

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Glamp – Горная Сказка

Индивидуальное инвестиционное предложение

Завершение строительства 2 квартал 2026.

г. 2025



**Рентабельность
15%**

**Инвестиции
доля собственности 100%**

**Окупаемость
без учета капитализации**

**Расходы на
управление комплексом 40%**

**Чистая прибыль
в первый год работы объекта**

**Маржинальность
54%**

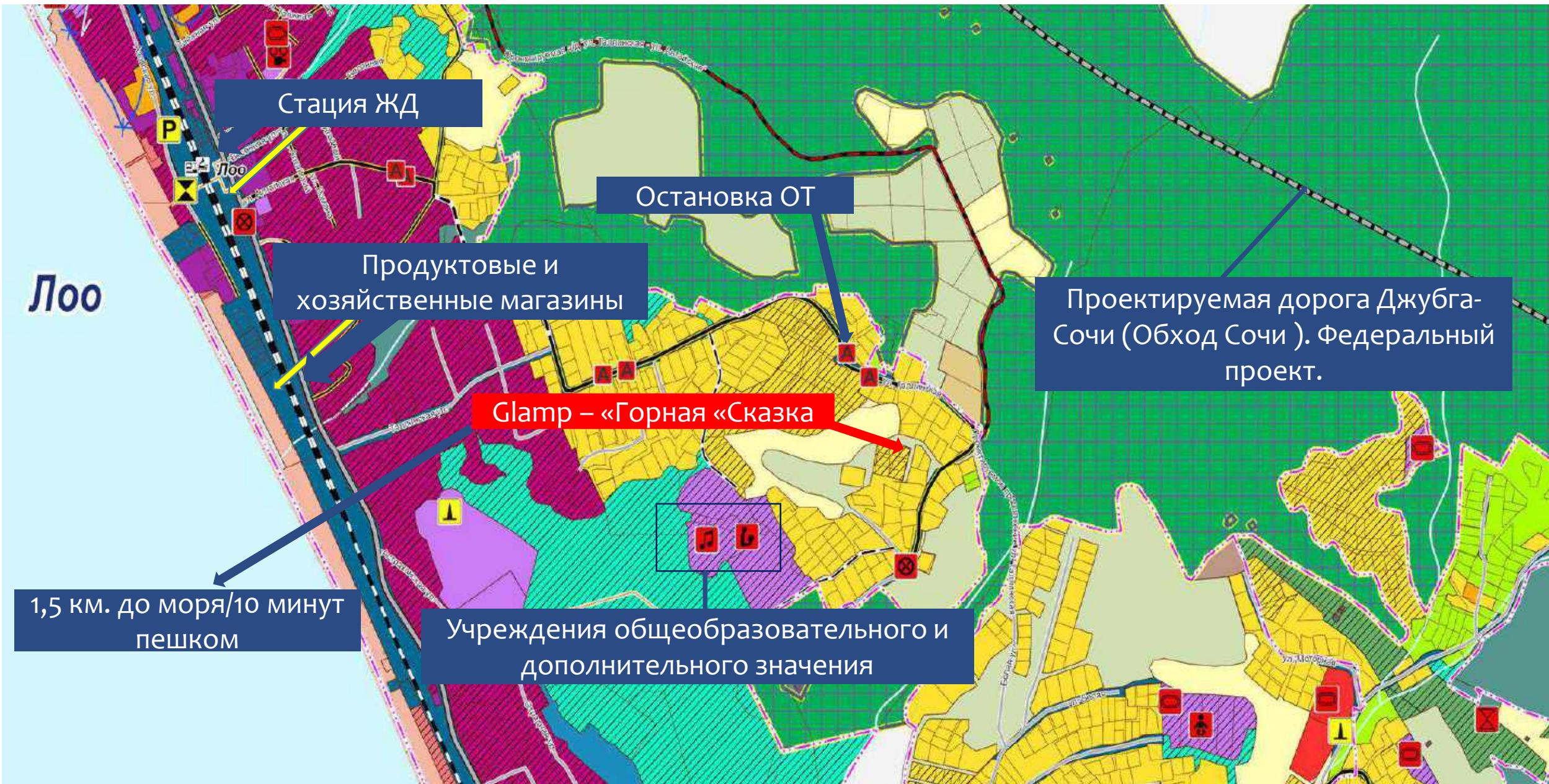
**Стоимость проекта (объем инвестиций)
210 000 000 ₽**

**Окупаемость проекта
6,5 лет (с учетом роста 10% 5,5 лет)**

**Годовая выручка
46 466 000 ₽ (за минусом отмены броней – 3 766 750 ₽)**

**Годовая прибыль
25 127 247 ₽ (за минусом отмены броней – 3 540 745 ₽)**

Инфраструктура и генеральный план города



Инфраструктура комплекса



Морской пляж 10 минут пешком
или 5 минут на трансфере



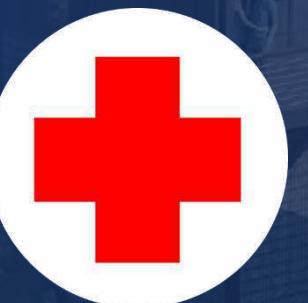
Ресторан с террасой на 50-70
посадочных мест



Круглогодичный бассейн с зоной
отдыха



Экстремальный отдых на квадраликах



Медицинский пункт



Банный чан и костровая зоны



Банный комплекс



Византийский храм



Workout площадка



Детская зона

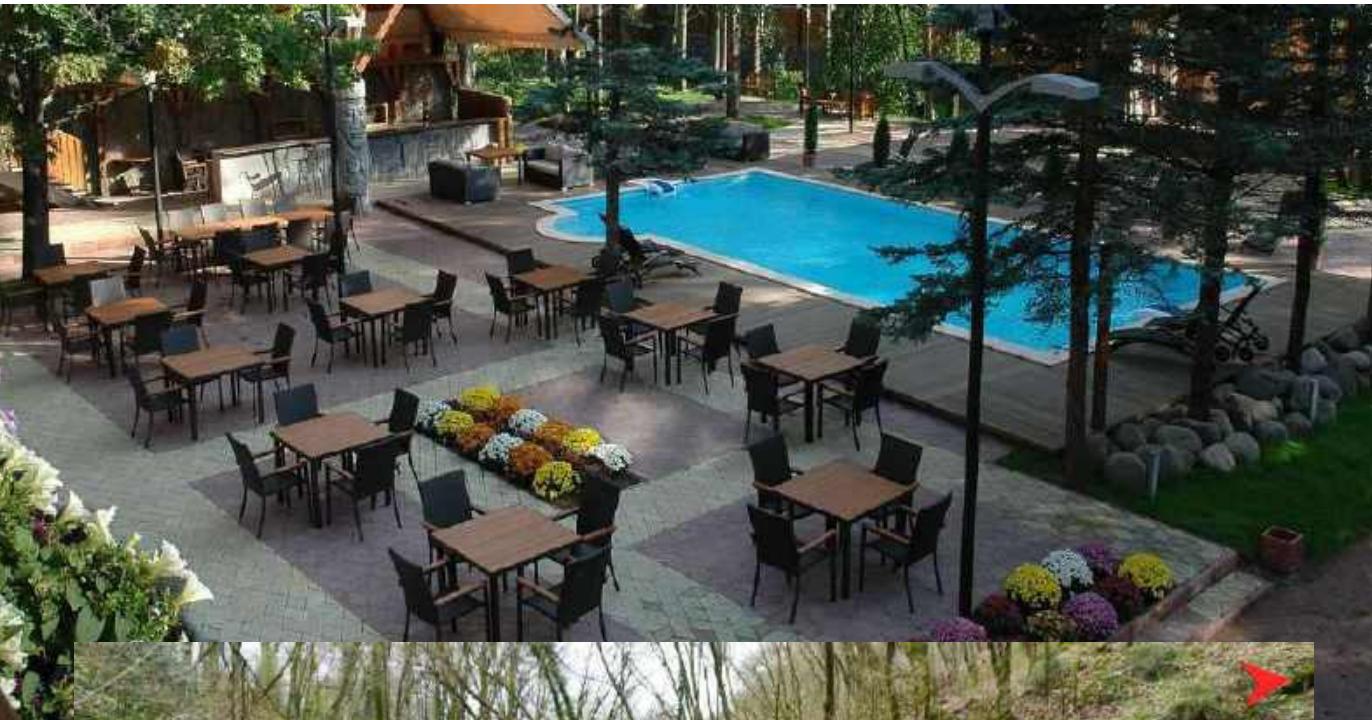
Визуализация проекта



Инфраструктура проекта



Инфраструктура проекта



Планировочные решения



ГОРНАЯ СКАЗКА

Приобретаемые активы и инфраструктура комплекса

Недвижимость

- ✓ 9 коттеджей по 100 м²;
- ✓ Центр управления (170 м²): ресепшн, номерной фонд, медпункт;
- ✓ Кафе – 95 м²;
- ✓ Инфинити-бассейн 12×6 м с зоной отдыха;
- ✓ Банный комплекс – 2 бани (сауна/парная).

Земельный участок

- ✓ Земельный участок общей площадью 0,47 га.;
- ✓ Земельные участки ИЖС и ЛПХ;
- ✓ Форма собственности – частная собственность;
- ✓ Коммуникации: 150 Квт на участке, центральное водоснабжение, ЛОС;

Нематериальные активы

- ✓ Торговое название / бренд;
- ✓ Лицензии, разрешения (на алкоголь, общественное питание и т.п.);



Движимое имущество

- ✓ Мебель, бытовая и профессиональная техника
- ✓ Посуда, текстиль, инвентарь;
- ✓ Транспортные средства (если используются для обслуживания базы и приобретено инвестором);
- ✓ Садовый и строительный инвентарь (если приобретается инвестором).

Инфраструктура в пределах 25 км.







Обзор рынка альтернативных предложений

www.avito.ru/sochi/doma_dachi_kottedzh/5-k_kottedzh_150_m_7665181806

Яндекс

Для бизнеса · Карьера в Авито · Помощь · Каталоги · #яПомогаю · Моя объявление: Иван Фигинов · Редактировать объявление

Avito · Все категории · Снять дом · Поиск · Найти · Во всех регионах

Главная · Дома, дачи, коттеджи · Снять · Коттеджи · Посуточно

5-к. коттедж, 150 м²

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку



от 20 000 ₽
за сутки

Заселение и выезд
Выберите даты

Количество гостей
Б взрослых

Цены по датам
25 000 ₽ 25-26 октября 23 000 ₽ 26-27 октября 23 000 ₽ 27-28 октября

Выбрать даты
Чтобы уточнить цену

Морской Ангел
4.9 ★★★★★ 35 отзывов
Арендодатель
На Авито с 2016 · Документы проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

Поиск

Помощь

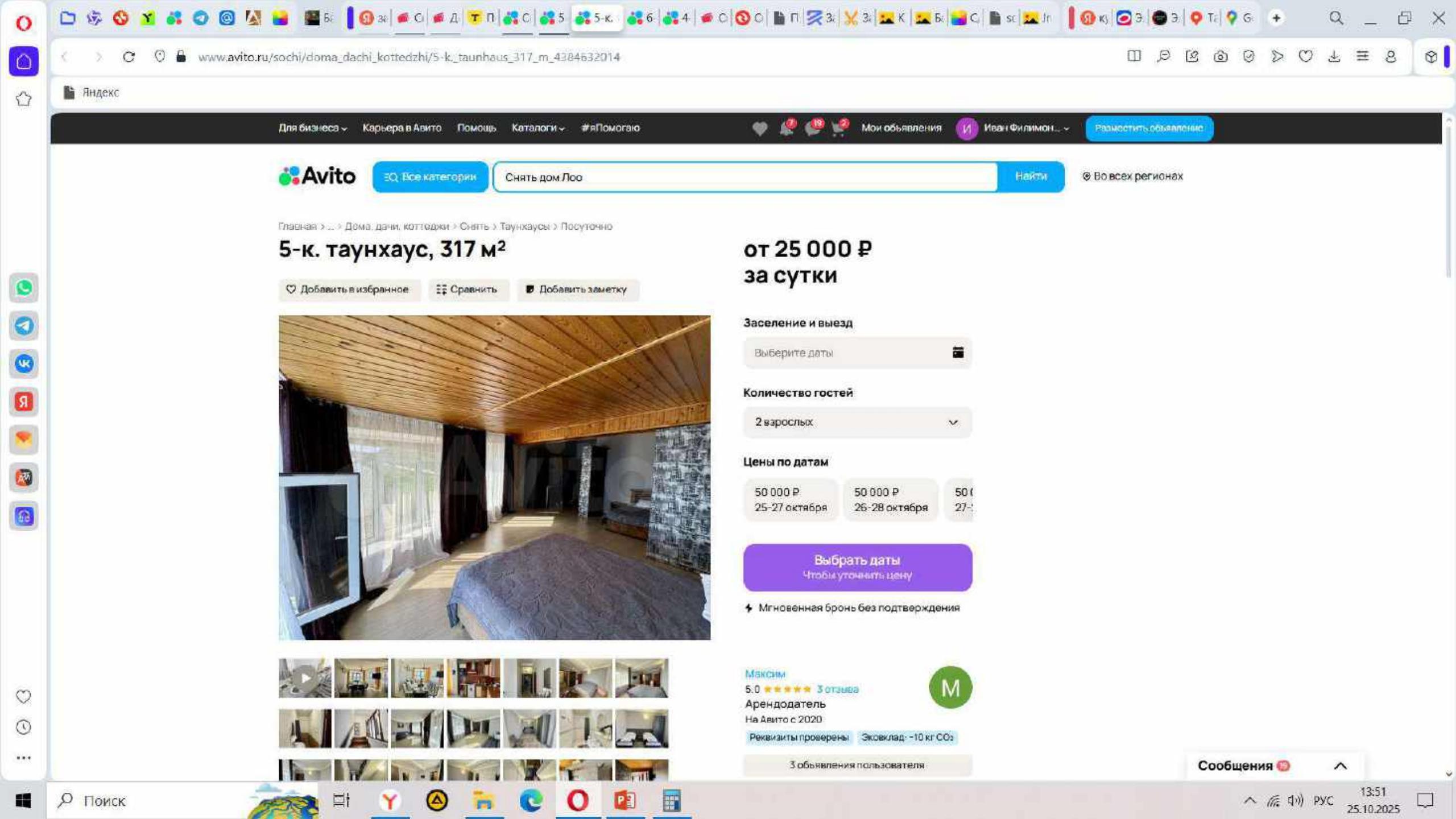
Каталоги

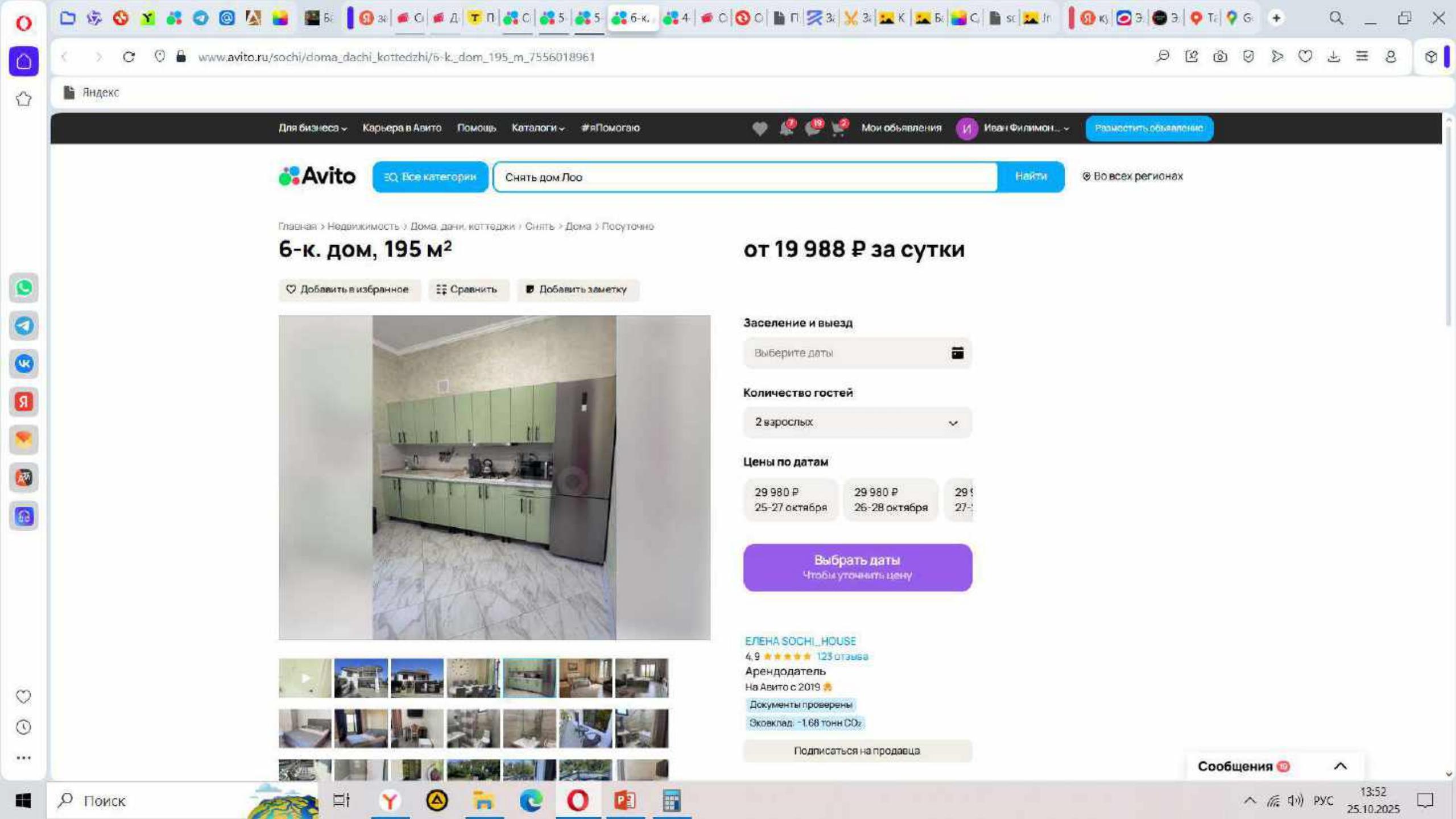
#яПомогаю

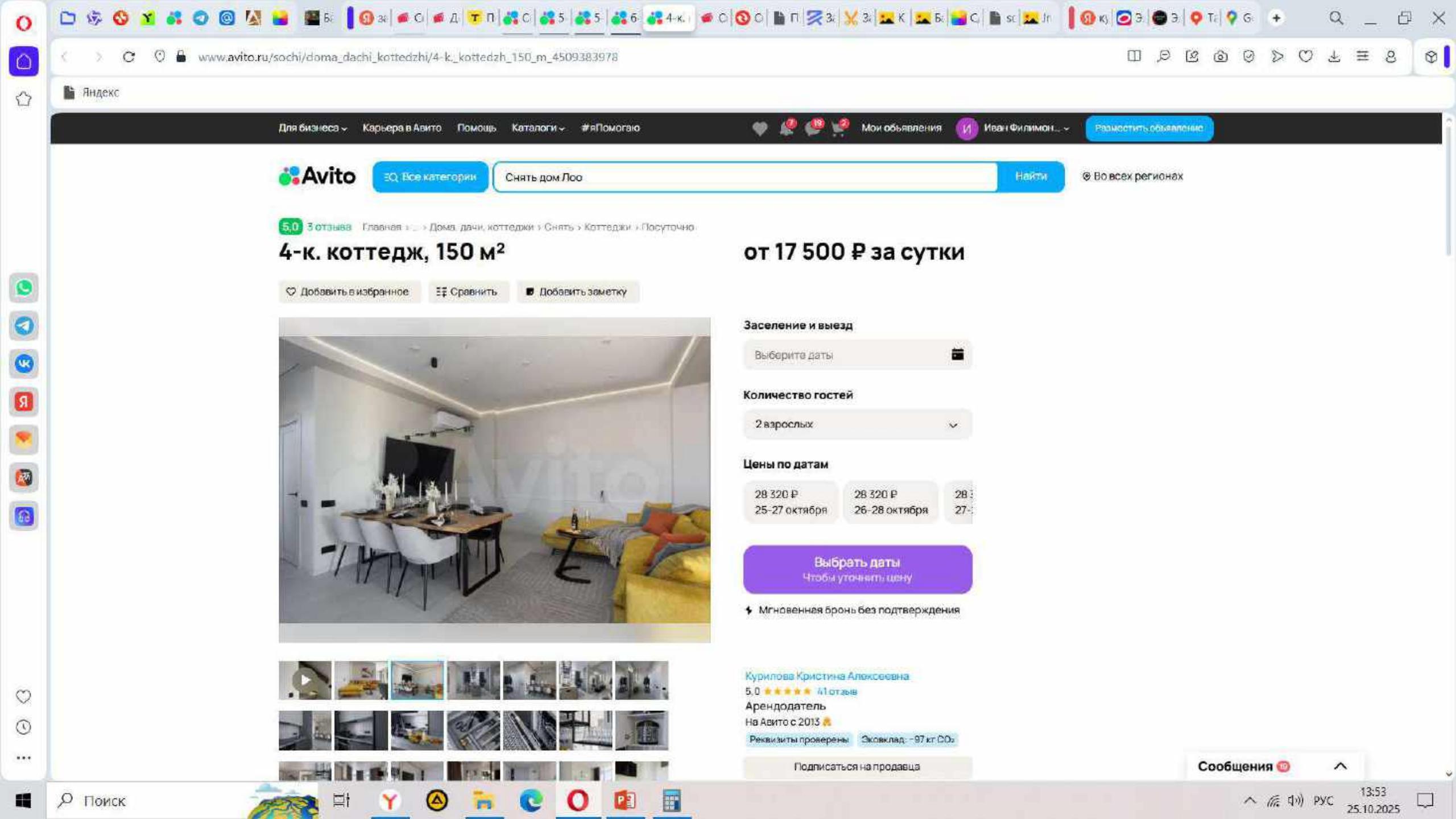
Моя объявление: Иван Фигинов

Редактировать объявление

13:50
25.10.2025







Финансовый план с управляющей компанией

Все расчёты основаны данных: 9 домов, сезон/несезон, допуслуги, отмены 15%.

Статья 1. Структура выручки (годовая)

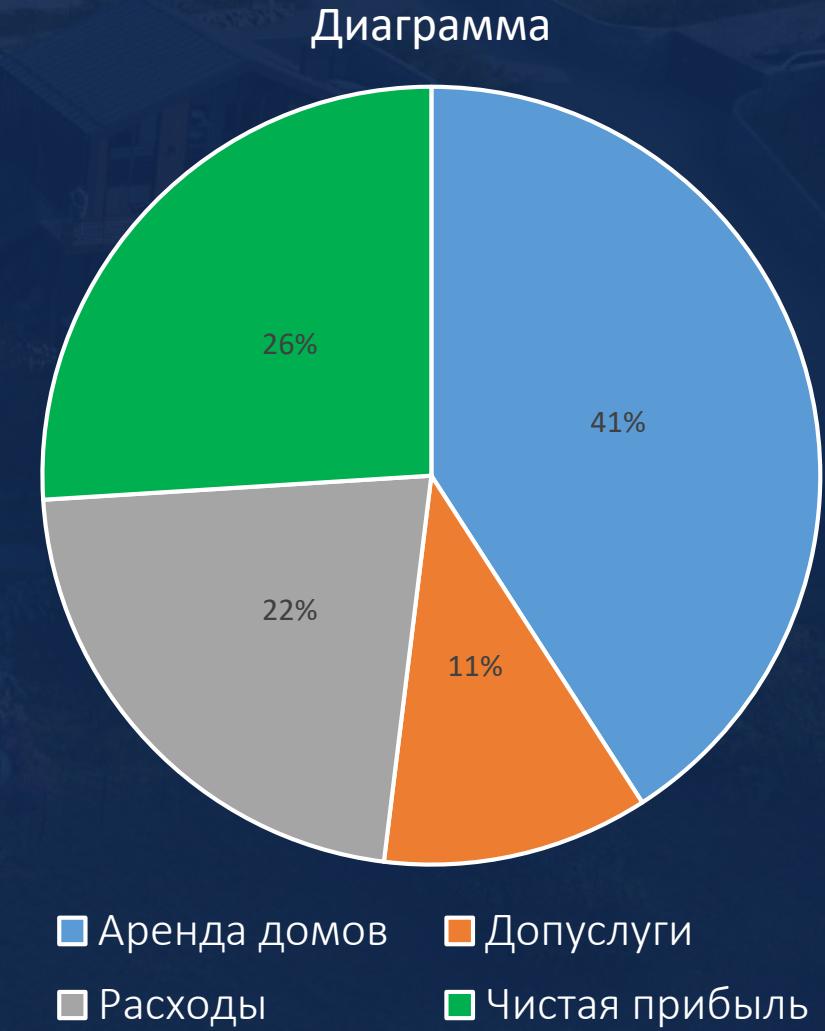
№	Статья выручки	Расшифровка	Итого (год) без 10% роста прибыли
1	Аренда домов — высокий сезон	$92 \text{ дня} \times 30\ 000 \text{ ₽} \times 80\% \text{ загрузки} \times 9 \text{ домов}$ (Июнь, Июль, Август)	21 848 400 ₽
2.	Аренда домов — низкий сезон	$273 \text{ дня} \times 20\ 000 \text{ ₽} \times 40\% \text{ загрузки} \times 9 \text{ домов}$	19 656 000 ₽
3.	Итого аренда домов		39 528 000 ₽
4.	Дополнительные услуги	$1\ 647 \text{ заездов} \times 6\ 500 \text{ ₽} \text{ (средний чек: завтраки, SPA, романтика и т.д.)}$	8 729 100 ₽
5.	Общая потенциальная выручка	Аренда + допуслуги	50 233 500 ₽
6.	Минус: потери от отмен бронирований	$15\% \text{ отмен} \times 50\% \text{ возврат} \times \text{средняя стоимость брони} (30\ 500 \text{ ₽}) \times 1\ 647 \text{ заездов}$	-3 766 750 ₽
7.	ИТОГО ВЫРУЧКА	Потенциальная выручка с учетом 15% отмен броней.	46 466 750 ₽

Финансовый план с управляющей компанией

Все расчёты основаны данных: 9 домов, сезон/несезон, допуслуги, отмены 15%.

Статья 2. Структура выручки и чистой прибыли (с управляющей компанией).

№	Категория	Итого (год) без роста прибыли 10%
Доходы		
1.	Аренда домов	41 504 400 ₽
2.	Допуслуги	8 729 100 ₽
3.	Минус: потери от отмен	- 3 766 750 ₽
ИТОГО		46 466 750 ₽
Расходы		
1.	Коммунальные	1 800 000 ₽
2.	Налог УСН 6%	2 788 005 ₽
3.	Управление объект (40%) за минусом коммунальных и налоговых платежей	16 751 498 ₽
ИТОГО РАСХОДЫ		21 339 503 ₽
ИТОГО чистая прибыль		25 127 247 ₽



Финансовый план с управляющей компанией

Все расчёты основаны данных: 9 домов, сезон/несезон, доп. услуги, отмены 15% и 40% УК.

Статья 3. Итоговые финансовые показатели.

№	Показатель	Расшифровка расчета	Сумма (год)
1	Объем инвестиций	-----	210 000 000 ₽
2	Выручка (год) за минусом: потери от отмен -3 766 750	-----	46 466 750 ₽
3	Расходы	-----	21 339 503 ₽
4	Чистая прибыль (год) с учетом доп. услуг	Выручка-Расходы	25 127 247 ₽
5	Чистая прибыль (мес.) с учетом доп. услуг	Прибыль/12мес.	2 093 937 ₽
6	Рентабельность	Прибыль за год/инвестиции*100%	12%
7	Маржинальность	Чистая прибыль/выручку*100%	54%
8	Повышение на 10%	Ежегодное увеличение прибыли на 10%	+
9.	Срок окупаемости без учета роста и с 10% ростом прибыли ежегодно	Инвестиции/чистую прибыль	6,5 лет/5,5 лет

Преимущества и дифференциация



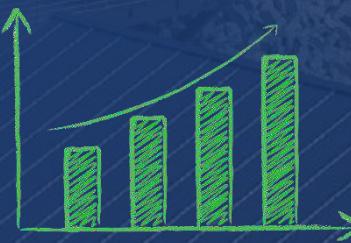
Идеальное расположение

Всего 1,5 км до моря (15 мин пешком) + горный воздух
+ тишина. Гости получают и пляж, и уединение — без
компромиссов.



Актив в собственности — нулевые риски аренды
Нет риска расторжения договора, роста аренды или
потери актива.

Вся инфраструктура внутри комплекса: Бассейн с зоной отдыха, ресторан, банный комплекс, SPA-центр, активный отдых (квадрациклы, походы и др), костровые зоны, детская площадка и Workout площадки.



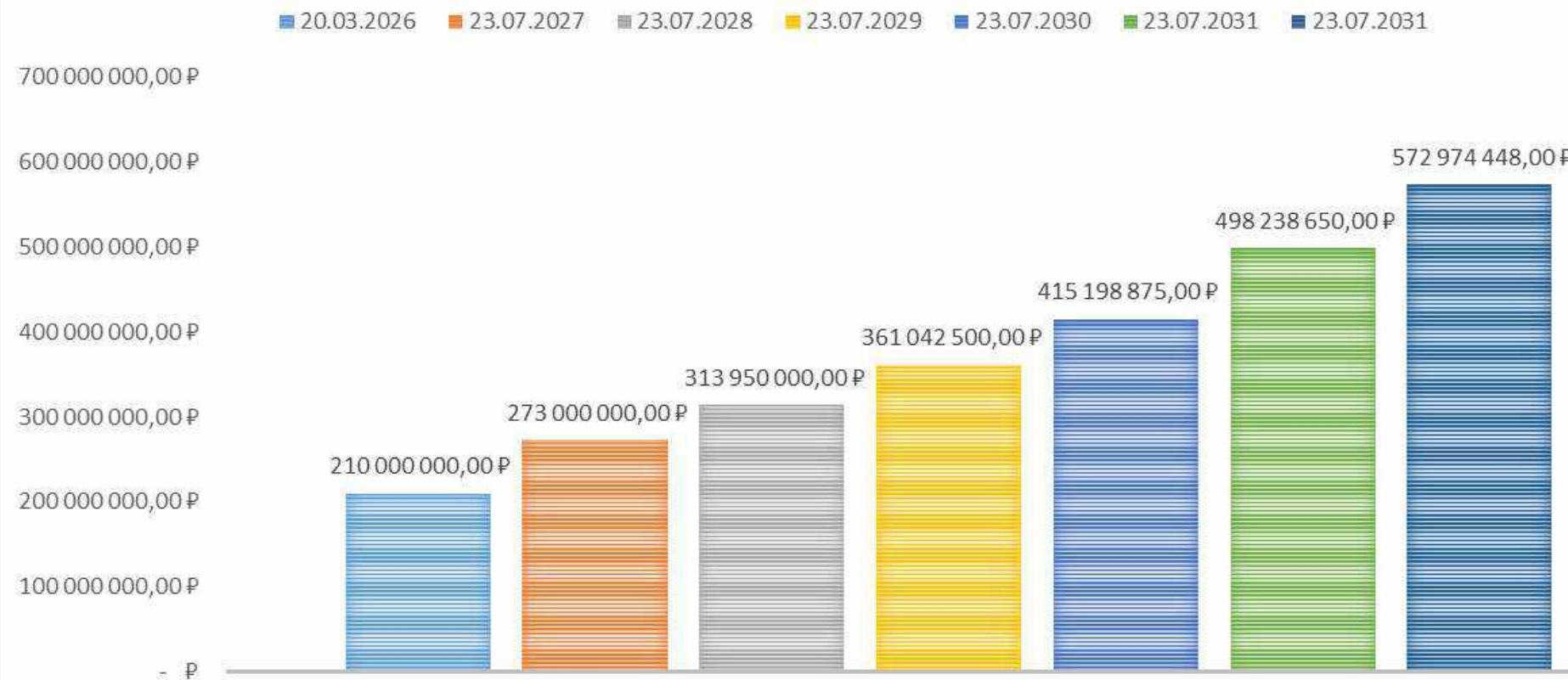
Растущий спрос на внутренний туризм
Сочи — лидер по внутреннему турпотоку в РФ.
Премиум-сегмент с природой и приватностью — один из самых востребованных трендов.

Рыночная капитализация

Земля и дома расположены в Лоо — одном из самых стабильных и востребованных районов Сочи. Согласно данным Росреестра и аналитики ЦИАН, стоимость земли и премиум-недвижимости в Лоо растёт на 25% ежегодно.

Даже при консервативном сценарии, рыночная стоимость актива через 6 лет превысит 500 млн ₽, что создаёт дополнительную защиту и прибыль при возможной перепродаже.

КАПИТАЛИЗАЦИЯ (СРЕДНИЙ ПОКАЗАТЕЛЬ 20,67%)





Аэрофотосъёмка

