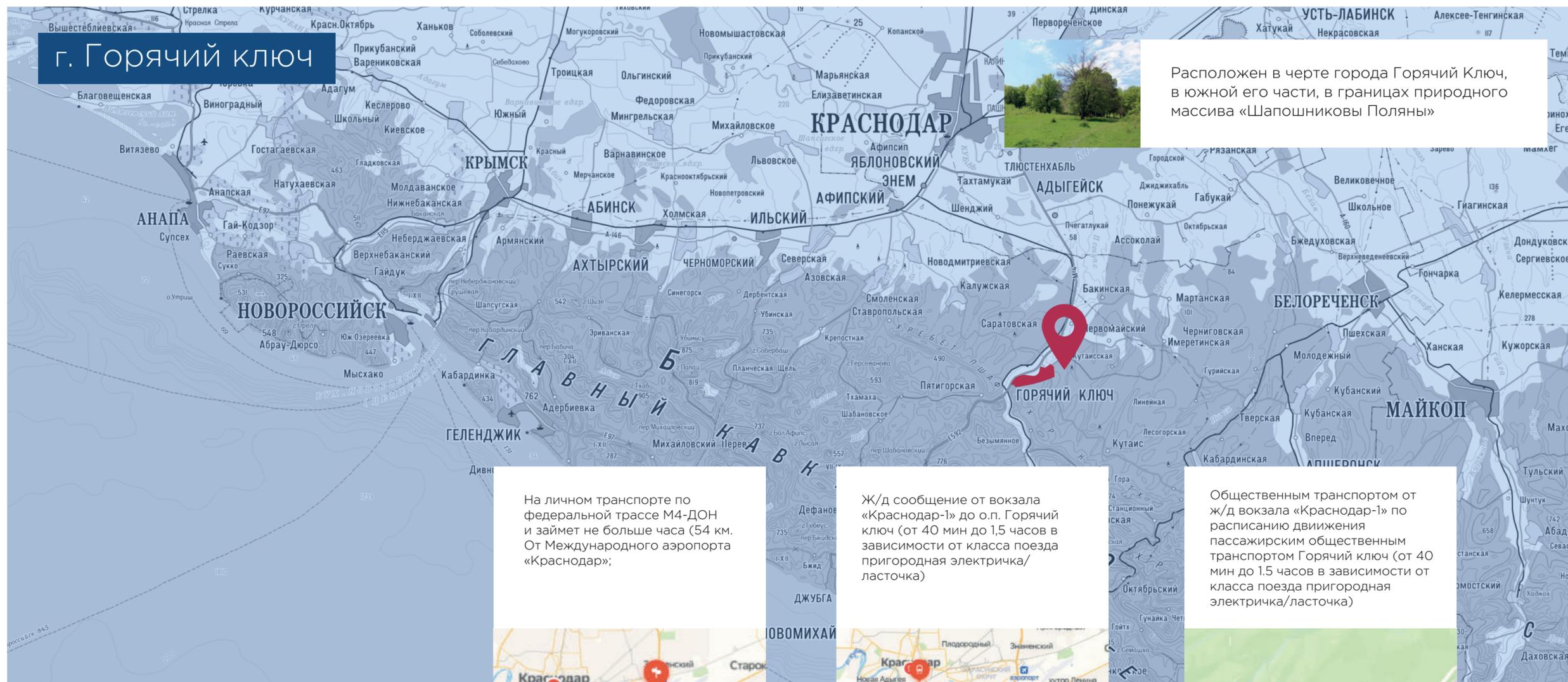


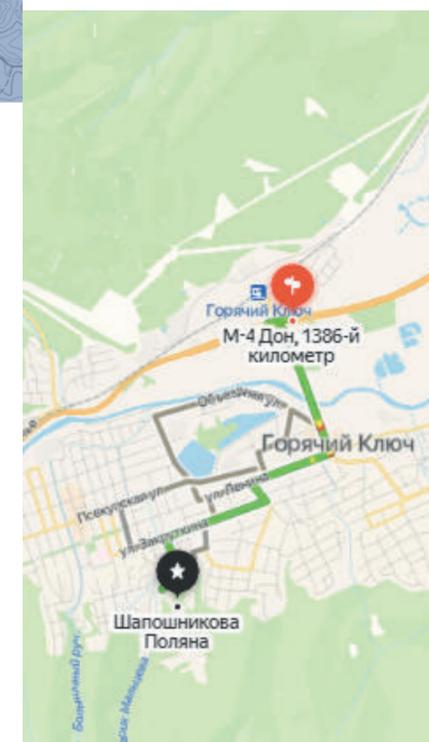
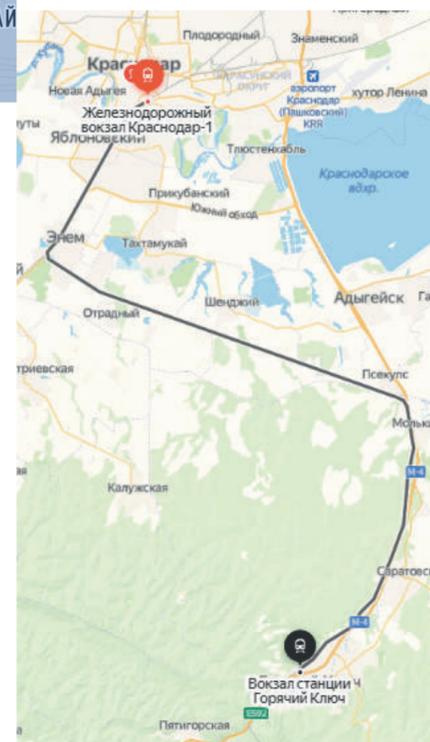
**AVA** GROUP

ПРОЕКТ ГЛЭМПИНГА  
«Шапошникова поляна»

📍 г. Горячий ключ, п. Безымянное



ДОСТУП МОЖЕТ  
ОСУЩЕСТВЛЯТЬСЯ  
ТРЕМЯ ВИДАМИ  
ТРАНСПОРТА





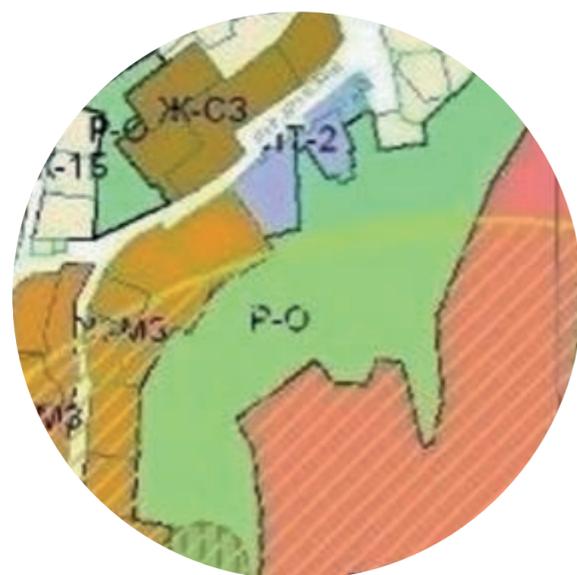
# Градостроительные регламенты использования территории

Генеральный план



Курортная зона

Правила землепользования и застройки



P-0. Зона озелененных пространств рекреационного назначения





- ✓ Природно-познавательный комплекс в формате глэмпинга;
- ✓ Территория представляет собой зеленый массив с благоустроенной зоной отдыха;
- ✓ Рассчитан всего на 10 - 20 модулей;
- ✓ Модули (юниты) обеспечены инженерной инфраструктурой (водоснабжение/ водоотведение, электроснабжение);
- ✓ Имеет собственную зону парковки транспорта;
- ✓ Рассчитан на всесезонное проживание (высокий и низкий сезоны);
- ✓ Рассчитана на активных посетителей цель которых – туристический опыт, а не комфорт за приемлемые деньги;



УТП проекта «Место силы» - неповторимое природное место, где люди в силу различных причин могут почувствовать особую энергетику.

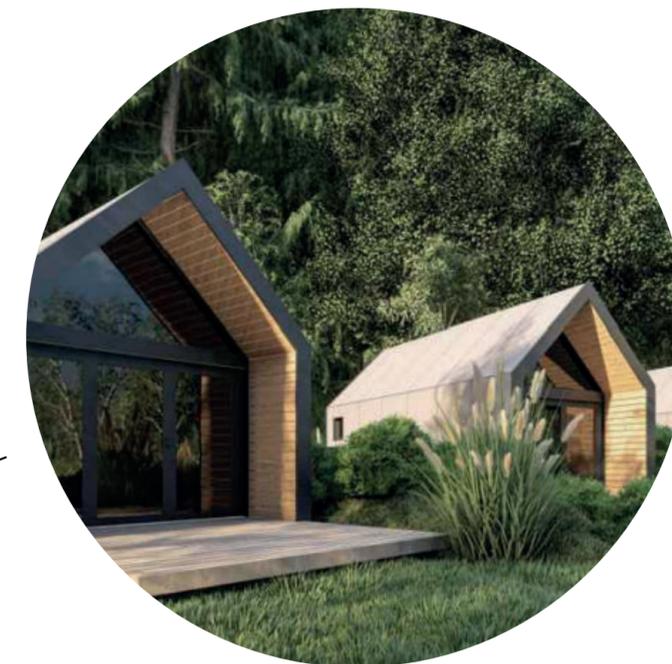
Маршруты к местам древних поселений, природным объектам - озерам, водопадам, ущельям и так далее, которым приписываются целительные, оздоравливающие и даже магические свойства.

#### Из плюсов

- «заповедная» зона
- потрясающие закаты
- тишина от городской суеты
- комфорт на дикой природе



# Концептуальный генплан Глэмпинга «Шапошникова поляна»



Въезд/Выезд  
со шлагбаумом  
на территорию базы

САМА ЧАСТЬ "ГЛЭМ"  
В СЛОВЕ ГЛЭМПИНГ  
ПОДРАЗУМЕВАЕТ КОМФОРТ  
И ДАЖЕ СИЛЬНО БОЛЬШОЙ  
КОМФОРТ, ЧЕМ НА  
СТАНДАРТНОЙ БАЗЕ  
ОТДЫХА С ПАЛАТКАМИ

# Портрет целевой аудитории

## Первая группа клиентов



1

возраст  
от 18 до 25 лет

Друзья и одиночки  
без детей

уровень дохода  
Выше среднего

**Жизненные предпочтения и интересы** – приключения, поиск новых локаций, блоггеры, путешествие как привычка;

## Откуда

- Москва
- Санкт-Петербург
- Нижний Новгород
- Казань,
- Екатеринбург,
- Иркутск
- Владивосток
- Другие города.

## Кто:

высокообразованные  
интеллектуалы

## Ключевые мотивации поехать в ГЛЭМПИНГ

- Новый аутентичный опыт
- Посещение уникальных природных мест;
- Активный и приключенческий туризм (не профессиональный);
- «Ретриты», психологическая и физическая перезагрузка;
- Поиск вдохновения и Образование и нетворкинг;



2

возраст  
от 25 до 35 лет

семейное положение  
в браке, с детьми  
и без детей

уровень дохода  
Высокий

**Жизненные предпочтения и интересы** – путешествия в формате выходного дня, обширный туристический опыт, активный отдых на природе;



3

возраст  
от 35 до 45 лет

семейное положение  
в браке/в отношениях  
с детьми и без детей

уровень дохода  
Высокий

**Жизненные предпочтения и интересы** – знакомства с новыми людьми, путешествия в формате выходного дня, обширный туристический опыт, активный отдых на природе;

# Портрет целевой аудитории

## Вторая группа клиентов - корпоративные клиенты

- ✓ Размещение корпоративных туристов и отдыхающих на время проведения тренингов;
- ✓ Организация питания (кейтеринг) на территории глэмпинга;
- ✓ Экскурсии по природным достопримечательностям локации (пешие/велосипедные/конные прогулки);
- ✓ Туристические походы (трейлы) и тематические пешеходные маршруты

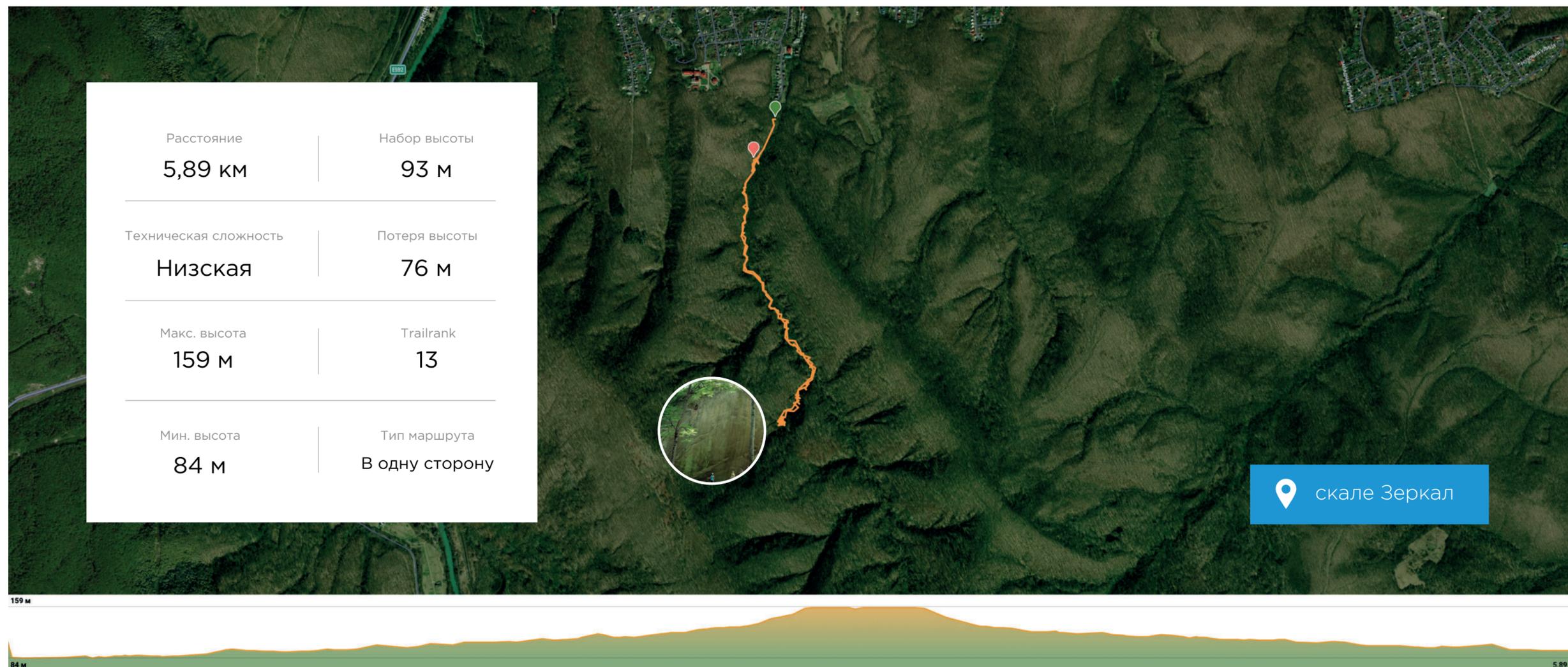




# Преимущества проекта

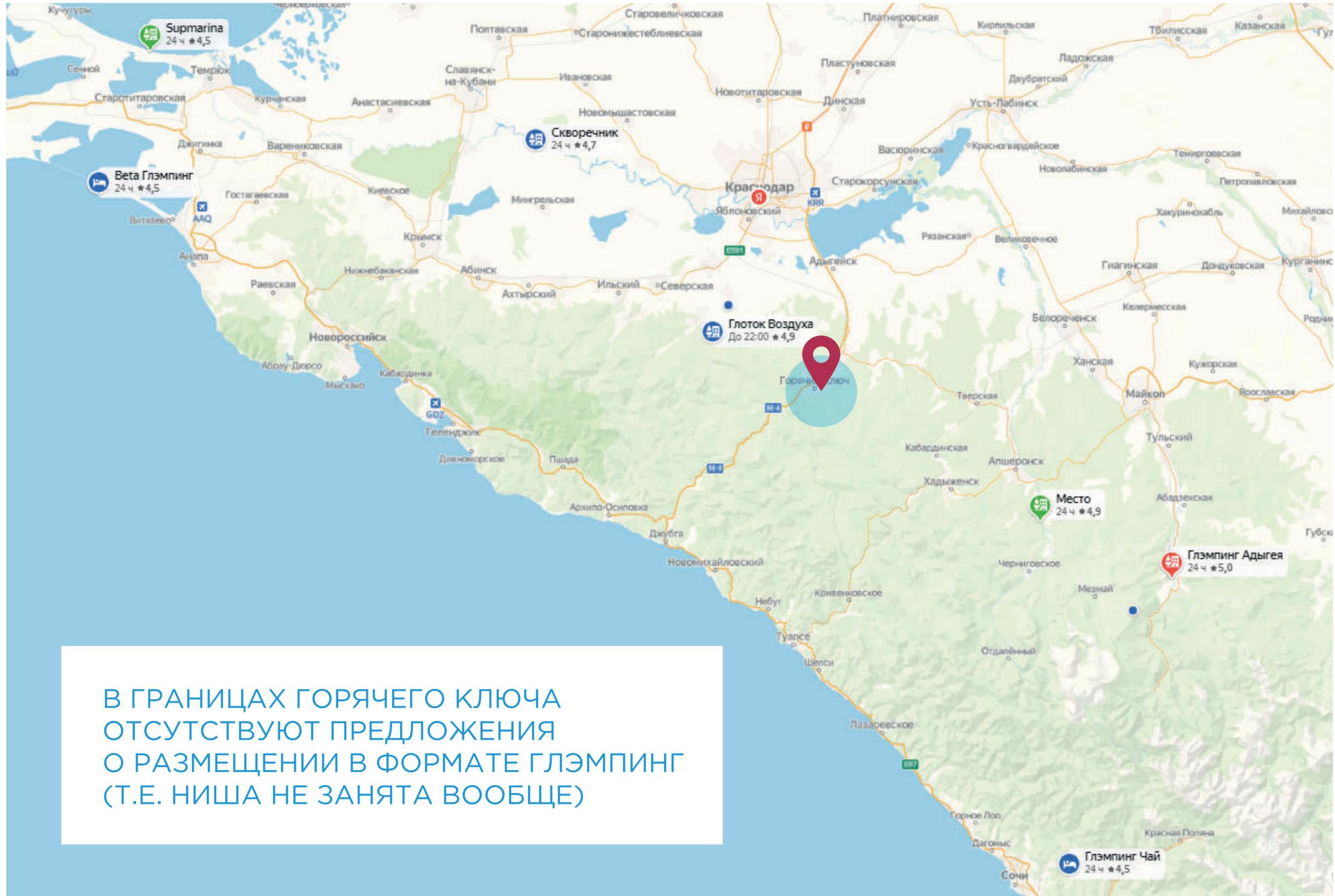
## Природно-познавательный туризм

### ПЕШИЕ ПОХОДЫ И АКТИВНЫЙ ОТДЫХ НА ПРИРОДЕ КАК УТП ПРОЕКТА



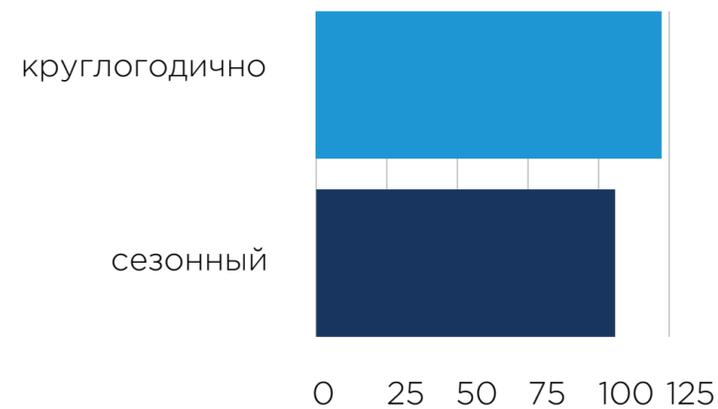
# Анализ конкурентного окружения проекта

в формате Глэмпинг

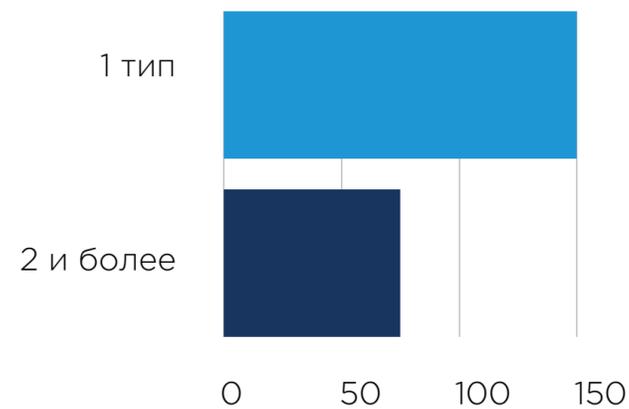


В ГРАНИЦАХ ГОРЯЧЕГО КЛЮЧА  
ОТСУТСТВУЮТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ  
О РАЗМЕЩЕНИИ В ФОРМАТЕ ГЛЭМПИНГ  
(Т.Е. НИША НЕ ЗАНЯТА ВООБЩЕ)

## ФОРМАТ РАБОТЫ ГЛЭМПИНГОВ



## КОЛИЧЕСТВО ТИПОВ МОДУЛЕЙ



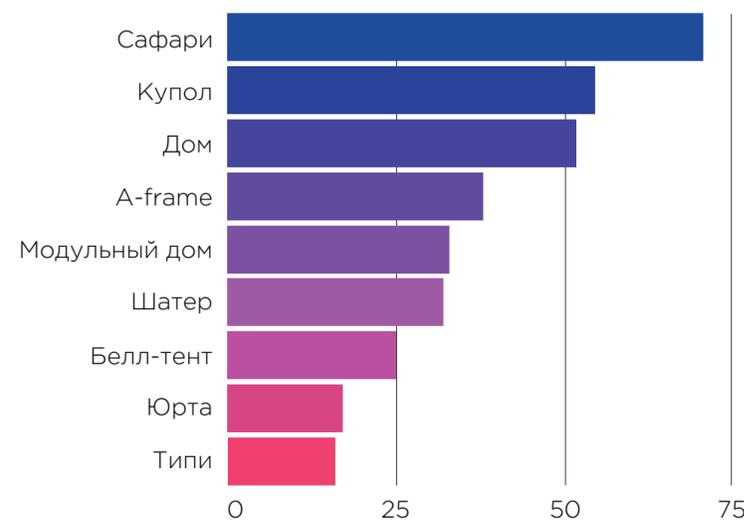
**53%** глэмпингов функционируют круглогодично

**65%** глэмпингов используют только один тип жилых модулей

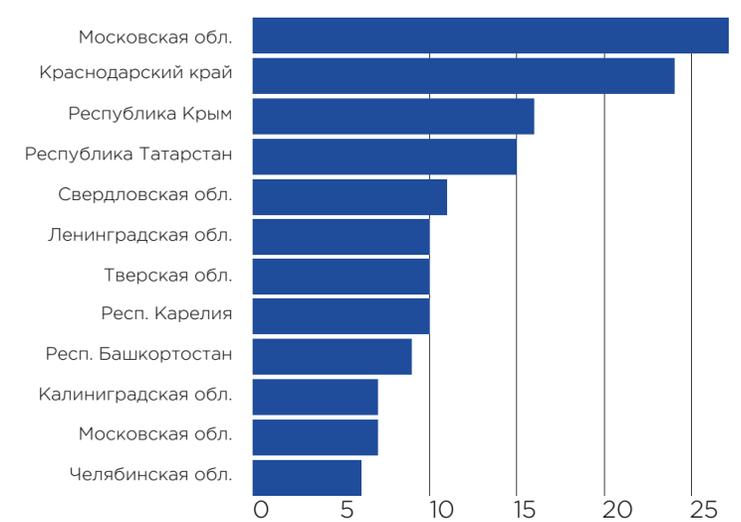
## ПЛАНИРУЕМОЕ КОЛИЧЕСТВО МОДУЛЕЙ



## Использование операторами жилых модулей



## Планы по развитию новых проектов в 2022 г.



# Прогнозные показатели эффективности проекта

<b>Глэмпинг «ШАПОШНИКОВА ПОЛЯНА»</b>	<b>Сценарий 1</b>	<b>Сценарий 2</b>
<b>Прогнозные показатели эффективности проекта</b>	<b>с TV*</b>	<b>без</b>
Горизонт инвестирования (прогнозирования потоков)	3 - 5 лет	
Фазы реализации проекта (инвестиционная/операционная)	5 кв. / 15 кв.	
Инвестиции в приобретение прав на застройку земельного участка	4,25	
Затраты: ТУ, ПиР, СМР - инвестиционная фаза, млн.руб.	8,47	
Доходы от операционной деятельности (накопительно), млн.руб.	70	
Затраты по операционной деятельности, (ФОТ + OpEx), накопительно, млн.руб.	36	
Чистый денежный поток (FCF), млн.руб.	119	17
Прямая рентабельность (ROI), %	69,2%	24,2%
Чистая приведенная стоимость, (NPV), млн.руб.	57,2	5,5
Внутренняя норма доходности, (IRR), %	74,5	29
Простой срок окупаемости, (PBP), лет	3,5	3,5
Дисконтированный срок окупаемости, (DPBP), лет	3,75	3,75

**Ставка дисконтирования**

**15%**

\* TV – терминальная стоимость (стоимость активов в момент выхода из бизнеса – продажи в 20 квартале от начала реализации проекта), определена по модели Гордона

Общая площадь  
земельного участка

4 291 м<sup>2</sup>

Кадастровая  
стоимость на 01.01.2021

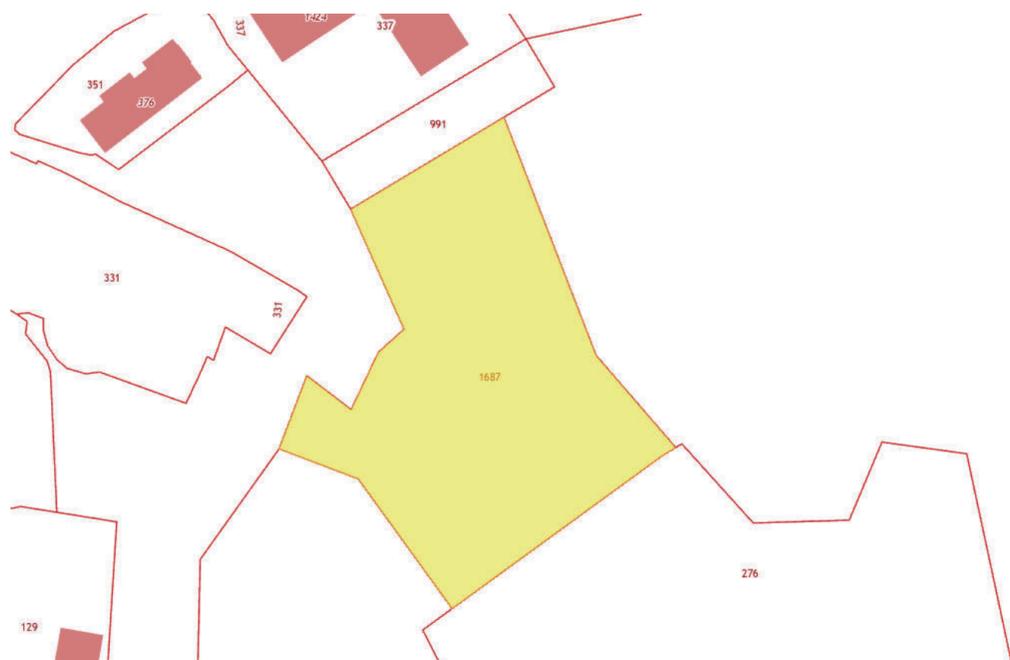
5,94 МЛН.РУБ

Вид прав  
на земельный участок

АРЕНДА

Природно-  
познавательный туризм

5.2.



- **Первоначальные инвестиции в приобретение прав** – 4,25 млн.руб.;
- **Арендные платежи:** 250 тыс. руб./квартал.
- **Кол-во модулей (глэмов)** – от 10 до 20 в зав-ти от уровня Проекта;
- Сантехнический модуль с душевыми и туалетами;
- **Кол-во мест размещения** – от 20 до 40;
- Площадь жилых модулей (шатров-глэмов) может варьироваться от 16 до 30 кв.м.;
- **Сезонность** – круглогодичный:
- **Высокий сезон** – 7,3 мес. с мая по 10 января вкл.;
- **Низкий сезон:** с 10 января по апрель вкл.
- **Срок инвестиционной фазы проекта** – 5 кварталов;
- **Операционная деятельность** – с 6 по 20 кв.(далее – продажа по TV);
- **Стоимость размещения (высокий сезон)** 7,5 – 12,5 тыс. руб./сутки (будни/выходные);
- **Стоимость размещения (низкий сезон)** 5 – 7,5 тыс. руб./сутки (будни/выходные);
- **Загрузка в высокий сезон** 57% в первый год, далее 74% ежегодно;
- **Загрузка в низкий сезон** 24% со второго года ежегодно;
- **Налоговый режим (УСН):** 6%;
- **ФОТ** – начисление без учета сезонности;
- **Социальные отчисления:** 30%;
- **Налоги на ФОТ:** 13%;
- **Срок полезного использования модулей (глэмов):** 60 мес.;
- **Амортизационные отчисления:** 5%;
- **Ставка дисконтирования:** 15%

не учтены затраты на приобретение оборудования для оказания услуг, также и положительные потоки от иной деятельности не прогнозировались

Кадастровый номер 23:41:1003003:1687

**AVA** GROUP

Спасибо  
за внимание!