

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Glamp – Горная Сказка

Индивидуальное инвестиционное предложение

Завершение строительства 2 квартал 2026.

г. **2025**



Рентабельность
15%

Инвестиции
доля собственности 100%

Стоимость проекта (объем инвестиций)
210 000 000 ₽

Окупаемость
без учета капитализации

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

Расходы на
управление комплексом 40%

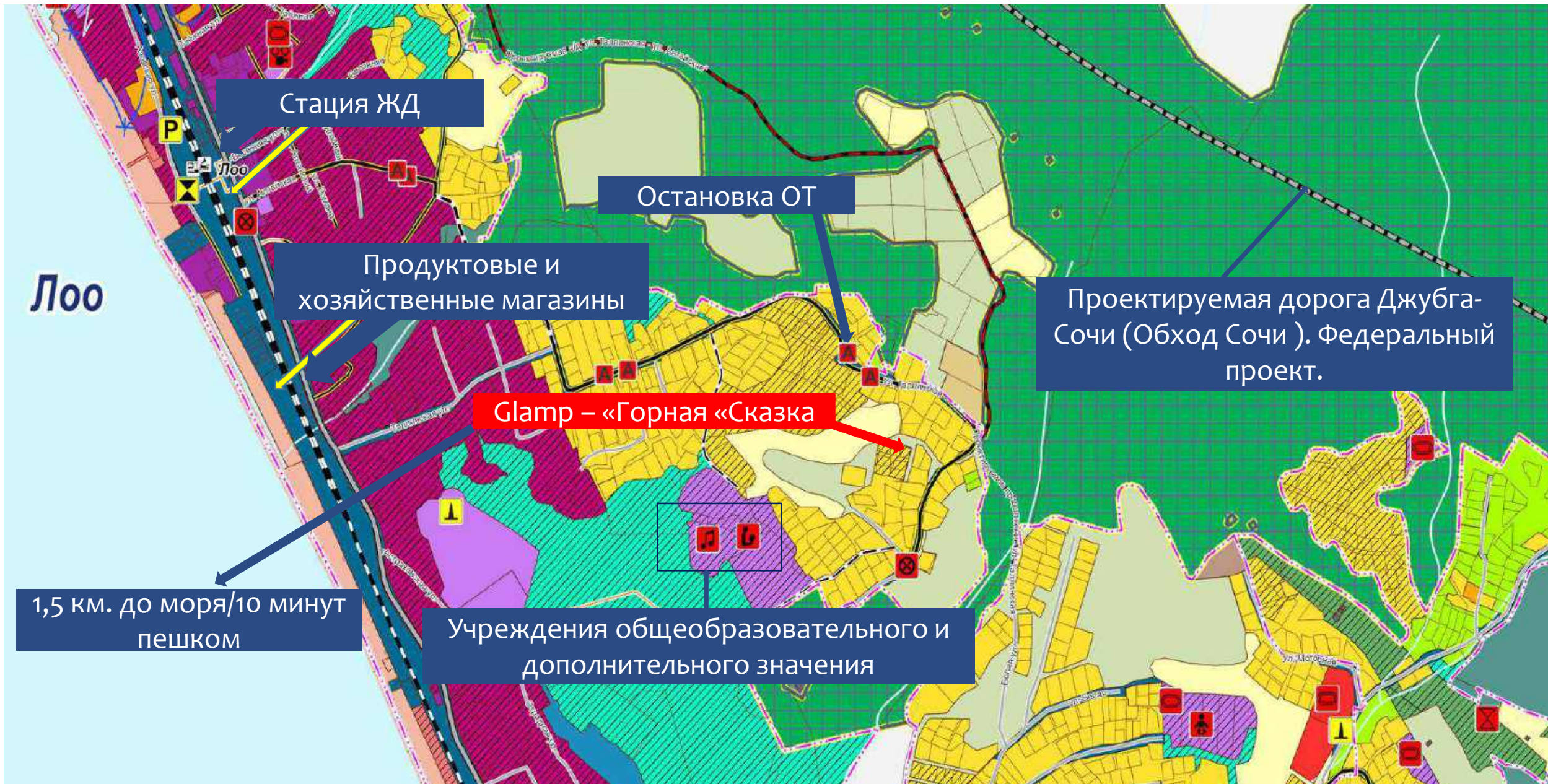
Годовая выручка
46 466 000 ₽ (за минусом отмены броней – 3 766 750 ₽)

Чистая прибыль
в первый год работы объекта

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

Маржинальность
54%

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 квадратиках



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

Скриншот веб-страницы на сайте Avito.ru, посвященной аренде недвижимости. В браузере отображается адресная строка: `www.avito.ru/sochi/doma_dachi_kottedzhi/5-k_kottedzh_150_m_7665181806`.

Навигационная панель сайта включает ссылки: Для бизнеса, Карьера в Avito, Помощь, Каталоги, #яПомогаю. В правом углу панели — иконки уведомлений, избранного, сообщений и профиля пользователя (Иван Фигинкин).

Логотип Avito и панель поиска. В строке поиска введено: `Снять дом Поо`. Кнопка `Найти`. Справа от строки поиска — переключатель `Во всех регионах`.

Хлебные крошки: Главная > ... > Дома, дачи, коттеджи > Снять > Коттеджи > Посуточно.

5-к. коттедж, 150 м²

Действия: `Добавить в избранное`, `Сравнить`, `Добавить заметку`.

Изображение: Фотография спальни с кроватью и сложенными одеялами.

Цена: **от 20 000 Р за сутки**

Заселение и выезд: `Выберите даты`.

Количество гостей: `5 взрослых`.

Цены по датам:

| Даты | Цена |
|---------------|----------|
| 25-26 октября | 23 000 Р |
| 26-27 октября | 23 000 Р |
| 27-28 октября | 23 000 Р |

Кнопка: `Выбрать даты` (чтобы уточнить цену).

Информация о продавце:

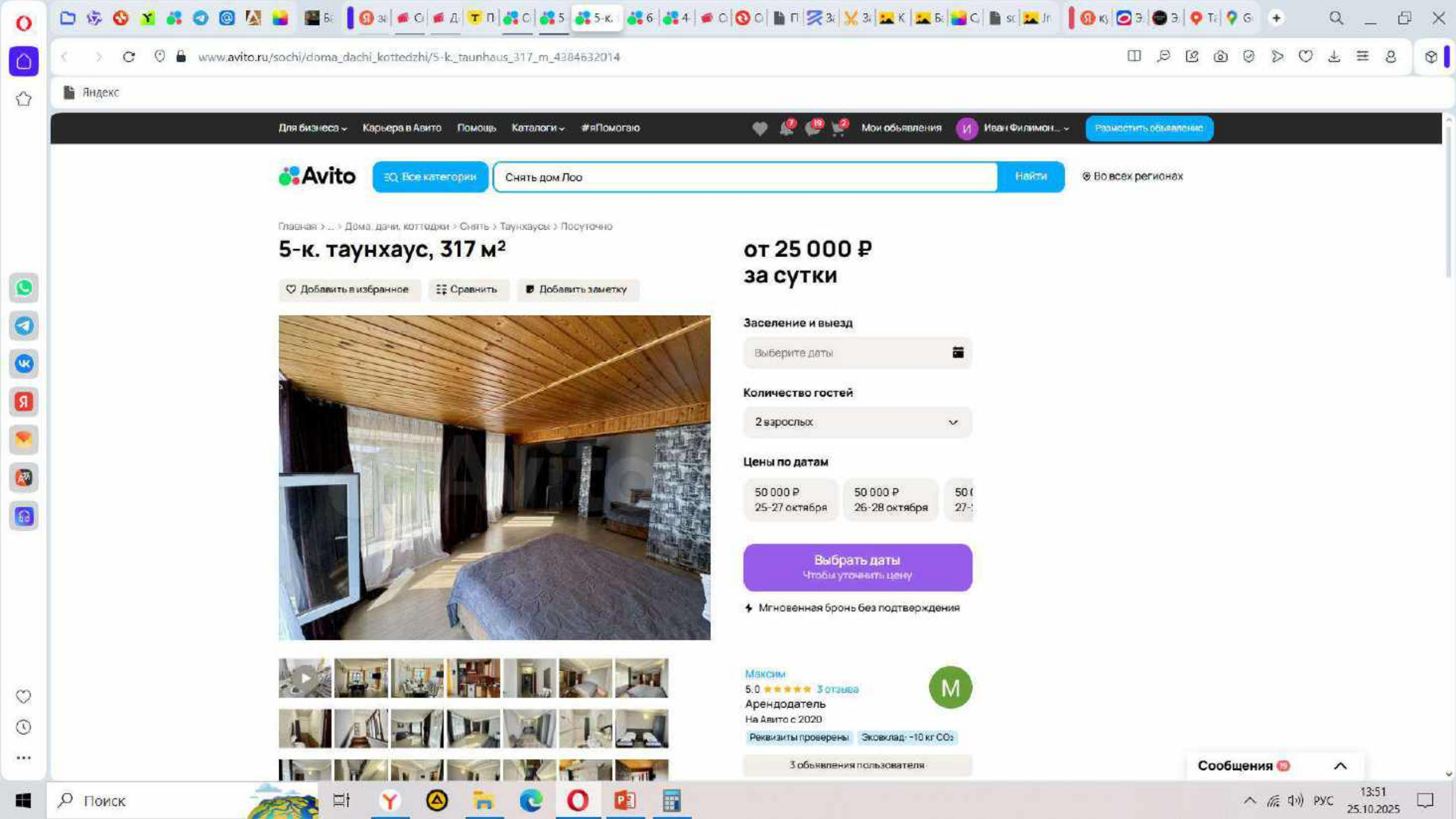
- Игорей Анжел
- 4.9 ★★★★★ 35 отзывов
- Арендодатель
- На Avito с 2015
- Документы проверены

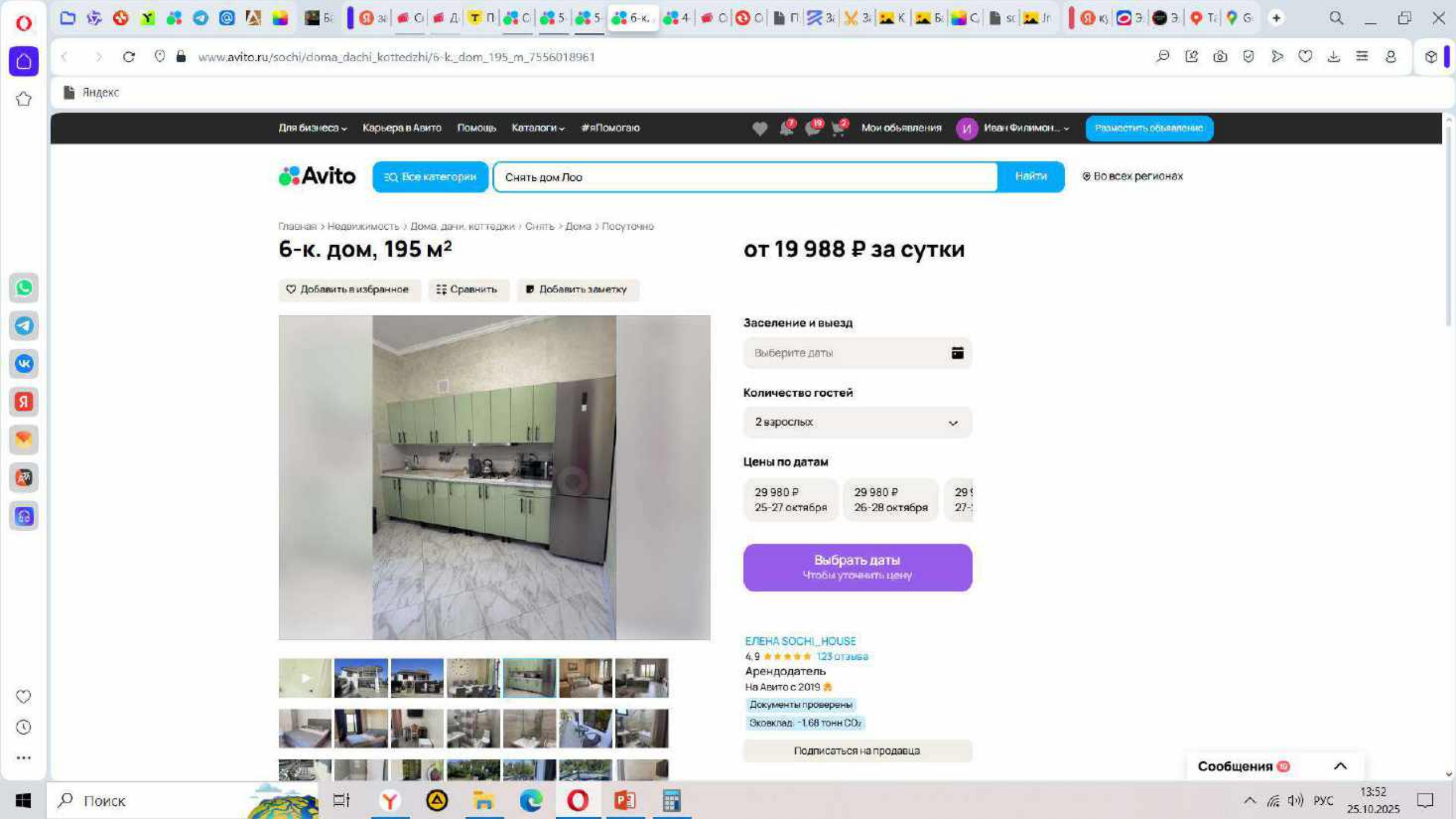
Кнопка: `Подписаться на продавца`.

В нижней части страницы — галерея дополнительных фотографий.

Панель уведомлений: `Сообщения`.

Системный трэй: Поиск, часы (13:50), дата (25.10.2025).





Все категории

Снять дом Лео

Найти

Во всех регионах

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Снять > Дома > Посуточно

6-к. дом, 195 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



от 19 988 ₽ за сутки

Заселение и выезд

Выберите даты

Количество гостей

2 взрослых

Цены по датам

29 980 ₽

25-27 октября

29 980 ₽

26-28 октября

29 980 ₽

27-29 октября

Выбрать даты

Чтобы уточнить цену

ЕЛЕНА SOCHI HOUSE

4.9 ★★★★★ 123 отзыва

Арендодатель

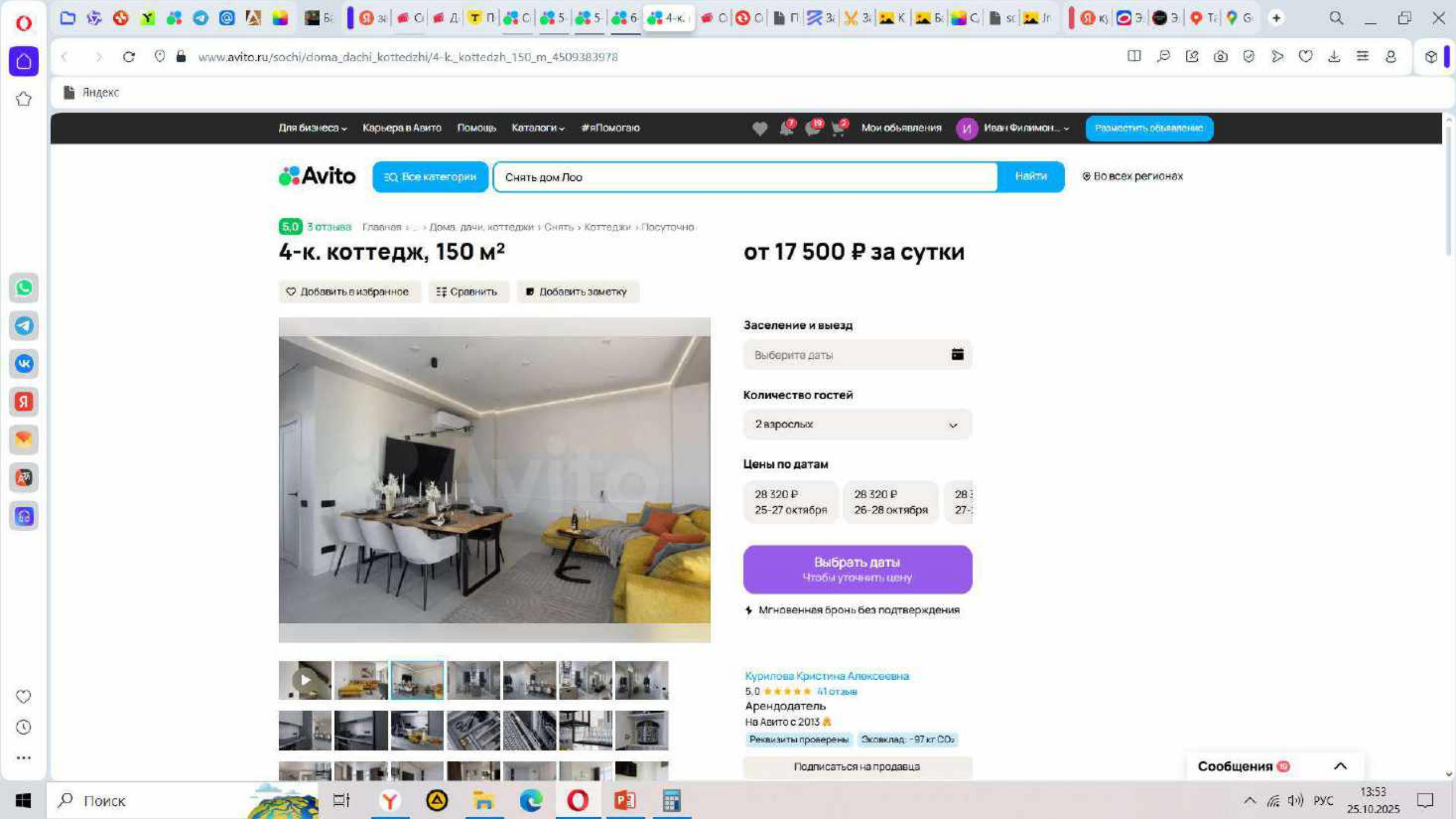
На Авито с 2019

Документы проверены

Экоклад: -1.68 тонн CO2

Подписаться на продавца

Сообщения 10



Все категории

Снять дом Лео

Найти

Во всех регионах

5.0 3 отзыва Главная > Дом, дача, коттеджи > Снять > Коттеджи > Посуточно

4-к. коттедж, 150 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



от 17 500 ₽ за сутки

Заселение и выезд

Выберите даты

Количество гостей

2 взрослых

Цены по датам

28 320 ₽
25-27 октября

28 320 ₽
26-28 октября

28 320 ₽
27-29 октября

Выбрать даты
Чтобы уточнить цену

Мгновенная бронь без подтверждения

Курилова Кристина Алексеевна

5.0 41 отзыв

Арендодатель

На Авито с 2013

Реквизиты проверены

Ожогклад: -97 кг CO2

Подписаться на продавца

Сообщения 10

Поиск

РУС

13:53
25.10.2025

Финансовый план с управляющей компанией

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

Статья 1. Структура выручки (годовая)

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

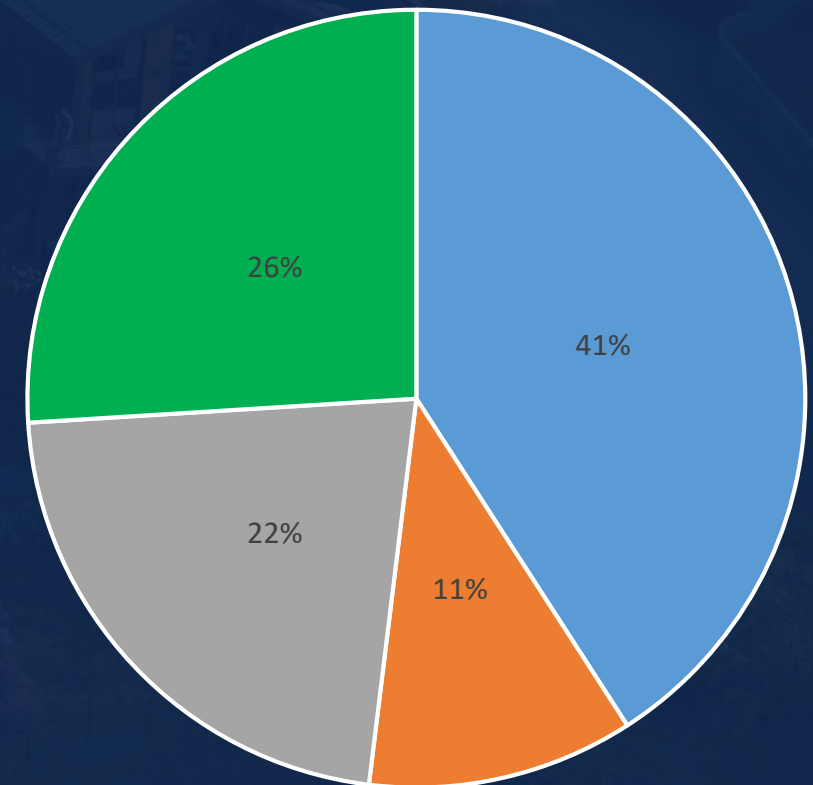
Финансовый план с управляющей компанией

Все расчёты основаны данных: 9 домов, сезон/несезон, допусслуги, 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. | Допусслуги | 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 ₽ |

Диаграмма



Аренда домов

Допусслуги

Расходы

Чистая прибыль

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



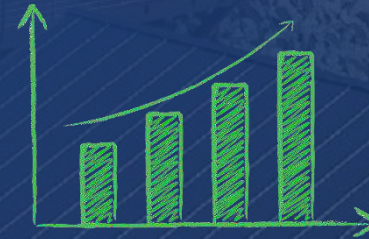
Идеальное расположение

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.





Аэрофотосъёмка