

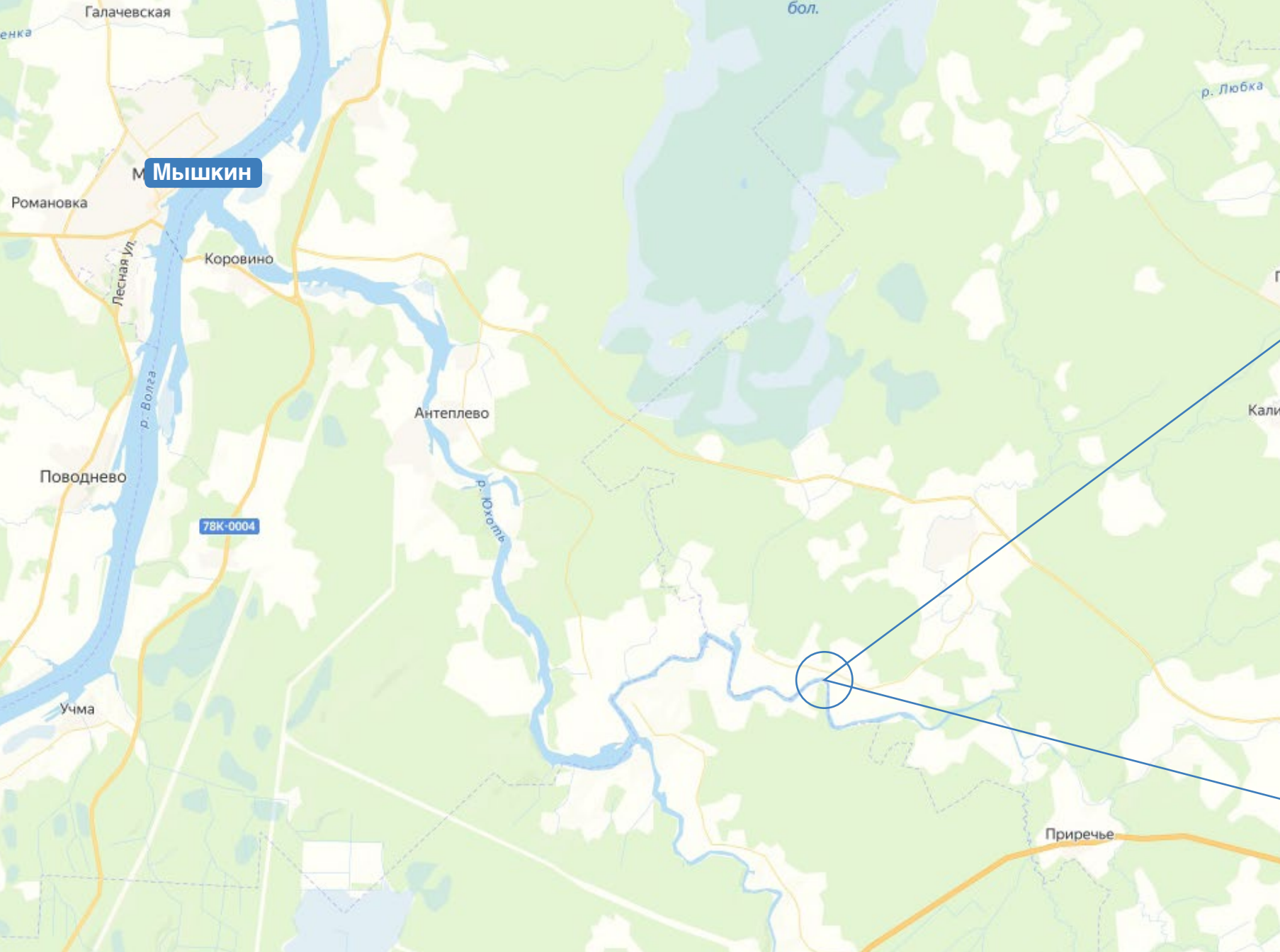


ПЛЕСК

ЭКООТЕЛЬ

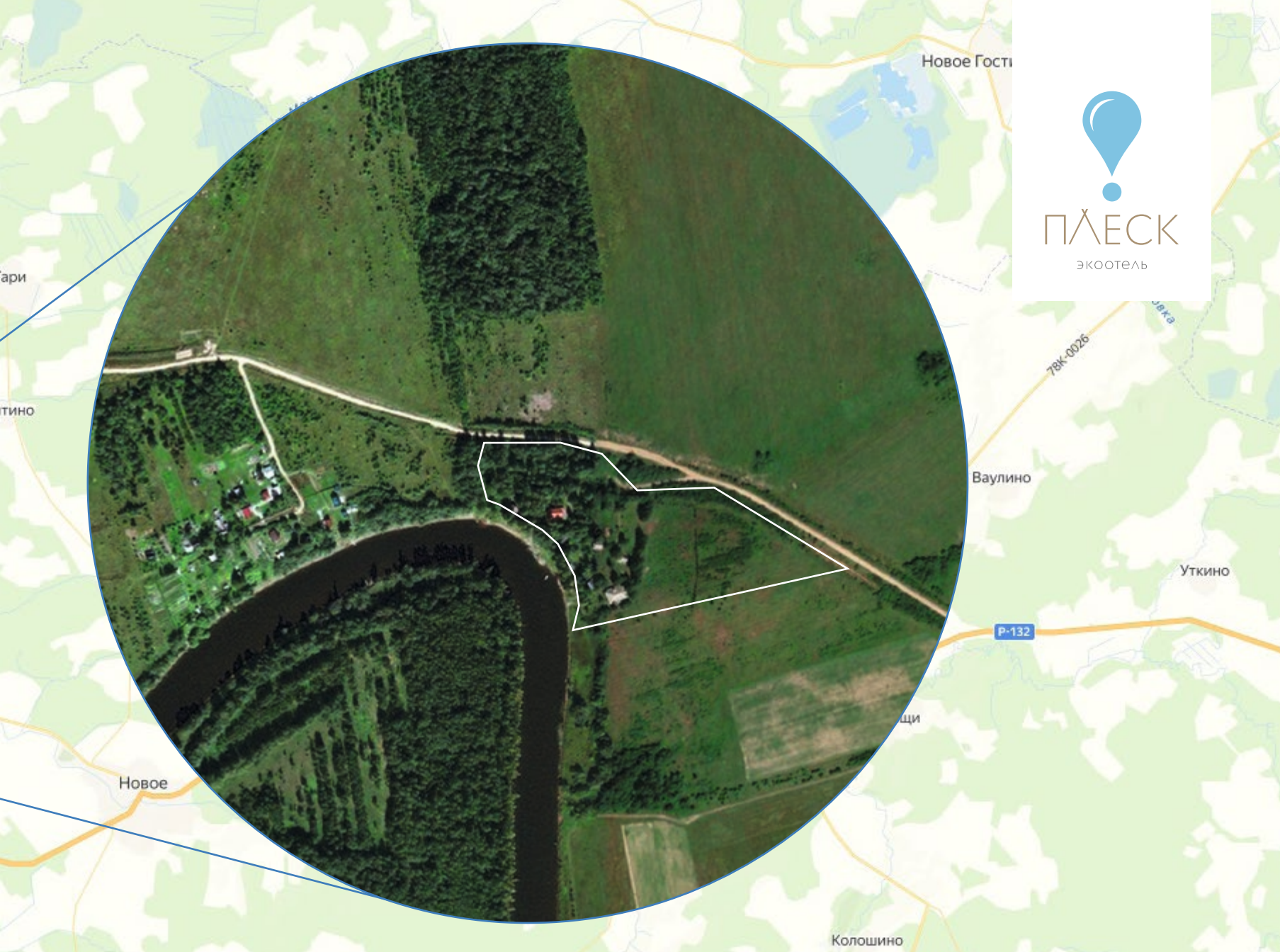


**Краткое описание
инвестиционного проекта
по развитию Экоотеля «Плеск»
в Большесельском районе
Ярославской области
на основе бывшей турбазы «Юхоть»**
Актуальные инвестиционные показатели



Реализуемый проект решает задачи, обозначенные Государственной программой Ярославской области «Развитие туризма и отдыха в Ярославской области» на 2021–2025 годы.

Объект развивается на основе ранее существующей в плачевном состоянии турбазы «Юхоть» в районе деревни Плескание Большесельского района Ярославской области. Общая площадь территории 5 га.



Суть проекта. Создание загородного круглогодичного туристического объекта для разных групп населения на небольшом удалении от нескольких малых исторических городов с возможностью однодневных экскурсий.

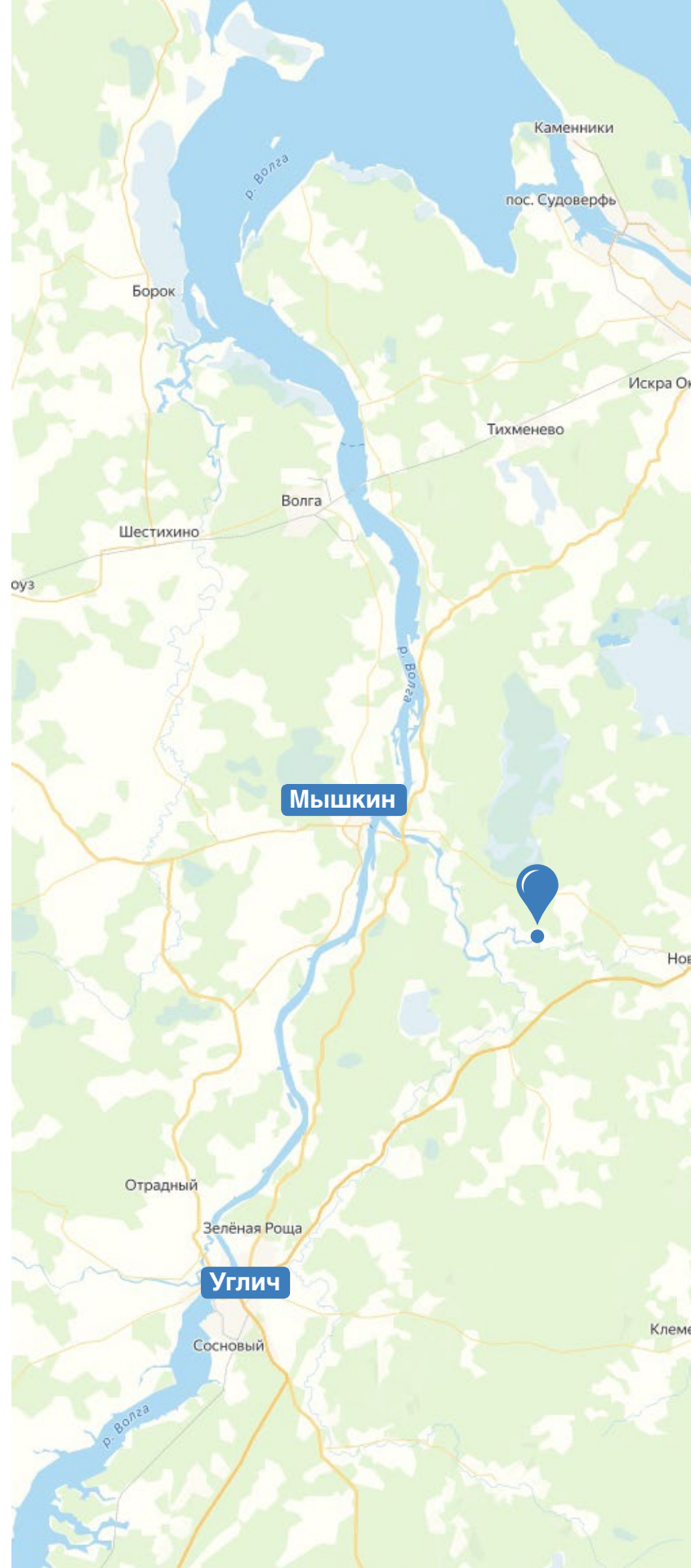
Целевая аудитория. Глэмпинг — молодые пары. Капстроения — дружеские и семейные компании до 8 человек, фрилансеры творческих профессий. Кемпинг — компании до 15 человек.

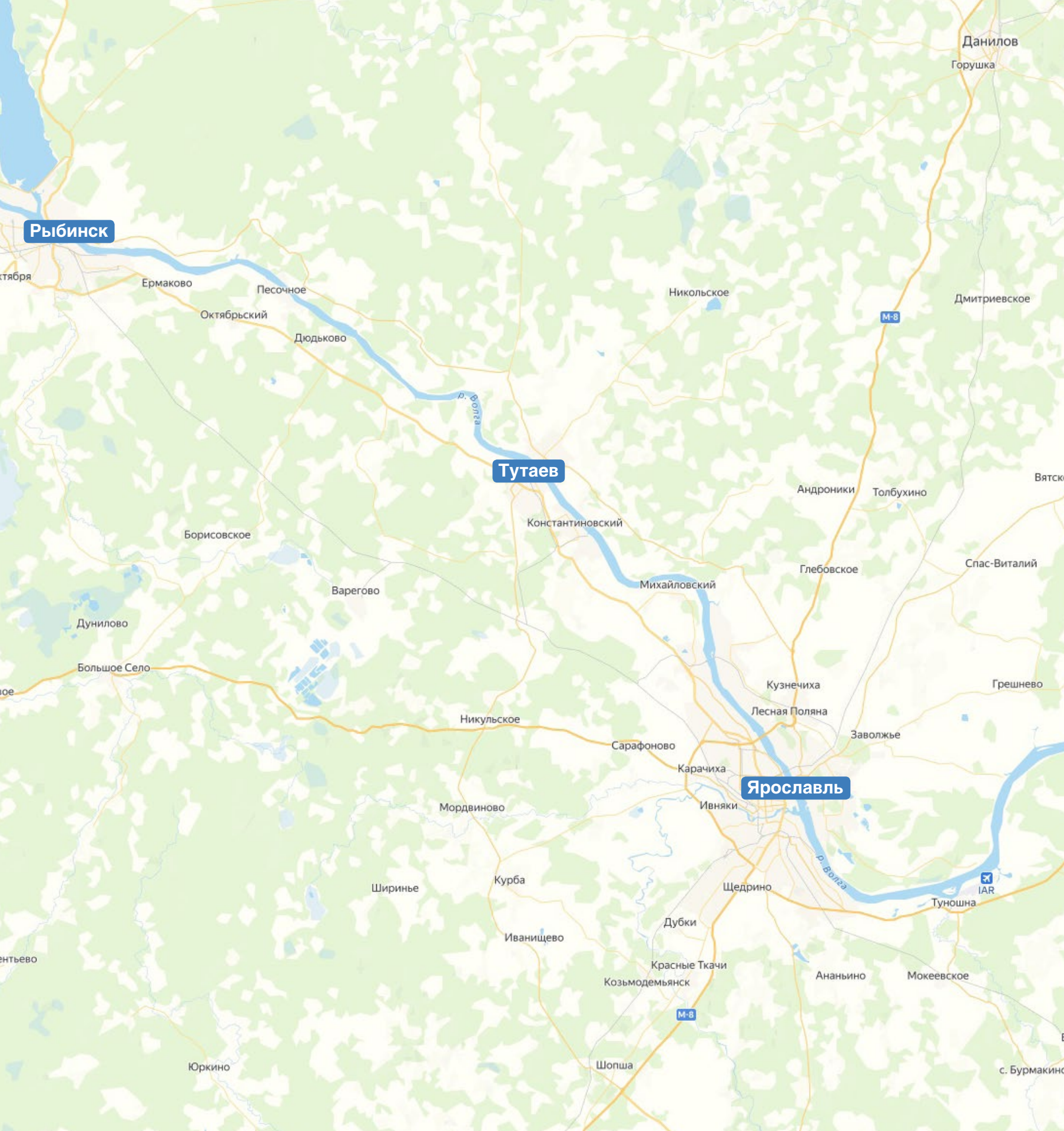


Участок имеет прекрасные видовые характеристики, хорошую транспортную доступность, находится на трассе включенной в перечень дорог «Золотого кольца» России, почти на равном удалении в 30–50 км от четырех малых городов Ярославской области — Рыбинска, Углича, Мышкина и Тутаева. В радиусе часового автопутешествия расположен Борисоглебск. Расстояние от Ярославля — 75 км.

Экскурсионные программы по региону могут захватывать не только летние месяцы, но и межсезонье.

Эко-отель находится непосредственно на берегу реки Юхоть. Это дает великолепные виды на излучину реки и позволяет организовывать водные путешествия и экскурсии. На Sup board и каяках — сплавы до слияния Юхоти и Волги, на катерах — на Рыбинское водохранилище и в Мышкин. Рядом находится конный клуб «Вольный ветер», занятия в котором могут являться привлекательным дополнением и даже самоцелью проживания в комплексе.





Рыбинск

Тутаев

Ярославль

Данилов

Горюшка

Дмитриевское

M-8

Никольское

Ермаково

Песочное

Октабрьский

Дюдьково

р. Волга

Константиновский

Андроники

Толбухино

Борисовское

Глебовское

Спас-Виталий

Варегово

Михайловский

Дунилово

Большое Село

Никульское

Сарафаново

Кузнечиха

Заволжье

Лесная Поляна

Ярославль

Карачиха

Мордвиново

Ивняки

Ширинье

Курба

Щедрино

Туношна

Иванищево

Дубки

Красные Ткачи

Ананьино

Мокеевское

Козьмодемьянск

Шопша

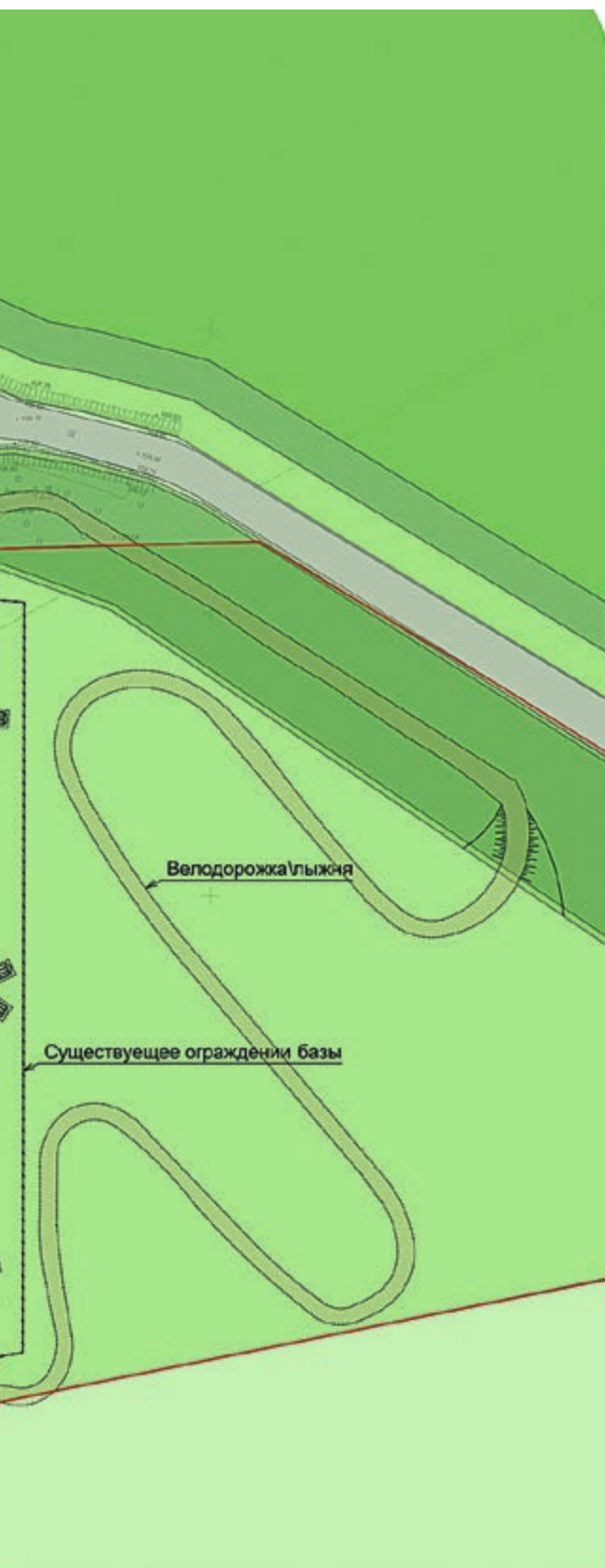
M-8

Юркино

с. Бурмакинское



-  -Одиночный кемпинг
-  -Групповой кемпинг с пати-тентом
-  -Территория
-  -Дороги/парковки
-  -Планируемые дома
-  -Имеющиеся дома
-  -Тропинки
-  -Детская площадка
-  -Теннисный стол
-  - Река Юхоть
-  - С/У на территории
-  - Мангальная зона



Объект делится на 4 зоны:

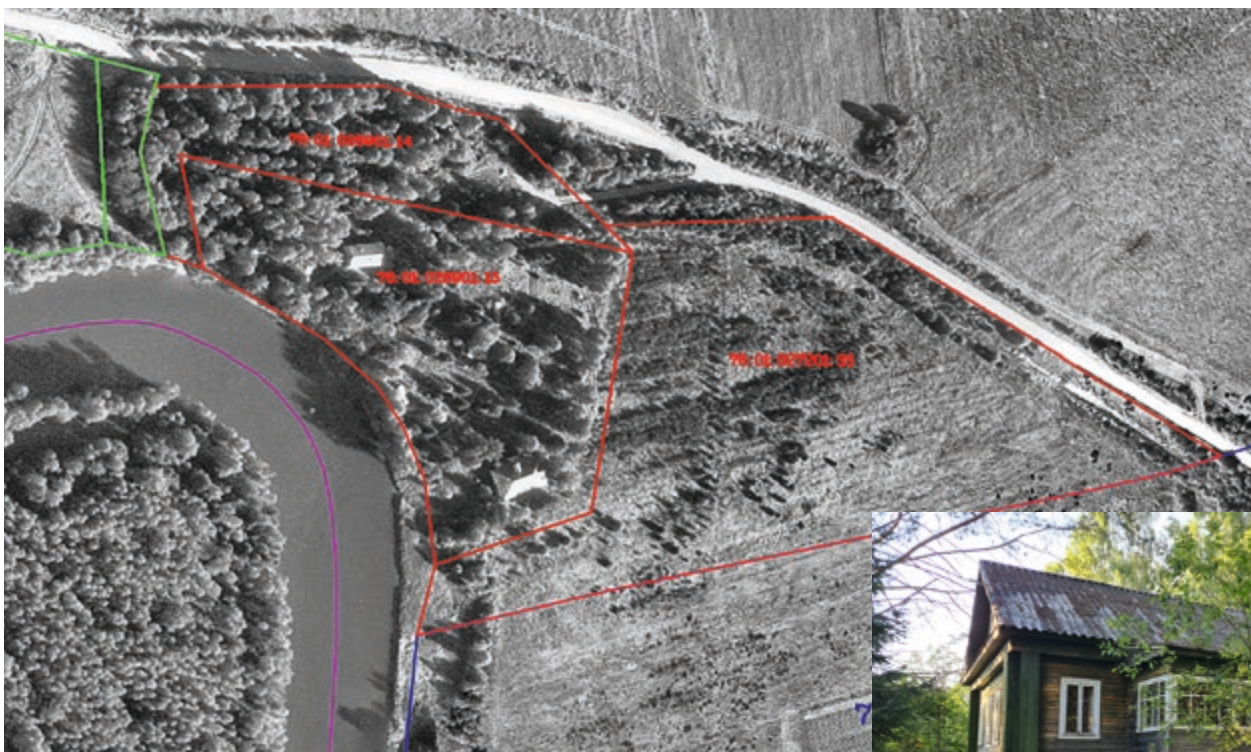
«Романтическую» — наиболее уединенные и видовые объекты размещения в виде отдельно стоящих домов, модульных домиков и глэмпинг-модулей, для более спокойного отдыха на природе.

«Семейную» — различные объекты размещения от более бюджетных номеров по типу таунхауса, до отдельно стоящих домиков окружающих обширную детскую площадку.

Одиночный кемпинг — питчи для размещения одиночных палаток, мангальные зоны и санузлы.

Групповой кемпинг — уникальная история для взыскательных кемперов с водоснабжением, электроснабжением, туалетной кабинкой на каждый питч, и душем.

Бизнес модель «отель четыре в одном» дает разнообразную целевую аудиторию, что улучшает устойчивость проекта к изменению конъюнктуры рынка и создает эффект синергии для вспомогательных видов деятельности — сдачи в аренду спортивного и развлекательного снаряжения, организация мероприятий и т. п.

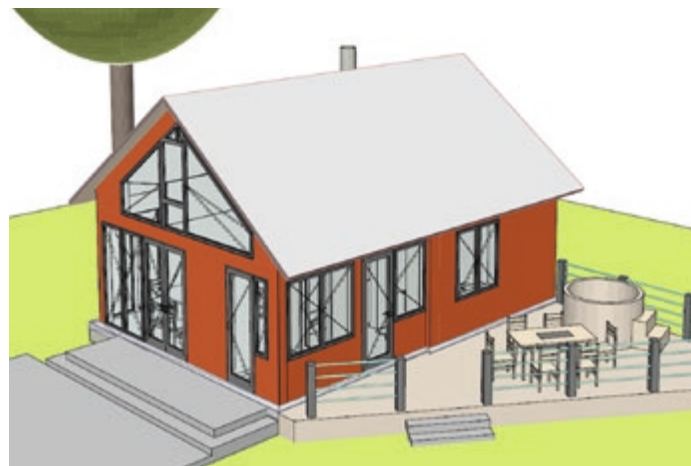
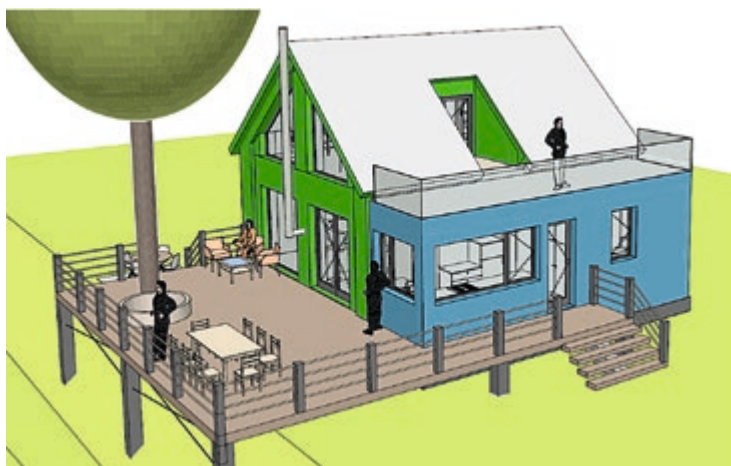


РЕНОВАЦИЯ

На объекте находятся 9 устаревших зданий общей площадью 700 м² с инженерными сооружениями, 2 скважинами, трансформаторной подстанцией.

При их реновации экономия на капитальных затратах составит до 50–70% по сравнению с новым строительством.

Наличие существующих строений, имеющегося инженерного обеспечения, и неизменность целевого назначения участка означает, что для запуска первой очереди отеля никаких исходных разрешительных документов получать не требуется.



Использование существующих строений сохраняет *genius loci* (дух места) этой территории, что не означает отказ от современных решений. Разработана новая концепция зданий, следующая наиболее востребованным рынком современным тенденциям. Используемые в проекте современные материалы, панорамное остекление, высокие потолки, антресоли, второй свет, террасы — изменяют характер объектов после реновации.

План освоения:

Первая очередь — 34 места размещения (отдельные домики, номера и кемпинги).

Вторая очередь — 15 мест размещения (отдельные домики и номера типа таунхауса).

Третья очередь — 12 мест размещения (модульные дома).

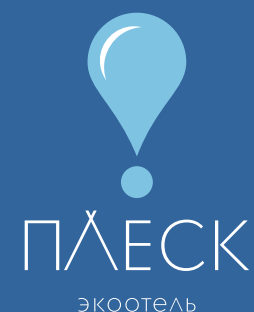
Вновь создаваемая инженерная инфраструктура: сети водоснабжения и канализации, очистные сооружения, восстановление и прокладка новых электрических сетей на территории

На сегодняшний день созданы проекты реновации зданий, разработан мастерплан, проведен маркетинговый экспресс-анализ и подготовлена финансовая модель. К домам «Романтической зоны» подключено электричество, начата прокладка водопровода. Заключен договор с Ростелекомом на оптоволоконное подключение Интернета.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

	2024	2025	2026	2027
1. Оссирансу (загрузка, занятость или заполняемость гостиницы) — 50% (прогноз).				
2. ADR (Average daily room rate, средняя цена за номер) с учетом планов ввода в эксплуатацию объектов.	1 500 р.	4 380 р.	5 200 р.	
3. RevPAR (Revenue per available room per day, выручка номерного фонда за один номер)	956 р.	1 764 р.	2 168 р.	2 793 р.
4. RevPAC (Revenue per Available Customer. Выручка номерного фонда на гостя)	523 р.	1 405 р.	2 103 р.	2 302 р.
5. Ориентировочно 36 000 ночей в год (18 000 ночей в год при загрузке 50%).				
6. Годовая выручка за 3 очереди при 47% загрузке				58 022 000 р.
7. Годовая прибыль за 3 очереди при 47% загрузке				48 017 000 р.
8. Окупаемость с учетом дисконтирования — 4,4 года.				

Объекты размещения	ТЭП	NPV, млн руб.	IRR, %	Инвест. бюджет, млн руб.
1-я очередь с доп. услугами	Капитальные строения — 4 319,4 м ² . Глэмпинг-модули — 5. Кемпинг одиночный — 15 питчей на 1 палатку. Караванеры — 7 питчей. Групповой кемпинг — 10 питчей на 5 палаток каждый.	11,728	22	56,570
2-я очередь с доп. услугами	Четыре «Финских» домика — 160 м ² . «Клуб» — 11 номеров с отдельными входами с улицы.	3,576	21	33,748
3-я очередь с доп. услугами	12 модульных объектов размещения — 300 м ² .	25,253	35	49,385
<i>Проект в целом</i>		<i>40,557</i>	<i>29</i>	<i>139,604</i>



Финансовая модель проекта показывает устойчивость. Даже при консервативном сценарии развития проекта с заниженными, относительно среднерыночных, показателями ADR (средняя цена за номер) и консервативным значением среднегодовой загрузки, проект дает хорошую окупаемость и остальные экономические показатели. Это дает основание надеяться на то, что проект также будет положительно влиять на показатели туристической отрасли Большесельского района и Ярославской области в целом.



ИП Клягин Илья Игоревич
ИНН 760402014787