

КОНЦЕПЦИЯ АДАПТ-СТЕРА И ОСТРОВЕ ИЛИЗМА

ТЕРРИТОРИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ



ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Удаленное расположение и обилие рыбы издавна привлекали к островам рыбаков, а обособленность от материка сформировала свои, особенные порядки, ментальность и культуру.

Острова всегда были идеальным местом для уединения и автономности, как от цивилизации, так и от власти. Островитяне всегда были независимы в суждениях и суровы в своих решениях.

К началу XIX века Талабские острова имели развитые экономические, торговые отношения не только со Псковом, но и с другими городами, которые расположены на берегах Псково-Чудского озера.

В 20 веке острова Талабского архипелага имели высокую плотность населения и прямое паромное пассажирское сообщение с материком. Архипелаг располагался на транзитных путях, по которым осуществлялись пассажирские и торговые пути. Острова имели развитую судоходную инфраструктуру и пристань, которая прекратила работу с началом Великой Отечественной войны.



Новый всплеск интереса к островам произошел благодаря старцу-чудотворцу отцу Николаю (Гурьянову)*, который поселился в 1958 году на острове Залита. Поток паломников к отцу Николаю не прекратился и после его смерти.

* прототип о.Анатолия в фильме Павла Лунгина «Остров»

01

СОЦИАЛЬНО-ПЕДАГОГИЧЕСКОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ПРОЕКТ

СОЦИОЛОГИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ О ТУРИСТСКОМ ПОТЕНЦИАЛЕ ТАЛАБСКИХ ОСТРОВОВ

2 этапа:

- 🐟 Полевое исследование:
с 30 сентября по 2 октября 2023 года
- 🐟 Удаленное исследование с помощью соц.опросов: с 4 по 21 февраля 2024 года

Цели исследования

- 🐟 Исследовать интересы и потребности местных жителей, предпринимателей и запросы целевой аудитории для их комфортного пребывания и времяпровождения на территории Талабских островов.
- 🐟 Выявить основные проблемы и ограничения, накладываемые на территорию проектирования.

Методы сбора данных:

- 🐟 Глубинные интервью (проводились в очном формате):
20 респондентов, из них:
 - 5 туристов на Талабских островах
 - 5 местных предпринимателей
 - 5 дачников
 - 5 местных жителей
- 🐟 Социологические опросы (в онлайн-формате):
60 опрошенных
85% опрошенных в возрасте от 20 до 45 лет.
15% опрошенных 46-55 лет.
76,7% женщин / 23.3% мужчин

РЕЗУЛЬТАТЫ ГЛУБИННЫЕ ИНТЕРВЬЮ

Негативная оценка со стороны местных жителей и туристов:

-  Плохое состояние дорожной инфраструктуры и отсутствие общественных пространств
-  Проблемы с мусором и зарастание берегов
-  Отсутствие туристической инфраструктуры
-  Малый номерной фонд и низкий уровень качества объектов временного размещения
-  Недостаток объектов качественного общественного питания и торговли
-  Отсутствие санитарной инфраструктуры и условий для маломобильной группы населения

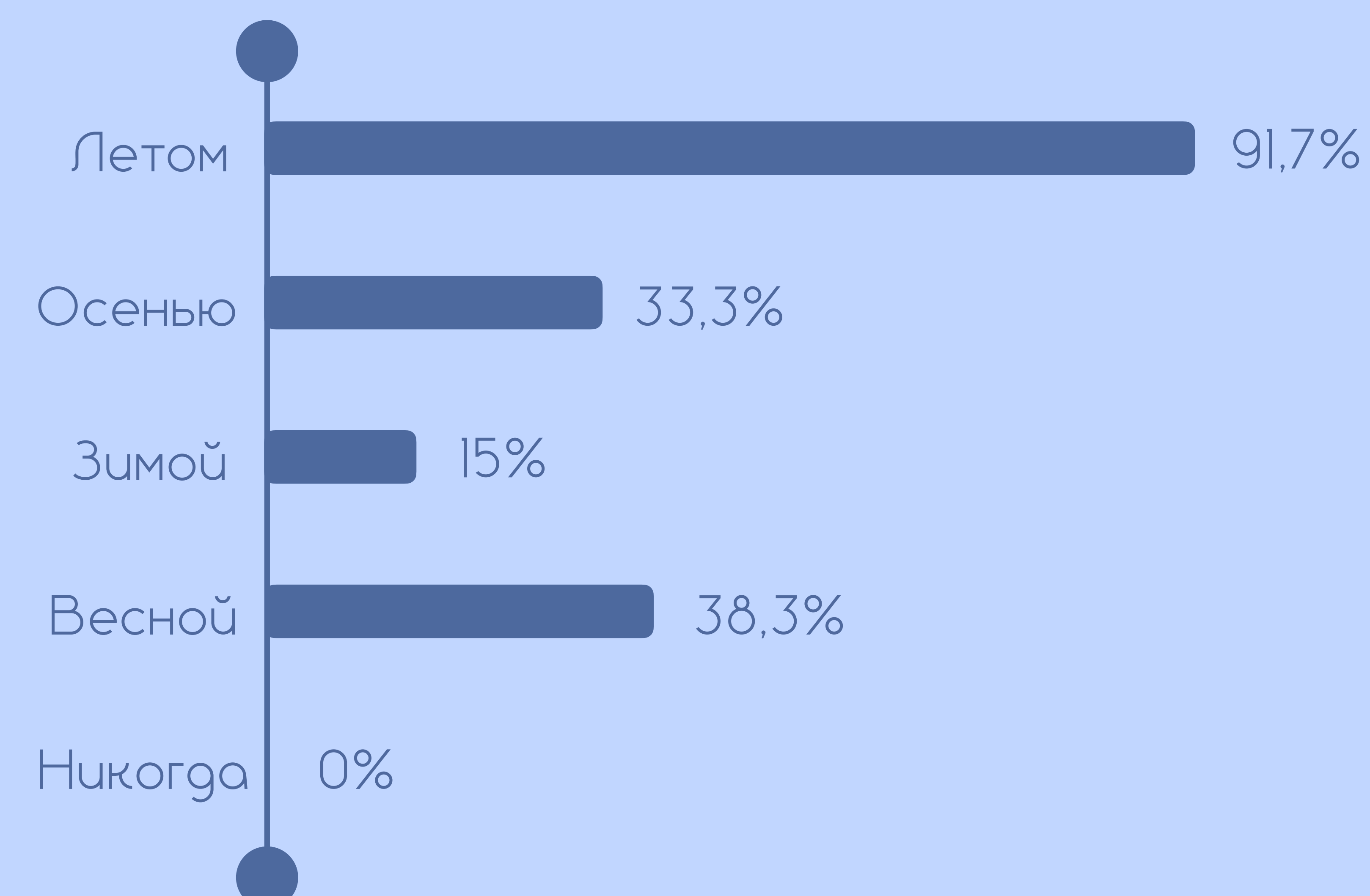
РЕЗУЛЬТАТЫ АНКЕТЫ-ОПРОСОВ

Чем Вам интересно заниматься во время путешествий по России?



Более 55% потенциальных туристов предпочитают отдыхать на природе

В какое время года Вы бы согласились посетить острова, представленные на фотографии?



Респонденты хотели бы провести на Талабских островах от 3 до 5 дней летом, но более трети опрошенных не против побывать на островах и весной или осенью

ПОРТРЕТ ПОТРЕБИТЕЛЯ

Туристы, ищущие уединения и спокойного отдыха на природе

(в том числе семейные люди)

Возраст: 36–45 лет

Доход: высокий

География: Москва, Санкт-Петербург, Ленинградская область, Московская область

Запрос: Комфортные, но нестандартные условия пребывания, уединенность и тишина, природный отдых

Виды досуга: водные развлечения (гребля, катание на катамаранах, лодках, рыбалка), лыжи и катание на вездеходах, спорт, посещение ярмарок, пешие прогулки, спокойный отдых

Время пребывания: 2–4 дня

Средний чек на проживание: 16 500 руб/сутки

Паломники

Возраст: 38–60 лет

Доход: выше среднего

География: Москва, Санкт-Петербург, Ленинградская область, Московская область, Псковская область, Новгородская область, Тверская область, Смоленская область

Запрос: Аскетичность и умеренность, доступность отдыха, нетребовательность, уединенность и тишина, спокойный отдых

Виды досуга: обязательное посещение религиозных объектов. Возможно посещение ярмарок, пешие прогулки и осмотр достопримечательностей

Время пребывания: 1–2 дня

Средний чек на проживание: 7 500 руб/сутки

02 МАРКЕТИНГ

МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ

S Сильные стороны (Strenghts)	W Слабые стороны (Weaknesses)	O Возможности (Opportunities)	T Угрозы (Threats)
Первая линия у моря Расположение на острове Исторические здания Премиум-сервис Близость к природе Центр паломнического интереса	Проблемы с утилизацией отходов отеля на острове Ограниченная транспортная доступность (нерегулярная) Сложность доставки грузов	Увеличение продаж местных продуктов ESG-концепция* Отсутствие конкуренции Привлечение студентов на стажировки в летнее время в качестве персонала *Концепция ESG — это свод правил и подходов к ведению бизнеса, которые способствуют его устойчивому развитию. Принципы включают в себя заботу об экологии, ответственное отношение к сотрудникам и клиентам, прозрачную работу компании и участие в благотворительных инициативах	Погодные условия в межсезонье и зимой Недовольство местного населения Проблемы с подбором персонала Неконтролируемый поток туристов

ПЕРВИЧНАЯ МАРКЕТИНГОВАЯ СТРАТЕГИЯ АПАРТ-ОТЕЛЯ

Выстраивание коммуникации с аудиторией – как с местными жителями, так и с туристами.
Позиционирование, понятное всем



Предложение приехать на острова за спокойствием и уединением



Акцентирование внимания на возможность отдохнуть и насладиться природой, чего не хватает в ритме жизни большого города (Москва, Петербург и даже Псков)



Стимулирование местной экономики: местные жители не хотят суеты, но будут рады обеспеченным туристам

Использование понятного языка
Акцент на тишине и природе
Выделение преимущества именно ОСТРОВА (главная уникальная ценность)

Видение апарт-отеля



Уникальное предложение, особое позиционирование для ЦА



Расположение апарт-отеля на острове.
Остров уединен в Псковском озере, до него можно добраться только по воде, что обеспечивает тишину

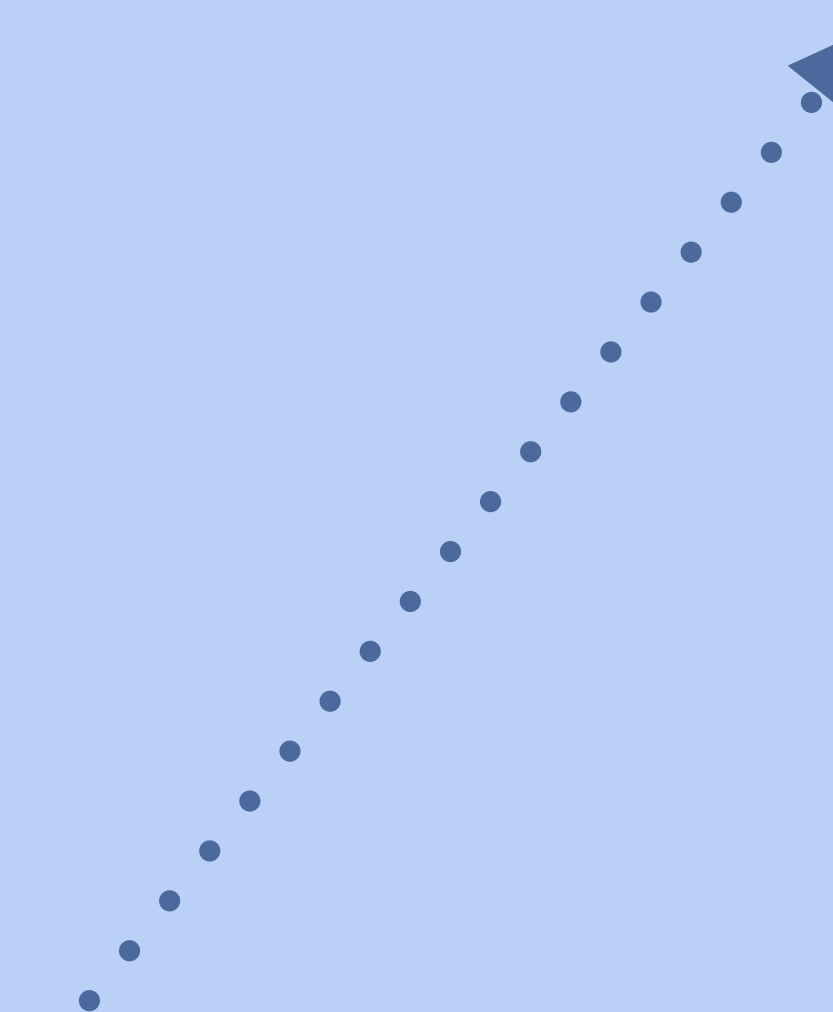


Апарт-отель на первой линии у берега



Рыбная кухня свежего улова
Поддержка местной экономики,
Добавление продуктов из других районов
Псковской области

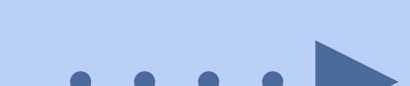
Экологичные материалы
Соблюдение принципов устойчивого развития



Закаты и рассветы на озере
Костры
Экотропы на двух островах



Отдых для всех
Тематические мероприятия
Лекции
Мастер-классы
Деловой туризм



03

КОНЦЕПЦИЯ

ИСТОРИКО-АРХИТЕКТУРНЫЙ КОД

Историческая застройка Талабска (о.Залита):

- 🐟 купеческие дома (каменные и кирпичные)
- 🐟 дома жерников (атаманов рыбных артелей) преимущественно деревянные с двухскатной кровлей
- 🐟 крестьянские жилища – деревянные дома в удалении от пристани

На острове расположена Николаевская церковь, построенная в 1790 г. Напротив купеческих домов, на набережной, стоит каменная часовня во имя Николая Чудотворца, построенная в 1866 г. в память о пожаре 1853 г., когда икона Николая Чудотворца оказалась чудным образом на пристани, невредимая после пожара.

ИСТОРИКО-АРХИТЕКТУРНЫЙ КОД

Острова стали территорией аскетичного образа жизни, а в основу архитектуры легли простые формы без излишеств. Выбор материалов для строительства, в связи с транспортным ограничением, был сделан в пользу доступных материалов: камня, дерева и, в отдельных случаях, металла. Кровли во всех домах, кроме купеческих, – двускатные. Фронтоны для защиты от агрессивных ветров, дождя и снега покрыты металлическими листами.

Из-за дефицита земли, постройки расположены близко друг к другу, заборы закрывают территорию от ветра с озера. При этом у каждого дома есть декоративный палисадник, где высажены цветы и другие декоративные растения.

Конфигурация проектируемой территории сложная, многоуровневая, состоит из двух участков. На территории расположены два двухэтажных дома, которые ранее являлись купеческими домами. Это последние два дома каменной архитектуры, которые сохранились на острове.

Задача – мимикрировать планируемую застройку под окружающую среду низкой высотности, сохранить традиционные геометрические формы, гармонично изолировать от потоков туристов внутренний двор, так же, как это делают жители острова.

КУПЕЧЕСКИЕ ДОМА

➡ В Александровском посаде в 1862–1863 гг. было построено полукаменное двухэтажное здание на месте сгоревшей в 1853 г. ратуши.

В разные годы в полукаменном здании располагались:

- ➡ посадская городская дума
- ➡ упрощенное посадское общественное управление
- ➡ сиротский суд
- ➡ управление мещанского общества
- ➡ Церковно-приходская школа, земская школа

С 1870-х гг. в кирпичном купеческом доме и полукаменном доме располагались общественные лавки (магазины, киоски, лавки и склады). Второй этаж кирпичного купеческого дома занимали жилые комнаты. В сохранившемся каменном доме в советское время располагалось правление колхоза.

Государственное архивное управление Псковской области Государственный архив Псковской области «Материалы четвертых псковских архивных чтений 16–17 ноября 2009 года» Федорова Е.М.

ГЕНПЛАН



1 ● Административное здание
отеля

2 ● Ресторан

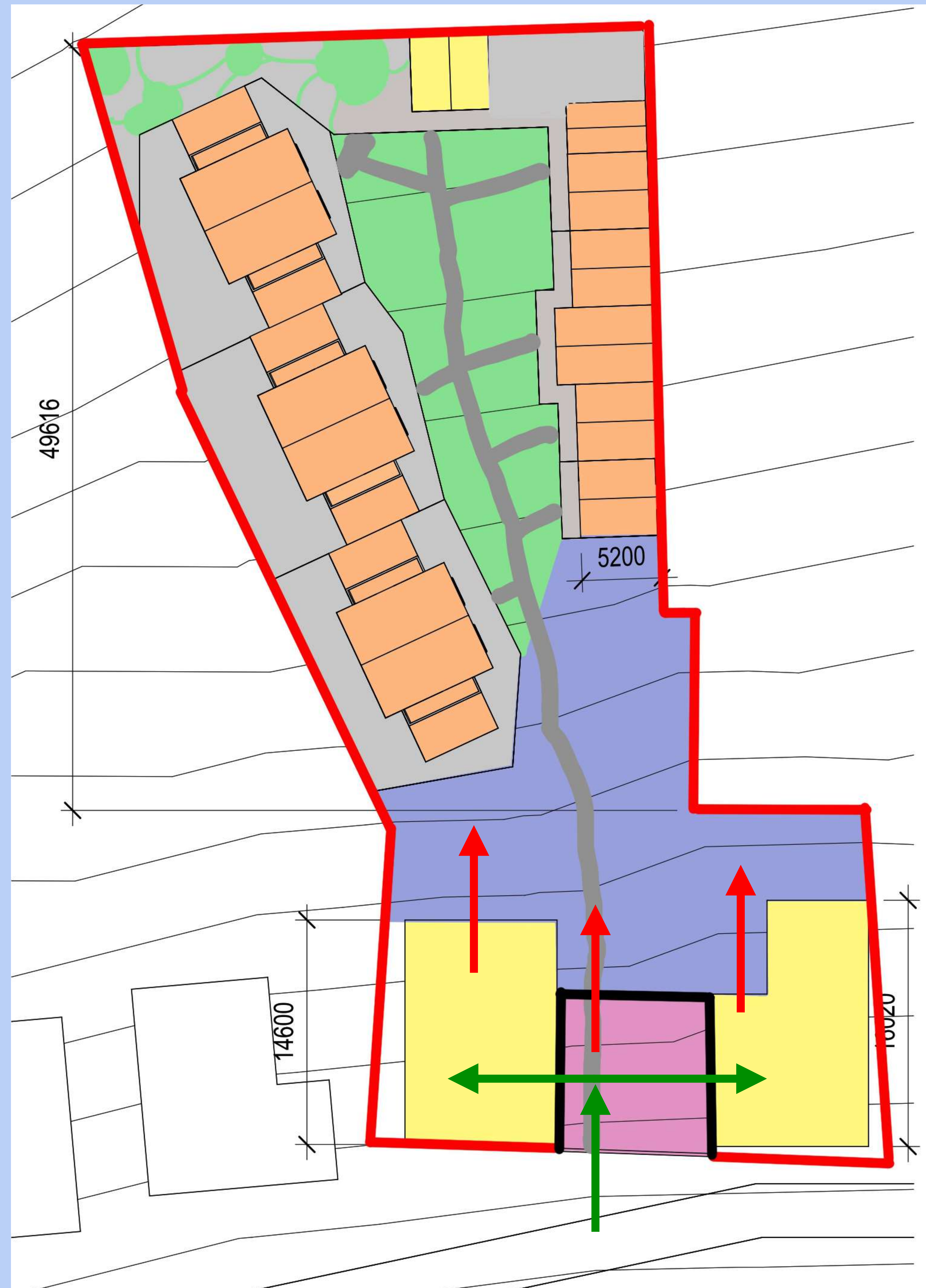
3-5 ● Дома класса «Delux»

6-8 ● Дома класса «Comfort»

9 ● Баня

10 ● Зона отдыха с диванами

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ



● Объекты временного размещения

● Административные объекты

● Зелёная зона

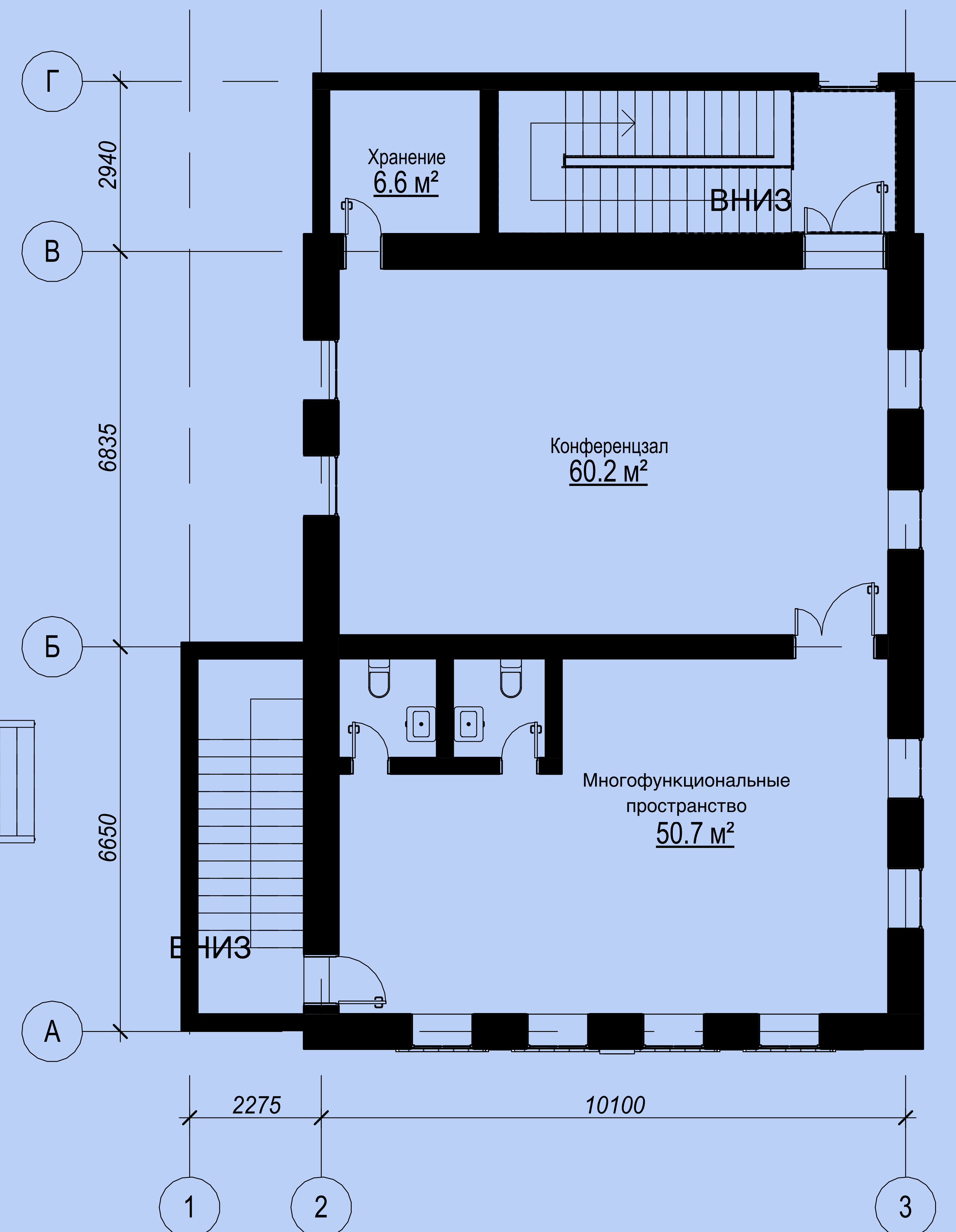
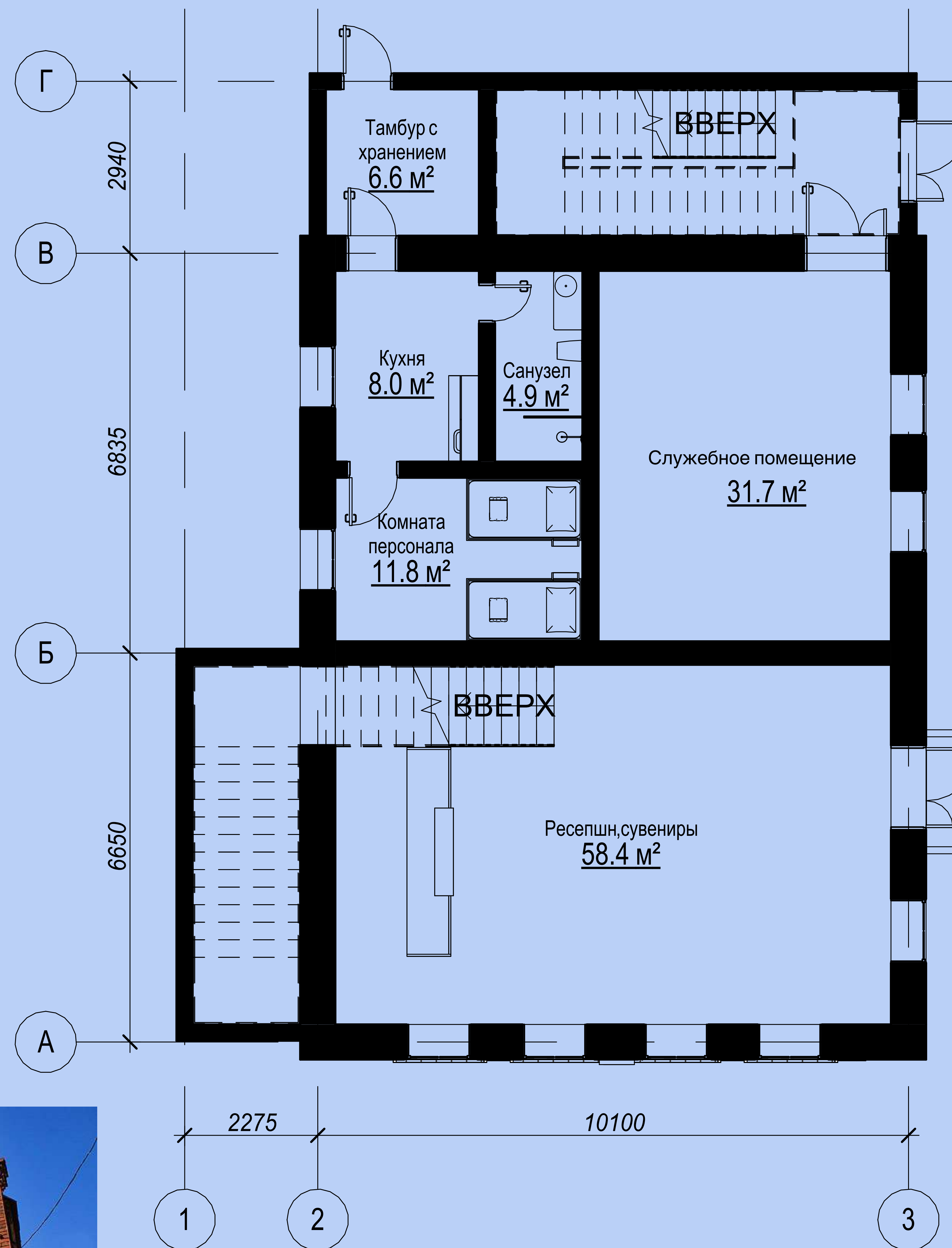
● Общественное пространство для постояльцев

● Общественное пространство для гостей острова и вход в административную часть

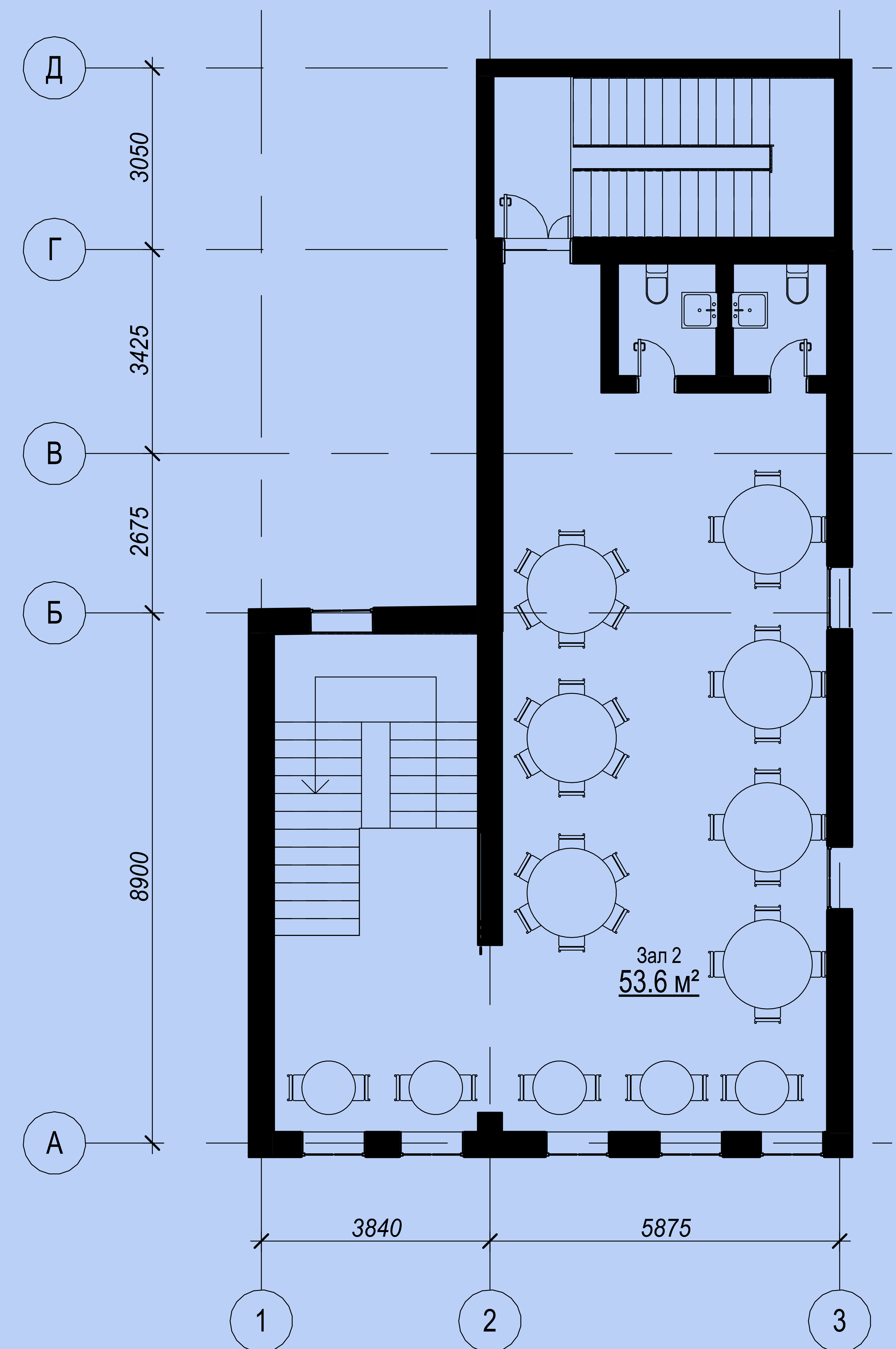
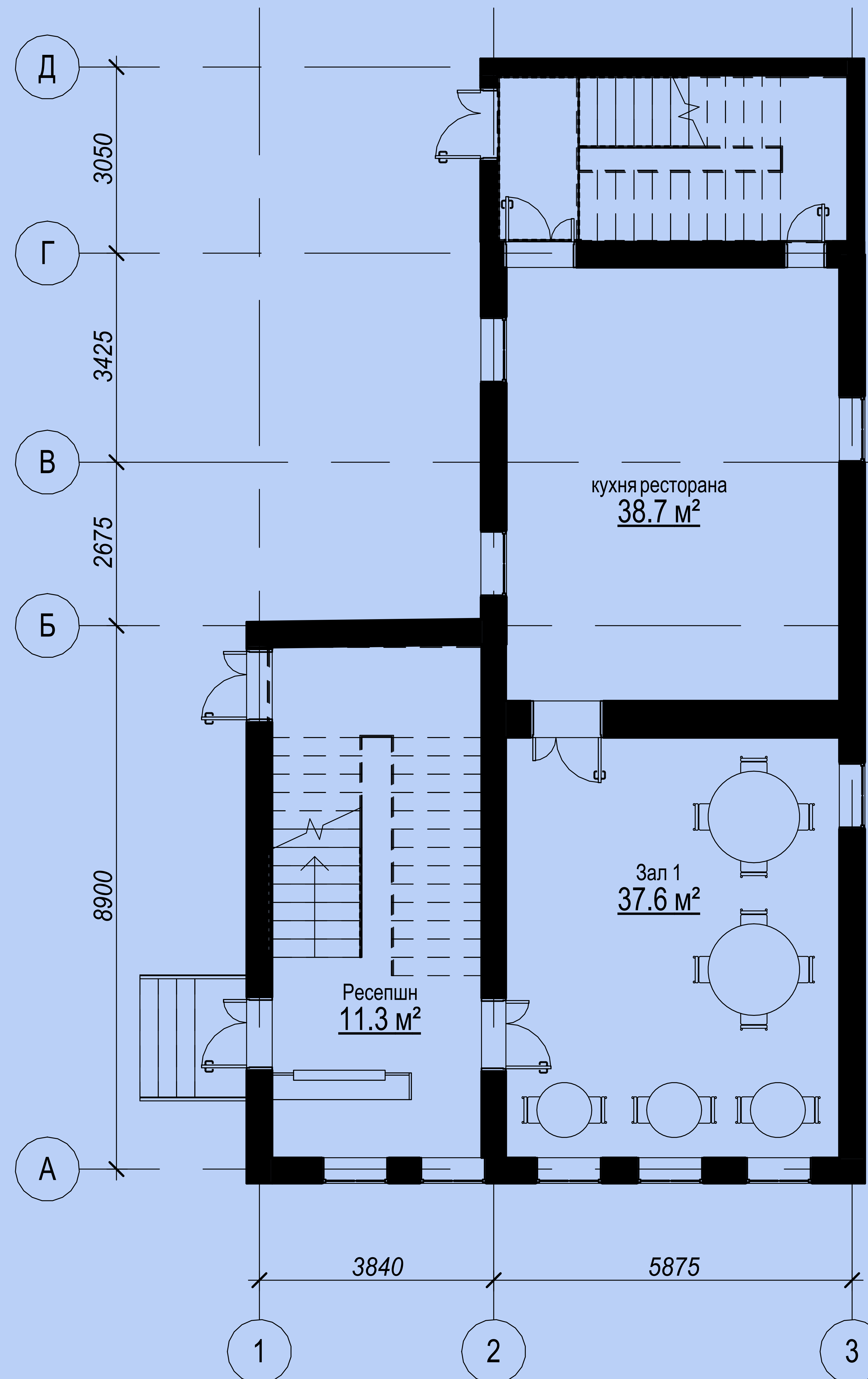
→ Постояльцы

→ Туристы и постояльцы

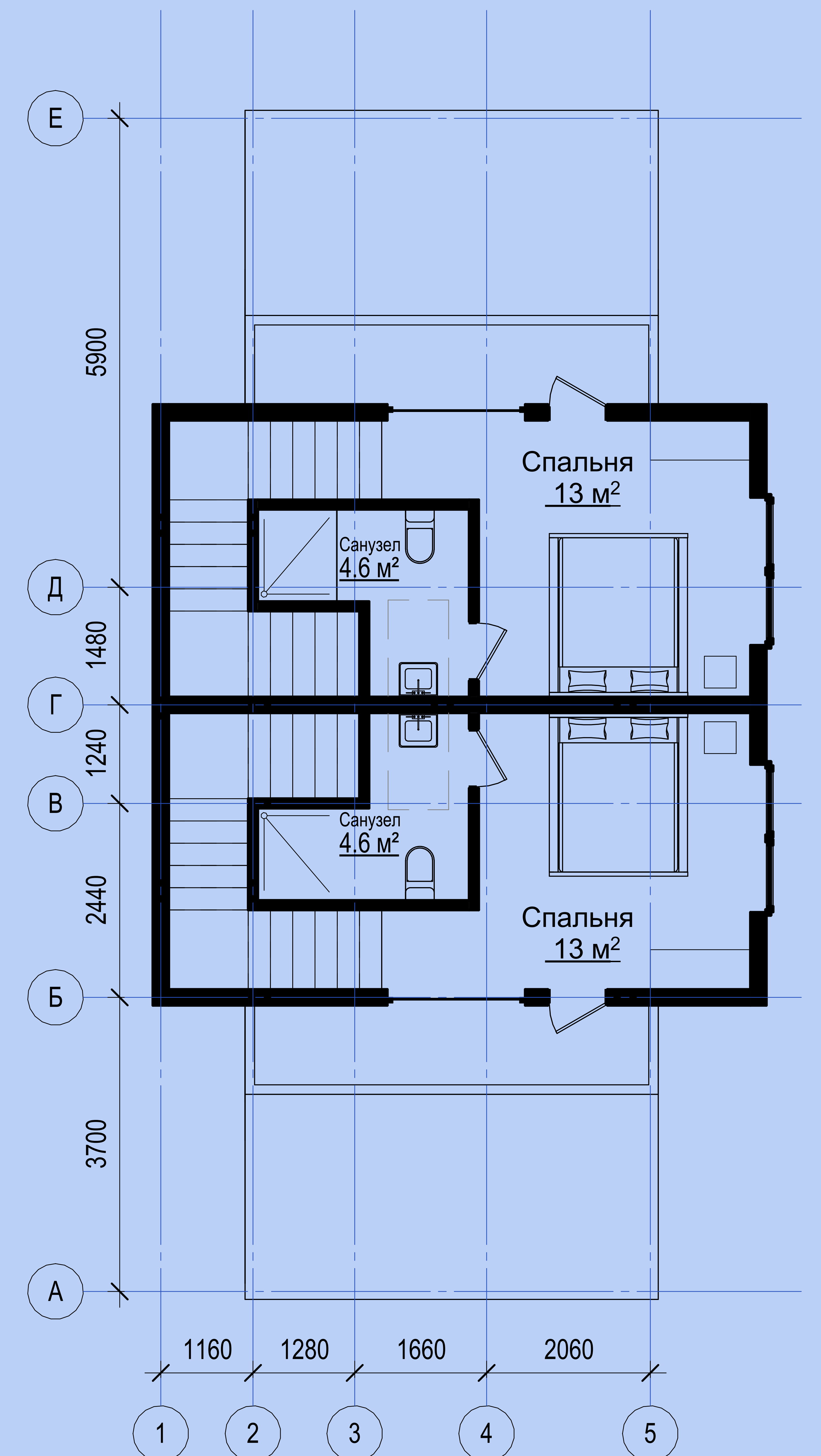
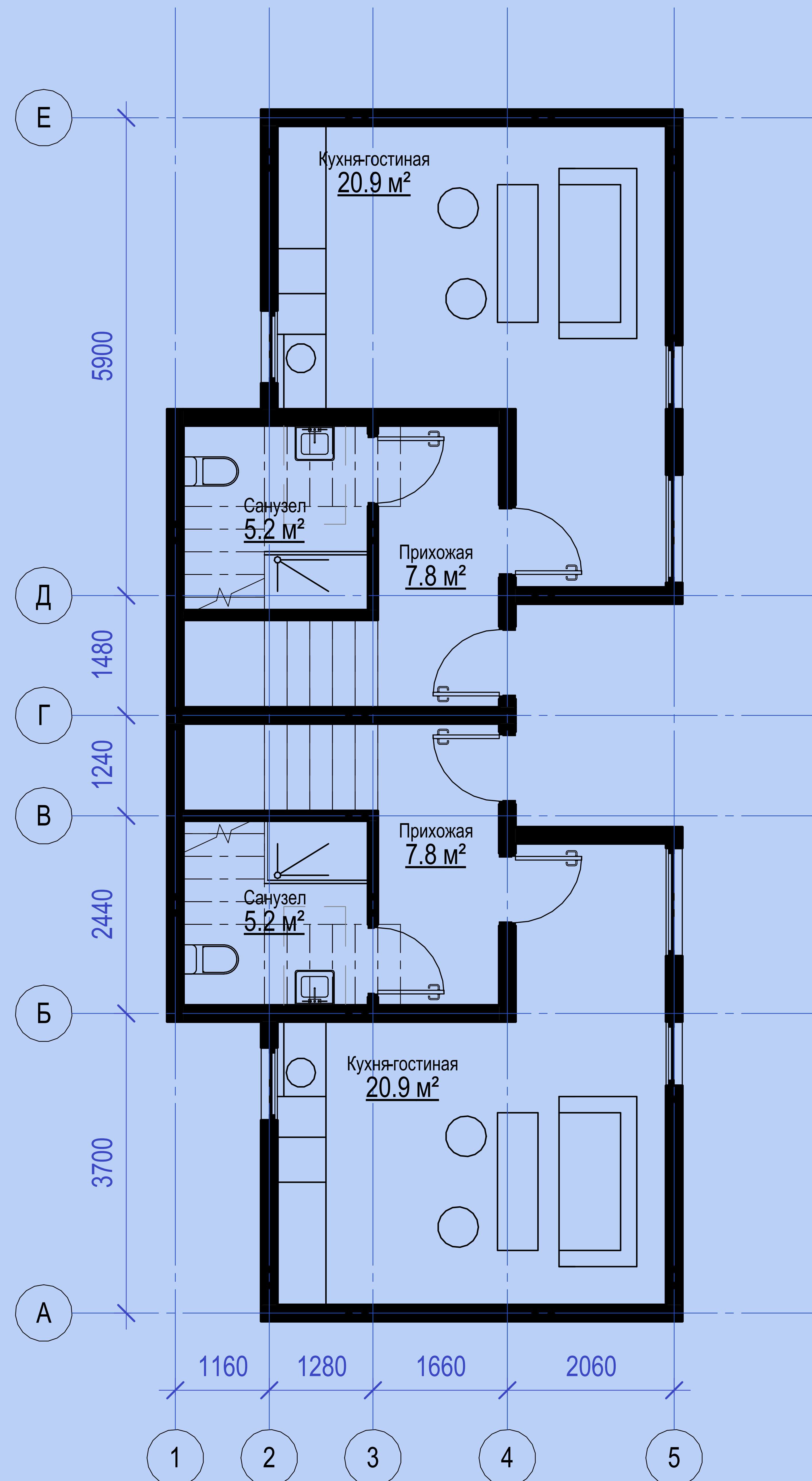
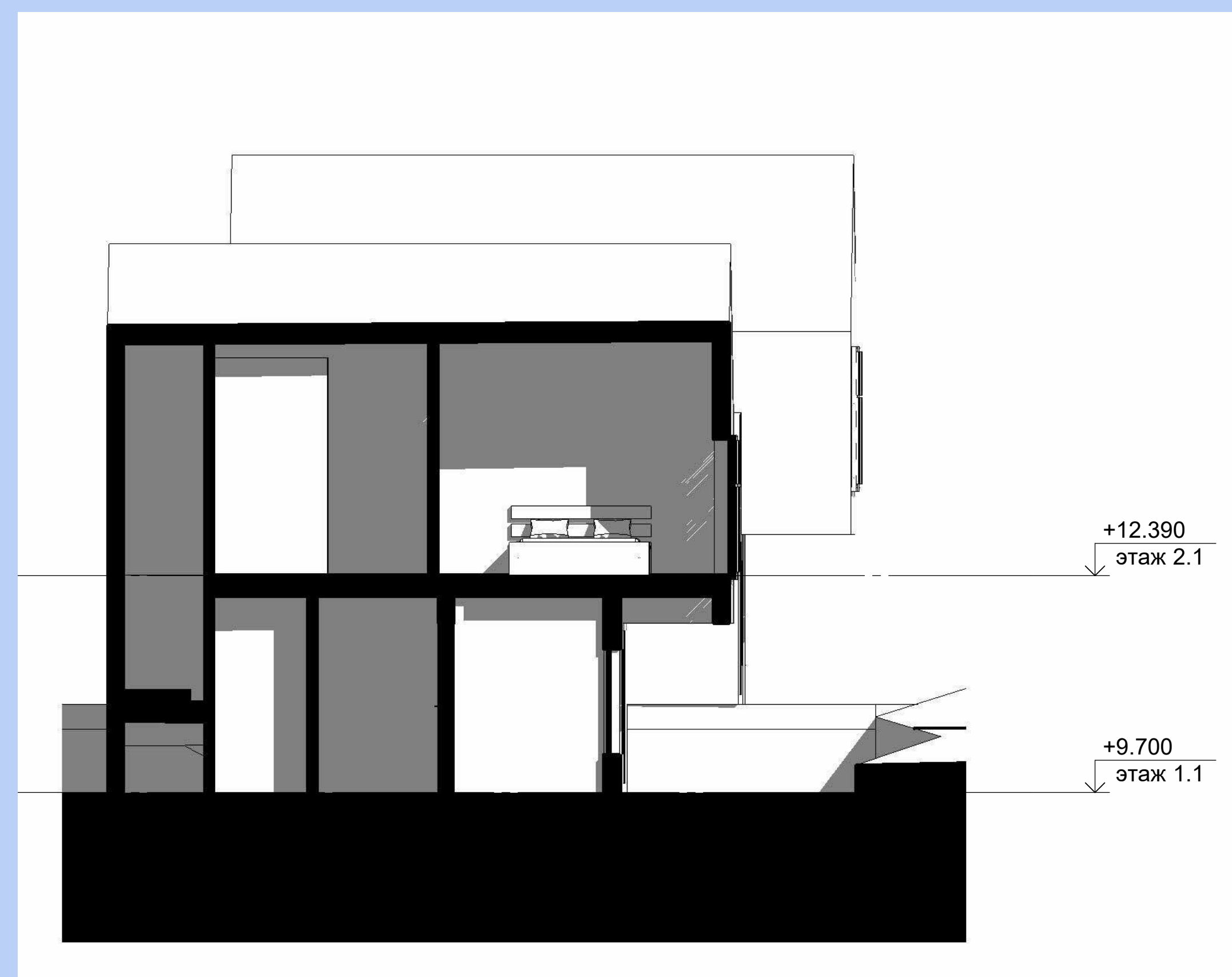
КУПЕЧЕСКИЕ ДОМЫ



КУПЕЧЕСКИЕ ДОМЫ



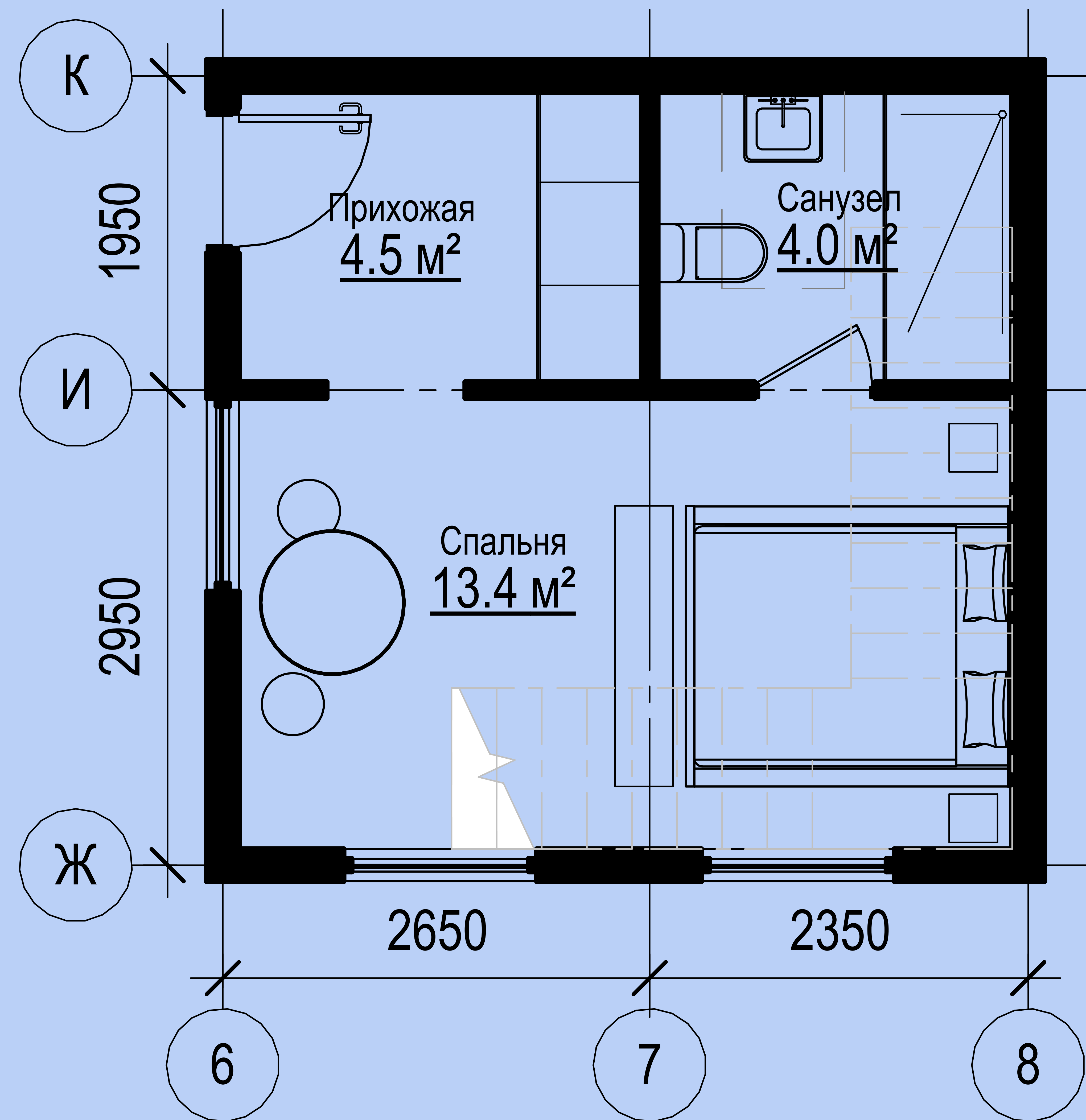
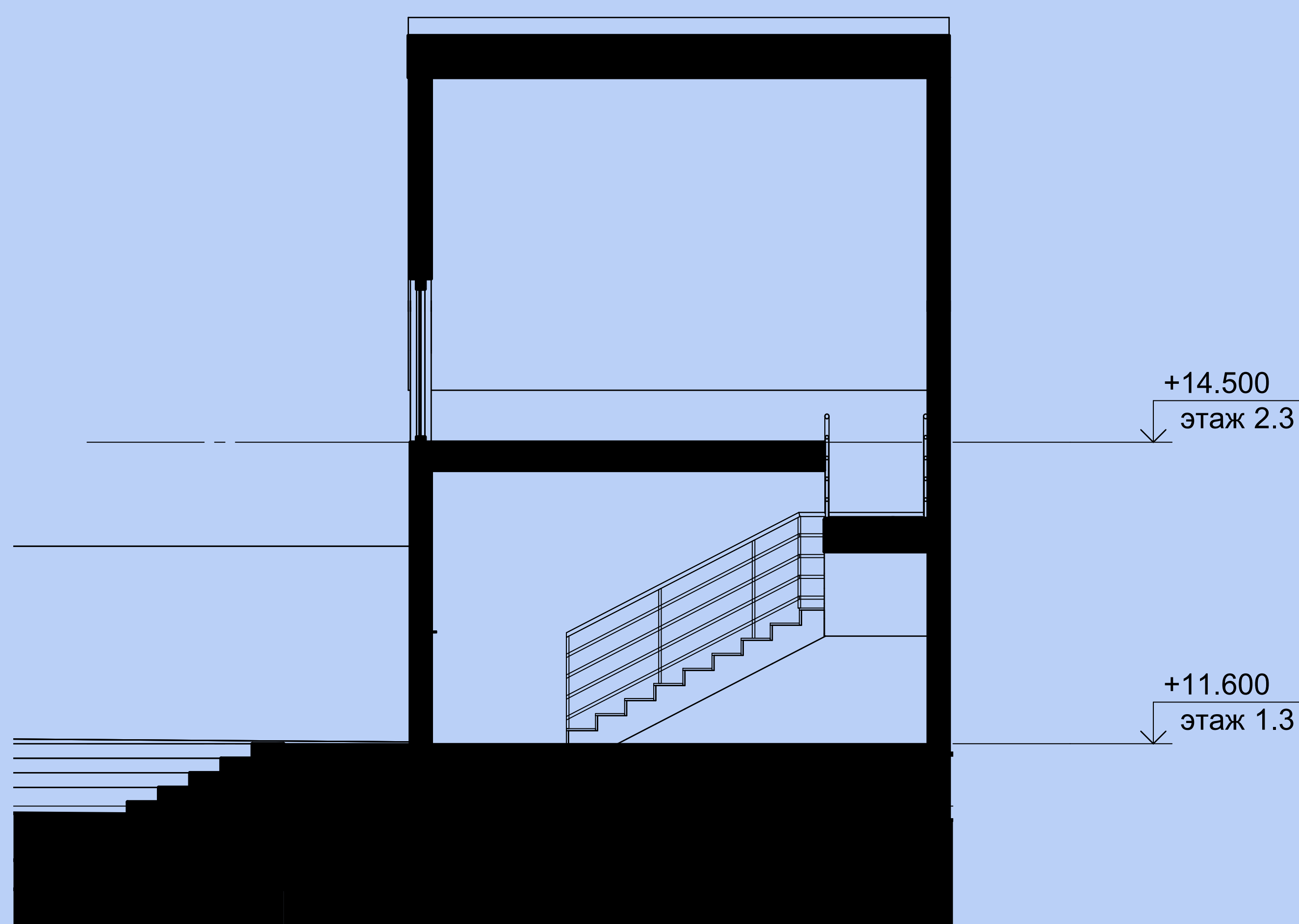
Домы класса «DELUXE»



Домы коттеджи «DELUXE»



Домы класса «COMFORT»



Домы KINCCO «COMFORT»



ВЕЩНОСТЯМИ ТЕРРИТОРИИ



БЕЗОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ



ТЕХНОЛОГИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА



Газобетон — разновидность ячеистого бетона; строительный материал, искусственный камень

Преимущества использования газобетона:

- Морозостойчивость
- Паропроницаемость
- Высокие теплоизоляционные свойства
- Пожаробезопасность
- Простота обработки
- Хорошая адгезия с кладочными растворами
- Долговечность



Каркас — внутренняя несущая конструкция, состоящая из сочетания линейных элементов.

Преимущества использования каркасной системы:

- Относительно невысокая стоимость
- Быстрота строительства
- Лёгкость конструкции
- Экологичность
- Энергоэффективность
- Строительство в любой сезон



Многослойные клеёные деревянные панели — продукция, более известная на Западе под аббревиатурой CLT — деревянная панель, изготовленная из склеенных между собой слоёв сплошного пиломатериала

Преимущества использования CLT:

- Короткие сроки строительства
- Высокая несущая способность при весе в 5 раз меньше бетона
- Экологичность
- Энергоэффективность
- Огнестойкость и сейсмостойчивость
- Строительство в северных регионах
- Строительство в северных регионах
- Долговечность
- Реализация любого архитектурного стиля

04 अकवाहर्म्भक प्रोएक्ट

ПОЭТАПНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА

Основные шаги строительства отеля



ПОДГОТОВКА СРЕДСТВА ФИНАНСИРОВАНИЯ

Подготовка участка

Наименование	Предполагаемая компания, материал	Единица измерения	Кол-во	Стоимость (тыс. руб.)			Примечание
				Min	Max	% от общей стоимости	
Снос старых строений		м²	355,00	178	562	0,22 %	При расчете максимума учтены возможные дополнительные логистические затраты
Вывоз мусора	https://demontazh60.ru https://pskov.lomovoi.ru/ https://pskov.lerc.ru/ https://pskov.legionstroy.spb.ru/ https://www.remontnik.ru/pskovskaya_oblast/snos-i-demontazh/	м²	1500,00	59	169	0,07 %	площадь дана для площадки, с которой мусор будет вывозиться. При складировании мусора - его объем значительно сократится (в расчетах - в 10 раз). При расчете максимума учтены затраты на сборку мусора (в размере 10 тыс. руб.) и на логистику до материковой части (100 тыс. руб.)
Выравнивание площадки		м²	1500,00	225	400,00	0,21 %	удаление корней, выравнивание грунта для площадки фундамента
Установка свайного фундамента	https://pskov.svaifund.ru/ https://pskov.svai-rus.ru/ https://goldhouse67.ru/ https://pskov.ecofundament.ru/	м²	1000,00	1700	2100,00	1,32 %	В стоимости учтены закупка материалов (СВС 133/2500-I-350 в количестве 200 шт.), материал обвязки (в первом случае - Швеллер 16П, во втором - Швеллер 20П в количестве 300 шт.), оголовки в количестве 200 шт., а также стоимость установки
Усреднённая стоимость этапа				3 000 000 руб			

ПОЭТАПНАЯ СРЕДНЯЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Проводка коммуникаций

Наименование	Предполагаемая компания, материал	Единица измерения	Кол-во	Стоимость (тыс. руб.)			Примечание
				Min	Max	% от общей стоимости	
Инженерные работы	https://pskov.vsemdom60.ru/ https://izion.pro/pskov https://pskov.septik-podklyuch.pro/vodosnabzhenie-doma/ https://pskovmaster.ru/	шт	11,00	3300	6600,00	3,20 %	Работы для 11 домов. Установка септиков (подвод коммуникаций), проведение водопровода, установка системы отопления, вентиляция
Подключение электричества	https://xn----7sb7akeedqd.xn--plai/platform/portal/tehrisEE_scientificcalculator https://pskov.220-volt.ru/ https://pskov.kuvalda.ru/ https://pskov.k-n-d.ru/	шт	11,00	3000	5600	2,81 %	Подключение 11 домов + генераторы – 2 шт.
Установка септиков	https://pskov.septik-rus.ru/ https://pskov-septik.ru/ https://pskov.vortexpro.ru/ https://pskov.vsemdom60.ru/ https://pskov.lokadom.ru/ https://pskov.septik-rus.ru/ https://septik-pskov60.ru/	шт	3,00	760	900	0,58 %	Минимальная стоимость рассчитана за 2 септика АКВАЛОС 15 R с учетом установки Максимальная стоимость включала септик Евролос ЭКОПРОМ 40 с установкой под ключ и доставкой
Усредненная стоимость этапа				10 000 000 руб			

ПОЭТАПНАЯ СМЕТА ФИНАНСИРОВАНИЯ

Строительство отеля

Наименование	Предполагаемая компания, материал	Единица измерения	Кол-во	Стоимость (тыс. руб.)			Примечание
				Min	Max	% от общей стоимости	
Возведение стен и перекрытий		м²	3185,00	42918	48508	32,13 %	В стоимости учтены стоимость СЛТ (65-70 тыс. руб. за 1м), стоимость работ и стоимость крепежей
Монтаж лестниц	https://pskov.vse-isdereva.ru/ https://mir-lest.ru/ http://www.woodpskov.ru/ https://pskov.lestnicy-prosto.ru/	шт	22,00	4950	14850	6,06 %	11шт - деревянные внутренние, 11шт - деревянные наружные
Монтаж кровли	https://krovlyapskov.ru/ https://www.centerkrovel.ru/ https://www.remontnik.ru/ https://cmspsk.ru/	м²	535,00	1070	3043	1,27 %	стропильная конструкция + фальц
Монтаж окон и дверей	https://windoor.company/ https://pskov.tmk-okna.ru/ https://pskov-okna.ru/ https://ak60.ru/ https://vsedveri60.ru/ https://pskov.dveripark.ru/ https://dveri-kredo.ru/	шт	100,00	2000	6380	2,54 %	окна - 64 шт, двери наружные - 12, двери внутренние - 24шт
Внешняя отделка	https://cmspsk.ru/services/otdelka-fasada/ https://amk60.ru/	м²	2400,00	2400	6000,00	2,63 %	Фасад
Усреднённая стоимость этапа				66 000 000 руб			

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Реконструкция исторических зданий

Наименование	Предполагаемая компания, материал	Единица измерения	Кол-во	Стоимость (тыс. руб.)		% от общей стоимости	Примечание
				Min	Max		
Исследовательские работы (по фасаду и фундаменту)	https://xn--blapmck.xn--claafnrb2l.org/ https://pskov.proektirovanie-domov.com/ https://www.teoc.ru/services/to-v-pskovskoj-oblasti/	м²	1500,00	198	240,00	0,15 %	цена обычно комплексная (площадь не так важна)
Укрепление фундамента	https://pskov.stroitelstvo-dom.ru/stoimost-uslug https://cmspsk.ru/price/	м²	215,00	1290	3440	1,47 %	
Очистка поверхностей от загрязнений песком, обдувом или струей воды; удаление мусора	https://kronvest.net/pskov/cleaning https://pskov.tech-2l.ru/uslugi/peskostrujnaya-obrabotka/	м²	593,60	30	80	0,03 %	
Усиление несущих конструкций и замена перекрытий	https://pskov.cccl.ru/rekonstrukciya-zdanij/riekonstruktsiia-fundamenta-i-stien-21204.html https://cmspsk.tmweb.ru/	м²	965,00	1448	2895,00	1,40 %	
Монтаж лестниц (в том числе пожарных)	https://pskov.stairs.mobi/tag-product/protivopozharnye-lestnitsy/ https://pskov.isteels.ru/catalog/marshevye-pozharnye-lestnicy/	шт	4,00	500	900	0,46 %	из них 2 – пожарных (уличные металлические) и2 внутренние (деревянных), взять среднюю стоимость
Монтаж новой кровли	https://krovlyapskov.ru/ https://www.centerkrovel.ru/ https://www.remontnik.ru/ https://cmspsk.ru/	м²	380,00	836	2380,00	0,99 %	В стоимость также входит демонтаж старой кровли
Восстановление фасадов	https://pskov.top4dom.ru/fasadnye-raboty https://cmspsk.ru/services/otdelka-fasada/ https://amk60.ru/ https://pskov.kirstroy.ru/remont/remont-fasada/	м²	593,60	475	1287	0,55 %	
Установка новых окон и дверей	https://pskov.okna-euro-balkony.ru/zakazat-derevyannye-okna/#prajs https://pskov.dveri-klin.su/dvuhstvorchatye-dvernye-bloki https://pskov.oknamydom.ru/derevyannye-okna/ https://pskovrama.ru/ https://ak60.ru/ https://vsedveri60.ru/ https://pskov.dveripark.ru/ https://dveri-kredo.ru/	шт	49,00	1520	4030	1,72 %	окна – 32шт (деревянные, исторические), двери наружные (металлические) – 5 шт, двери наружные (деревянные, двустворные) – 3, двери внутренние (деревянные) –9 шт
Усредненная стоимость этапа			11 000 000 руб				

ПОЭТАПНАЯ СМЕТА ФИНАНСИРОВАНИЯ

Интерьерные работы

Наименование	Предполагаемая компания, материал	Единица измерения	Кол-во	Стоимость (тыс. руб.)		% от общей стоимости	Примечание
				Min	Max		
Внутренняя отделка	https://pskov.s5r.ru/remont-otelya https://g-ost-ooo-kompaniya.vsite.pro/ https://sm60-dom.ru/vnutrennyaya-otdelka http://pskov.remonti-otdelka.ru/remont-gostinic-otelej-v-pskove.html	м²	3185,00	25480	44590,00	7,39 %	Полы - 285 м2, стены - 2900 м2
Мебель	https://pskov.mebelimart.ru/ https://pskov.mebelmarket.su/ https://wingsmeb.ru/ https://pskov.yourroom.ru/ https://loft-concept.ru/catalog/mebel/ https://hotel-mebel.ru/ https://pm-hotel.ru/ https://mebel-hotels.ru/ru/catalog/catalog https://www.eko-forma.ru/catalog/mebel-dlya-gostinits	шт	111,00	2021	6172	0,65 %	11 кроватей (минимум - стандартная кровать, максимум - парящая) 5 диванов 6 диванов-кроватей 11 шкафов 11 столов 34 стула (2 - полулюкс, 4 - люкс) 11 комодов 28 прикроватных тумбочек (2 - полулюкс, 3 - люкс) 11 систем хранения одежды 11 кресел (обычные кресла, раздвижные или кресла-качалки)
Освещение	https://mebel-severik.ru/ https://pskov.leroymerlin.ru/ https://pskov.megalamps.ru/ https://pskov.220-volt.ru/	шт	55,00	440	1210	0,79 %	3 основных лампы и 2 дополнительных (можно торшеры) в каждом номере
Техника	https://www.holodilnik.ru/ https://www.eldorado.ru/ https://www.technopark.ru/	шт	11,00	55	110	0,81 %	чайники для номеров,
Сантехника	https://xn--80akgwgodg2a6g.xn--plai/ https://pskov.prom-katalog.ru/ https://pskov.leroymerlin.ru/ https://pskov.santehnika-tut.ru/	шт	66,00	1015	2545	0,49 %	раковины - 11 шт, туалеты (инсталляция) - 11 шт, смесители для раковины- 11 шт, смесители для душа - 11 шт., полотенцесушители - 11 шт, зеркала - 11 шт фен - 11 шт (с условием, что ремонтные работы санузла уже включены в стоимость ремонтных работ) + стоимость установки +30%
Сауна	https://saunanet.ru/ https://psk.rubibani.ru/ https://pskov.stroitelstvo-dom.ru/ https://pskov.banyapodklyuch.ru/ https://pskov.lesstroy.net/bani/ https://karkasnik.ru/pskov/bani/	м²	22,00	400	1200	0,25 %	
Усредненная стоимость этапа				11 000 000			

ПОЭТАПНАЯ СМЕТА ФИНАНСИРОВАНИЯ

Наименование	Предполагаемая компания, материал	Единица измерения	Количество	Стоимость (тыс. руб.)			Примечание
				Минимум	Максимум	% от общей стоимости	
Чистка участка от строительного мусора	https://pskov.dizajn-landshaftnyj.ru/prajs-list/ https://pskov.toruda-park.ru/ulichnye-pokrytiya/gazonu/ https://lotoslandscape.vsite.pro/	м²	1500,00	59	169	3,35 %	Примерная площадь (здесь больше будет цена логистики - вывоз этого мусора)
Укладка газона и создание дорожек		м²	800,00	878	1241	35,87 %	
Высадка растений и деревьев		м²	800,00	50	150	2,93 %	Важна цена логистики , цену растений взять прмерно (10 деревьев, 10 кустов + цветы)
МАФы		шт	36,00	760	2410	45,99 %	уличные качели - 4 шт, навесы (разборные) - 2 шт, мангалы - 6 шт, уличная мебель (диваны) - 12шт (в максимум представлен Диван садовый складной Royal family 1200-71-71 VIOLETTA), уличные столы - 12шт
Освещение		шт	20,00	250	500	11,85 %	Уличные гирлянды(по 30 м)- 10 шт, Фонари на домах - 10шт
Усредненная стоимость этапа				3 000 000 руб			
ИТОГО	-	-	-	1997	4470	100 %	
Усредненная стоимость концепции				153 000 000 руб			

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ БЮДЖЕТЫ

(тыс. руб.)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Выручка от основных видов деятельности	0	10944	55976	96600	96852	97838	99015	101312	103500	104471
Себестоимость продаж	3 145	27225	51403	59238	59453	59749	60637	62294	63134	63510
	в том числе:									
фонд оплаты труда линейного персонала	0	11700	31450	34000	34000	34000	34400	34400	34800	34800
в том числе налоговые и страховые отчисления	0	2714	7295	7886	7886	7886	7979	7979	8072	8072
фонд оплаты труда управленческого персонала	0	2500	4050	8100	8100	8100	8220	9590	9590	9590
в том числе налоговые и страховые отчисления	0	580	939	1879	1879	1879	1907	2224	2224	2224
расходы на рекламу	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
транспортные расходы	0	1346	4224	5306	5521	5664	5879	6166	6453	6676
в том числе, связанные с доставкой туристов	0	842	2640	3316	3451	3540	3675	3854	4033	4173
в том числе, не связанные с доставкой туристов*	0	505	1584	1990	2070	2124	2205	2312	2420	2504
коммунальные расходы	145	414	414	414	414	414	414	414	414	414
Электроэнергия	15	166	166	166	166	166	166	166	166	166
Водоснабжение и водоотведение	10	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Вывоз ТБО (заказывать баржу, как это все будет)	120	98	98	98	98	98	98	98	98	98
амортизация	0	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500
текущий ремонт	0	765	765	918	918	1 071	1 224	1 224	1 377	1 530
Валовая прибыль (убыток)	(3 145)	(16 281)	4 573	37 362	37 399	38 089	38 378	39 018	40 366	40 961
EBITDA	41	4 355	(8 781)	15 449	47 096	45 003	45 632	45 974	46 720	47 955
Налоговые отчисления	41	41	41	3 417	5 651	5 754	5 798	5 894	6 096	6 185
	в том числе:									
налог на прибыль организации	0	0	0	3 376	5 610	5 713	5 757	5 853	6 055	6 144
земельный налог	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
Чистая прибыль (непокрытый убыток)	(3 186)	(16 322)	4 532	33 945	31 748	32 335	32 580	33 124	34 270	34 776
Рентабельность	0,0 %	-149,1 %	8,1 %	35,1 %	32,8 %	33,0 %	32,9 %	32,7 %	33,1 %	33,3 %

* все показатели рассчитаны с учетом коэффициента сезонности

КЛЮЧЕВЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Динамика цен/среднее год

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
12000	15000	19000	23000	25000	25000	25000	25000	25000

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
EBITDA	41	4355	-8781	15449	47096	45003	45632	45974	46720	47955
EBITDA margin	0,00 %	39,79 %	-15,69 %	15,99 %	48,63 %	46,00 %	46,09 %	45,38 %	45,14 %	45,90 %

Налоги

Система налогообложения: УСН (упрощенная система налогообложения):

1. Налог на доходы (здесь: доходы-расходы)

Ставка = 15%

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Налоговые отчисления	0	0	0	3 376	5 610	5 713	5 757	5 853	6 055	6 144

2. Облагаемое налогом по кадастровой стоимости (здесь: 3 земельных участка)

Ставка = 0,3%

Налог (на 3 земельных участка)/год (срзнач) = 41 093,79 RUB

Общая сумма налога/год = 1 031 672 RUB

* в динамике — см финмодель

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Налоговые отчисления	41	41	41	3 417	5 651	5 754	5 798	5 894	6 096	6 185

ФОТ

Количество рабочих мест = 17

Отчисления = 30,20%

Общая сумма оплаты труда/год = 2 701 650RUB

* в динамике — см финмодель

ПРОГНОЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

Объем инвестиций

При покрытии затрат на реализацию проекта за счет собственных средств инвестиции составят порядка 153 млн. руб.

Период окупаемости

При покрытии затрат на реализацию проекта за счет собственных средств период окупаемости проекта составит 6,4 лет

Показатели эффективности

Ставка дисконтирования	13 %
NPV	29 013 RUB
IRR	15 %

Проект апартаментов имеет положительное NPV, что свидетельствует о его привлекательности с финансовой точки зрения при заданной ставке дисконтирования (13%).

IRR в 15% показывает, что проект обладает внутренней доходностью, превышающей ставку дисконтирования, что также указывает на его потенциальную доходность.

ROE (рентабельность)

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
0,0 %	0,0 %	-149,1 %	8,1 %	35,1 %	32,8 %	33,0 %	32,9 %	32,7 %	33,1 %

ОЦЕНКА РИСКОВ ПРОЕКТА

Виды рисков	Вероятность проявления	Способы минимизации
Внешние риски		
Природные (климатические) * в связи с нахождением отеля на острове, возможны сильные ветра и другие проявления суровости погоды	Средняя	Минимизация ущерба, связанная с прогнозирование стихийных бедствий, страхование
Инвестиционные	Средняя	Диверсификация в выборе инвесторов
Профессиональные * предусматриваются профессиональное обучение персонала и регулярные инструктажи	Низкая	Соблюдение правил техники безопасности, должностных инструкций, рекомендаций, страхование
Риск пожарной опасности * предусматриваются техническое оснащение, профессиональное обучение персонала и регулярные инструктажи	Низкая	Соблюдение правил противопожарной безопасности, техническое оснащение системами автоматизированного пожаротушения и оповещения, страхование
Риски краж (хищений) * в связи с выбранной целевой аудиторией, риск краж снижен	Низкая	Эффективная работа службы безопасности гостиницы

ОЦЕНКА РИСКОВ ПРОЕКТА

Виды рисков	Вероятность проявления	Способы минимизации
Внутренние риски		
Производственные	Средняя	Управление бронированием номеров, управление регистрацией и размещением гостей, сбор информации о состоянии гостиничных номеров
Маркетинговые	Средняя	Ведение статистики доходности и загрузки номерного фонда, изучение емкости рынка, мониторинг изменений численности и структуры потребителей, мониторинг изменений в позициях конкурентов, изучение возможности дифференциации предоставляемых услуг
Финансовые	Средняя	Формирование счетов к оплате, расчеты с целевыми потребителями в интерактивном режиме
Кадровые * в связи с отделенностью от континента, существует риск невозможности удержания персонала на острове на длительный срок	Средняя	Организация ежедневной логистики, отбор и обучение персонала, разработка системы морального и материального поощрения сотрудников

Доброе знакомство на Талабы

У нас на островах вы можете:

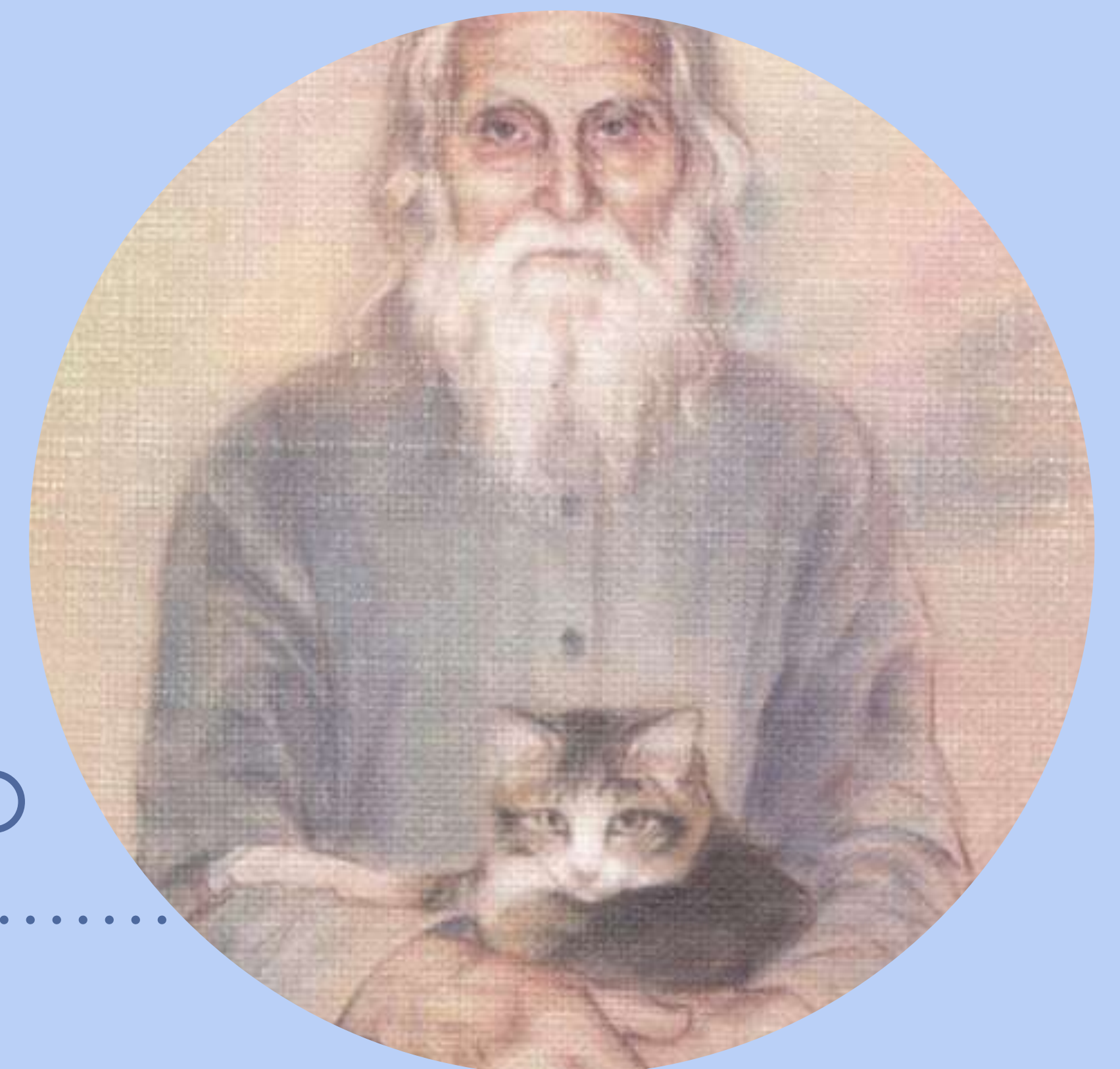
Погрузиться в спокойствие



Почувствовать неспешную жизнь островной деревни



Узнать про жизнь ближайшего к нам по времени святого



Соединиться с природой



Узнать больше можно на сайте:
<http://talaby.ru/>

