

# КОНЦЕПЦИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Апарт-отель Mirror  
Ул. Навагинская 11а

  
SOUTH **MIRROR** RESIDENCE

**АК «MIRROR»** - уникальный архитектурный проект в центре Сочи.  
К сдаче предоставляется 100 апартаментов площадью от 24 до 50 кв.м

На основании проведенного рыночного и территориального анализа наиболее эффективной стратегией позиционирования Объекта являются всесезонные сервисные апартаменты 4 звезды предоставляющего услуги среднесрочного и долгосрочного проживания.



# ГОСТИНИЧНЫЙ ГИБРИДНЫЙ КОМПЛЕКС ИМЕЕТ НЕОСПОРИМЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:

- 01 Местоположение и престиж** (центр, развитая инфраструктура, близость к морю).
- 02 Рядом нет похожих объектов.** Частные квартиры не обеспечивают сервис на высоком уровне, как это можно организовать в рамках отеля, поэтому необходимо делать упор на услуги.
- 03 В перспективе запуск лаунж зоны** с бассейном на крыше, как дополнительный бонус.
- 04 Дополнительные услуги,** которые создадут возможность предоставления высококлассного сервиса:
  - Завтрак и другое питание, включая доставку еды и напитков в номер
  - Услуги на пляже для наших гостей (ведутся переговоры об условиях предоставления лежаков и зонтиков)
  - Услуги СПА, массажа, спорт зала в шаговой доступности
  - Конференц залы по близости
  - Опции для детей (детские стульчики, кроватки, досуг и тд)
  - Паркинг по близости (ведутся переговоры)
  - Трансфер, экскурсии
  - Комплекменты в праздничные даты
  - Быстрый wi-fi в номерах
  - Услуга стирки и глажки гостевых вещей

Площадь объекта 6000 квм

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ОСНАЩЕНИЕ:

- Лифты
- Система вентиляции
- Система дымоудаления:
- Подпор воздуха
- Индивидуальный тепловой пункт
- Система отопления и кондиционирования
- АСУ
- Система безопасности и противопожарной защиты
- Система телерадиовещания

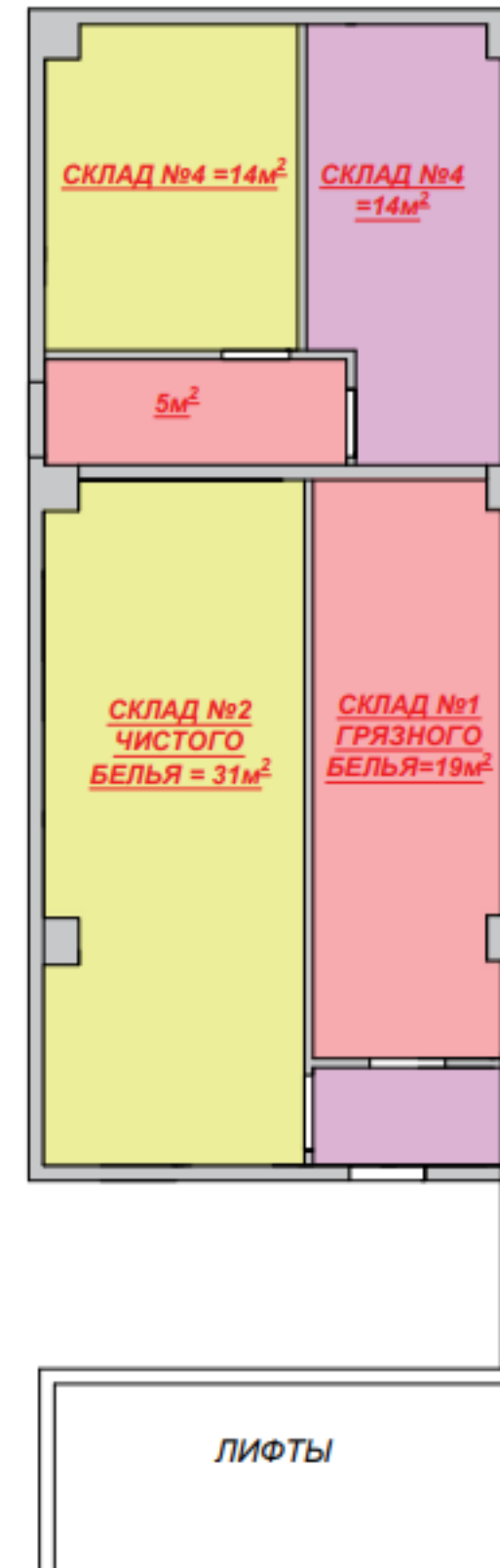


# ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ПОДСОБНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Общая площадь = 140,5 кв.м.  
Высота помещения = 3742мм  
Высота до ригеля = 3342мм  
Высота до труб на потолке = 2830мм



Общая площадь = 90,5 кв.м.  
Высота помещения = 3742мм  
Высота до ригеля = 3342мм



# ЗАТРАТЫ НА ЗАПУСК СЛУЖБЫ HOUSEKEEPING

Зона	Наименование товара	Стоимость за ед	Необходимое кол-во	Общая сумма	
<b>1. Склады</b>	1.1. Склад чистого белья				
	4 помещения	Стеллажи		150828	
	Навагинская	1.2 Склад использованного белья			
		Стеллажи		78088	
		1.3 Склады хозяйственного инвентаря			
		Стеллажи		134054	
		стол	7000	4	28000
		стул	2000	4	8000
				<b>ИТОГО :</b>	<b>398970</b>
	<b>2. Багажное отделение</b>	Стеллажи			88155
стол		3460	1	3460	
стул		1360	1	1360	
				<b>ИТОГО:</b>	<b>92975</b>
<b>3. Раздевалки мужские и женские</b>	Шкафы для раздевалок	8300	8	66400	
	Зеркало	1900	2	3800	
	Фен	1450	3	4350	
	Вешалки для одежды	100	40	4000	
				<b>ИТОГО :</b>	<b>78550</b>
<b>4. Помещение для персонала</b>	Кухня офисная	28500	1	28500	
	Комплект для обеда столы и стулья	20000	2	40000	
	Холодильник	14700	1	14700	
	Печь СВЧ	4300	1	4300	
	Чайник	1000	1	1000	
	Набор посуды: чашки,тарелки	1000	1	1000	
				<b>ИТОГО:</b>	<b>89500</b>
<b>5. Инвентарь для горничных и уборщиц</b>				12000	
<b>6. Прочий хозяйственный инвентарь</b>				5000	
			<b>ИТОГО :</b>	<b>1 113 975</b>	

# СТРУКТУРА ПРЕДСТАРТОВЫХ ЗАТРАТ

№	Наименование затрат	Стоимость
1	Компьютер с системным блоком или моноблок	85 980,00 ₽
2	МФУ	18 478,00 ₽
3	Рации	23 045,00 ₽
4	Кресло офисное	10 178,00 ₽
5	Детектор банкнот	6 565,00 ₽
6	Ящик для хранения денег	3 195,00 ₽
7	Инфостойка	3 400,00 ₽
8	Уголок потребителя + журналы	5 500,00 ₽
9	Тележка для багажа	40 000,00 ₽
10	Шкафы для раздевалок	166 000,00 ₽
11	Евроконтейнер 360 л	11 400,00 ₽
12	Евроконтейнер 1100 л	21 600,00 ₽
13	Пылесос для сухой уборки Kexher	40 000,00 ₽
14	Стеклоочистители	7 800,00 ₽
15	Таблички мокрый пол	2 520,00 ₽

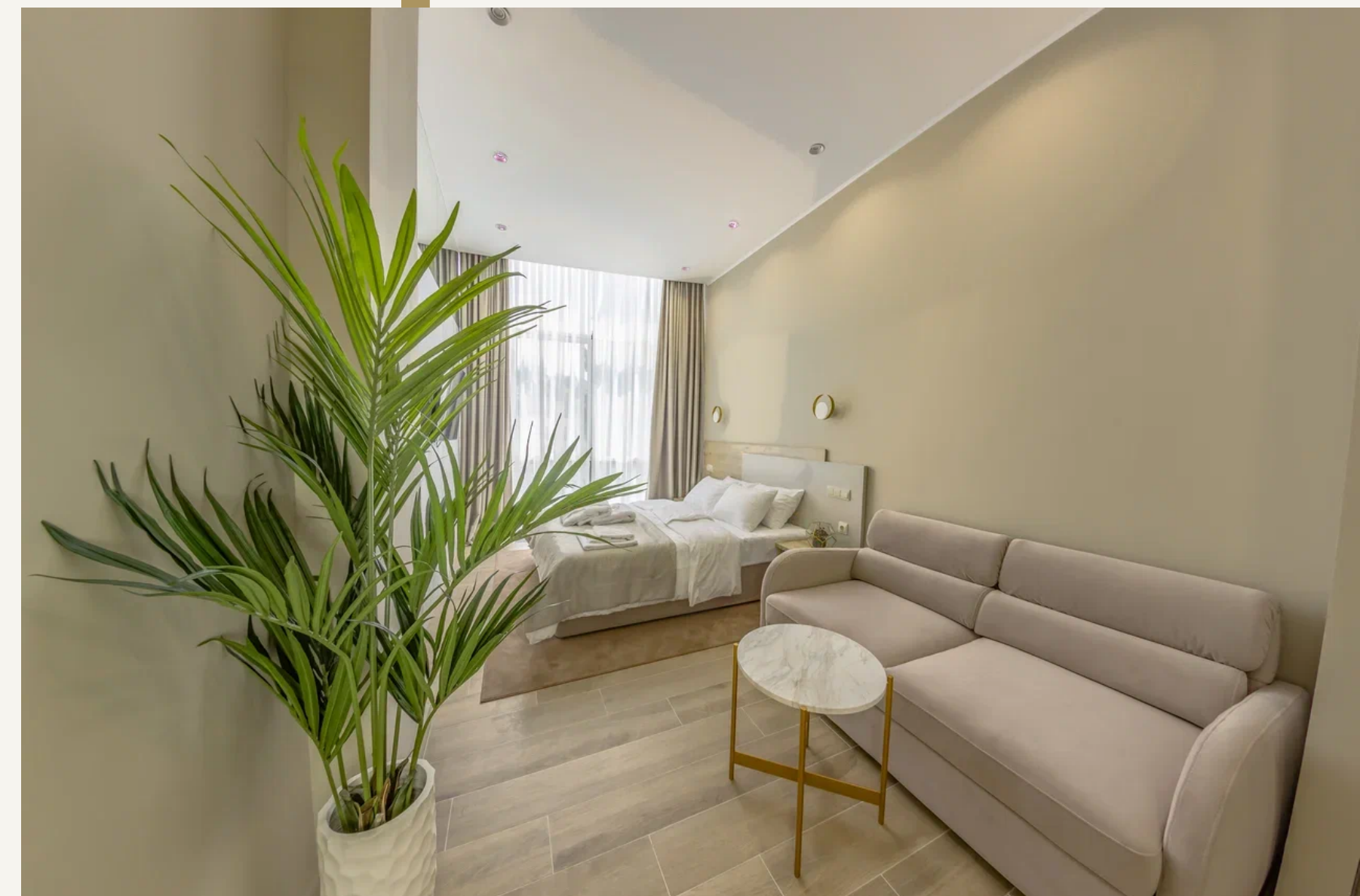
№	Наименование затрат	Стоимость
16	Набор для уборки (совок и щетка)	3 600,00 ₽
17	Телескопическая швабра с mopами и ведром с отжимом	2 600,00 ₽
18	Дозаторы для жидкого мыла	5 000,00 ₽
19	Урна для мусора (зона рецепшен)	5 990,00 ₽
20	Урны для мусора в хозяйственной зоне	2 436,00 ₽
21	Машинка для чистки обуви	5 030,00 ₽
22	Подставка под зонты	1 500,00 ₽
23	Стиральная машина	14 800,00 ₽
24	Сушильная машина	26 000,00 ₽
25	Ведра	300,00 ₽
26	Форма классическая	56 000,00 ₽
27	Форма горничной	14 000,00 ₽
28	Форма уборщиц	4 000,00 ₽
29	Форма сестер хозяек	4 400,00 ₽

№	Наименование затрат	Стоимость
30	Форма хаусмена	7 000,00 ₽
31	Косметика, гигиена	56 500,00 ₽
32	Моющие ср-ва	10 000,00 ₽
33	Программа админ-в	1 000 000,00 ₽
34	Маркетинг (аутсорс)	200 000,00 ₽
35	Классификация	70 000,00 ₽
36	Мебель (ресепшн и МОП)	837 098,00 ₽
37	Навигация и вывески	1 171 230,00 ₽
38	Видеонаблюдение	973 736,00 ₽
39	Оснащение санузлов гостевых	20 000,00 ₽
40	Обеззараживатель для воздуха	60 000,00 ₽
41	Диспенсер для дез средства	20 000,00 ₽
42	Считыватель карт для лифта	100 000,00 ₽
43	ФОТ	1 100 000,00 ₽
	<b>ИТОГО:</b>	<b>6 017 081,00 ₽</b>

Расчет затрат производится по принципу «supply chain» и может корректироваться

# НОМЕРНОЙ ФОНД ГОТОВЫЙ К ЭКСПЛУАТАЦИИ - 100 НОМЕРОВ

- I **Студия 2 спальных места. Узкое окно.**  
Вид на ул. Островского
- II **Студия 2 спальных места. Окно в пол.**  
Вид на ул. Островского
- III **Студия на 4 спальных места, окна в пол.**  
Вид ул. Островского
- IV **Апартамент с отдельной спальней.**  
Вид на ул. Островского + двухуровневый в эту категорию
- V **Студия 2 спальных места. Вид на ул. Навагинская**
- VI **Студия на 4 спальных места. Вид на ул. Навагинская**
- VII **Апартамент с отдельной спальней.**  
Вид на ул. Навагинская.
- VIII **Апартамент вне категории (студии и апартаменты с нестандартным оснащением). Двухкомнатный с узким окном бй этаж\***



# АНАЛИЗ КОНКУРЕНТОВ

## АПАРТ ОТЕЛИ В ЦЕНТРЕ

Название объекта	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь
Brevis 3* (50-60 кв.м.)	5100-6000	5100-6000	5300-7400	***	***	***	***	***
Апарт отель "Метрополь"								
32 кв.м.	11 200	8 960	8 960	12 330	12 300	13 700	13 700	13 700
52 кв.м.	13 200	10 560	10 560	14 670	16 300	16 300	16 300	16 300

## ЧАСТНЫЕ КВАРТИРЫ-АПАРТАМЕНТЫ В РАЙОНЕ НАВАГИНСКОЙ -МОР ПОРТА

Апартаменты "Аврора"Войкова, 27 (35 кв.м.)	2944-7080	2944-7080	2944-7080	2944-7080	2944-8060	5644-8060	5644-8260	5644-8260
Апартаменты в ЖК "Красная площадь" от 24 до 50 кв.м.	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь
24 кв.м	4500	4500	4500	4500	9000	9000	9000	9000
40 кв. м	6500	6500	6500	6500	13 000	13 000	13 000	13 000
50 кв.м.	8000	8000	8000	8000	20 000	20 000	20 000	20 000
Апартаменты на Первомайской, 19. 85 кв.м.	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000
ЖК "Версаль" на Несербской,14	8000	8000	8000	9000-11000	13000-15000	15 000	15 000	13000-15000



Название объекта	Преимущества
Brevis 3*	<p>Разные категории апартаментов от 50 до 160 кв.м.  Питание в ресторанах Pullman/Mercur  Завтрак от 1400 до 1600 р, ребенок до 6/12 -бесплатно  Проживание с домашними животными  Спец тарифы на long stay от 3 месяцев  Спец тарифы на открытый бассейн Pullman  Размещение детей до 4 лет бесплатно, детские кроватки  Конференц залы Pullman  Пляж Pullman  Удобная локация - первая линия</p>
Апарт отель "Метрополь", Депутатская - 10Б/1	<p>Разные категории апартаментов от 18 до 55 кв.м.  Видовые номера  Инфраструктура на территории: детская площадка, анимация, открытый бассейн, массаж, лежаки на пляже  1 км до моря</p>
Апартаменты "Аврора" на Войкова, 27. Частная квартира 35 кв.м.	Удобная локация - 500 м до моря, рядом Навагинская и мор порт
Апартамент ,Советская ,38. Частная квартира, 19 кв.м. Green House	Удобная локация - 500 м до моря, рядом Навагинская и мор порт
Апартаменты в ЖК "Красная площадь", Войкова-21. Частные квартиры от 24 до 50 кв.м.	Удобная локация - 300 м до моря, рядом Навагинская и мор порт
Апартаменты на Первомайской, 19. Частная квартира 85 кв.м.	Удобная локация - 650 м до моря, рядом Навагинская и мор порт
ЖК Версаль. Частная квартира 85 кв.м. Несербская,14	<p>Первая линия, 5 минут до моря.  Бассейн на крыше  Вид на море</p>

# ГОСТЕВОЙ СПРОС

**Какие потребности гостей мы можем реализовать:**

- 01 Комфорт** (центр Сочи, шаговая доступность к морю и достопримечательностям, удобная транспортная развязка)
- 02 Статус** (дорогой комфортный апартамент-отель, напротив городской Администрации).
- 03 Сервис** (востребованные дополнительные услуги)

**Таким образом, наши потенциальные гости – это:**

- **Бизнес-гости индивидуалы** (ТОП менеджеры или владельцы небольших компаний, самозанятые с высоким уровнем дохода – блоггеры, консалтинг или известные специалисты в своей сфере).
- **Корпоративные клиенты** ( проф - командировки, бизнес мероприятие )  
Для этой категории гостей важно иметь высокоскоростной интернет, в холлах удобные столы, диваны, кресла, возможность заказать еду и напитки, трансфер.
- **Отдыхающие** (молодой и средний возраст, пары и семейные с детьми).  
Для этой категории важно - удобное месторасположение и близость к морю, а также развитая инфраструктура вокруг. Дополнительные опции для детей в отеле (стульчики, кроватки, подставки в ванную для маленьких, горшки, коляски), а также привлечение партнеров по досугу для детей.

# ЦЕНОВАЯ СТРАТЕГИЯ, ТАРИФЫ

КАТЕГОРИЯ АПАРТАМЕНТОВ	ЯНВАРЬ	ФЕВРАЛЬ	МАРТ	АПРЕЛЬ	МАЙ	ИЮНЬ	ИЮЛЬ	АВГУСТ	СЕНТЯБРЬ	ОКТЯБРЬ	НОЯБРЬ	ДЕКАБРЬ
СТУДИЯ STANDART	5000	5000	5000	5750	6500	6500	6500	6500	6500	6500	5750	5000
СТУДИЯ DELUXE	6500	6500	6500	7475	8450	8450	8450	8450	8450	8450	7475	6500
СТУДИЯ FAMILY	10000	10000	10000	11500	13000	13000	13000	13000	13000	13000	11500	10000
АПАРТАМЕНТЫ STANDART	13000	13000	13000	14950	16900	16900	16900	16900	16900	16900	14950	13000
СТУДИЯ DOUBLE DELUXE	5000	5000	5000	5750	6500	6500	6500	6500	6500	6500	5750	5000
СТУДИЯ SUPERIOR	10000	10000	10000	11500	13000	13000	13000	13000	13000	13000	11500	10000
АПАРТАМЕНТЫ DELUXE	13000	13000	13000	14950	16900	16900	16900	16900	16900	16900	14950	13000
СТУДИЯ APARTMENT	6500	6500	6500	7475	8450	8450	8450	8450	8450	8450	7475	6500

# ИНВЕСТИЦИОННАЯ МОДЕЛЬ

Таблица 1 - Общие финансовые показатели

Наименование показателя	2022 (04-12m)	2023	2024	2025
Номерная емкость, номеров	109	113	115	115
Валовая выручка, руб.	175 690 142	201 712 463	211 798 086	222 387 990
Загрузка отеля,%	64	65	67	67
ADR (средний чек), руб	6 727	6 928	7 136	7 350
Валовые затраты отеля, руб.	39 054 790	51 282 900	52 308 558	53 354 729
Валовая прибыль	136 635 351	150 429 563	159 489 528	169 033 261
Аренда апартаментов (75%)	102 476 514	112 822 172	119 617 146	126 774 946
Валовая прибыль после выплаты аренды	34 158 838	37 607 391	39 872 382	42 258 315
Инвестиционные проекты	4 440 649	4 888 961	5 183 410	5 493 581
Налог на прибыль	5 943 638	6 543 686	6 937 794	7 352 947
РКО сторонних организаций	850 000	950 000	950 001	950 002
Прибыль, руб.	22 924 551	25 224 744	26 801 177	28 461 785
Рентабельность прибыль объекта, %	13,05%	12,51%	12,65%	12,80%

Таблица 2 - Уровень дохода на 1 кв м номера

Наименование показателя	2022 (04-12m)	2023	2024	2025
Кол-во квадратных метров в управлении (кв.м)	3 894	4 037	4 108	4 108
Доход собственника с 1 кв метра (75% от валовой прибыли) руб.	26 318	27 949	29 117	30 859
Вознаграждение за управление (25% от валовой прибыли) руб.	8 773	9 316	9 706	10 286

**Доходность инвесторов** будет состоять из стоимости квадратного метра, рассчитанного по среднегодовому показателю согласно, загрузки номерного фонда.

Для видовых номеров будет применяться **повышающий коэффициент**, заложенный в тариф.

Кроме того будет формироваться **дополнительный доход** от продажи дополнительных мест в номере с привязкой к каждому конкретному номеру.

Все движения денежных средств, а так же загрузка каждого отдельного номера будет отражаться в **личных кабинетах собственников.**

Средний уровень доходности объектов недвижимости в России составляет чуть больше 6%. **Бизнес модель гостиничного гибридного комплекса позволяет существенно увеличить доходность** и снять с собственников апартаментов нагрузку и хлопоты, связанные с эксплуатацией объекта.

