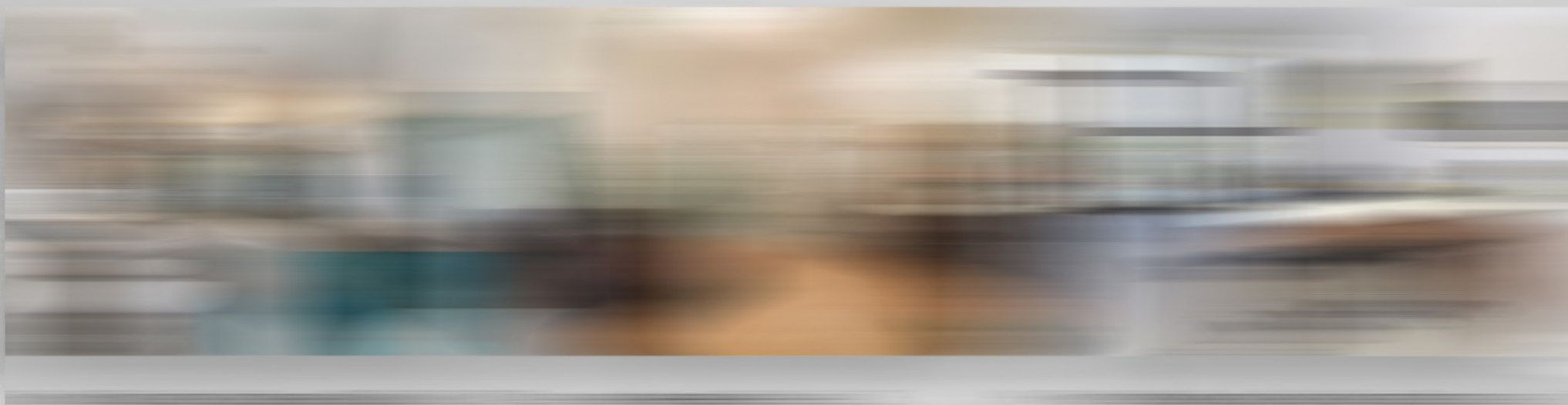
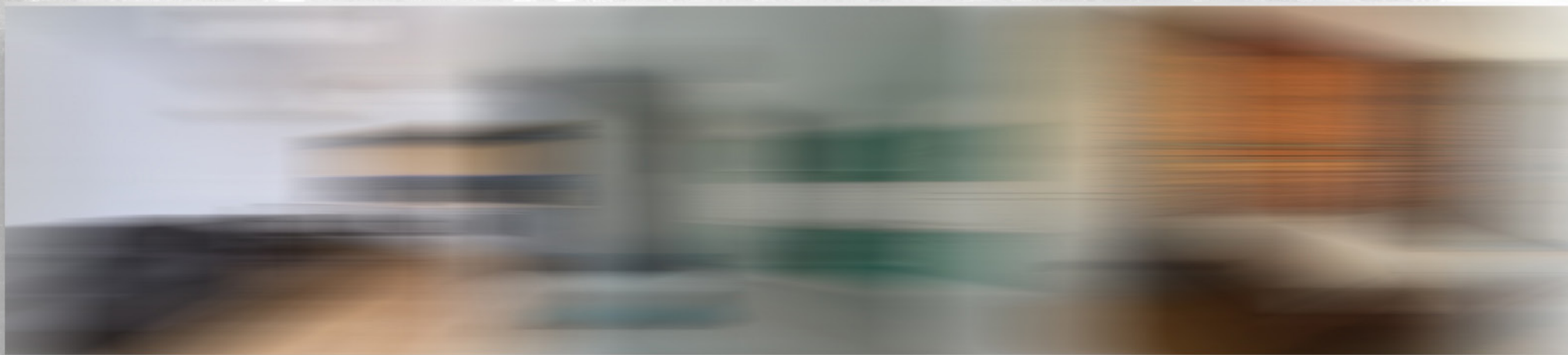
Средние цены рынка аренды апартаментов в [REDACTED]

Апартаменты	S	Цена за сутки
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

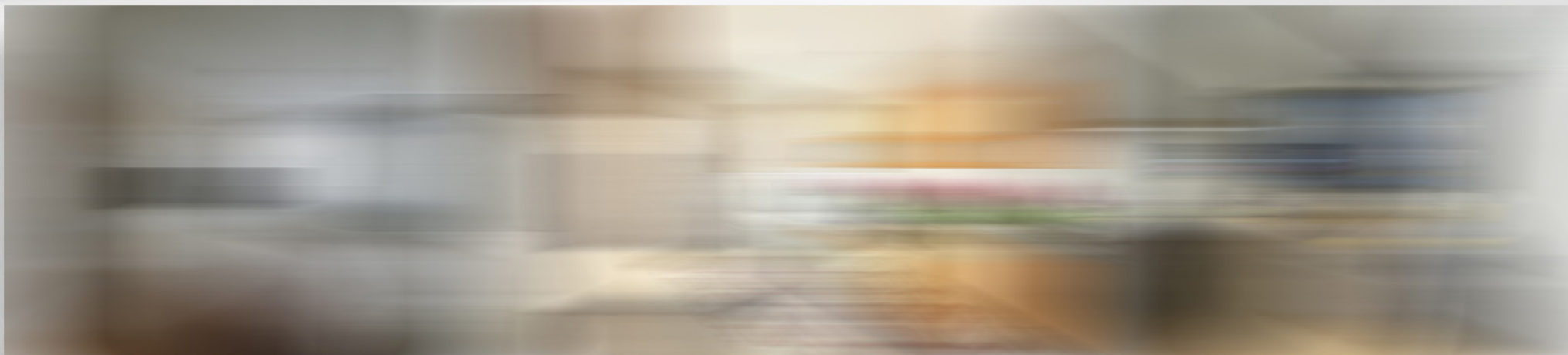
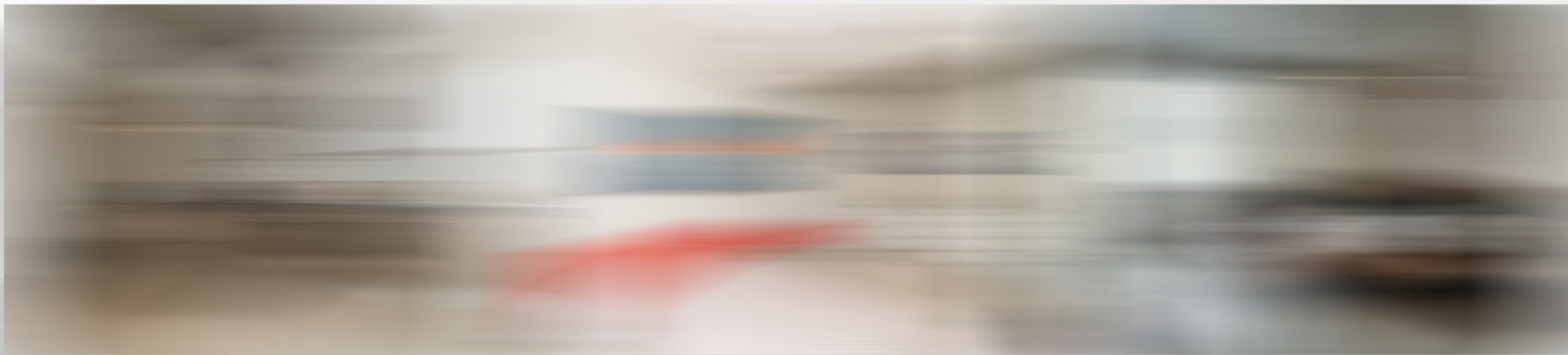
I Фото. Загородные апартаменты



I Фото. Апартаменты



I Фото. Апартаменты



| Экономика апартаментов

I Итоговые показатели

Апартаменты продажа

Сумма инвестиций, руб. (110 тыс*9373 м2)



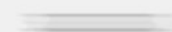
Доход от продаж апартаментов (310 тыс*7515 м2)



Номерной фонд, номера



Окупаемость, руб. (с этапа проектирования)



Дисконтированная окупаемость, руб.



Апартаменты продажа

Среднемесячная выручка, руб.



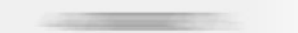
Среднемесячная прибыль, руб.



Прибыль в первый год, руб.



Средняя загрузка в первый год, %



ADR в первый год, руб.



RevPAR в первый год, руб.



Максимальная вместимость, человек в месяц



| Жилой фонд

Классификация апартаментов	Стоимость	Кол-во	Кол-во мест

| Загрузка в первый год

Категории	Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июнь	Июль	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек

Штатное расписание

Департамент	Кол-во	Итого ФОТ без взносов	Итого ФОТ +взносы

I P&L. Продажи

P&L	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год

I P&L. Расходы

Структура расходов / в год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	Итого

I P&L. Расходы

Структура расходов / в год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	Итого

I P&L. Расходы

Структура расходов / в год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	Итого


I Операционные показатели

Операционные показатели проекта	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	СРЕДНЕЕ/ ИТОГО

Актуальность для региона в цифрах

Показатель	Итого

Конкурентный анализ. Гостиницы

Анализ гостиниц  и других субъектов

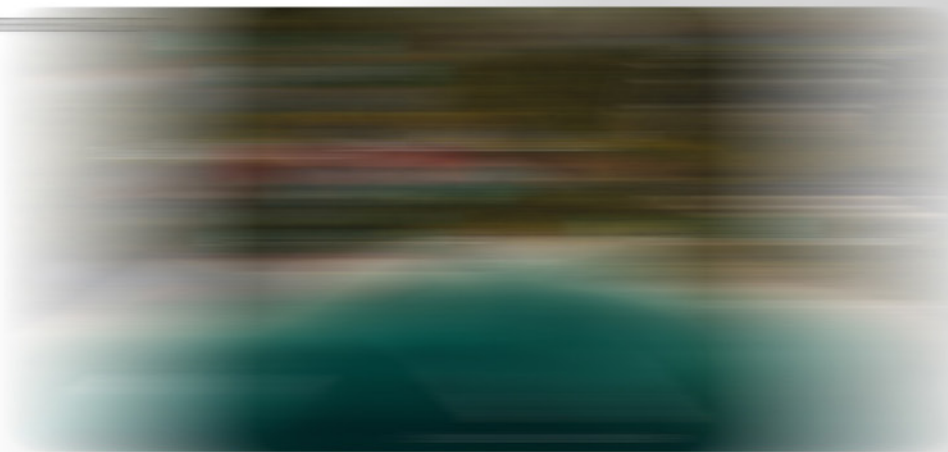
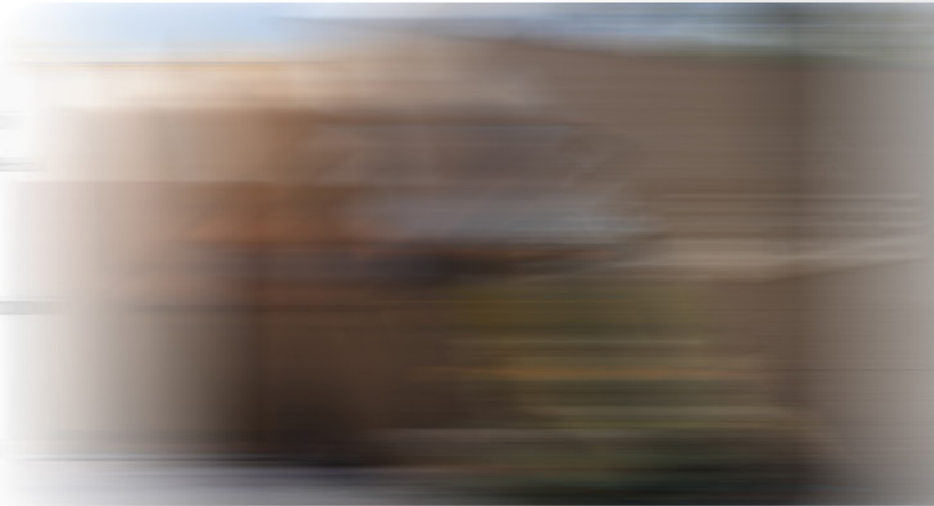
I Конкурентная среда

Название	Категория номера							
	Стандарт		Джуниор Сьюит		Люкс		Апартаменты	
	будни	выходные	будни	выходные	будни	выходные	будни	выходные

Цены на 17.11.2023 по данным сайтов рассматриваемых гостиниц.

[Redacted text block]

[Redacted text block]





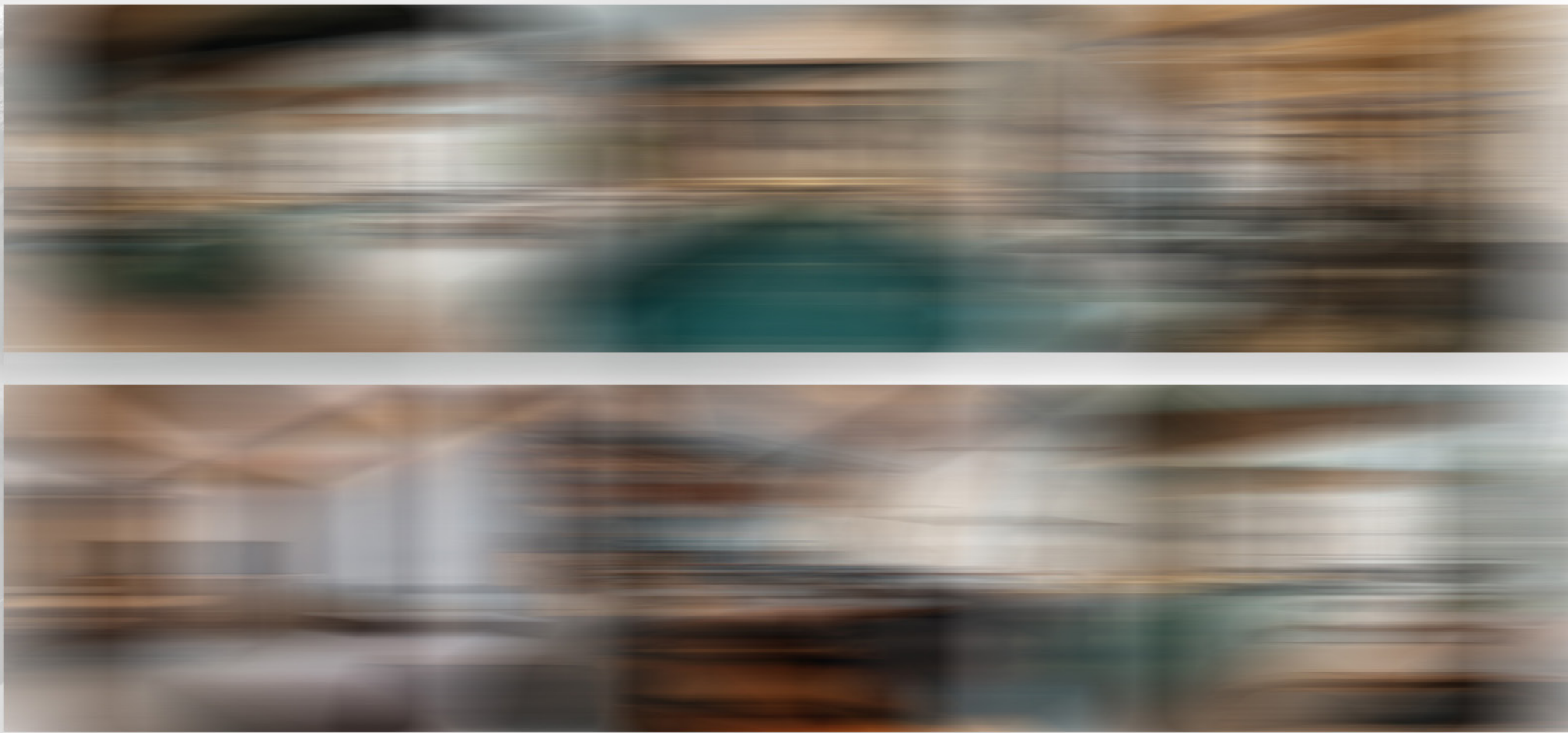
Преимущества и недостатки

Услуги

Услуга	Цена	Кол-во человек
Завтрак, парковка, пляж, каток		
Бассейн с сауной		
Аренда велосипеда, час		
Мангальная зона, час		
Бильярд/Боулинг, 60 мин		
Аренда электромобиля, 15 мин		
Аренда квадроцикла, 15 мин		
Спа, 2 часа		
Тренажерный зал		
Массаж, 60 мин		
Виски-обертывание		
Баня		

Бесплатно - входит в стоимость проживания

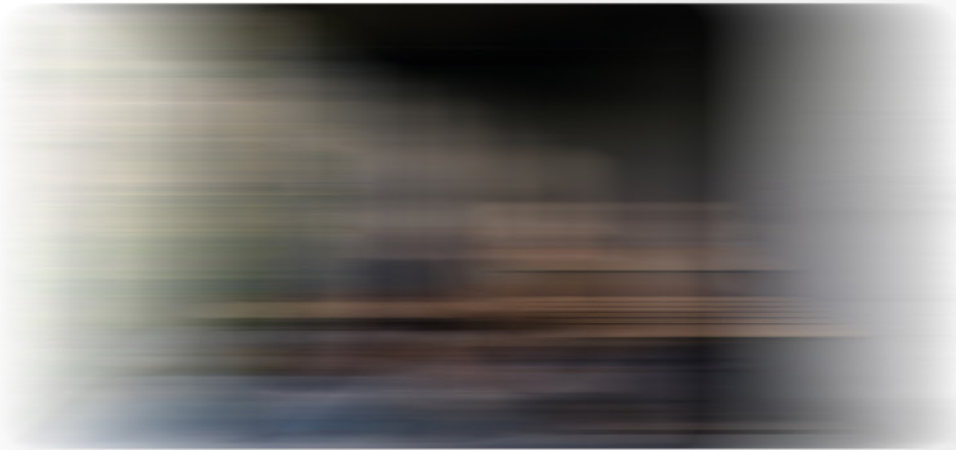
ФОТО



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



Преимущества и недостатки

Преимущества

- 1. Высокое качество обслуживания
- 2. Удобное расположение
- 3. Широкий выбор блюд
- 4. Приятная атмосфера
- 5. Хорошее соотношение цены и качества

Недостатки

- 1. Высокая стоимость
- 2. Небольшая парковка
- 3. Шумная атмосфера
- 4. Ограниченный выбор напитков
- 5. Неудобное расположение

Преимущества и недостатки на основании реальных отзывов гостей объекта

Услуги

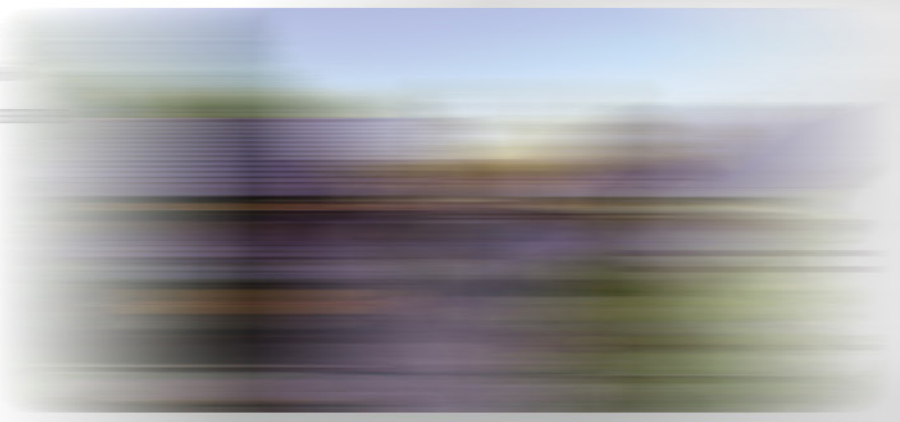
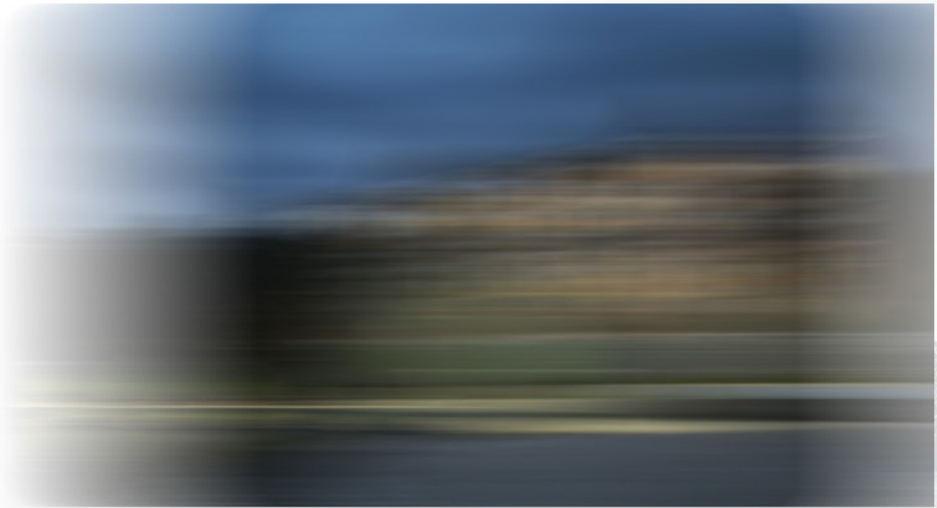
Услуга	Цена	Кол-во человек
Завтрак	=====	
Спа, 3 часа	=====	
Стоун-массаж, 60 мин	=====	
Массаж, 60 мин	=====	
Конференц-зал, 60 мин	=====	=====
Аренда сап-борта, 60 мин	=====	
Аренда-каяка, 60 мин	=====	
Аренда велосипеда, 60 мин	=====	
Обучение сап-серфингу	=====	

Бесплатно - входит в стоимость проживания

[Redacted text block]

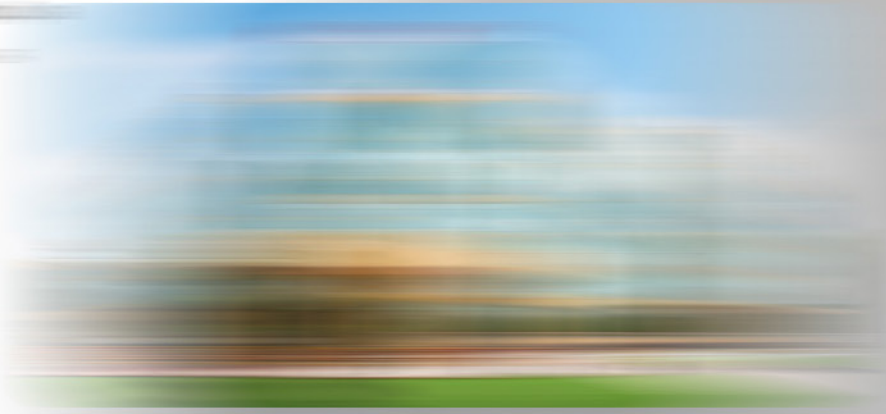
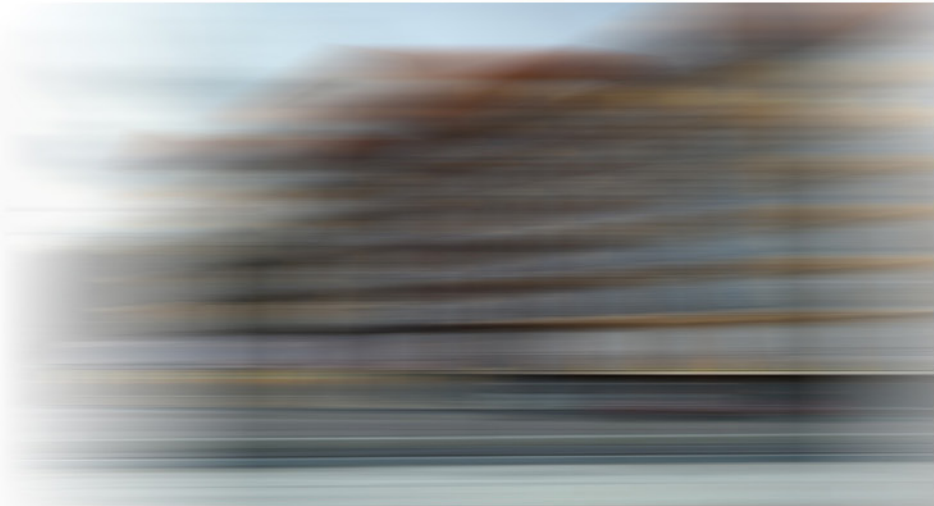
[Redacted text block]

[Redacted text block]



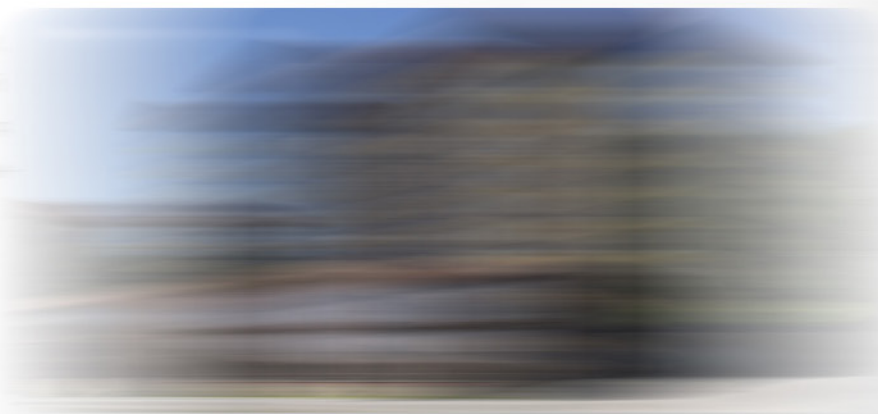
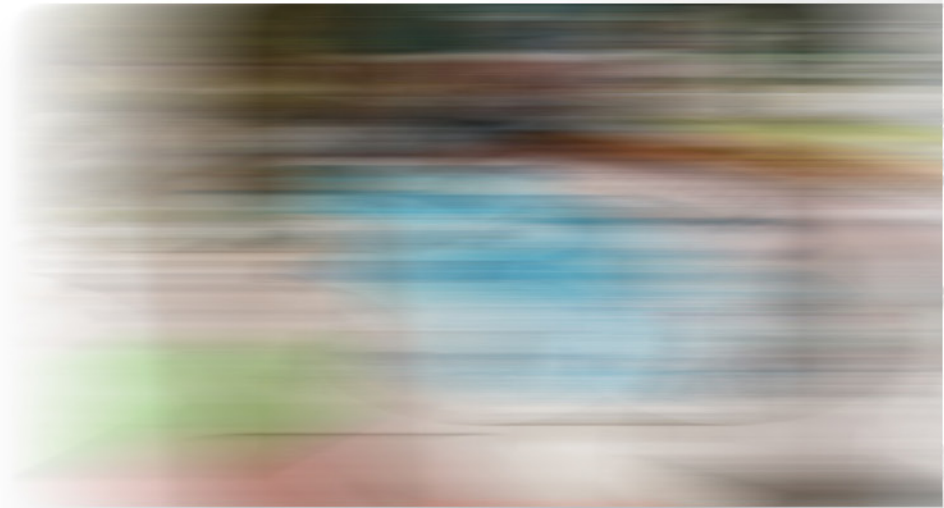
[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text block]

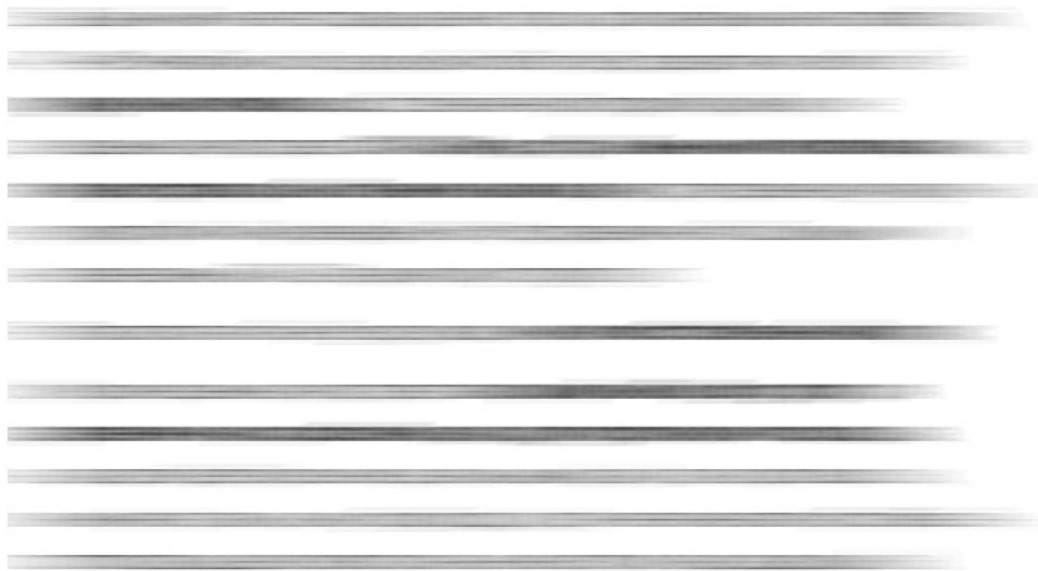
[Redacted text block]



I Конкурентная среда. Услуги

Услуга	Средняя цена	Кол-во человек	Услуга	Средняя цена	Кол-во человек
Завтрак	=====	=====	=====	=====	=====
Спа	=====	=====	=====	=====	=====
Массаж, 60 мин	=====	=====	=====	=====	=====
Баня, 60 мин	=====	=====	=====	=====	=====
Детская комната, день	=====	=====	=====	=====	=====
Велопрокат, 60 мин	=====	=====	=====	=====	=====
Боулинг/Бильярд, 60 мин	=====	=====	=====	=====	=====
Бассейн	=====	=====	=====	=====	=====
Мангал/барбекю, час	=====	=====	=====	=====	=====
Тренажерный зал	=====	=====	=====	=====	=====
Аренда квадроцикла/снегохода, час	=====	=====	=====	=====	=====

Конкурентная среда. Выводы





Конкурентный анализ. Рестораны

Анализ ресторанов Челябинской области и других субъектов

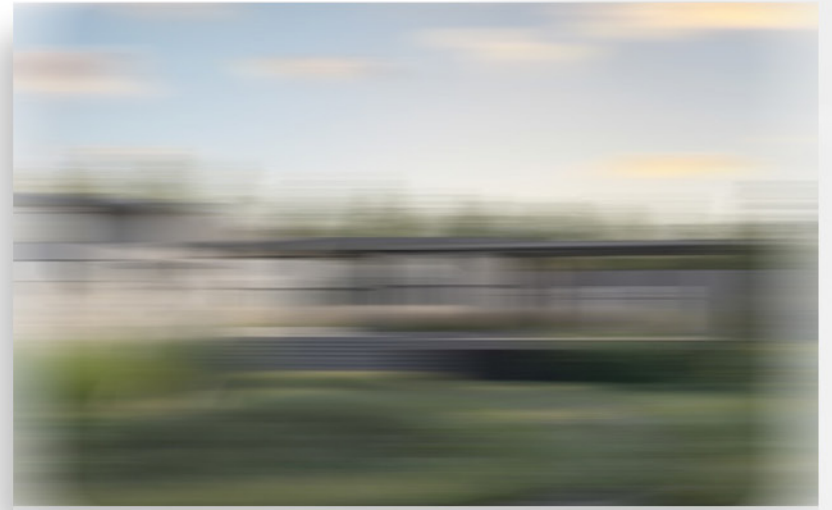
I Рестораны

Название	Средний чек

Средний чек рассчитан следующим образом: салат, горячее, напиток, десерт.

[Redacted]

[Redacted]



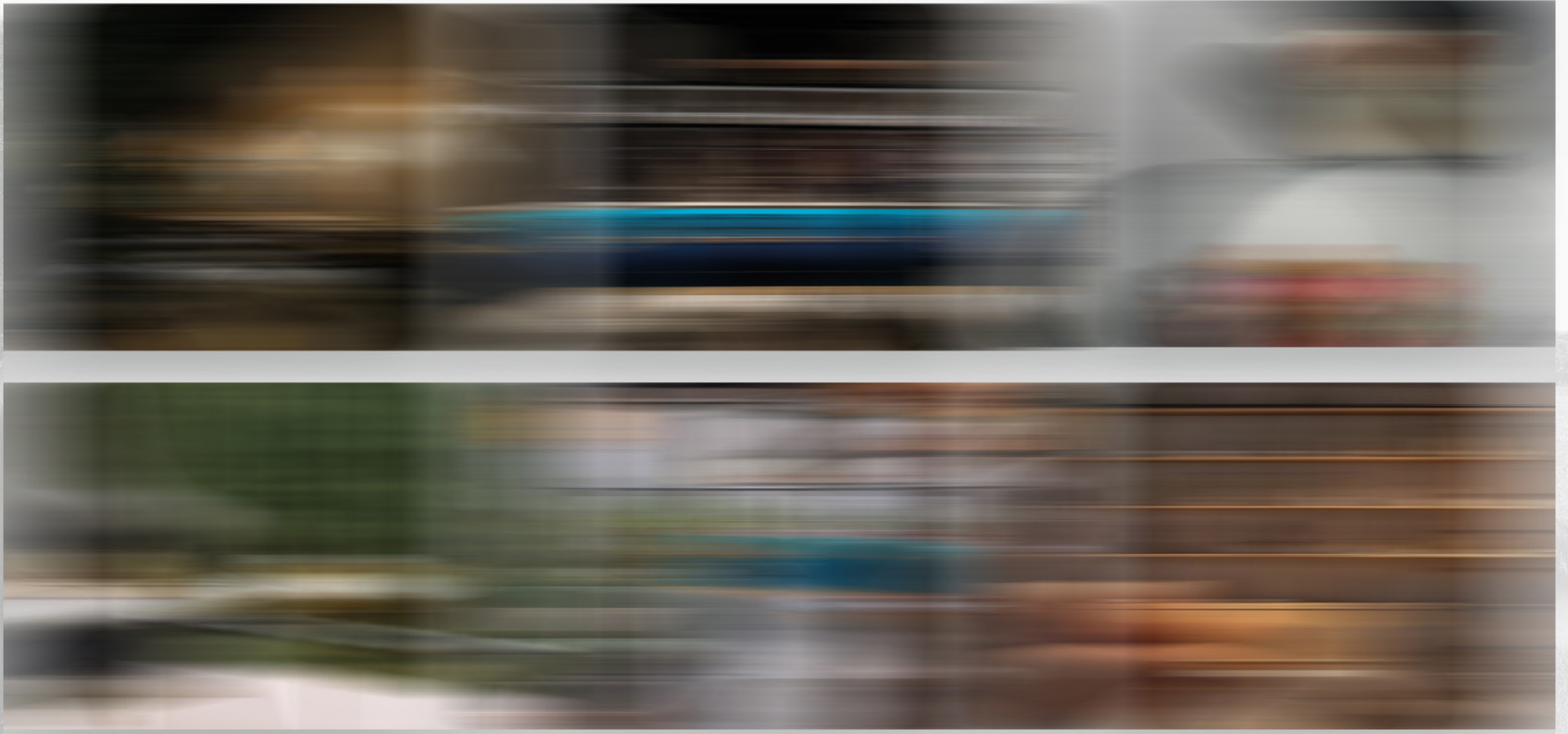
Преимущества и недостатки

Преимущества и недостатки на основании реальных отзывов гостей объекта

Услуги

Услуга	Цена
Фуршет/чел	—
Средний чек, обед	—
Средний чек, ужин	—

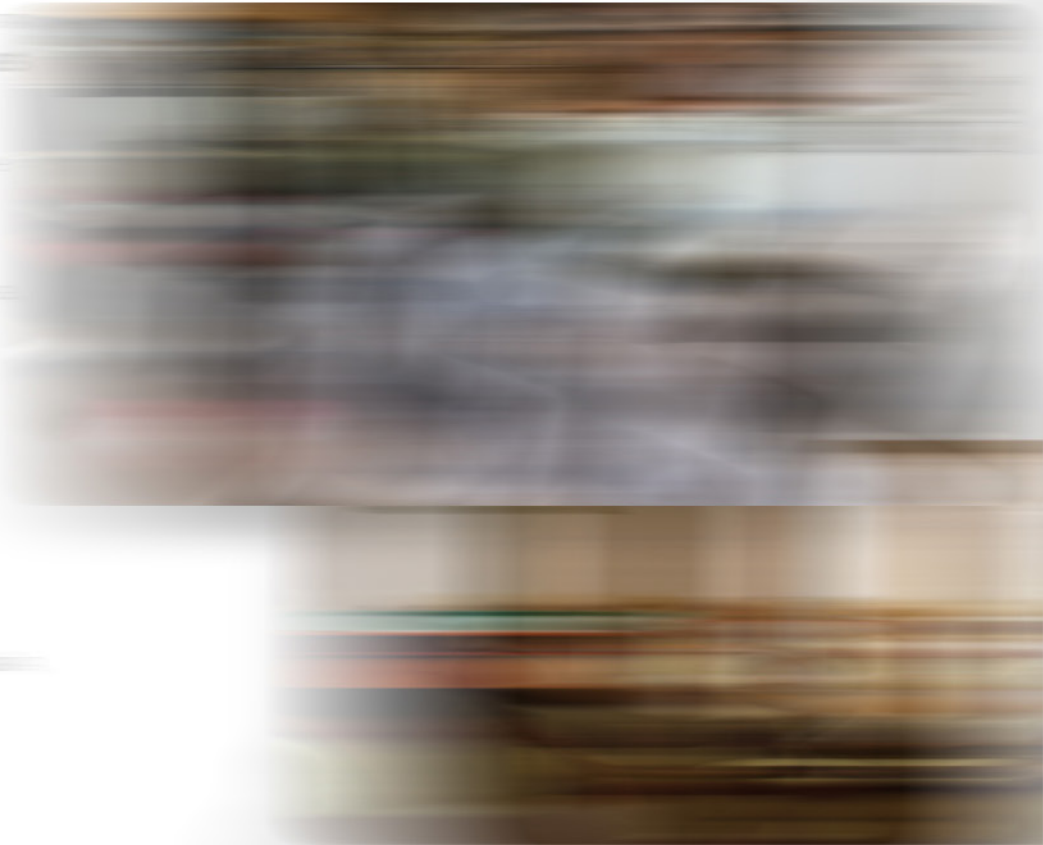
I ΦΟΤΟ





[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text]

[Redacted text]





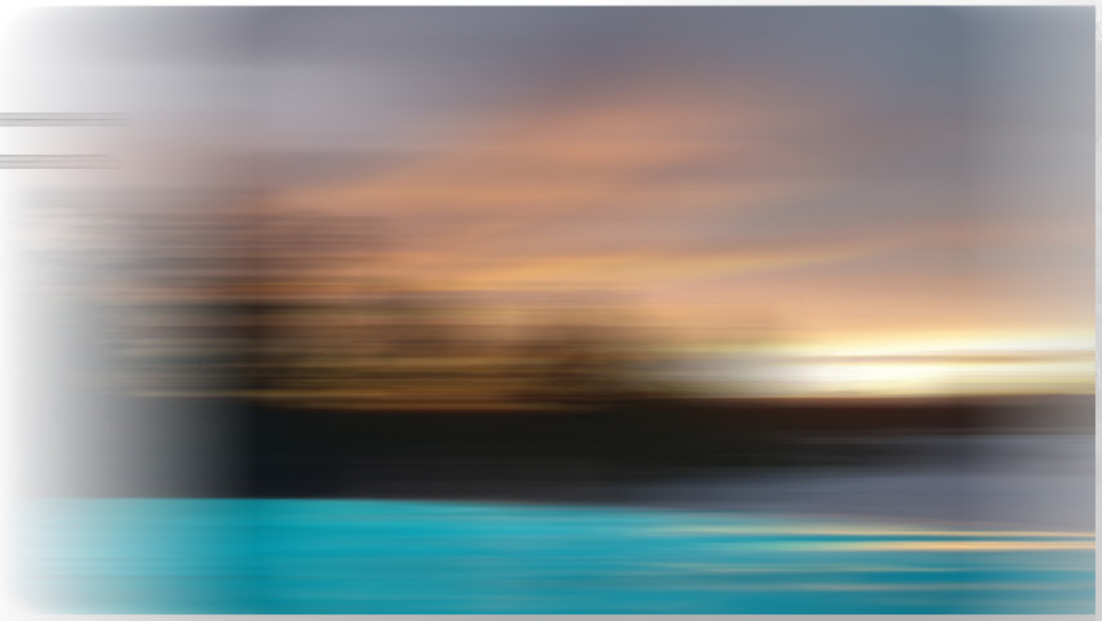
Конкурентный анализ. Спа

Анализ СПА и банных комплексов и других субъектов

I СПА

Название	Средний чек
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____



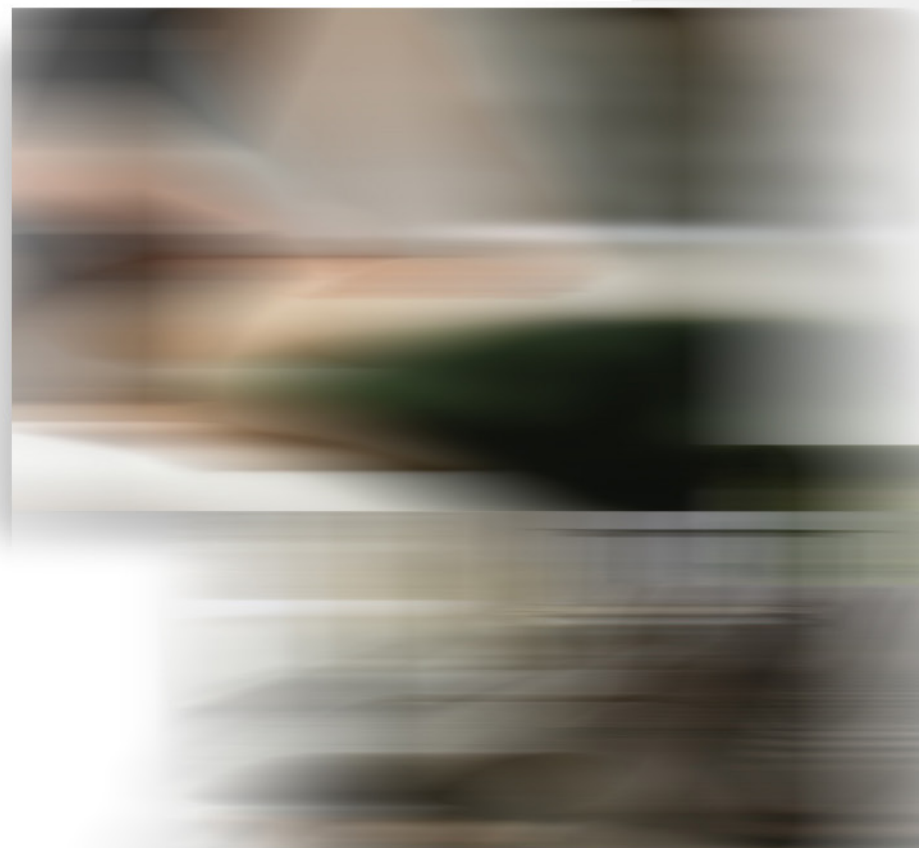




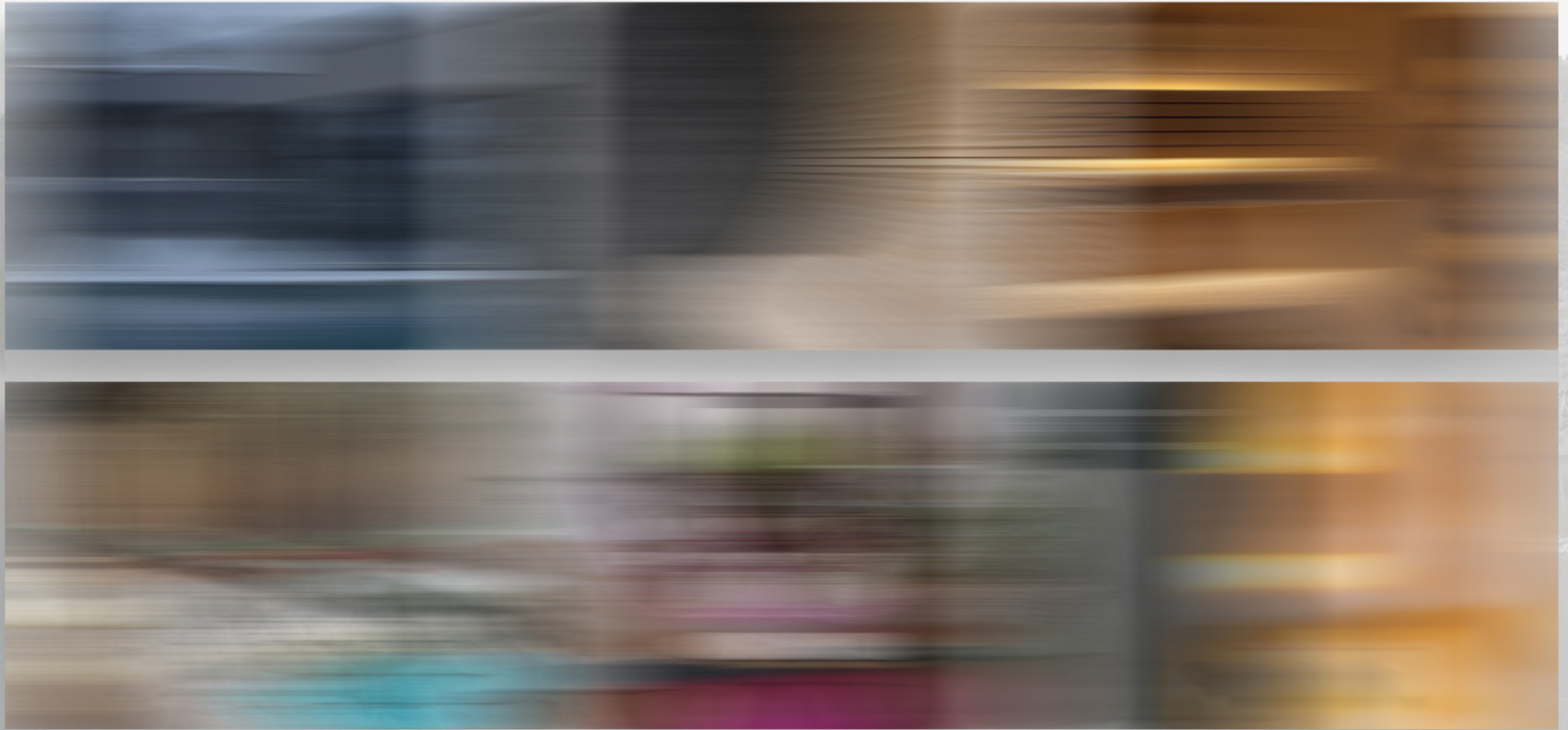
Преимущества и недостатки

Услуги

Услуга	Время	Цена	Кол-во человек
Стоун массаж			
Массаж			
СПА			

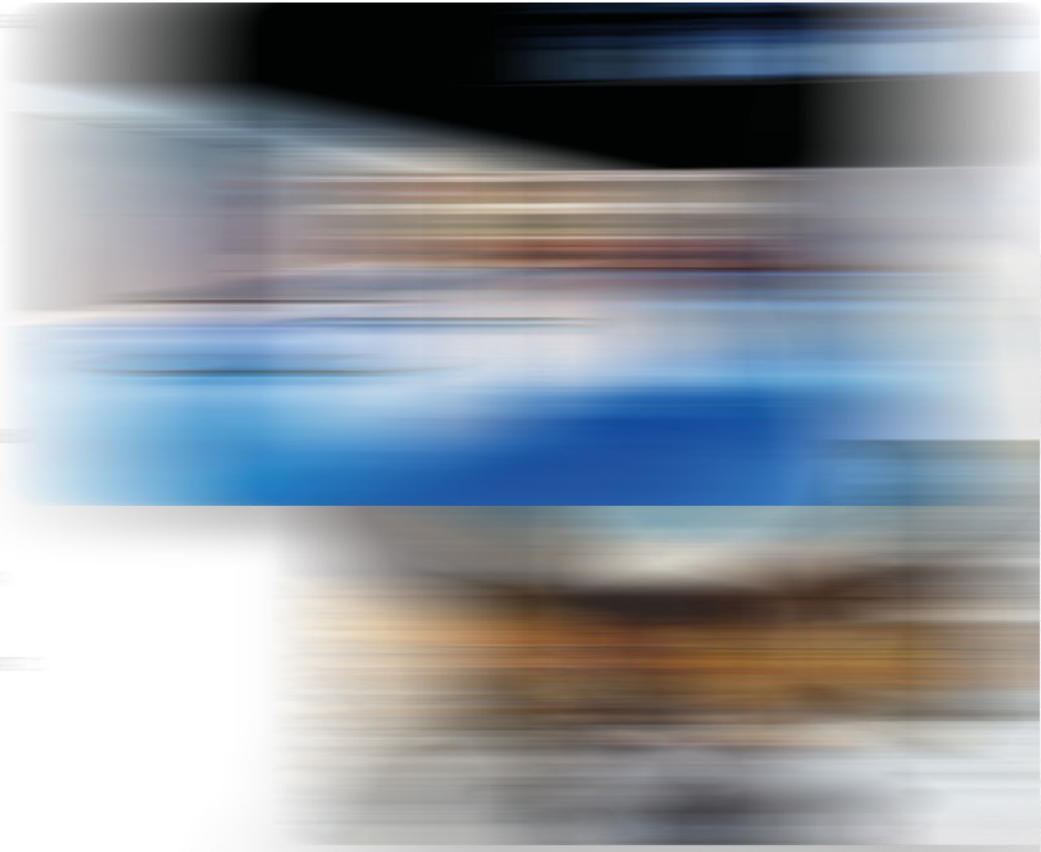


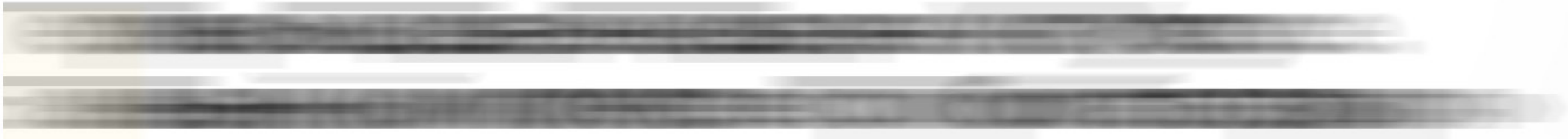
I **ФОТО**



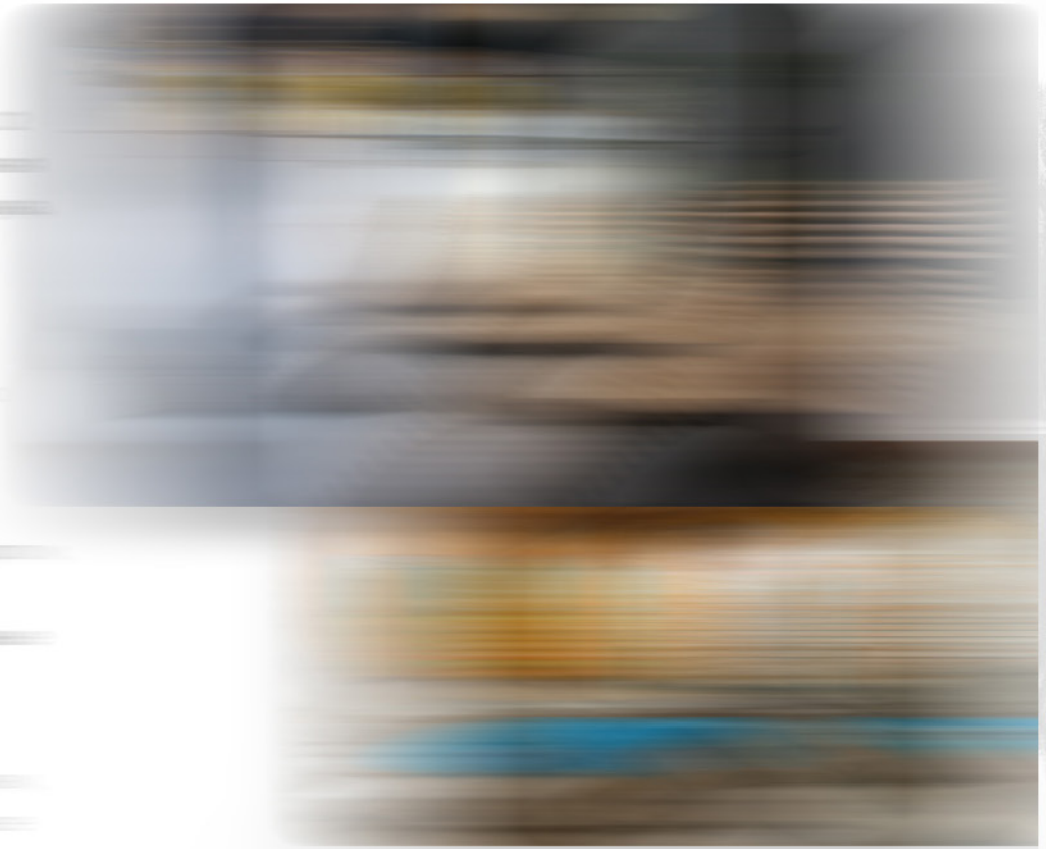
[Redacted text block]

[Redacted text block]





[The text in this section is heavily blurred and illegible.]



I Спа комплексы/Бани. Услуги

Услуга	Время	Цена	Кол-во человек
Спа			
Массаж			
Спа-программа			
Ароматерапия			
Парение			
Детское парение			
Пилинги, обертывания			
Спа с банным комплексом			
Авторская программа парения			
Авторские техники парения			
Чан с добавками			
Массаж горячими апельсинами			
Звукотерапия чашами			



Референсы

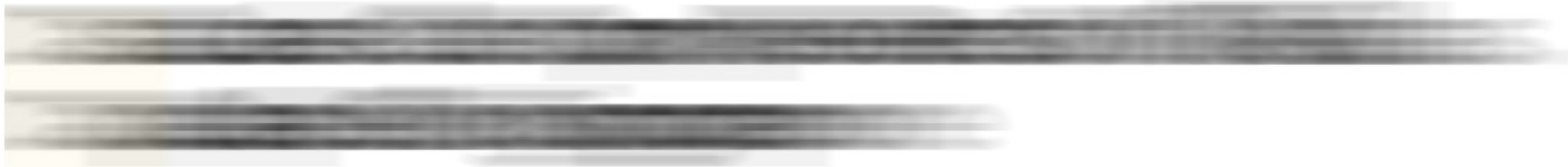


| Гостиницы

| Гостиницы

Название	Категория номера							
	Стандарт		Джуниор Сьюит		Люкс		Президентский	
	будни	выходные	будни	выходные	будни	выходные	будни	выходные

Цены на 17.11.2023 по данным сайтов рассматриваемых гостиниц.



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

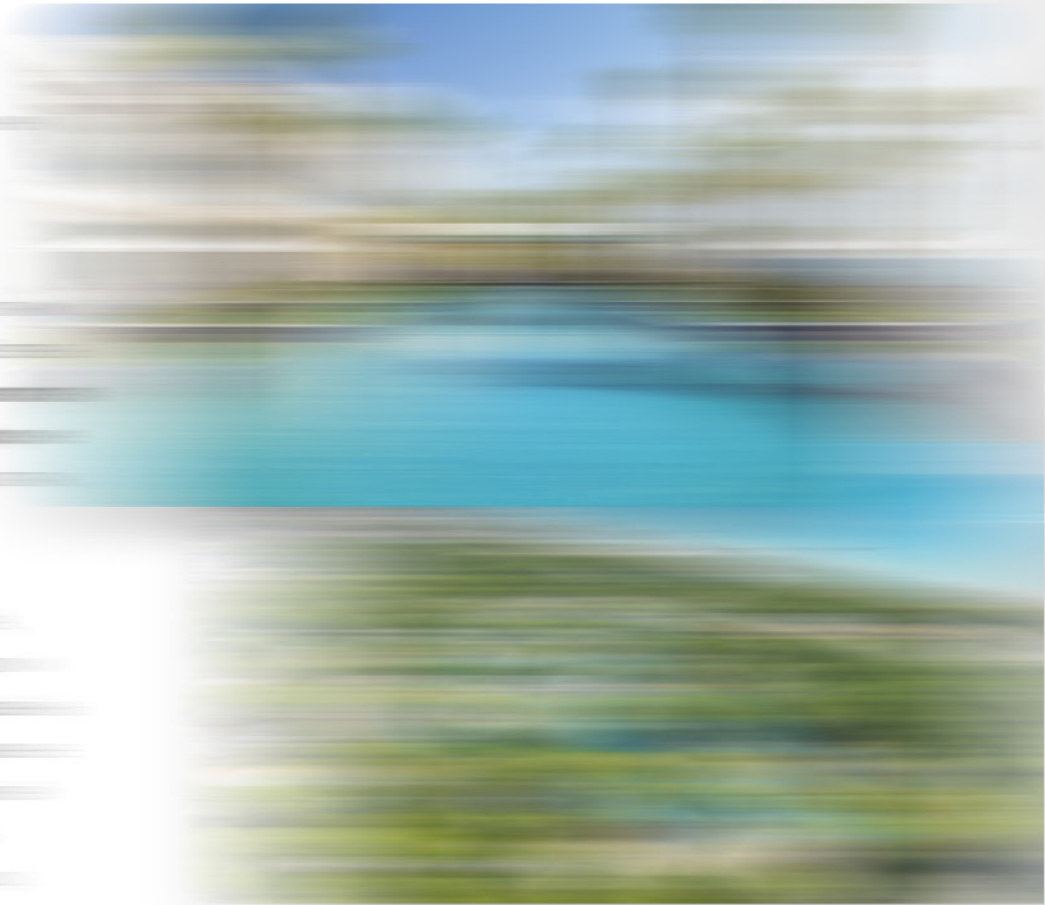
[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]





Бани

Описание инфраструктуры и услуг бань

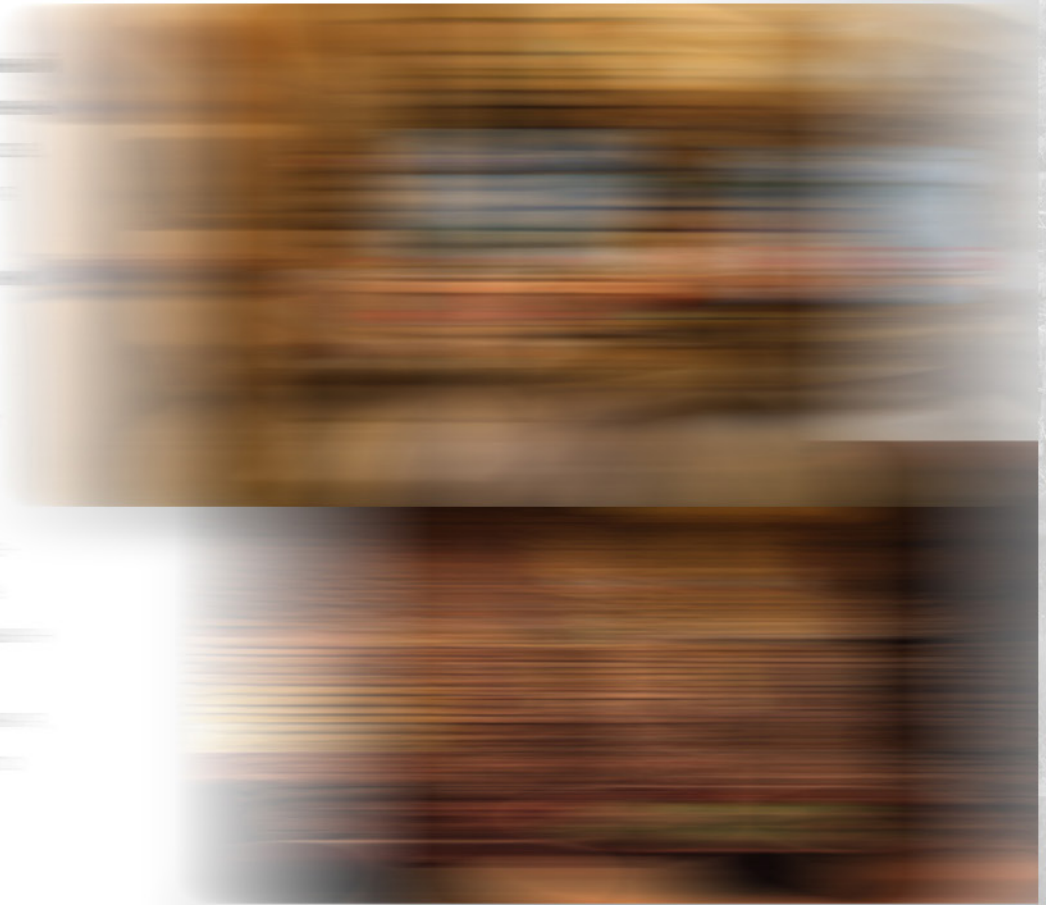
| Бани

Название	Сеанс, МИН.	Цена



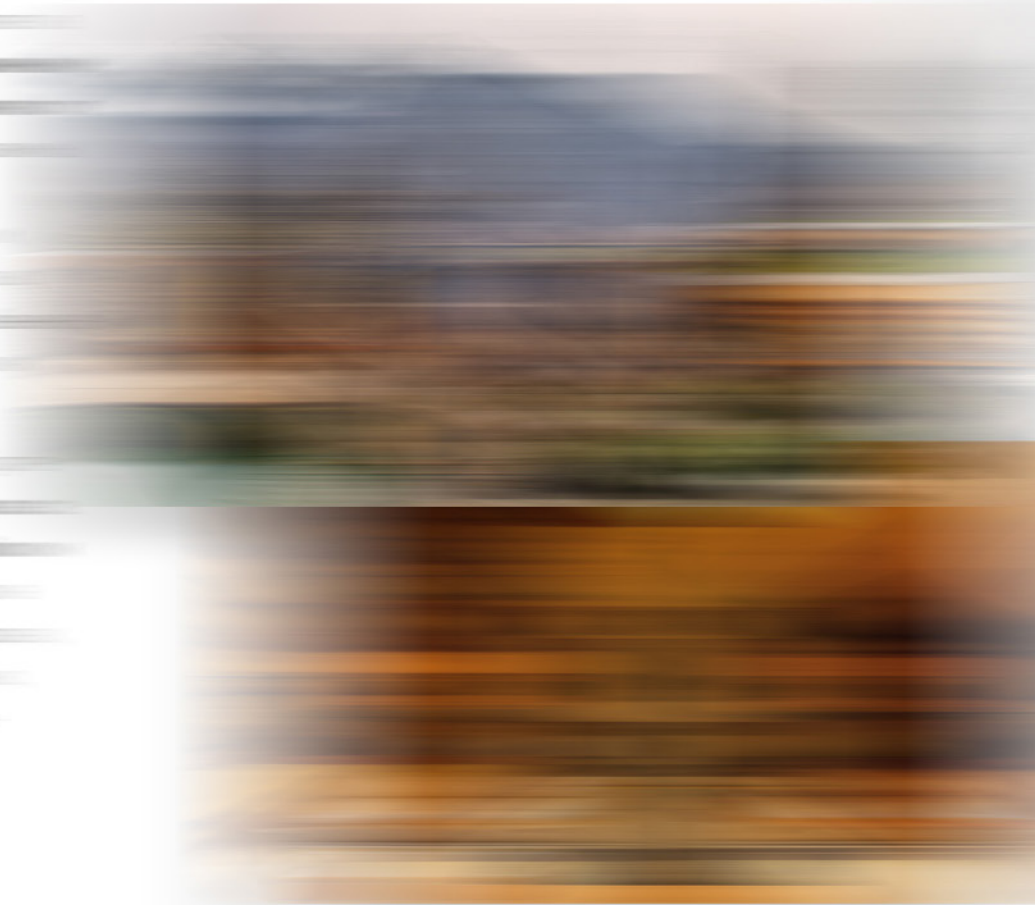
[Redacted text]

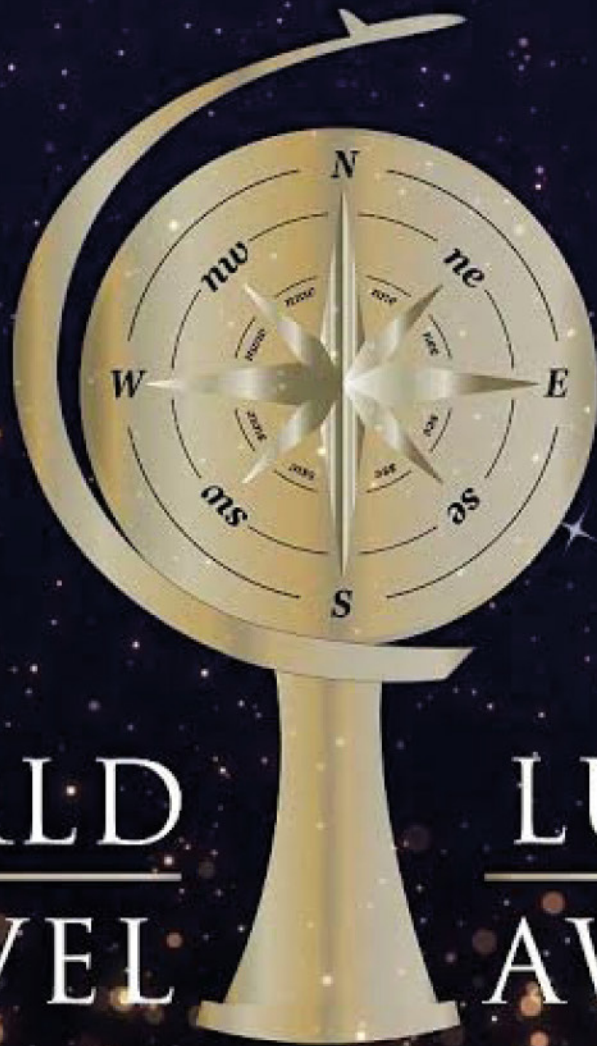
[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]





WORLD
TRAVEL

LUXURY
AWARDS

Премии и номинации

Премии, номинации, критерии отбора

Отдельные премии в которых планируется участие после ввода отеля в эксплуатацию



I ОТЕЛЬНЫЕ НОМИНАЦИИ

Качество и уровень обслуживания:

- ✓ Лучший отель
- ✓ Лучший курорт
- ✓ Лучший спа-центр
- ✓ Лучший ресторан
- ✓ Лучший пляжный отель
- ✓ Лучший бизнес-отель
- ✓ Лучший семейный отель
- ✓ Лучший бутик-отель
- ✓ Лучший отель класса люкс
- ✓ Лучший отель для молодоженов
- ✓ Лучший отель для отдыха с детьми
- ✓ Лучший отель для любителей спорта
- ✓ Лучший отель для любителей истории
- ✓ Лучший отель для любителей природы
- ✓ Лучший отель для любителей культуры
- ✓ Лучший отель для любителей шоппинга

Инновации и современность:

- ✓ Самый инновационный отель
- ✓ Лучший дизайн отеля
- ✓ Лучший отель с экологическим подходом
- ✓ Лучший отель с социальной ответственностью

Услуги и удобства:

- ✓ Лучший ресторан при отеле
- ✓ Лучший спа-центр при отеле
- ✓ Лучший бассейн при отеле
- ✓ Лучший пляж при отеле
- ✓ Лучшие развлекательные заведения при отеле
- ✓ Лучший детский клуб при отеле
- ✓ Лучший бизнес-центр при отеле
- ✓ Лучший фитнес-центр при отеле

Номинации в отельных премиях могут быть самыми разными, но в целом их можно разделить на несколько основных категорий. Конкретный список номинаций может варьироваться в зависимости от премии. Например, некоторые премии присуждают награды за отдельные виды номеров, такие как лучшие номера для пар, лучшие номера для семейного отдыха или лучшие номера для деловых путешественников. Другие премии присуждают награды за конкретные мероприятия или услуги, такие как лучшие свадебные мероприятия, лучшие круизы или лучшие гастрономические фестивали.

Люди и персонал:

- ✓ Лучший управляющий отеля
- ✓ Лучший персонал отеля
- ✓ Лучший шеф-повар

Другие номинации:

- ✓ Лучший отель по версии путешественников
- ✓ Лучший отель по версии экспертов
- ✓ Лучший отель в конкретном регионе или стране

| Юридические справки

Анализ законодательной базы и разрешенной документации



Анализ законодательной базы и разрешенной документации



Анализ рисков землепользования. Предложения по внесению изменений в нормативные правовые акты

О взаимодействии с банковским сектором с целью привлечения льготного кредитования

Постановление Правительства РФ от 09.02.2021 № 141

Постановление об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета на возмещение недополученных доходов по кредитам, выданным по льготной ставке инвесторам для реализации инвестиционных проектов.

Цели кредитования:

Строительство и реконструкция:

- ✓ Гостинцы и санатории площадью от 5 тыс. м² / 120 номеров ≤ и категории не менее «3 звезды»
- ✓ Многофункциональные туристические комплексы, на территории которых предоставляются развлекательные, спортивно-оздоровительные, горнолыжные и иные услуги, а также не менее 10% которых занимают площади гостиниц или санаториев

Сумма кредитования:

100 млн. руб. ≤ 70 млрд. руб.

Сроки кредитования:

≤ 12 лет

Ставка кредитования:

≤ 3% + 30% ключевой ставки

О взаимодействии с банковским сектором с целью привлечения льготного кредитования

Уполномоченные организации:

1. Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ»
2. АО «АЛЬФА-БАНК»
3. Банк ВТБ (ПАО)
4. Банк ГПБ (АО)
5. ПАО «Московский кредитный банк»
6. ПАО Сбербанк
7. ПАО «Совкомбанк»
8. ПАО Банк «ФК Открытие»
9. ПАО «Промсвязьбанк»
10. АО «Райффайзенбанк»
11. АО «Россельхозбанк»
12. ПАО «АК БАРС» Банк
13. АО «Банк ДОМ.РФ»
14. АО «МСП Банк»
15. ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
16. АО «СМП Банк»
17. РНКБ Банк (ПАО)
18. АО «АБ «РОССИЯ»
19. АО БАНК «СНГБ»
20. ПАО «Челябинвестбанк»

Стандартный перечень первичной документации:

- Технико-экономические показатели
- Укрупненный расчет стоимости строительства
- Реестр заключенных договоров
- Реестр выполненных работ
- Реестр платежей
- Укрупненный график строительства
- Опыт участников (бенефициаров)
- Финансовая модель
- Маркетинговый анализ территории
- Концепция проекта
- Укрупненный график производства работ
- Договоры по земельным участкам в собственности / аренде
- Градостроительный план земельных участков
- Первичная проектная документация (высокая степень готовности)
- Комплект технических условий на подключение к инженерным сетям
- Подтверждение наличия средств (собственное участие)
- Иные документы

О взаимодействии с банковским сектором с целью привлечения льготного кредитования

M9DEVELOPMENT.RU
+7 (495) 120 - 0170



ТЕЛЕГРАМ



САЙТ КОМПАНИИ