

Инвестиции в рeдeвeлoпмeнт

Рeдeвeлoпмeнт oбъeктoв нeдвигимoсти



ОТКРЫТЫЙ
ДЕВЕЛОПМЕНТ



Содержание

1. Проект редевелопмента гостиницы на Азовском море – основные параметры инвестиционного предложения
2. г. Приморско-Ахтарск – туристическая привлекательность и перспективы развития региона
3. Концепция и уникальность СПА-отеля «Ахтари»
4. Этапы редевелопмента
5. Портрет клиента и гостевые сценарии
6. Планировочные решения
7. Предложения для инвесторов
8. Контакты

Проект реновации гостиницы на Азовском море

Инвестиционное предложение от компании «Открытый Девелопмент»

Современные сервисные апартаменты на первой линии от моря

Общая сумма привлекаемых инвестиций

70 млн руб.

Срок завершения реновации

Март-апрель 2024 г.

Рост цены м²

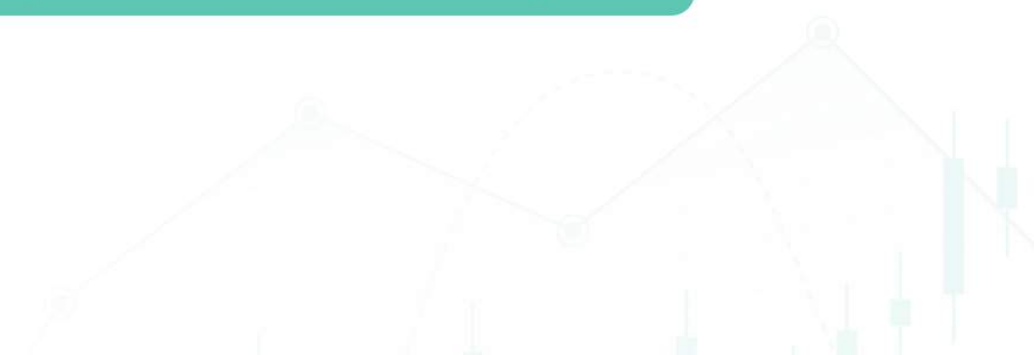
30% за полгода

Возможные сроки перепродажи конечным покупателям

Через 3-9 месяцев после начала проекта

Пассивный доход от сдачи в аренду

12-15% годовых



Проект реновации гостиницы на Азовском море

Инвестиционное предложение от компании «Открытый Девелопмент»

- ✓ 36 дизайнерских апартаментов с кухонными блоками и функциональной меблировкой
- ✓ СПА-комплекс на территории отеля: бассейн, баня, банный чан, медицинский центр, лаунж-зона
- ✓ Круглогодичное использование: бассейн с подогревом, спортивный и конференц-залы, домашний кинотеатр, чайная
- ✓ На территории комплекса: кафе, паркинг, зоны отдыха, ландшафтный дизайн
- ✓ Собственная управляющая компания
- ✓ Твердый актив в виде ликвидной недвижимости
- ✓ Повышение популярности Азовского моря в связи с развитием внутреннего туризма
- ✓ Приморско-Ахтарск – активно развивающийся курорт с многочисленными точками притяжения

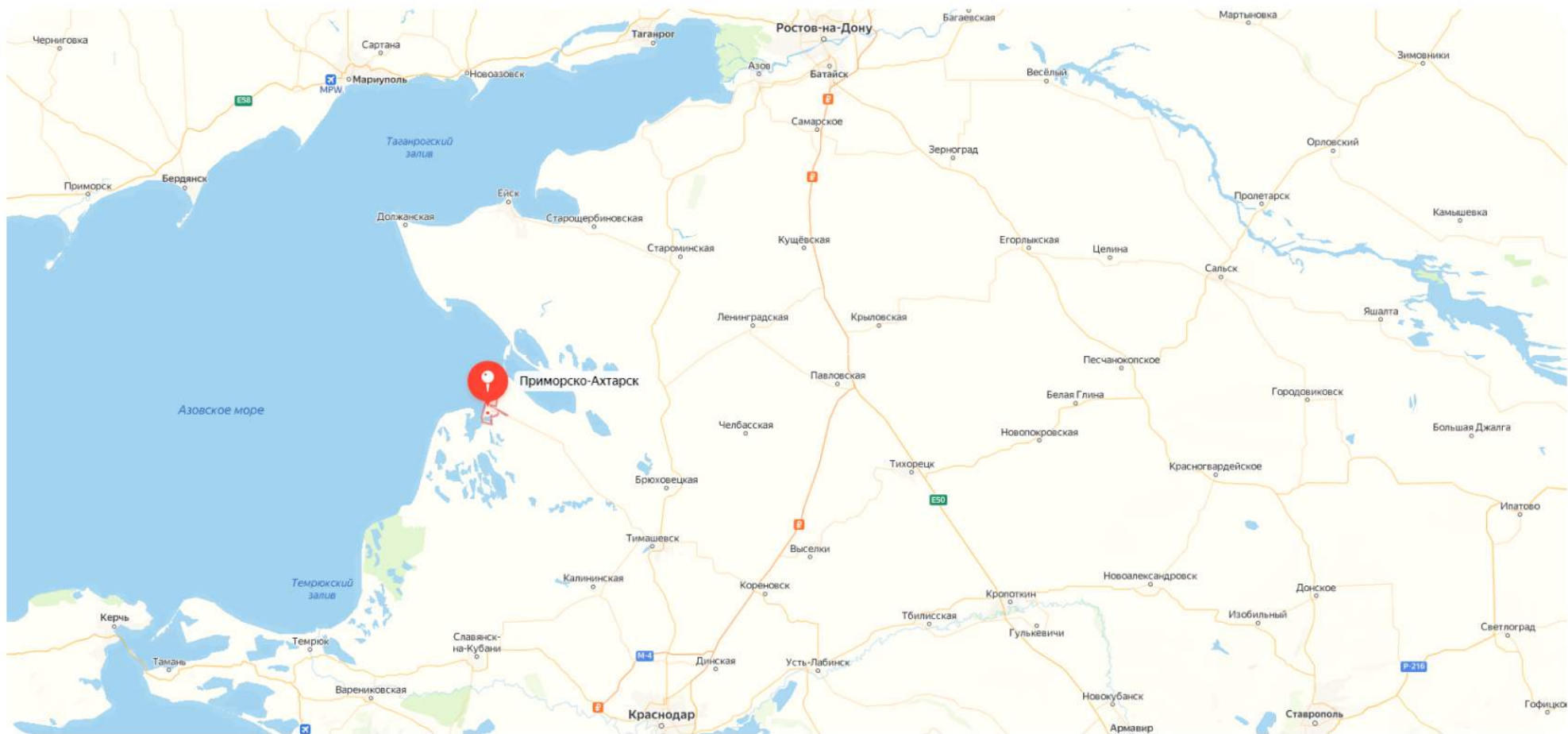


Инвестиционный проект СПА-отель «Ахтари»

Приморско-Ахтарск



Местоположение



г. Приморско-Ахтарск



Площадь

18,69 км²

Население

30 000 человек

Год основания

1854 г.

Климат

Умеренный

Средняя температура летом:

Воздух: +25 °С

Вода: +24,7 °С

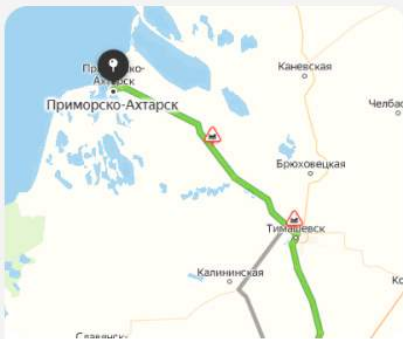
Средняя температура зимой:

Воздух: +1 °С

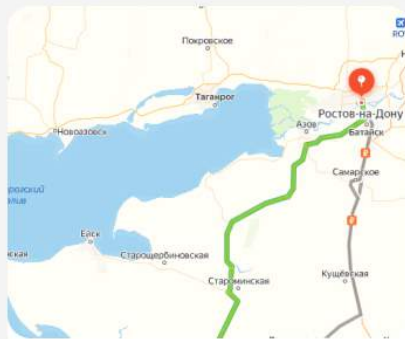
Вода: +1 °С

Транспортная доступность

На машине:



От Краснодара
150 км (2 часа)



От Ростова-на-Дону
250 км (3 часа)

На поезде:



От станции Брюховецкая
80 км (1 час)

Ближайшие аэропорты:

● Ростов-на-Дону

● Краснодар



Достопримечательности города



Пляж и набережная



Заброшенный маяк



Ясенская коса



Парк культуры и отдыха



Бронетанкер — памятник морякам
Азовской военной флотилии



Ферма по выращиванию
виноградной улитки «Азов Трейд»



Краеведческий музей

Набережная



Самая благоустроенная
набережная на Азовском
побережье



Протяжённость — 4,5 км

Расширение и реконструкция
в 2021-2023 гг.

Достопримечательности в округе

«Кубанская Венеция»

Треть площади Приморско-Ахтарского района занята водой (лиманы, плавни, каналы)



Плانتации индийского лотоса



Соленые озера



Хутор Новонекрасовский – экоферма и сыроварня



12 туристско-экскурсионных маршрутов

Достопримечательности в округе



Лиманы: охотничьи угодья,
рыбалка, подводная охота



Парк Культуры и Отдыха имени
300-летия Кубанского
Казачьего войска



Источники минеральных
йодобромных вод и лечебных
сероводородных грязей

Водные развлечения для туристов

Пляжный сезон 6 месяцев:
Май — Октябрь



Пляжи (галька, ракушки, песок)



Винд-сёрфинг



Прогулки на катерах

Развитие региона



Минеральные воды

17 перспективных скважин
минеральных лечебных
подземных вод



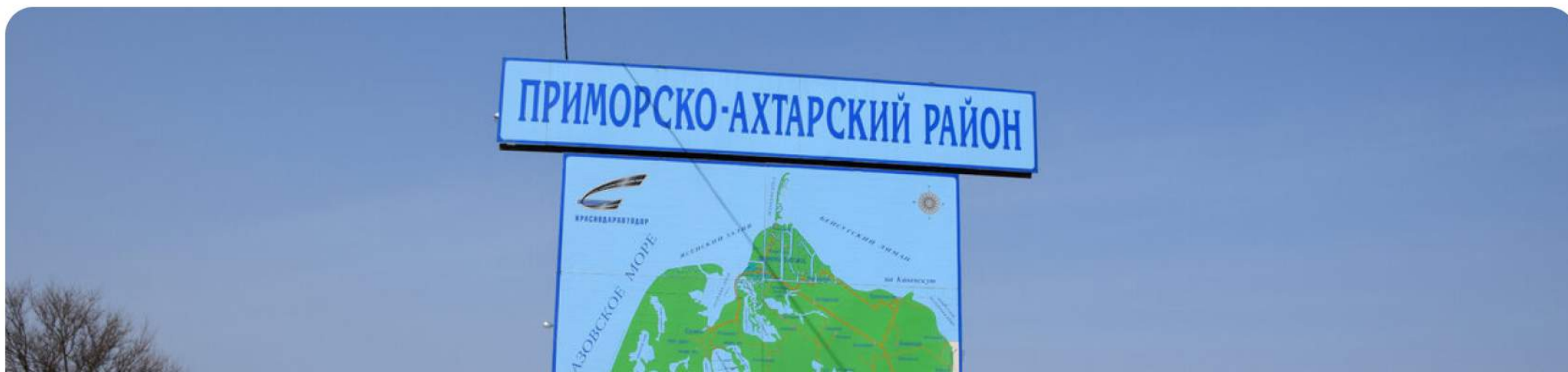
Паромы

Направление до Мариуполя



Пляжи

Развитие инклюзивных
пляжей для маломобильных
граждан



Перспективы развития туризма



Переуполненность
Черноморского побережья



Рост цен и снижение качества
отдыха на Черном море



Азовское море – новое
перспективное направление



Турпоток на Азовском море:
1 000 000 человек в год



Приморско-Ахтарск: 90 тыс.
туристов в 2022 г.



Увеличение турпотока
в 3 и более раз за счет
развития инфраструктуры

Кто наш клиент?

Летом



Туристы с детьми и семейные пары

Климато- и грязелечение

Охотники и рыболовы

Сёрферы

Йога-туры и ретриты

Зимой и в межсезонье



Компании из Краснодара, Ростова
(корпоративы и тренинги)

Командировочные

Охотники и рыболовы

Йога-туры и ретриты

Местные жители (СПА-выходные)

Военные

Характеристики объекта



Площадь
здания

1 000 м²

Площадь
участка

19,6 соток

Количество
этажей

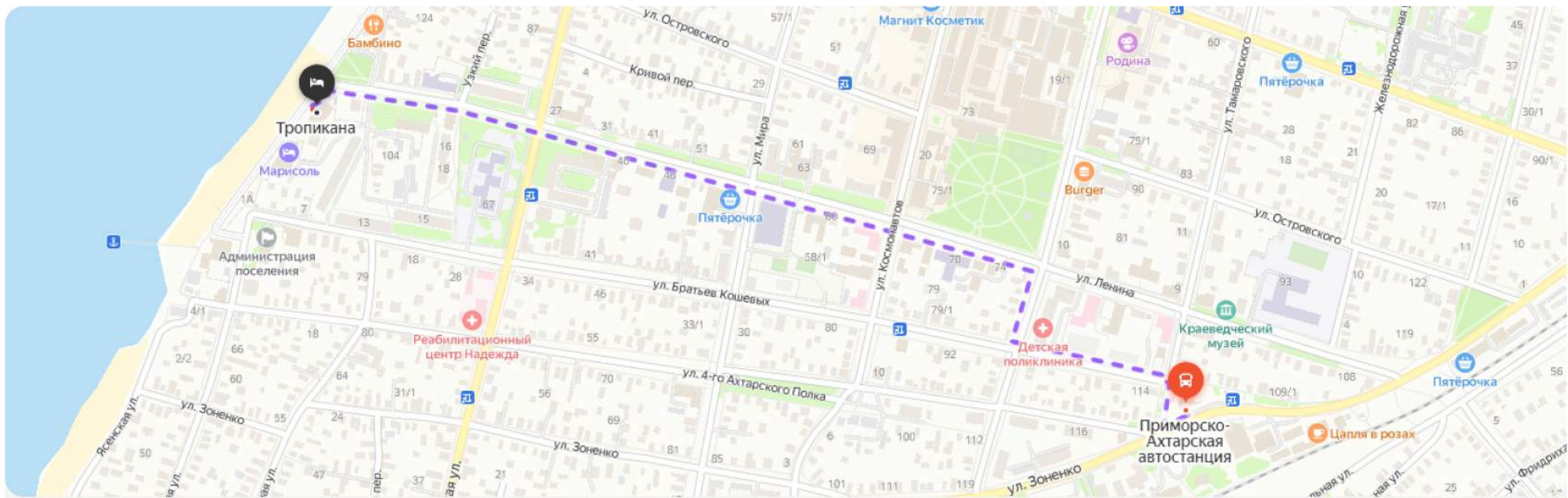
4 этажа

Количество
номеров

36 номеров

Местоположение

На автобусе:

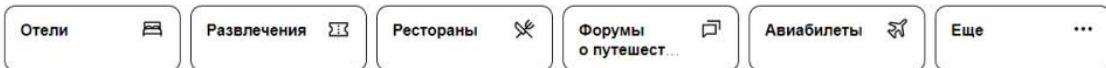


От автовокзала Ахтари – 1,3 км (16 минут пешком)

Достоинства объекта



Откройте для себя направление Приморско-Ахтарск



Европа > Россия > Южный округ > Краснодарский край > Приморско-Ахтарск



Туризм в Приморско-Ахтарске, Россия: отзывы и фото

Приморско-Ахтарск: самое интересное

Общие

Первая береговая линия

Широкий чистый пляж (полоса 60 м, дешевая аренда на весь сезон — можно позиционировать как частный)

Визитная карточка города «Приморско-Ахтарск»

После реевелоппмента

Современные стильные номера

Единственный отель в П-А с подогреваемым бассейном

Единственный отель в П-А со СПА-центром

Частная парковка

Концепция



Круглогодичное
использование



Широкая применимость для
различных целевых аудиторий



Многофункциональные
МОПы



Полноценные апартаменты
(с кухонными блоками)



Высокая доходность с одного
номера (до 6 спальных мест
в комнате)



Участок



Редевелопмент



Подписание договора задатка



Раскадастрирование и проектирование



Получение права собственности на себя и на инвесторов



Ремонт помещений, изменение дизайна и планировок



Обновление фасада



Установка бассейна и банного комплекса



Устройство автомобильной и велопарковки



Облагораживание территории (гамаки, кресла, дорожки, ландшафтный дизайн)

Летний отдых



Частный пляж
(Арендуется отелем)



Открытый бассейн
и банный комплекс



Пункт проката
Аренда SUP-бордов
и катамаранов на пляже

Отель предоставляет в аренду:

- Зонтики
- Лежаки
- Прогулочные велосипеды
- Площадку для проведения мероприятий на пляже (под практики, свадьбы и пр.)

Отдых зимой и в межсезонье

Отель приглашает к проведению:



Оздоровительных туров
и ретритов



Корпоративов



СПА-процедур

Для посетителей круглый год доступны:



Бассейн с подогревом



Баня на 12 человек
и банный чан



Центр косметологии



Спортивный зал
для проведения
оздоровительных практик



Конференц-зал
для проведения
мероприятий



Анти-кафе и домашний
кинотеатр

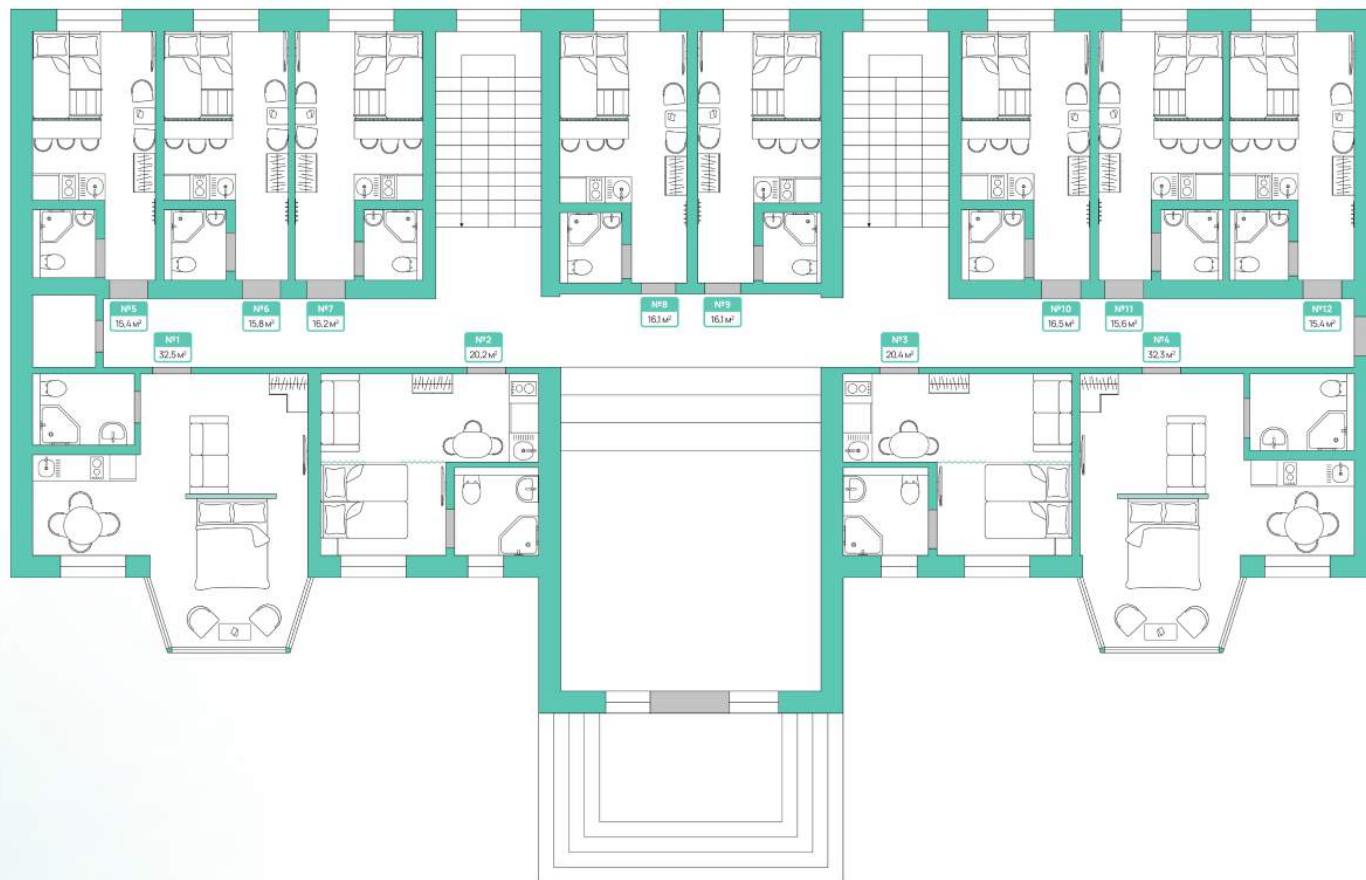
Планировка по этажам

1 этаж

Респешн

12 номеров

От 15,4 до 32,5 м²



Планировка по этажам

2 этаж

13 номеров

От 15,1 до 50,9 м²

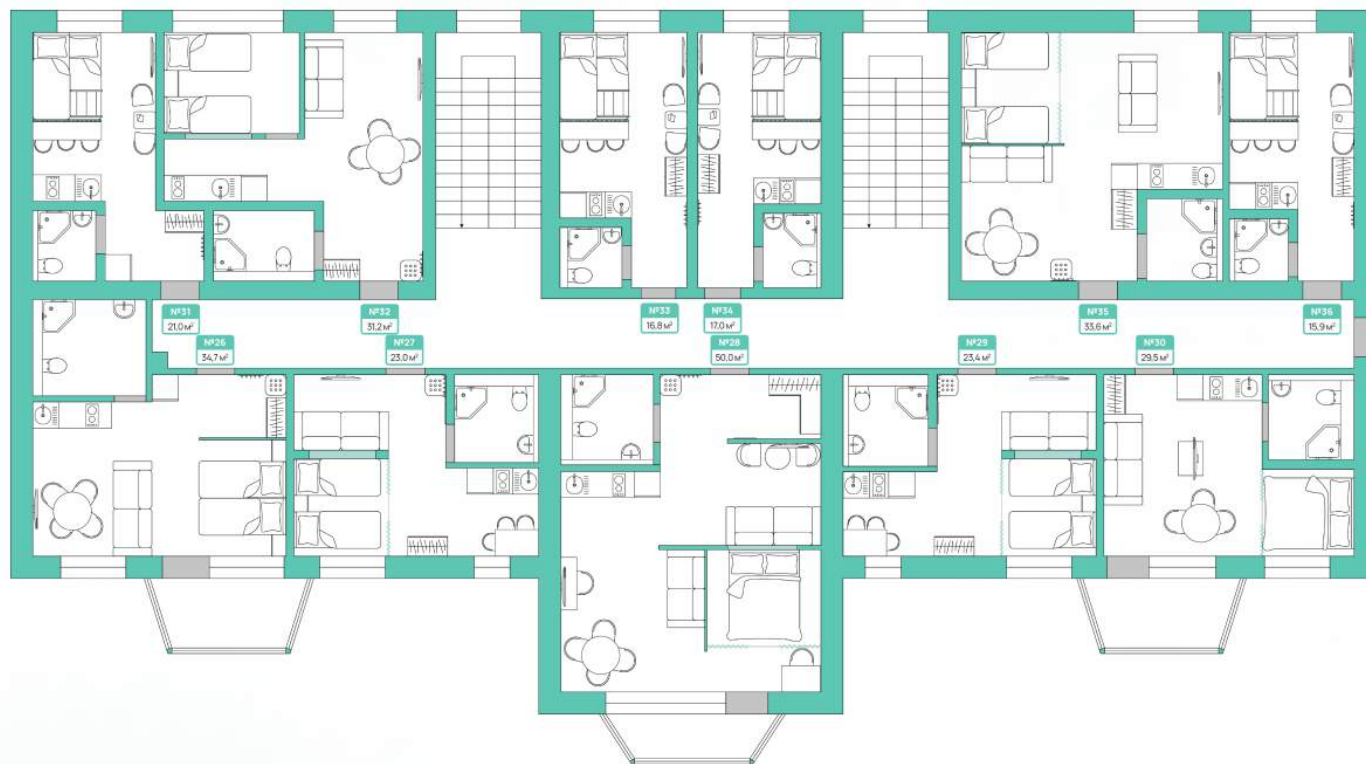


Планировка по этажам

3 этаж

11 номеров

От 15,9 до 50,0 м²



Характеристики номеров

Всего 36 номеров

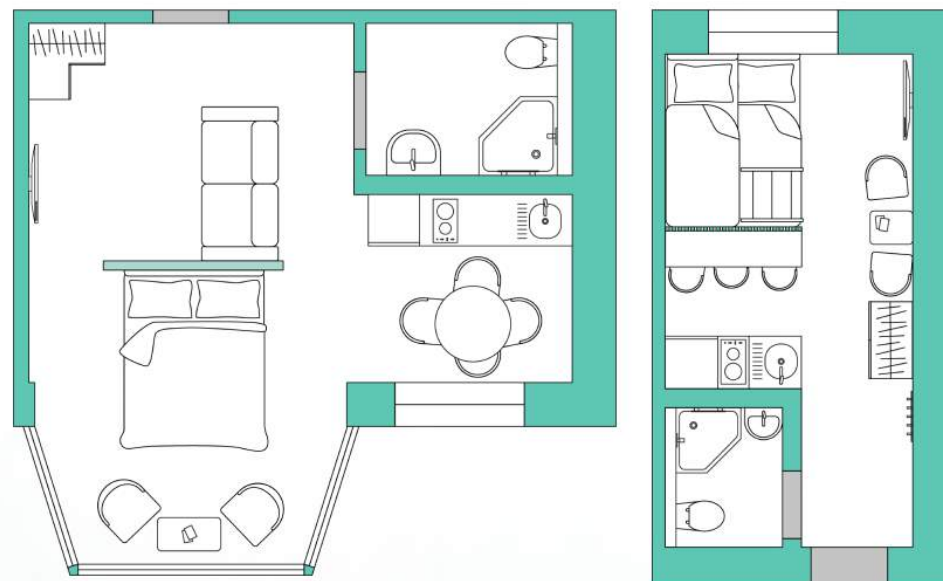
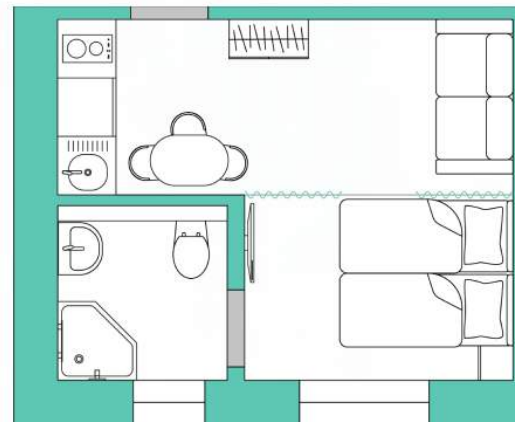
13 видов планировочных решений

16 номеров с эркерами и балконами

14 номеров с видом на море

От 3 до 6 человек в номере

Площадь номеров – от 15 до 51 м²



Особенности номеров

Кухонные блоки в каждом номере

Автономность и преимущество в межсезонье, при закрытии ресторанов на набережной

Высокая доходность с м²

Раскладные диваны, многоярусные кровати позволяют разместить до 6 гостей в одном номере

Продуманные планировки

В каждом номере продуманы зоны сна, гостиной, приёма пищи, работы

Много света

Панорамные окна, стеклоблоки, зеркала, реечные перегородки

Гибкие решения под различных клиентов

Кровати типа «Бокс спринг» позволяют разделять спальные места при необходимости

Эффектный современный дизайн

Отражает концепцию СПА-отеля

Преимущества для командировочных



Раскладные диваны, многоярусные кровати позволяют разместить до 6 гостей в одном номере



Планировки соответствуют требованиям Министерства обороны для размещения военных



Возможность разделения кроватей на односпальные отвечает потребностям компаний и заводов по размещению командировочных



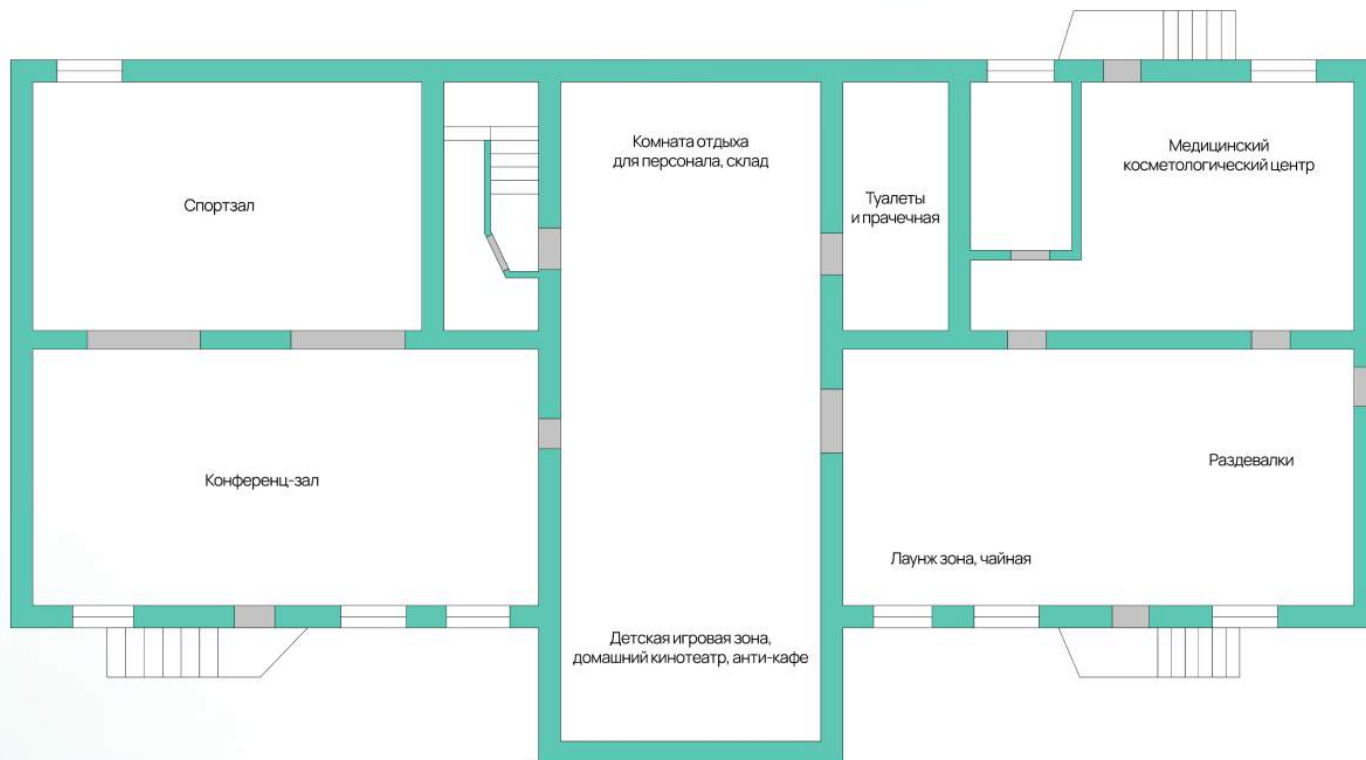
Разделительные занавески позволяют грамотно зонировать комнату для комфортного проживания нескольких человек



Планировка МОПов в цоколе

3 отдельных входа

Окна в каждом помещении



Предложения для инвесторов

Стадии проекта

Сентябрь
2023



Был подписан
договор задатка

До 23 декабря
2023



Заключение сделки по выкупу
участка и здания

II квартал
2024



Срок реновации

Задача

Собрать необходимые средства на выкуп, раскадастрирование и редевелопмент здания

Стратегии заработка



Покупка апартаментов
в собственность на начальном
этапе редевелопмента

- Перепродажа после повышения цены
- Сдача апартаментов в аренду через УК



Вложение средств
в редевелопмент через займ

- Фиксированный процент на вложения

Покупка апартментов под перепродажу

Динамика **средней** стоимости квадратного метра:

1. До выкупа гостиницы (акция) — 200 000 ₽/м²

Наличные средства

2. После выкупа — 220 000 ₽/м²

+10%

С этого момента возможна покупка в ипотеку

3. К моменту продажи 50% номерного фонда — 240 000 ₽/м²

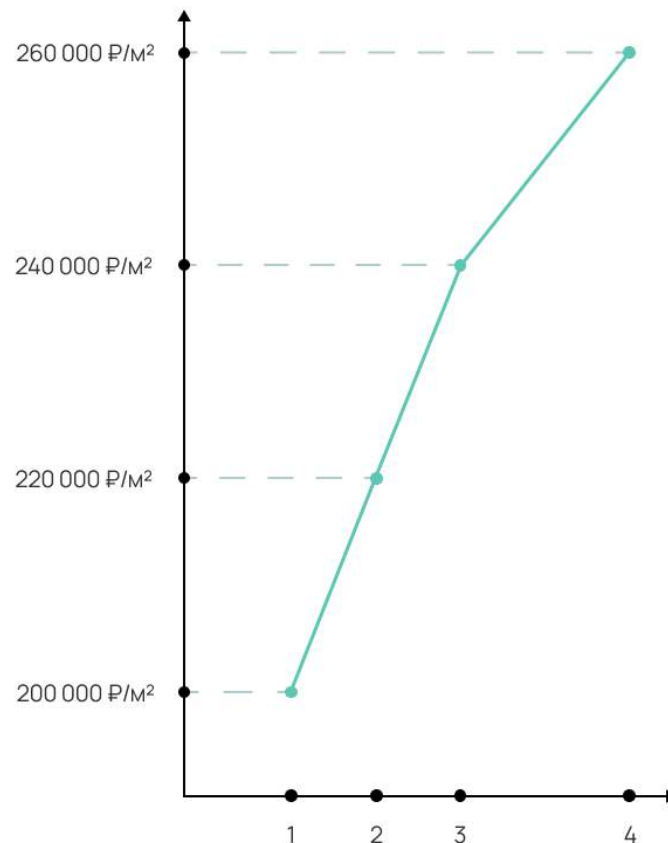
+20%

4. К моменту запуска — 260 000 ₽/м²

+30%

Средний цикл сделки — 6 месяцев

Ожидаемая доходность — 30% за цикл (60% годовых)



Пример доходности

Апартамент №34 [Вид на двор]

Этаж

3

Площадь

17 м²

Цена покупки

3 910 000 ₽

Цена продажи

5 083 000 ₽

Цикл сделки

6 месяцев

Прибыль

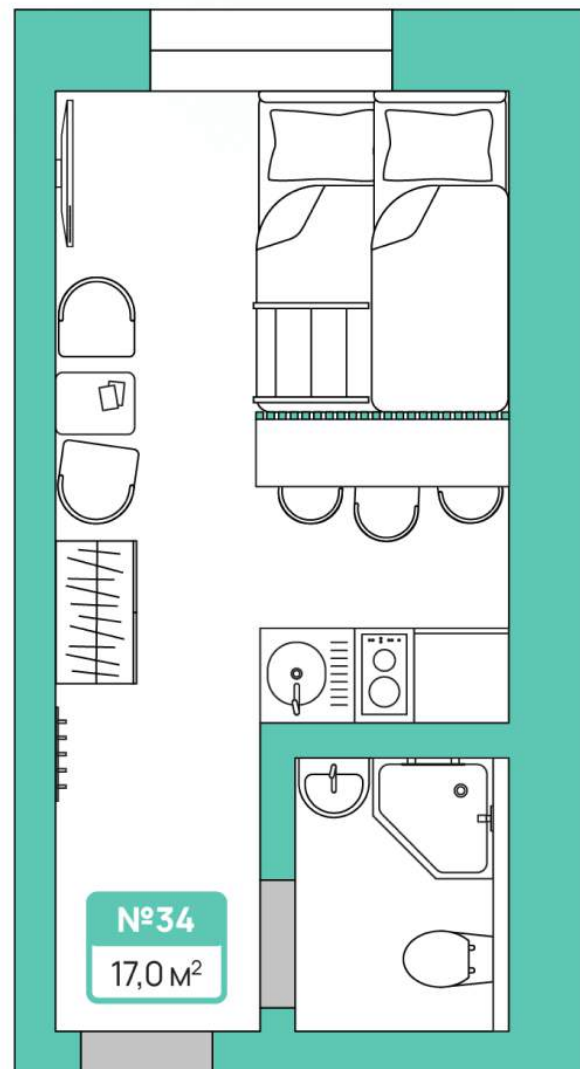
1 173 000 ₽

Доходность проекта

30%

Доходность, годовых

60%



Сдача апартаментов в аренду



Покупка апартаментов
в собственность на начальном
этапе редевелопмента

- Сдача апартаментов в аренду через УК
- Ожидаемый арендный поток за год:
650 000 – 850 000 ₽
- Ожидаемая доходность, годовых: 12-15%



При сдаче апартаментов
мы дополнительно
зарабатываем на приросте
СТОИМОСТИ!



Инвестор также может приезжать
и останавливаться в своём номере
по согласованию с УК

Пример доходности

Апартамент №13 [Вид на море]

Этаж

2

Площадь

31,8 м²

Цена покупки

5 247 000 ₽

Ср. цена за сутки в сезон

5 000 ₽

Ср. цена за сутки в межсезонье

3 000 ₽

Прибыль за год*

717 500 ₽

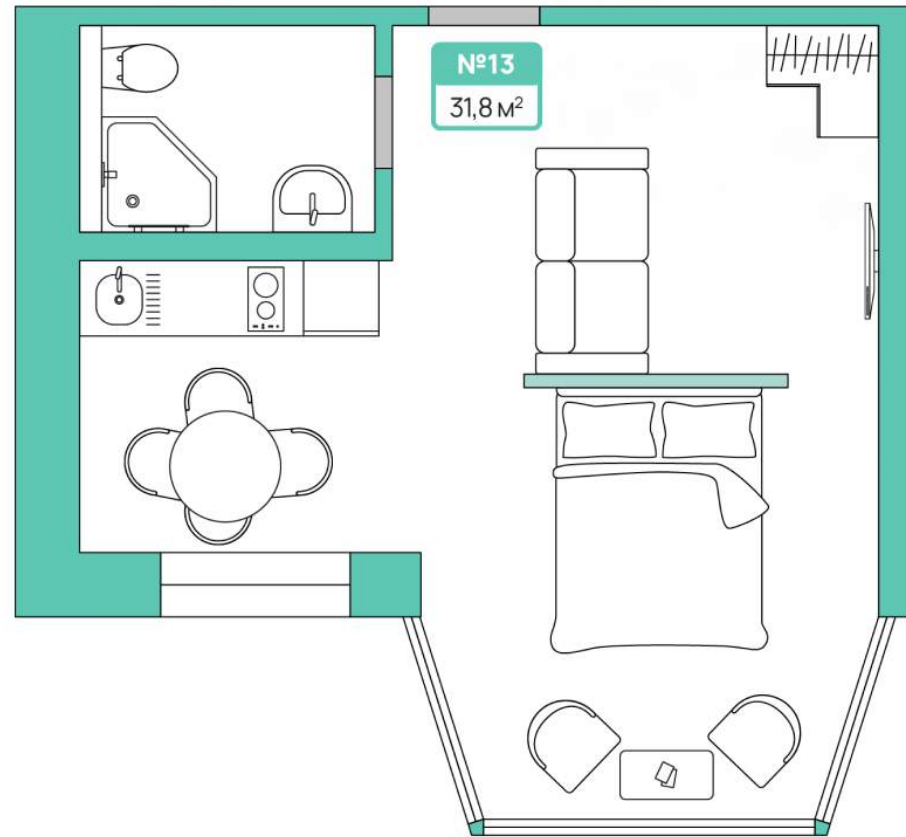
*Загрузка 65% в среднем по году, обслуживание и комиссия УК 30%

Доходность от аренды, годовых

13,7%

Рост цены к моменту запуска объекта

30%



Коллективные инвестиции

Заключение договора займа

Заёмщик

ИП Лещенко Алексей Анатольевич

Займодавец

Физ. лицо, ИП, ООО

Минимальный порог входа

1 000 000 ₽

Срок договора

До востребования

Условия возврата

В течение 30 дней с момента заявки

Процентная ставка

Согласно вашей заявке (18-36% в год)

Момент выплаты процентов

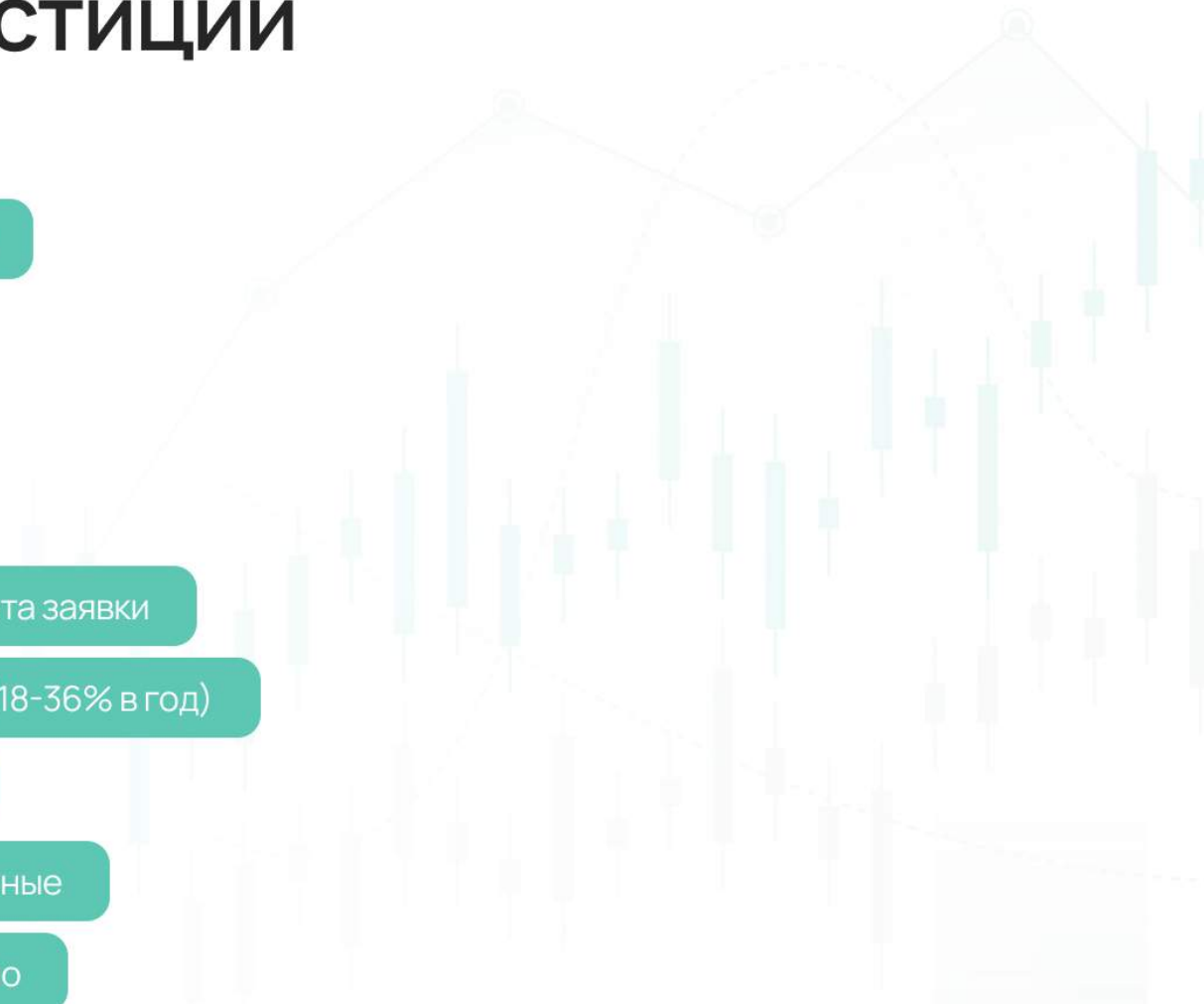
Ежемесячно

Форма расчетов

Банковский перевод / наличные

Формат заключения договора

Очно, удалённо



Контакты



Алексей Лещенко

 +7 (985) 222-79-49

 @leshchenko1979