

**Инвестиционный проект
Летняя турбаза
«Пушкинские дачи»**

**Арендные дома с
возможностью выкупа
домовладений
7,3 га**

Москва, декабрь, 2020 г.

**Адрес объекта: Псковская область,
Пушкиногорский район, ГП
«Пушкиногорье», западнее д. Шаробыки**



Содержание

- **Описание проекта**
- **Общие сведения**
- **Резюме инвестиционного проекта**
- **Инвестиционная привлекательность проекта**
- **Место расположения объекта**
- **Расстояние до крупных городов**
- **Транспортная доступность**
- **Окружение**
- **Технико-экономические показатели проекта**
- **Типовые проекты быстровозводимых домов**
- **Затраты проекта**
- **Структура инвестиций**
- **Структура доходной части**
- **Прогноз заполняемости и выручки за сезон**
- **План-график реализации проекта**
- **Рентабельность**
- **Безопасность инвестиций**

Описание проекта

Строительство быстроокупаемой летней турбазы на участке земли общей площадью 7,3 га, расположенного в Пушкиногорском районе Псковской области.

Сдача в аренду посуточно летних мини-коттеджей со всеми удобствами по типу дач на закрытой, благоустроенной территории. Возможность выкупа домовладений в собственность как готового бизнеса.

Летняя турбаза «Пушкинские дачи»



Общие сведения об объекте

**Общая площадь
участка
– 7,3 га**

**Кадастровый
номер участка:
60:20:1100101:98**

**Кадастровая
стоимость
участка:
76 232 руб.**

**ВРИ: ЛПХ
Обременения
отсутствуют**

Резюме инвестиционного проекта

Покупка земли – 11 000 тыс. руб.

**Затраты на организацию проекта
– 115 620 тыс. руб.**

Выручка - 298 910 тыс. руб.

**Горизонт планирования – 10 лет
Окупаемость – 4 года**

Прибыль – 269 010 тыс. руб.

Рентабельность при аренде домов – 233%

Рентабельность аренда+продажа домов – 167%

Инвестиционная привлекательность проекта



Местоположение: расстояние до туристических объектов Пушкиногорья

Усадьба
Тригорское

• **0,6 км**

Музей-
заповедник
«Михайловское»

• **2,5 км**

Место расположения



Расстояние до крупных городов

ПСКОВ

• **110 км**

В. НОВГОРОД

• **300 км**

Москва

• **600 км**

Санкт-Петербург

• **400 км**

**Транспортная доступность:
Участок примыкает к автомобильной
дороге, ведущей в Тригорский парк**



Окружение

Границы

Участок 6,7 га
(на продажу)

Участки других
собственников

Автодорога

Лесополоса

Нас. пункты, водоемы

Дер. Шаробыки – 250 м

Река Сороть – 1 км

Озеро Шаробыки – 1 км

ПГТ Пушкинские горы – 4 км
(Инфраструктура)

Технико-экономические показатели проекта

**Общая площадь участка
– 7,3 га**

**Площадь
под
застройку**

5,6 га

**Зоны
общего
пользова-
ния**

1,7 га

**Площадь
инд.
участков**

5 соток

**Кол-во
инд.
участков**

112 шт.

**Средняя
площадь
домовла-
дения**

30 м²

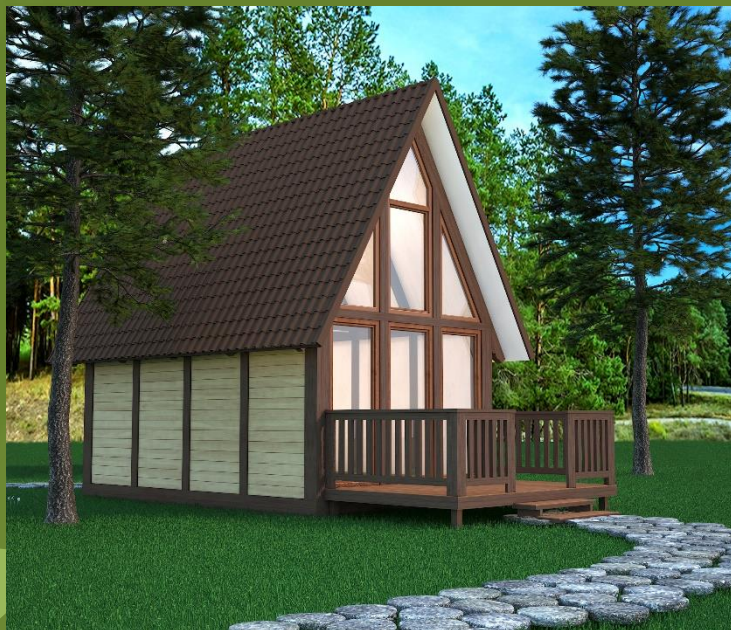
**Общая
площадь
застрой-
ки**

3360 м²

Варианты быстровозводимых мини-домов от SIGMADOM (срок сборки домокомплекта под ключ – 3 дня)



Варианты быстровозводимых мини-домов от SIGMADOM (вместимость – 4 человека)



Интерьеры домов

Мини-дом для турбаз



Интерьеры домов




Планировки домов




Затраты проекта



- Покупка участка – 11 000 тыс. руб.

- 
- Стоимость строительства домов – 78 400 тыс. руб. (700 тыс. руб./дом с оборудованием)
 - Стоимость инженерной подготовки территории, благоустройства, межевания, прочее – 26 220 тыс. руб.

- 
- Налог на землю (2019 год) – 77 руб.
 - Операционные расходы (сезон) – 3 000 тыс. руб.



- **ИТОГО: 115 620 тыс. руб.**

Структура инвестиций на первый сезон функционирования турбазы

ИТОГО: 118 млн. руб.



Структура доходной части

Стоимость посуточной аренды дома на май-сентябрь

4 тыс. руб.

Начальная цена продажи домовладения

1500 тыс. руб.

Рост стоимости домовладений в течение 10 лет

до 2 000 тыс. руб.

Прибыль комбинированная-

193 500 тыс. руб.

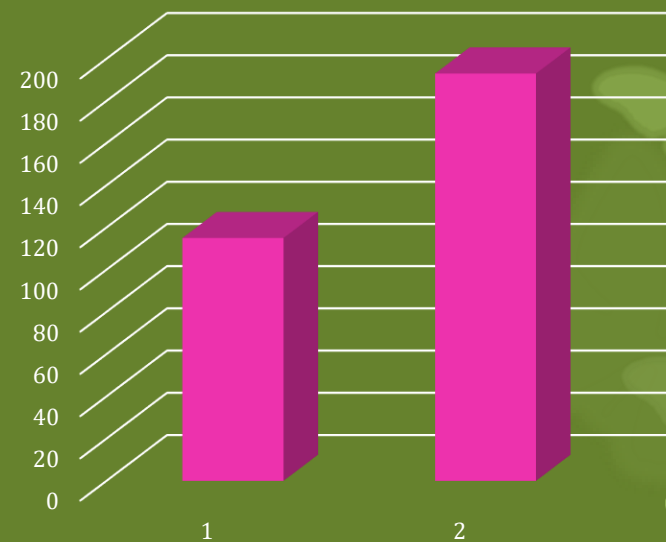
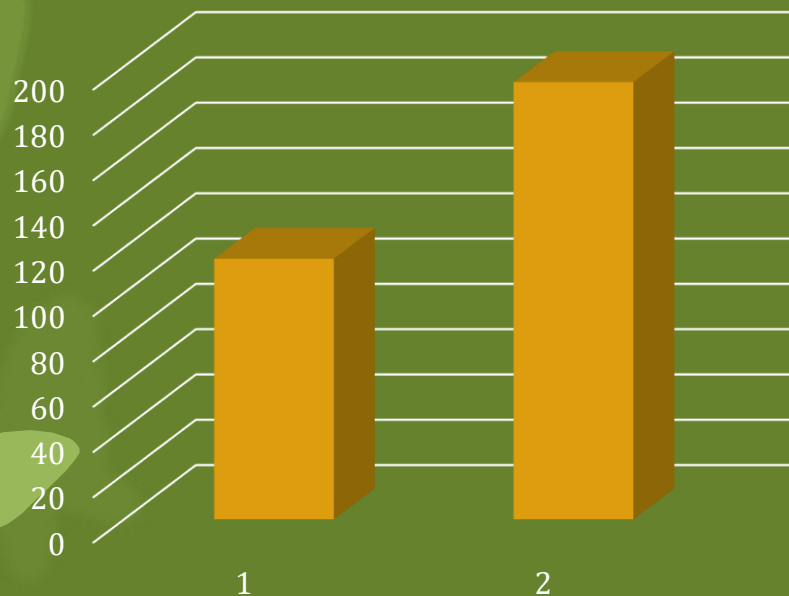
Прогноз заполняемости и выручка за сезон с учетом издержек и налогов

Месяц/кол-во дней	Min	Выручка (тыс. Руб.)
Май	10	4210
Июнь	15	6315
Июль	18	7578
Август	18	7578
Сентябрь	10	4210
Издержки за сезон (тыс. руб.)		3000
ИТОГО		26891

Рентабельность проекта при горизонте планирования 10 лет

Аренда домов–
233%

Аренда+продажа
домов - **167%**



Безопасность инвестиций

- юридическая чистота сделки;
- выгодное расположение объекта;
- активное туристическое направление;
- хорошая транспортная доступность;
- экологически чистая зона;
- благоприятная конкурентная среда;
- уникальный формат турбазы;
- доступная цена размещения;
- продажа готового бизнеса;
- 100% стадия готовности на страте продаж.

Контакты

Григорьева Наталья

8-921-956-02-23

**МАРКЕТИНГОВОЕ
ОБОСНОВАНИЕ
ИНВЕСТ-ПРОЕКТА**

ЛЕТНЕЙ ТУРБАЗЫ

"ПУШКИНСКИЕ ДАЧИ"

**АРЕНДНЫЕ ДАЧИ
С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ВЫКУПА
ДОМОВЛАДЕНИЙ**

Участок 7,3 га

Псковская область, Пушкиногорский район, ГП
«Пушкиногорье», западнее д. Шаробыки

Москва, декабрь 2020 г.

РЕЗЮМЕ

Псковская область имеет четко выраженную специализацию на культурно-познавательном туризме. В настоящее время в структуре въездного потока не менее 60% занимают туры культурно-познавательного направления, причем большая часть из них организовывается в летний период. Особую популярность сегодня приобретают самостоятельные автомобильные туры из Москвы и Санкт-Петербурга, в том числе и выходного дня. Вот почему будущее этой отрасли в регионе – за развитием инфраструктуры, пригодной для путешественников-автомобилистов.

Цель проекта: создание уникального быстрокупаемого летнего туристического комплекса по типу арендных дач, доступного по цене для массового потребителя и предоставляющего комфортные условия размещения. Гостям предоставляется возможность выкупа домовладений в собственность как готового бизнеса.

ИДЕЯ ПРОЕКТА

Проект летнего туристического комплекса «Пушкинские дачи» предполагает строительство на участке площадью 7,3 га, 112 летних быстровозводимых мини-домов в стиле кантри вместимостью до 4 человек и полностью оборудованных для комфортного проживания семьи, сдаваемых в аренду посуточно или на долгий срок по цене, сопоставимой с гостиничным номером среднего ценового диапазона. В распоряжении гостей будет обустроенная придомовая территория площадью 5 соток с собственными автомобильными парковками.

Уникальность предложения состоит в возможности выкупа домовладения и, при желании, последующей сдачи его в аренду через управляющую компанию турбазы. Такая форма владения дачей позволяет собственнику в течение 5 лет окупить свою недвижимость и получать стабильный и гарантированный доход от туризма.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Земля под строительство летнего туристического комплекса «Пушкинские дачи» располагается по адресу: Псковская область, Пушкиногорский район, ГП «Пушкиногорье», западнее д. Шаробыки на расстоянии:

- 600 км от Москвы
- 400 км от Санкт-Петербурга
- 300 км от Великого Новгорода
- 110 км от Пскова и границы с Латвией и Эстонией

Участок примыкает к дороге, ведущей на въезд в Тригорский парк. До усадьбы Тригорское – 600 км, до музея-заповедника А.С. Пушкина «Михайловское» - 2,5 км.

Этот район, находящийся в непосредственной близости от объектов национального и исторического наследия, обладает высоким туристическо-рекреационным потенциалом.

ФАКТОРЫ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА

В последнее время в туристической отрасли ощущается смещение акцентов. И поставщики туристических услуг, и их продавцы понимают: насладиться архитектурными красотами и древностями туристу достаточно один раз, а отдыхать в комфортных условиях он готов регулярно. Летняя турбаза «Пушкинские дачи» предусматривает уровень комфорта, сравнимый с современной дачей и доступные цены на размещение:

- 4000 руб./сутки за 1 дом при посуточной аренде
- 2000 руб./сутки при аренде на долгий срок – от 3 недель и более.

Основным конкурентным преимуществом проекта является уникальность для данной местности «дачного» формата.

ОПИСАНИЕ ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТЕЙ

Посёлок Пушкинские Горы и Пушкиногорский район неотъемлемо связаны с именем А. С. Пушкина. На территории района расположен музей-заповедник «Михайловское» (Государственный мемориальный историко-литературный и природно-ландшафтный музей-заповедник А. С. Пушкина «Михайловское»).

Мемориальный музей-заповедник А. С. Пушкина «Михайловское»

Общая площадь заповедника - 9800 гектаров.

Объекты заповедника:

- Могила А. С. Пушкина и некрополь Ганнибалов-Пушкиных в Святогорском Свято-Успенском монастыре.
- Усадьбы «Михайловское», «Тригорское», «Петровское» и принадлежащие им мемориальные парки.
- городища Велье, Воронич, Врев, Савкино (Савкина Горка).
- Озёра: Белогули, Велье, Кучане, Маленец, Чёрное.
- Пойменные луга реки Сороти.
- Музей «Мельница в деревне Бугрово».
- Научно-культурный центр Пушкинского заповедника в поселке Пушкинские Горы, (НКЦ).

- Имена родственников, друзей и соседей поэта — Воскресенское, Голубово, Дериглазово, Лысая Гора.
- Историческая часть купеческого села Велье, XIV—XX вв.

С 1995 года музей-заповедник А. С. Пушкина «Михайловское» включен в свод особо ценных памятников культурного наследия народов Российской Федерации.

РЫНОЧНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ ТУРОТРАСЛИ

Псковская область ориентируется на российских туристов из близлежащих регионов, а также из Москвы и Санкт-Петербурга. Основные места посещения: Печоры, Изборск, Пушкинские Горы. Уникальное историко-культурное наследие является одним из основных ресурсов развития туризма. За последние 10 лет портрет туриста, посещающего регион, не поменялся. Область по-прежнему интересна как школьным группам, так и индивидуальным туристам, чаще всего это семьи с детьми. Но по характеру групп произошли большие изменения. Если ранее большую часть туристического потока занимали организованные группы (на автобусах, поездах), то сейчас тренд идет в сторону индивидуального потока. Чаще всего это каникулярное, праздничное время, когда родители с детьми выбирают в соседние регионы, в основном на собственном автомобиле. Это европейская модель туризма, ее развитию способствует расстояние от Санкт-Петербурга/Москвы, которое легко преодолевается на автомобиле за 1-2 дня.

Кроме того, поблизости крупная транспортная артерия, пропускающая через себя значительную часть трафика из Санкт-Петербурга в направлении Белоруссии и Прибалтики. Автомобильная дорога федерального значения Р-23 «Псков» (Санкт-Петербург — Псков — Пустошка — Невель — граница с Республикой Беларусь) отнесена к трассам федерального значения, как соединяющая между собой административные центры субъектов РФ.

Средняя продолжительность пребывания туриста в Псковской области – 2-3 дня.

Среднестатистический турист тратит порядка 3000-4500 рублей в день на питание, экскурсии, проживание. Примерно 75% туристов останавливается в Псковской области в отелях и гостиницах. В летние месяцы и новогодние праздники особой популярностью пользуются загородные отели, туристские базы, коттеджи.

Потенциальный турпоток оценивается на уровне 800 тысяч человек в год, текущий турпоток – 400-500 тысяч человек в год.

В ближайшие годы интерес к вложениям в туризм и гостиничный бизнес будет только расти. Отрасль крепнет, выбор россиян в пользу внутреннего туризма стал одним из катализаторов активного ее развития. Туристический

продукт уникального формата поможет воспользоваться относительно благоприятной конъюнктурной ситуацией на рынке.

СУЩЕСТВУЮЩАЯ ТУРИСТИЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА

У региона Пушкинских гор серьезный туристический потенциал. Но массовый турист не спешит в Псковскую область, основной проблемой заповедника Пушкинские Горы остается нехватка комфортных мест размещения туристов: номерной фонд представлен либо советскими турбазами, либо частными мини-гостиницами. Большинство из них официально не классифицированы по международным звездным стандартам (информация о количестве звезд только у двух гостиниц).

Непосредственно на территории и недалеко от Пушкинских гор находятся: Гостиница «Дружба», Парк-Отель «Пушкиногорье», Литературный отель «Арина Р», Гостиничный комплекс «Шаробыки» и другие менее вместительные гостиничные объекты.

Общим плюсом гостиниц является удобное расположение – даже самые отдаленные находятся в 10-15 минутах езды на машине от Пушкинских гор. Общий минус – повсеместный (за исключением новых отелей) «советский сервис» и слабое представление о мировых стандартах туристического обслуживания.

Так, в описании Парк–отель «Пушкиногорье» предлагается всё необходимое для комфортного проживания в отеле, однако, опираясь на отзывы гостей и визуальный тур по базе, можно сказать, что отель напоминает «советский пансионат», при этом постояльцы часто жалуются на низкий уровень комфорта (проблемы с водой и обслуживанием в ресторане, в номерах холодно, плохая шумоизоляция и т.д.), некоторые номера требуют ремонта. Следует отметить, что для ряда гостей все неудобства компенсирует отличное расположение отеля и относительно низкие цены. Также обстоят дела и с отелем «Дружба», находящемся в центре посёлка Пушкинские Горы: отель по стилю напоминает советскую гостиницу. Постояльцы жалуются на плохой интернет, холод, отсутствие штор, качество питания, неудовлетворительную работу телевизора, сантехники и т.д.

Вместимость объектов гостиничной инфраструктуры и стоимость размещения в Пушкиногорском районе Псковской области

Условно предложения по размещению в районе Пушкинских гор можно разделить на:

- объекты гостиничной инфраструктуры с максимальной вместимостью более 40 человек (в т.ч. отели, гостиницы,

- коттеджные комплексы) – 7 объектов общей вместимостью 945 человек;
- объекты гостиничной инфраструктуры с максимальной вместимостью менее 40 человек (в т.ч. одиночные коттеджи, гостевые дома, мини-отели) - 18 объектов вместимостью 266 человек;
 - прочие объекты гостиничной инфраструктуры (апартаменты, квартиры) - 13 объектов вместимостью 67 человек.

На сегодняшний день оценочная максимальная вместимость объектов гостиничной инфраструктуры в районе Пушкинских гор (на удалении до 25 км) составляет порядка 1500-1800 человек.

Общий номерной фонд всех объектов гостиничной инфраструктуры заданной удаленности от Пушкинских гор составляет около 500-600 номеров.

Стоимость размещения в гостиничных комплексах Пушкинских гор, как правило, лежит в диапазоне 1500 - 4000 руб./сутки за номер при двухместном размещении. Стоимость размещения в коттеджных комплексах Пушкинских гор лежит в диапазоне 5000 - 12000 руб./сутки за коттедж (2-х/4-х местный), максимальные цены в высокий сезон достигают до 30 000 руб./сутки за коттедж.

Сезонные колебания спроса на объекты гостиничной инфраструктуры Пушкинских гор

Объекты гостиничной инфраструктуры в районе Пушкинских гор чувствительны к фактору сезонности, основные клиенты которых – туристы. Большая часть гостей приезжает летом.

Наблюдается определенный тренд: наполняемость объектов гостиничной инфраструктуры на выходные в сезон наиболее высокая, в то время как в межсезонье и в будни – загрузка низкая.

Высокий сезон - с мая по сентябрь, пик приходится на июль. Спад турпотока - в ноябре, первой половине декабря, второй половине января и в феврале.

По данным туристических форумов, оптимальное время для поездки в Пушкинские горы – с мая по сентябрь и на январские праздники, также рекомендуется ориентироваться на даты проведения культурных событий.

Динамика движения цен в низкий и высокий туристические сезоны показывает готовность объектов гостиничной инфраструктуры снижать цены на размещение до 45%.

Загородные апарт-отели - аналоги в Пушкиногорском районе Псковской области

На сегодняшний день прямых аналогов летней турбазе «Пушкинские дачи» нет. Можно выделить следующие объекты гостиничной инфраструктуры в Пушкиногорском районе по одному или нескольким схожим критериям

(инфраструктура, расположение, территория, вместимость, дополнительные услуги):

- Эко-отель «Заозерье» (адрес: 181384, Россия, Псковская область, Пушкиногорский район, д. Загоски);
- Парк-отель «Имение Алтунь» (адрес: 182455, Псковская область, Новоржевский район, деревня Алтун).

Для обоих объектов гостиничной инфраструктуры характерна большая парковая территория, высокий уровень сервиса, комплекс дополнительных услуг. Оба объекта находятся на удалении от Пушкинских гор 7 - 14,7 км. Формат размещения Эко-отеля «Заозерье» - коттеджный комплекс, Парк-отеля «Имение Алтунь» - отель-усадьба с двумя гостиничными корпусами.

Объекты-аналоги в Пушкиногорском районе

Наименование статьи	Эко-Отель Заозерье	Парк-отель Имение Алтунь
Официальный сайт	http://za-ozerie.ru/	https://hotel-altun.ru/
Местонахождение	181384, Россия, Псковская область, Пушкиногорский район, д. Загоски.	182455, Псковская область, Новоржевский район, деревня Алтун
Удаленность от Пушкинских гор	7 км	14,7 км
Площадь территории, га	22 га	25 га
Номерной фонд	17 коттеджей (4-х и 6-и местные, VIP)	Отель-усадьба с двумя гостиничными корпусами: Гостиничный корпус «Барский Флигель», Корпус «Дом над озером»
Описание номерного фонда	Размер 4-х местного коттеджа -100 кв.м. Размер 6-ти местного коттеджа -300 кв.м Удобства в коттеджах: Терраса, Телефон, Кабельные каналы, Телевизор с плоским экраном, Гладильные принадлежности, Гостиный уголок, Отопление, Камин, Деревянный/Паркетный пол, Душ, Ванна, Фен, Халат, Туалетные принадлежности, Туалет, Ванная комната, Тапочки, Дополнительная ванная, Холодильник, Микроволновая печь, Посудомоечная машина, Кухня, Обеденный уголок, Электрический чайник, Кухонные принадлежности, Духовка, Плита, Полотенца, Белье.	Стандарт (twin) -8 номеров, стандарт+ (double) – 4 номера, Номер «Студия» - 1 номер, джуниор сьют – 3 номера, номер 1 категории (double) – 2 номера, номер 1 категории (twin) – 2 номера, номер «Люкс»– 3 номера Удобства в номерах: ЖК-телевизор, Wi-Fi, телефон, ванная комната с душем или ванной, принадлежности для гигиены и фен, махровые халаты. В каждом номере «Имения Алтунь»: кондиционер, телефон, холодильник, туалет, ковровое покрытие. Прихожая с подогревом пола. Номера оформлены в индивидуальном стиле, обставлены деревянной и кожаной мебелью и украшены уникальными элементами, такими как старинные телефоны.
Ориентировочная вместимость,	85	47

чел		
Инфраструктура/Дополнительные услуги/сервис	Ресторан (основное меню, детское меню, фитнес меню), Русская и финская бани, соляная комната, аэрохоккей, детская игровая площадка+игровая зона в помещении, дартс, настольный теннис, Солярий, Фитнес-центр, Настольные игры, Частный пляж, Прокат спортивного снаряжения - лыж, коньков, велосипедов и др. спортивного снаряжения, Парковка, Организация экскурсий по историческим местам, русская охота, рыбалка, прачечная, сейф, доступ в Интернет, сувенирная продукция, мангальная зона	Ресторан (блюда русской кухни из натуральных местных продуктов, выращенных на собственной ферме), сауна, прокат инвентаря (+рядом лыжные трассы)-лыж, коньков, велосипедов и др. спортивного снаряжения, организация туров верхом на лошади, экскурсионное бюро, на озере Алтун можно покататься на лодке или порыбачить: парковка, трансфер, сейф
Стоимость проживания	9000 руб./сутки цена 4-х местного коттеджа, 12 000 руб.сутки в выходные и праздничные дни, 30 000 руб./сутки цена 6-ти местного коттеджа. В стоимость включен завтрак "Шведский стол".	Стоимость номеров за сутки: «Стандарт» составляет 3500-5000 руб., в выходной день – 3000-3500 руб. «1 категории» составляет 4500-6000 руб., в выходной день – 3500-4 000 руб. «Джуниор Сьют», «Люкс», «Студия» составляет 4500-5500 руб., в выходной день – 5 500-7 500 руб. В стоимость включен завтрак «Шведский стол».
Количество звезд (по данным отеля на специализированных сайтах бронирования)	2 звезды	4 звезды

Рыночный потенциал территории реализации проекта

Современное состояние туристического рынка России характеризуется уверенным ростом внутреннего туризма. Это связано с несколькими факторами - в связи с падением курса рубля, ограничениями выездного туризма и федеральной программой по развитию внутреннего и въездного туризма, направленной на продвижение национального туристического продукта. Псковская область является привлекательной территорией для туристов с точки зрения расположения, экологической обстановки и культурно-исторического наследия.

Пушкиногорский район и прилегающие территории обладают значительными туристическо-рекреационными ресурсами для развития загородной недвижимости, дачного и пляжного отдыха, рыболовного, водного туризма, охотничьего, спортивного и экологического туризма.

Факторы привлекательности проекта для различных целевых групп посетителей

Реализация проекта по строительству летней турбазы «Пушкинские дачи» привлечет дополнительный поток туристов в Пушкиногорский регион за счет туристов:

- приезжающих с целью активного отдыха, охоты и рыбалки;
- ориентированных на спокойный семейный отдых;
- составляющих собственные автомобильные маршруты;
- предпочитающих бюджетный отдых в компании друзей.

ОПИСАНИЕ И ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Площадь территории – 7,3 га

Полезная площадь – 5,6 га

Площадь индивидуального участка – 5 соток

Площадь дома – 30 м² (2 этажа, пятно застройки 5Х3 м)

Вместимость дома (макс.) – 4 чел.

Площадь твердого покрытия дорог – 7000 м²

Тип строения – быстровозводимый мини-дом производства компании SIGMADOM. Сборка домокомплекта занимает 3 дня.

Комплектация дома: спальная зона, оборудованная кухня, санузел, гостиная зона, терраса.

Благоустройство придомовой территории: автостоянка на 2-3 машиноместа, мангал, зона отдыха, уличная мебель.

Территория комплекса – закрытая, охраняемая, благоустроенная.

Дополнительные услуги на территории – детские и спортивные площадки.

Стоимость аренды дома на сутки – 4000 руб.

Стоимость аренды дома на длительный срок (от 3-х недель и дольше) – 2000 руб.

Период функционирования турбазы – май – сентябрь.

Заполняемость:

- минимальная – 12 дней в месяц/60 дней в году
- средняя – 15 дней в месяц/75 дней в году
- максимальная - 18 дней в месяц/90 дней в году

Уникальность продукта

Назначение земли и вид разрешенного использования: сельхоз, ЛПХ.

Данный ВРИ дает возможность реализовать объект по типу коттеджного поселка и не только сдавать в аренду, но и продавать готовые и благоустроенные домовладения в собственность по доступной цене – от 1 500 000 руб. и выше.

Преимущество такого формата для покупателей:

- возможность пожить и «примерить на себя» данное домовладение перед покупкой;
- 100% готовность объекта;
- возможность в течение 5 лет окупить недвижимость, сдавая в аренду свой дом и получая стабильный доход, пользуясь услугами управляющей компании турбазы.