

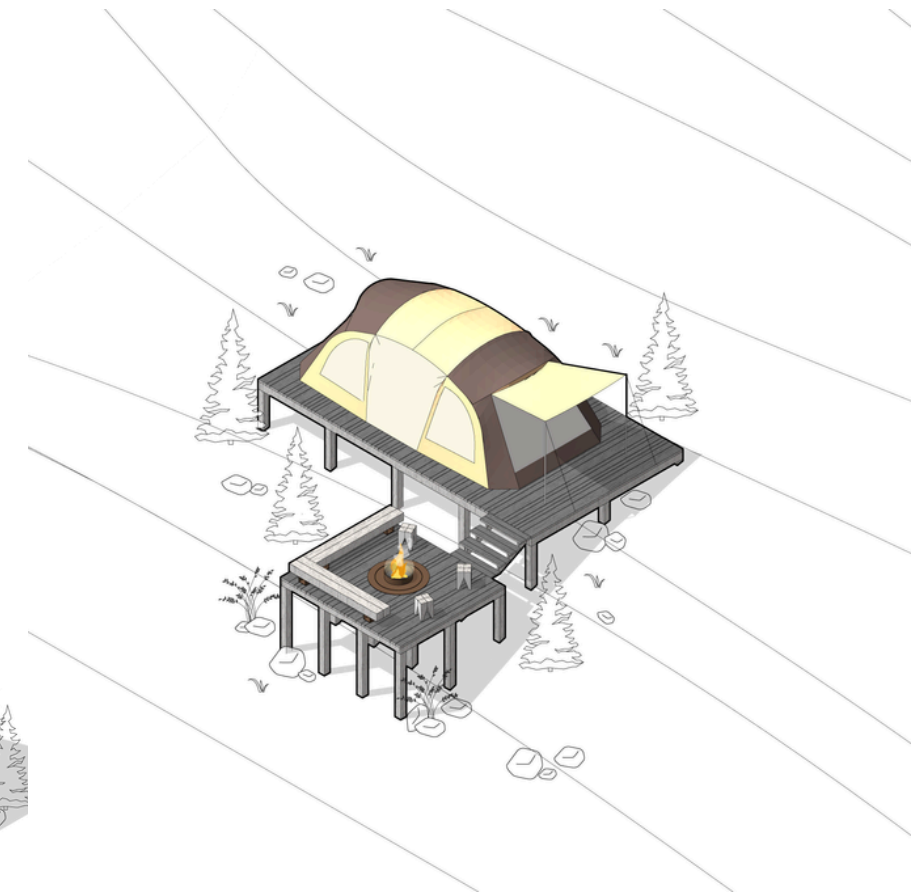
Soilmark[•]

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ И ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НАДЕЖНОСТИ ГЛЭМПИНГ- ОТЕЛЯ «ДЗЕН RECOVERY»

Агентство бизнес аналитики Soilmark



Описание проекта



Наименование проекта:

Глэмпинг ОТЕЛЬ
«ДЗЕН Recovery КРАСНАЯ ПОЛЯНА»

Территория размещения:

Курорт Красная Поляна, городской округ Сочи, Краснодарский край
Координаты: 43.677318, 40.208814

Направления услуг:

Круглогодично: аренда жилых эко-модулей, банный комплекс, СПА, бочка фурако (купель), кофейня, уличный кинотеатр, бассейн

Форма инвестиционного проекта

Проект реализуется частными инвесторами и управляющей компанией.

Стадия реализации проекта:

инвестиционная, строительство

Регион: Краснодарский край, городской округ Сочи

Глэмпинг-отель «Дзен Recovery» - отправная точка туристического маршрута по изучению курорта Красная Поляна.

Локация используется туристами в среднем для пребывания в течение 3-х суток.

**круглый
год**

аренда жилых модулей,
кофейня,
банный комплекс

Проект привлекает туристов за счет проживания в комфортных современных жилых модулях премиум качества и разнообразия программ пребывания на территории. Гости могут выбрать активный отдых или провести время, занимаясь йогой, пилатесом и медитациями (ретрит программы). В составе организованных групп гости глэмпинга имеют возможность исследовать природу Красной Поляны и посетить другие локации туркластера.



Оценка целевых рынков

	PAM	TAM	SAM	SOM
Расшифровка	Potential Available Market - потенциальный объем рынка	Total Addressable Market - общий объем целевого рынка	(Served/Serviceable Available Market) - доступный объем рынка	Serviceable & Obtainable Market - реально достижимый объем рынка
Значение	18 600 000 человек	7 600 000 человек	1 300 000 человек	12 500 человек
Обоснование	Потенциальный объем рынка с учетом данных о количестве туристов посетивших Краснодарский край за 2023 год (48% приходится на нелетний период)	Общий объем целевого рынка с учетом данных о количестве туристов посетивших Сочи за 2023 год (51% приходится на нелетний период)	Доступный объем рынка в Красной Поляне с учетом данных о количестве туристов посетивших курорт за 2023 год (59% приходится на нелетний период)	Реально достижимый объем рынка для локации “ДЗЕН Recovery КРАСНАЯ ПОЛЯНА”



Инвестиционная площадка под размещение глэмпинг отеля

КООРДИНАТЫ ЛОКАЦИИ:

43.677318, 40.208814

КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ:

земли лесного фонда

УСЛОВИЯ:

аренда

СОБСТВЕННОСТЬ:

государственная / не разгарничена

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

обустройство и эксплуатация туристического комплекса



К объектам глэмпинга относятся:

Места размещения:



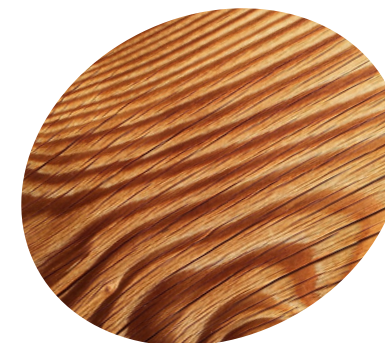
- Ресепшен
- 20 домиков-глэмп до 6 человек;
- 20 купелей до 4-х человек;
- Бассейн
- Детская площадка
- Event-холл
- Кофейня
- Барбекю гриль;
- Уличный кинотеатр;
- Открытая площадка для йоги и пилатеса;
- Кухня/ место для приема пищи;
- Помещение для хранения уборочного инвентаря.



Материалы, которые будут использованы в отделке и строительстве:



камень



дерево



металл

Анализ рынка

По данным исследования аналитического агентства Commonwealth Partnership (CMWP) в 2023 году в России насчитывалось 416 функционирующих глэмпингов. Они расположены преимущественно на территориях с развитой инфраструктурой, вблизи ключевых рынков сбыта — крупных городов. Большинство субъектов не перенасыщены предложением глэмпингов: в 22 субъектах глэмпингов нет, а в 42 — их менее пяти. Лишь в двух субъектах РФ насчитывается свыше 40 глэмпингов (Московская и Ленинградская области). Третье место у Краснодарского края, где находится 32 глэмпинга. В пятерку регионов — лидеров по числу глэмпингов в России также вошли Республика Алтай (23) и Свердловская область (21). В топ-10 также вошли Республика Крым (19), Карелия (18), Тверская (15), Тульская (14), Самарская (11) и Ярославская (11) области.

По данным Ассоциации глэмпингов России ежегодный рост рынка глэмпингов планируется на уровне 30% в ближайшие 5 лет.

Основные тренды рынка по мнению экспертов ассоциации:

- 2-х кратный рост за последние три года показателей внутреннего туризма;
- господдержка проектов глэмпингов в регионах;
- строительство и запуск круглогодичных объектов;
- рост производства готовых домов различных типов;
- запрос аудитории на антистрессовые программы/ программы релаксации на природе;
- развитие рынка выездных йога-туров/ ретритов и фитнес тренировок на открытом воздухе.

Согласно анализу запросов пользователей и показателя региональной популярности в системе Яндекс Wordstat за период 2022-2024 (по октябрь) г.г., а также согласно данным системы анализа рекламной активности Keys So за тот же период, количество запросов по ключевой фразе “Глэмпинг отель” в Краснодарском Крае выросло в 4,8 раз. Оценка индекса удовлетворенности спроса - 54% (то есть 46% аудитории готовы к новым предложениям рынка).

По итогам анализа конкурентов в Красной Поляне были выявлены следующие прямые конкуренты с оценкой по отзывам гостей более 4,9 (Яндекс/2ГИС):

- River Side resort&sра
- Pine River Красная Поляна
- Глэмпинг и СПА «ЛЕС»
- СЧАСТЬЕ
- НАХАЗО
- ЭНДЕМИК

Дополнительно был проведен анализ наиболее популярных глэмпинг отелей в других регионах России:

- Lago Ladoga
- Polyana Glamping
- Под небом
- Woody Village Riverside
- Зеленая Тропа
- Сила ветра

Конкуренты предоставляют следующие варианты услуг:

- места размещения в домиках-глэмпках (сферические и конусообразной формы);
- SPA комплекс, бассейн, каминная комната, мини-гольф, флоатинг, массажи, бани;
- кафе, открытый бассейн, площадка для свадеб и корпоративов;
- ресторан авторской кухни, конференц-зал;
- джакузи и видовая баня;
- гриль и мангал;
- летний кинотеатр, спортивные площадки, прокат велосипедов и спортивного инвентаря;
- камин, библиотека (коворкинг);
- размещение с питомцем;
- предоставление дополнительного спального места.



Перечень конкурентов для SWOT-анализа

Название	Стоимость за сутки в среднем по году (Яндекс/ Островок)	Сайт глэмпинга
River Side resort&spa	от 19 900р.	https://riversideresort.ru/
Pine River Красная Поляна	от 22 730р.	https://sochi.pineriver.ru/
Глэмпинг и СПА «ЛЕС»	от 19 000р.	https://lesglamping.ru/
СЧАСТЬЕ	от 16 000р.	https://vgorax.schastye-otel.rf
НАХАЗО	от 23 000р.	https://nakhazo.ru/
ЭНДЕМИК	от 10 000р.	https://endemic-glamping.ru/



SWOT-анализ рынка

Сильные стороны	Слабые стороны
• Лояльная аудитория (самые высокие оценки в индустрии гостеприимства) • Качество и актуальность услуг: благоустроенные современные глэмпы • Туристически выгодное географическое местоположение • Широкий перечень дополнительных услуг	• Наличие некомортного окружения объектов (шумные трассы/большие рестораны/базы отдыха) • Сохранение снижения загрузки в конце осени/ начале весны • Отсутствие единых стандартов сервиса для глэмпингов
Возможности	Угрозы
• Рост туристического потока из других регионов РФ в нелетние месяцы • Диверсификация услуг (новые маршруты, экскурсии, программы, мероприятия) • Развитие корпоративного отдыха и индустриальных событий	• Рост популярности других форматов отдыха • Экологический ущерб природе при несоблюдении правил отдыха • Строительство и запуск объектов конкурентов

Ключевые инвестиционные показатели

Чистая приведенная стоимость (NPV) проекта имеет положительное значение, срок окупаемости проекта находится в допустимых границах для проектов по развитию туристской инфраструктуры регионального значения. Рост прибыли проекта обусловлен дополнительным привлечением турпотока за счет создания и развития на территории проекта направления дополнительных услуг. Горизонт планирования - 5 лет.

Показатель	Значение
Объем инвестиций	р. 190 000 000
Срок окупаемости проекта	2,03 лет
Дисконтированный срок окупаемости	2,09 лет
Ежемесячная прибыль	р.7 632 893
Рентабельность	45,10%
Ставка дисконтирования	20%
NPV	р.333 693 648
Доходность инвесторов (IRR)	41,30%

Детализация расходов и доходов проекта

Доходы проекта

Наименование	Доходы за 1 год (в среднем), руб.	Доходы за 5 лет, руб.
Доходы проекта всего	202 768 480,23 ₹	1 500 486 753,67 ₹
Поступление от Recovery-тенты	84 254 000,22 ₹	623 479 601,63 ₹
Поступление средств за оплату Дополнительных услуг	97 650 630,00 ₹	722 614 662,00 ₹
Размещение с питомцами (до 10 кг)	1 125 450,00 ₹	8 328 330,00 ₹
Дополнительное место	5 002 000,00 ₹	37 014 800,00 ₹
Купель (до 4-х человек) / 5 часов	8 753 500,00 ₹	64 775 900,00 ₹
Барбекю гриль / 2 часа	15 756 300,00 ₹	116 596 620,00 ₹
Проектор	16 206 480,00 ₹	119 927 952,00 ₹
Завтрак на 1 человека	15 606 240,00 ₹	115 486 176,00 ₹
Баня (массажи, парение)	35 200 660,00 ₹	260 484 884,00 ₹
Выручка от проведения мероприятий (кинотеатр, бассейн, йога, корпоративы)	1 685 080,00 ₹	12 469 592,03 ₹
Выручка от экскурсионной деятельности	18 757 500,00 ₹	138 805 500,00 ₹
Выручка от рекламных интеграций	421 270,00 ₹	3 117 398,01 ₹

Обоснование доходов проекта

Согласно данным анализа рынка и конкурентов сезонная загрузка по месяцам для объектов подобного класса распределяется следующим образом (в процентах от максимальной загрузки объекта):

Январь - 50%

Февраль - 80%

Март - 70%

Апрель - 60%

Май - 60%

Июнь - 70%

Июль - 80%

Август - 80%

Сентябрь - 80%

Октябрь - 80%

Ноябрь - 60%

Декабрь - 50%

Среднее количество гостей в заезде - 3/ Среднее количество ночей в заезде - 3.

Средняя стоимость ночи по году соответствует классу объекта - 17 235,59 ₹. Самая низкая цена в апреле и ноябре, пик - декабрь/ январь.

Ежегодный рост стоимости ночи заложен в финансовой модели проекта на уровне 12%.

Доходы проекта от оказания дополнительных услуг представлены на основе анализа конкурентов с учетом следующих параметров по направлениям услуг, их стоимости и % гостей, пользующихся услугами во время пребывания в отеле:

- **Размещение с питомцами (до 10 кг)/ стоимость 2 500 ₽/ 3% гостей**
- **Дополнительное место/ стоимость 2 000 ₽/ 50% гостей**
- **Купель (до 4-х человек) / 5 часов/ стоимость 7 000 ₽/ 50% загрузка, каждый второй день = 25%**
- **Барбекю гриль / 2 часа/ стоимость 3 500 ₽/ 30% гостей**
- **Аренда проектора/ стоимость 1 800 ₽/ 60% гостей**
- **Завтрак на 1 человека/ стоимость 1 300 ₽/ 80% гостей**

Услуги бани (массажи, парение) занимают в среднем 22% от всех доходов объекта. Выручка от проведения мероприятий (кинотеатр, бассейн, йога, корпоративы) составляет 2% от всех доходов, а выручка от рекламных интеграций 0,5%.

Также среди доходов объекта представлен показатель “Экскурсионная деятельность” стоимостью 7 500 ₽ (скидка для гостей отеля 50%), данной услугой пользуются 50% клиентов.

Расходы проекта

Расходы проекта представлены по годам (5 лет) в соответствие с планом расходов и включают данные о ФОТ сотрудников, постоянные расходы (аренда участка, коммунальные расходы, связь, страхование).

Виды расходов	Расходы по категории в среднем в год, руб.	Расходы всего за 5 лет, руб.
Расходы проекта	111 173 761,43 ₹	822 685 834,60 ₹
ФОТ (НПД/ИП)	27 539 524,01 ₹	203 792 477,68 ₹
Управляющий менеджер	3 600 000,00 ₹	26 640 000,00 ₹
Старший администратор	360 000,00 ₹	2 664 000,00 ₹
Администратор	3 180 000,00 ₹	23 532 000,00 ₹
Главный инженер	720 000,00 ₹	5 328 000,00 ₹
Инженер-техник	3 019 500,00 ₹	22 344 300,00 ₹
Горничные	4 001 600,00 ₹	29 611 840,00 ₹
ФОТ УК (оплата работы юриста, бухгалтера, HR менеджера, маркетолога, дизайнера и других специалистов)	2 520 000,00 ₹	18 648 000,00 ₹
Бонусирование сотрудников от выручки	10 138 424,01 ₹	75 024 337,68 ₹
Постоянные расходы	15 866 424,01 ₹	117 411 537,68 ₹
Аренда участка	10 138 424,01 ₹	75 024 337,68 ₹
Электричество	1 886 000,00 ₹	13 956 400,00 ₹
Вода	410 000,00 ₹	3 034 000,00 ₹
Интернет	360 000,00 ₹	2 664 000,00 ₹
Прочие коммунальные расходы	600 000,00 ₹	4 440 000,00 ₹
Охрана (тревожная кнопка)	96 000,00 ₹	710 400,00 ₹
Страхование	336 000,00 ₹	2 486 400,00 ₹
Компенсация проезда сотрудникам	240 000,00 ₹	1 776 000,00 ₹
Прочие расходы (вывоз мусора, обслуживание септика и тд)	1 800 000,00 ₹	13 320 000,00 ₹



Переменные расходы проекта и налоги

Виды расходов	Расходы по категории в среднем в год, руб.	Расходы всего за 5 лет, руб.
Переменные расходы	54 224 728,40 ₹	401 262 990,13 ₹
Расходы Бани	22 390 077,00 ₹	165 686 569,80 ₹
Услуги банка (обслуживание расчетного счета + Интернет-эквайринг)	6 488 591,37 ₹	48 015 576,12 ₹
Расходы на онлайн продвижение (бюджеты и ведение)	10 138 424,01 ₹	75 024 337,68 ₹
Представительские расходы (подарки к ДР и праздники)	1 013 842,40 ₹	7 502 433,77 ₹
Хозрасходы, закупки, расходники	10 138 424,01 ₹	75 024 337,68 ₹
Непредвиденные расходы	4 055 369,60 ₹	30 009 735,07 ₹
Налоги	13 543 085,01 ₹	100 218 829,10 ₹
Налоги на зарплаты сотрудников	1 376 976,20 ₹	10 189 623,88 ₹
УСН	12 166 108,81 ₹	90 029 205,22 ₹

Обоснование расходов проекта

ФОТ

Штатное расписание проекта соответствует рыночным показателям. На октябрь 2024 года согласно данным аналитического центра HH.RU в городском округе Сочи доступно 138 вакансий в глэмпингах, компании предпочитают специалистов с ИП или НПД (самозанятость). Данные по размеру зарплат также соответствуют ожиданиям кандидатов и открытым вакансиям. Управляющая компания берет на себя решение вопросов, связанных с предоставлением для проекта услуг юриста, бухгалтера, маркетолога и иных необходимых специалистов, также предполагается выделение бонусов для сотрудников в зависимости от показателей выручки проекта:

Должность	Количество штатных единиц	Зарплата в месяц/ ставка в смену
Управляющий менеджер	1	300 000 ₹
Старший администратор	1	30 000 ₹
Администратор	3	70 000 ₹
Главный инженер	1	60 000 ₹
Инженер-техник	2,5	3 300 ₹
Горничные	4	4 000 ₹
ФОТ УК (оплата работы юриста, бухгалтера, HR менеджера, маркетолога, дизайнера и других специалистов, предоставляемых УК сети)	6	35 000 ₹
Бонусирование сотрудников от выручки	5%	



Обоснование постоянных, переменных расходов и налогов

Тип расхода	Значение	Обоснование
Аренда участка	5%	Значение аренды в 5% от выручки соответствует рынку
Электричество	230 000 ₹	Расчет показателя произведен на основании тарифа для юридических лиц утвержденного Департаментом государственного регулирования тарифов Краснодарского Края, а также на основании данных энергопотребления эко-модулей от производителя
Интернет	30 000 ₹	Тариф для юридических лиц в среднем по городу на основании анализа (Билайн Бизнес/ Ростелеком)
Охрана (тревожная кнопка)	8 000 ₹	Данные тарифа системы Гольфстрим (ближайший пункт к локации отеля)
Страхование	28 000 ₹	На основании расчета сервиса Ингобизнес (Ингосстрах)
Расходы Бани	11,2%	Обслуживание бань в % от выручки соответствует рынку
Услуги банка (обслуживание расчетного счета + Интернет-эквайринг)	3,2%	На основании данных тарифов Сбер и Т-Банк
Расходы на онлайн продвижение (бюджеты и ведение)	5%	Данные рекламных бюджетов конкурентов (основные источники трафика - SEO продвижение, контекстная реклама и таргет в соц сетях)
Хозрасходы, закупки, расходники	5%	Данные соответствуют рынку
Налоги на зарплаты сотрудников	5%	ИП/ НПД (самозанятость)
УСН	6%	Упрощенная система налогообложения 6% с дохода



Распределение прибыли проекта

Наименование	Значение в %	За 1 год, руб.	За 5 лет, руб.
Операционная прибыль без учета займов	45,10% от выручки проекта	91 594 718,79 ₺	677 800 919,07 ₺
Прибыль инвесторов	40% от выручки проекта	81 107 392 ₺	600 194 701,47 ₺
Комиссия УК	11% от операционной прибыли	10 487 327 ₺	77 606 217,60 ₺

Резюме анализа

На основании представленных данных эксперты аналитического агентства “Soilmark” рекомендуют рассмотреть инвесторам участие в строительстве глэмпинг отеля “ДЗЕН Recovery КРАСНАЯ ПОЛЯНА” в приоритетном порядке.

Ключевые преимущества проекта:

- прогноз доходности инвестора 41,30%
- растущий рынок, прогноз на ближайшие 5 лет, +30% в год;
- неудовлетворенный спрос целевой аудитории в регионе;
- подтвержденная доходность действующих глэмпинг-отелей Дзен;
- опытная управляющая компания;
- локация с развитой инфраструктурой;
- круглогодичная эксплуатация объекта;
- развитие сети проектов под одним брендом в разных странах.

0 составители документа

Аналитическое агентство "Soilmark" занимается B2B исследованиями рынков и разработкой стратегий в 36 странах.
За 8 лет существования реализовали более 100 кейсов.

Среди клиентов агентства:

