



Город-курорт  
Сочи



2025

# СТРОИТЕЛЬСТВО ТРЁХ ПЯТИЗВЁЗДОЧНЫХ ГОСТИНИЦ В ГОРОДЕ СОЧИ

Инициатор проекта:  
ООО "СОЧИ РАХИМ СТРОЙ"

Генеральный директор компании:  
Маммадов Рахиб Рахиль Оглы



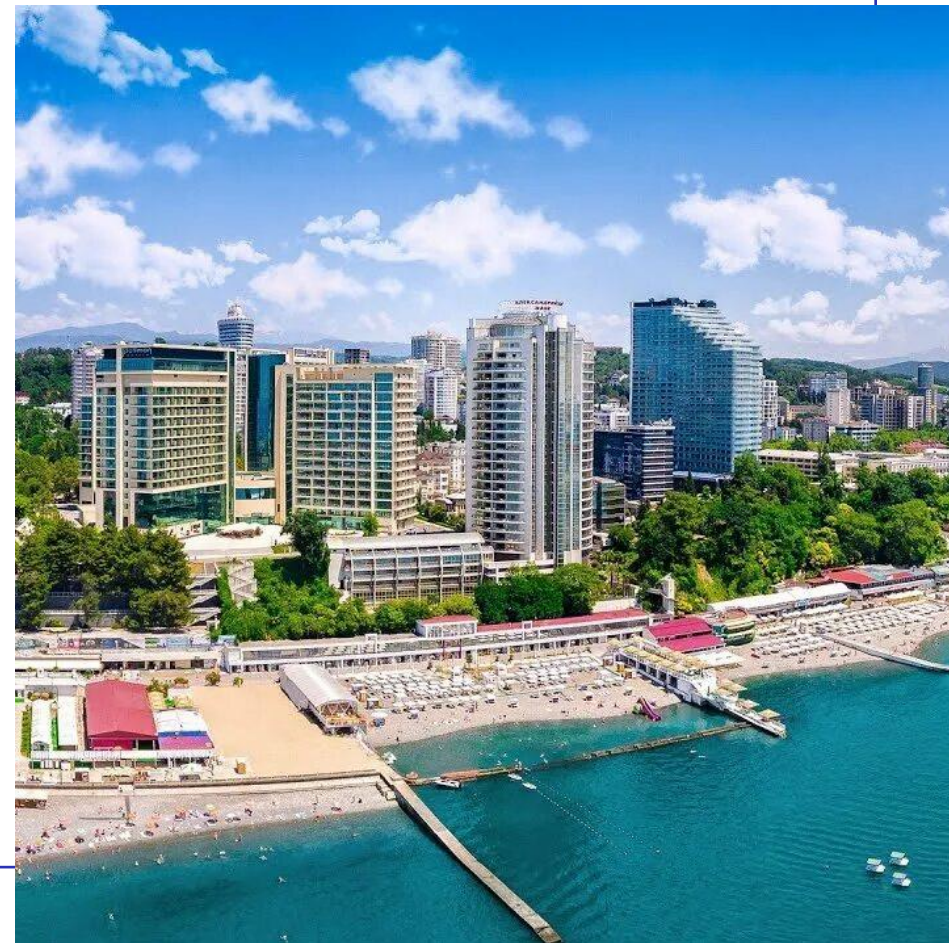
# КРАТКО О ПРОЕКТЕ



## Цели проекта:

- ✓ привлечение инвестиций для приобретения земельных участков;
- ✓ привлечение инвестиций для строительства гостиниц;
- ✓ скорейшее занятия своей рыночной ниши в сфере оказания гостиничных услуг.

**Суть проекта:** В рамках проекта планируется строительство трёх гостиниц в престижном районе города Сочи.



# ЗАДАЧИ ПРОЕКТА



- ✓ привлечение клиентов;
- ✓ оказание услуг высокого качества;
- ✓ постоянное улучшение качества оказываемых услуг.



# АДРЕСА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

под строительство гостиниц

- ✓ Краснодарский край, г. Сочи, р-он Лазаревское, ул. Калараша 141 (**площадь з/у 8500 кв.м.**);
- ✓ Краснодарский край, г. Сочи, р-он Лазаревское, ул. Багратиона 15 (**площадь з/у 2850 кв.м.**);
- ✓ Краснодарский край, г. Сочи, р-он Лазаревское, ул. Эвкалиптовая 9/2 (**площадь з/у 5000 кв.м.**).



**Почему  
именно мы?**



У инициатора есть знания, умения и команда единомышленников для успешной реализации проекта. Из произведённых в проекте финансово-экономических расчётов можно сделать вывод о его высокой привлекательности.



# ВЫГОДНОСТЬ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ



Одним из приоритетных рынков в городе Сочи является гостиничный сектор, являющийся основой туризма. Бюджет города Сочи на 80% пополняется за счет доходов от туристического сектора экономики, который в течение последних лет получил активное развитие. За последние годы появилось более сотни новых гостиниц, большая часть из них представлена небольшими частными отелями, построенными как на побережье, так и на горнолыжном курорте в Красной Поляне.



**FIFA WORLD CUP**  
Russia 2018

## РАЗВИТИЕ ГОСТИНИЧНОГО БИЗНЕСА В ГОРОДЕ СОЧИ:

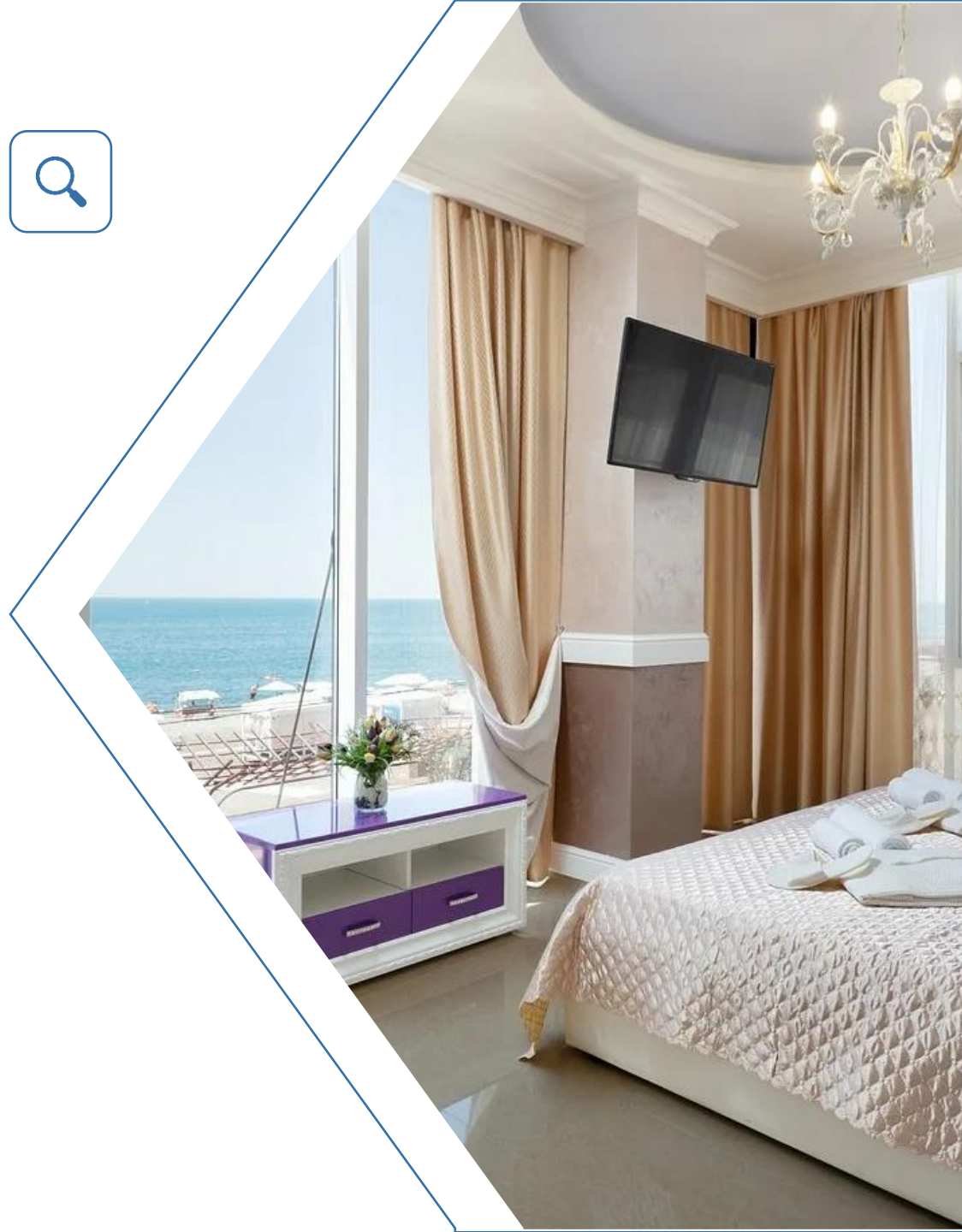
Особенность гостиничного рынка города Сочи заключается в том, что его развитие резко ускорилось в связи с проведением в городе-курорте игр 2014 года и Чемпионата мира по футболу 2018 года. Реализация событийных программ дала поддержку модернизации инфраструктуры города, что привело к революционным изменениям на гостинично-туристском рынке курорта.

## ВЫСОКИЙ СПРОС НА ПЯТИЗВЁЗДОЧНЫЕ ОТЕЛИ

Доля пятизвёздочных отелей в городе Сочи относительно невелика и составляет не более 5% от общего номерного фонда гостиниц.

Спрос же на пятизвёздочные отели неуклонно растёт из года в год. Потенциальные посетители гостиниц хотят получать более качественные услуги и готовы соответственно платить за их предоставление.

Сейчас в городе-курорте насчитывается 75 580 номеров, из них 3052 относятся к категории «5 звёзд». Всего в Сочи работают 27 пятизвёздочных отелей, 112 четырёхзвёздочных и 218 трёхзвёздочных.

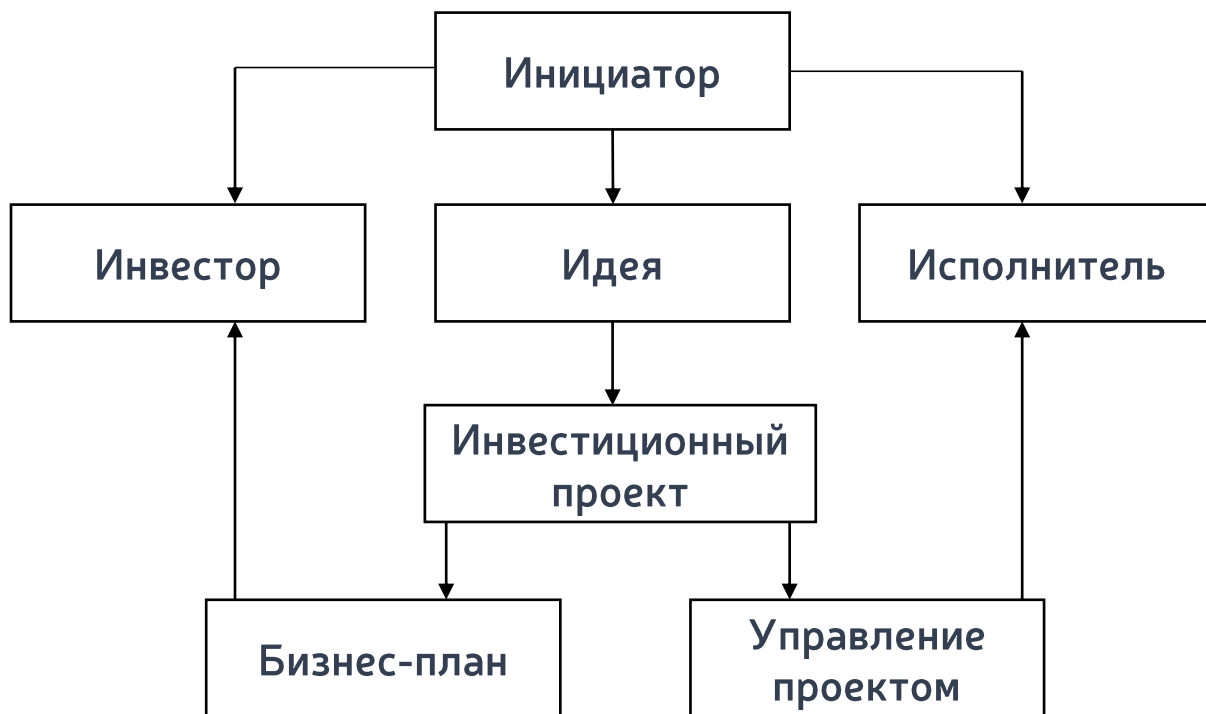


# ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ПРОЕКТА

- ✓ разработана концепция проекта, определены основные цели и задачи;
- ✓ произведен выбор земельных участков под гостиницы;
- ✓ проведены маркетинговые исследования;
- ✓ достигнута предварительная договоренность с подрядчиками
- ✓ изучен опыт реализации похожих проектов;
- ✓ определен список специалистов, необходимых для работы;
- ✓ спланирован график работ по проекту.



## Бизнес-планирование



## ХАРАКТЕРИСТИКИ ИНИЦИАТОРА ПРОЕКТА:

- ✓ имеет опыт работы в данном бизнесе;
- ✓ имеет сплочённую команду;
- ✓ имеет соответствующее образование, знания и умения;
- ✓ имеет положительную деловую репутацию.

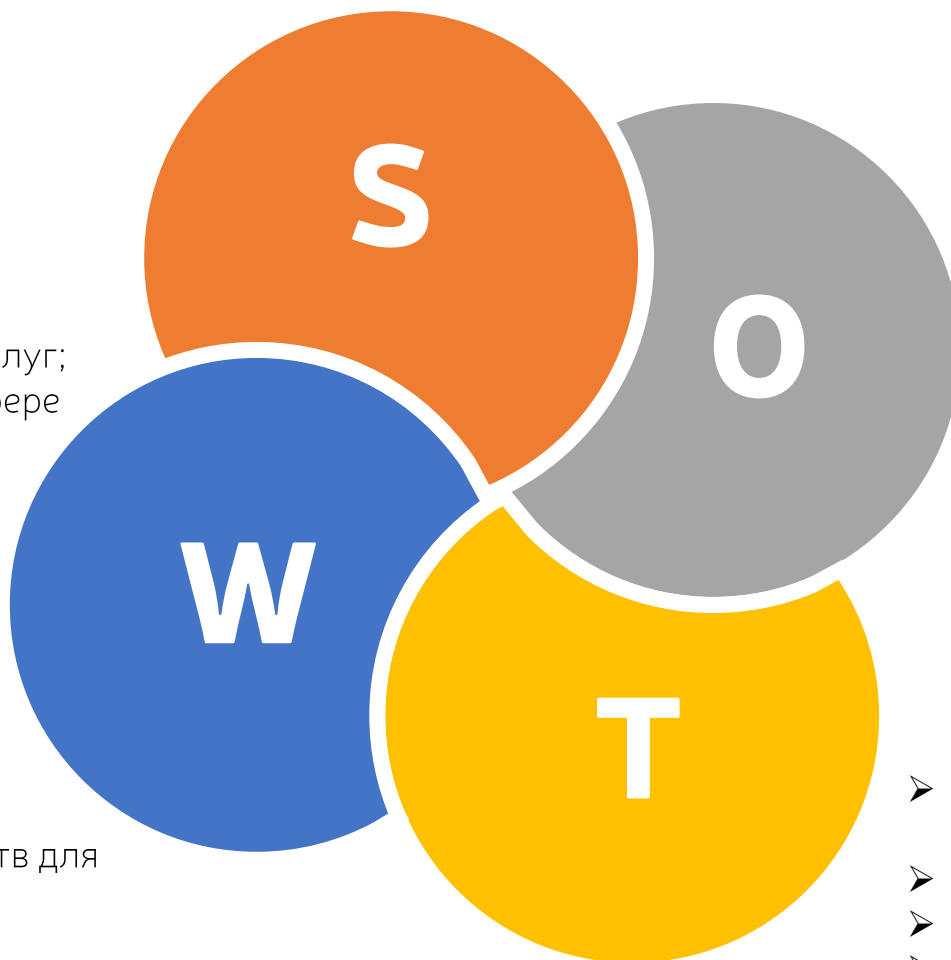


## Strength (сильные стороны)

- конкурентная цена;
- постоянный спрос;
- гибкое ценообразование;
- высокое качество предоставления услуг;
- наличие передовых достижений в сфере предоставления услуг

## Weakness (слабые стороны)

- ограниченность собственных средств для финансирования проекта;
- вероятность повышения цен на строительные работы;



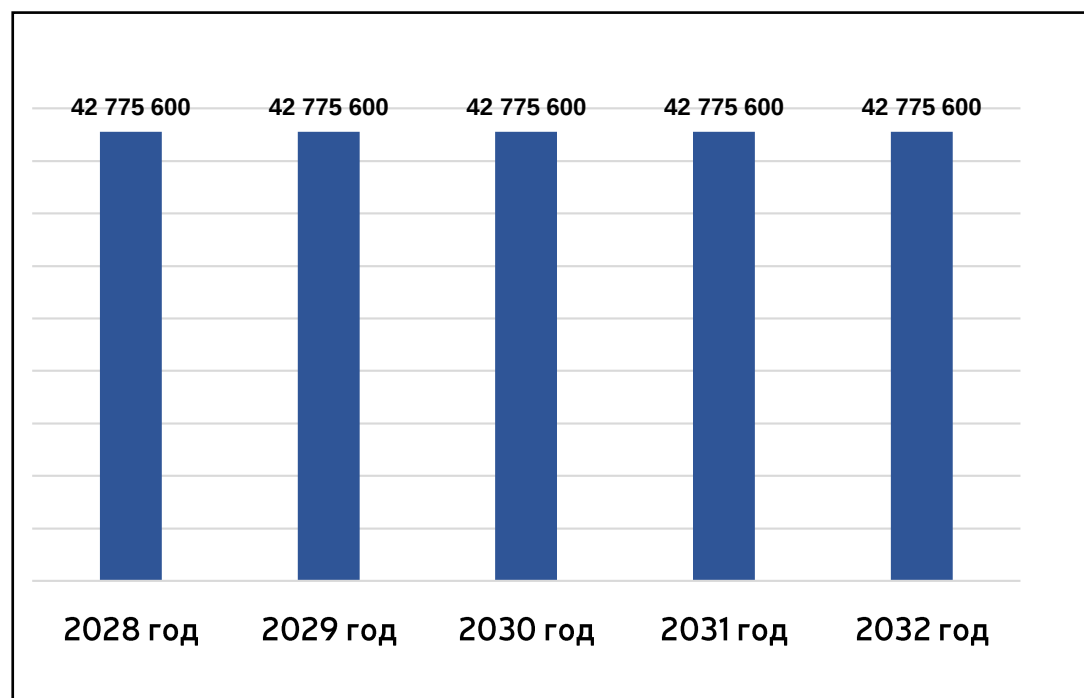
## Opportunity (возможности)

- повышение качества предоставления услуг;
- увеличение видов предоставляемых услуг;
- расширение бизнеса.

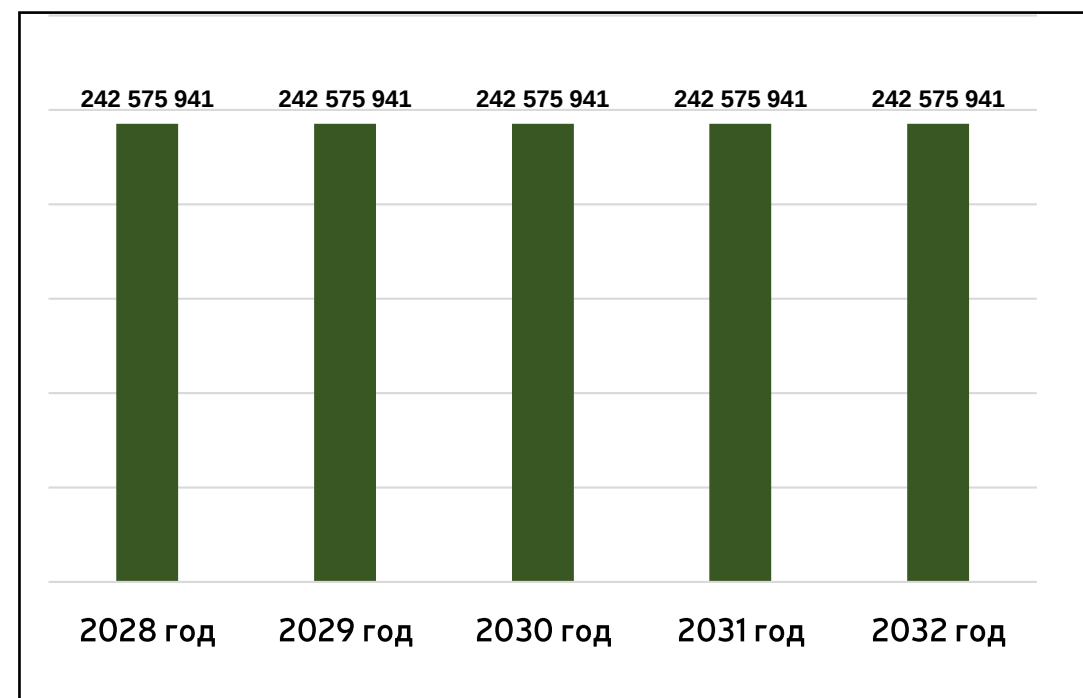
## Threat (угрозы)

- имущественный ущерб в результате форс-мажорных обстоятельств;
- ухудшение политической ситуации;
- ввод новых западных санкций;
- возможность появления конкурентов

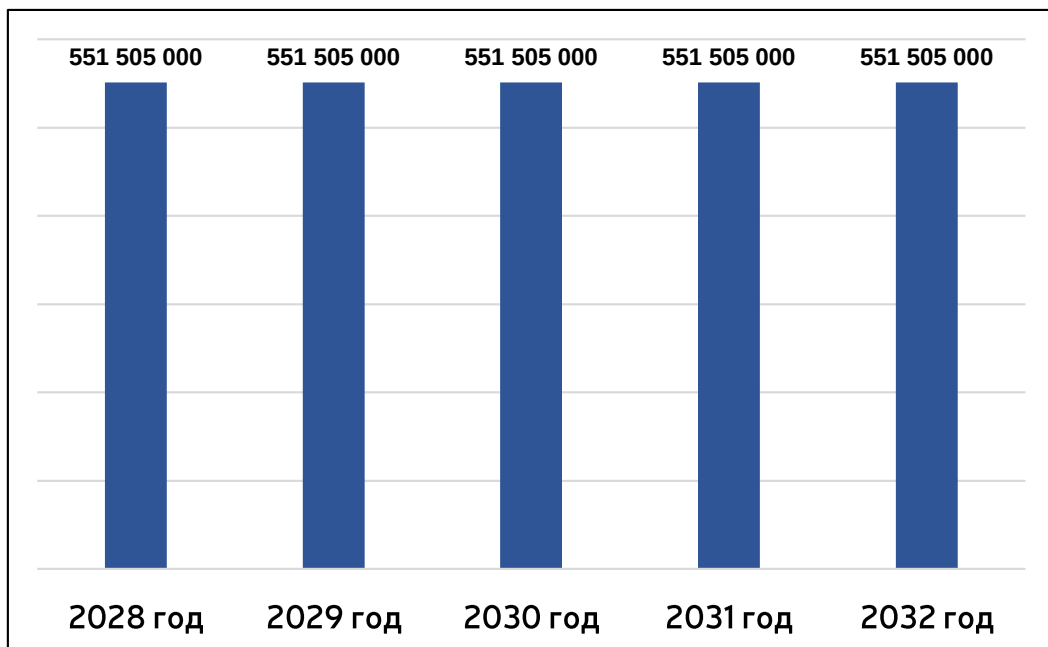
## ОБОРОТНЫЕ ЗАТРАТЫ (руб)



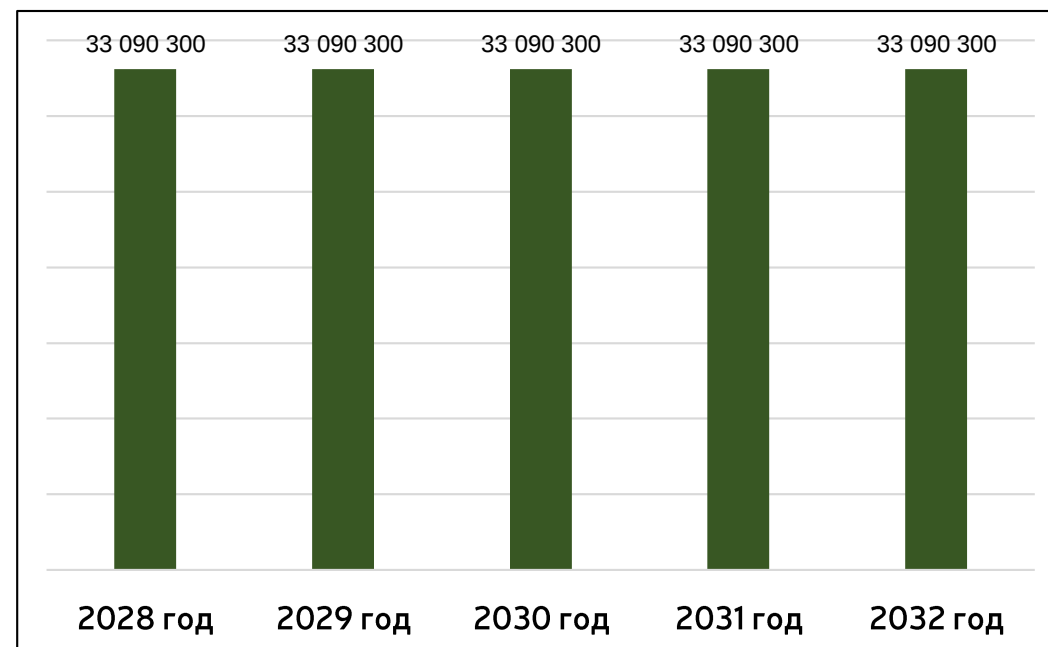
## ПРИБЫЛЬ (руб)



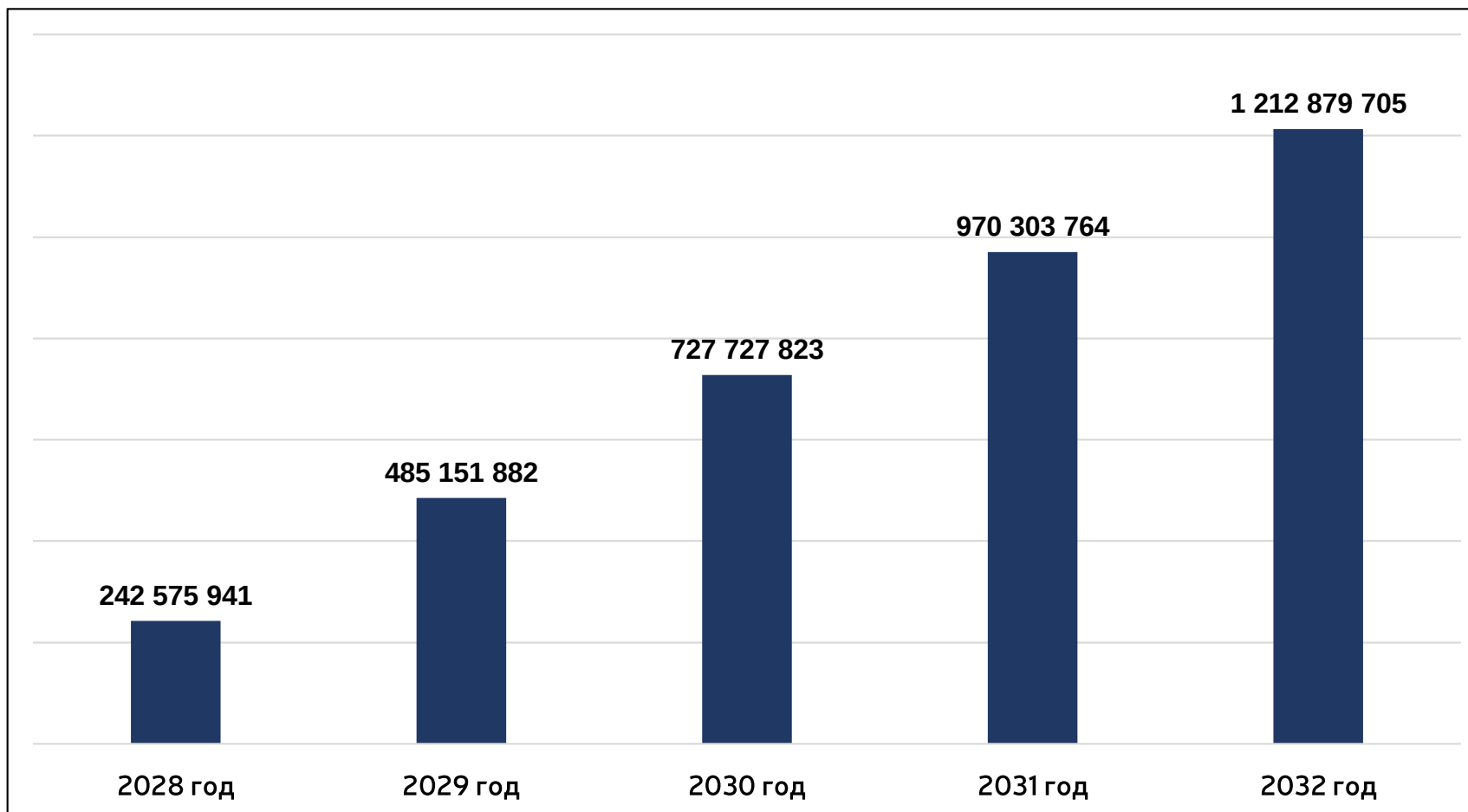
## ВЫРУЧКА (руб)



## НАЛОГ С ПРИБЫЛИ (руб)



## КЭШ-ФЛО по нарастающей



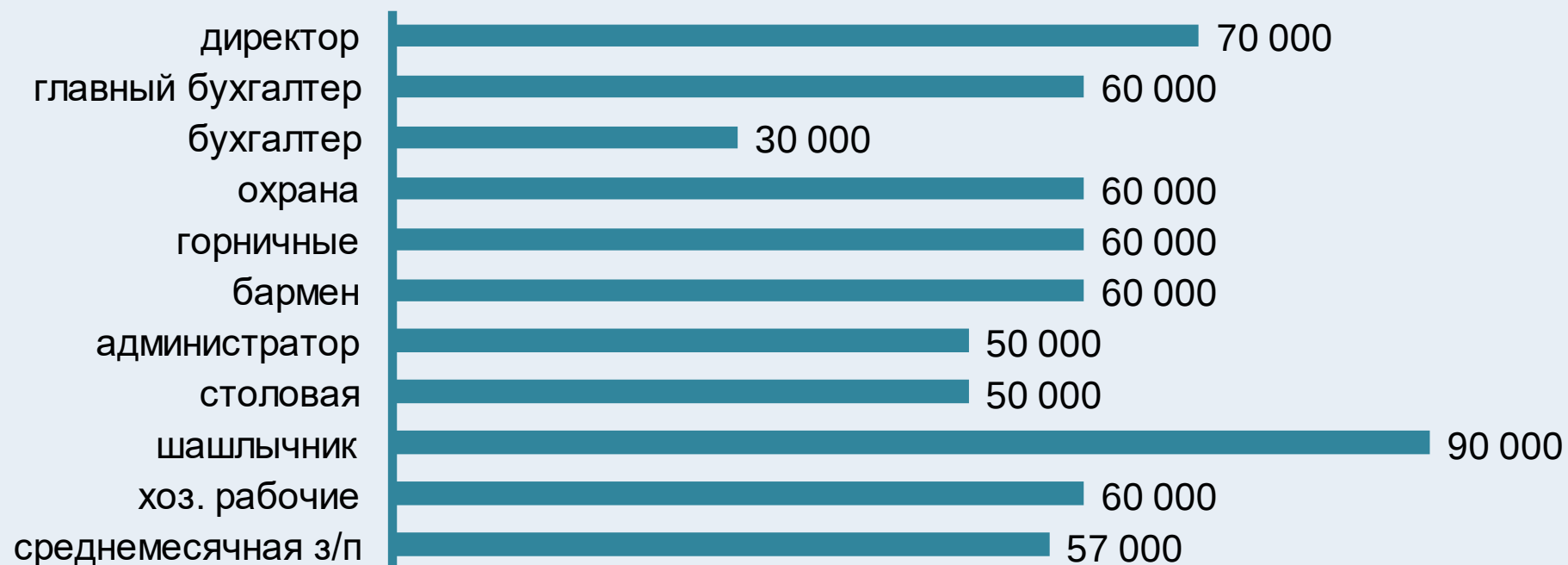
## РАСЧЕТ ПОТРЕБНОСТИ В ИНВЕСТИЦИЯХ

| НАИМЕНОВАНИЕ                             | гостиница №1<br>г. Сочи, улица<br>Калараша 141 | гостиница №2<br>г. Сочи, улица<br>Багратиона 15 | гостиница №3<br>г. Сочи, улица<br>Эвкалиптовая 9/2 | ВСЕГО                    |
|------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|
| площадь земельных участков               | 8 500 м2                                       | 2 850 м2                                        | 5 000 м2                                           | 16 350 м2                |
| стоимость земельных участков             | 300 000 000 руб                                | 150 000 000 руб                                 | 350 000 000 руб                                    | 800 000 000 руб          |
| площадь существующих гостиниц            | 0 м2                                           | 0 м2                                            | 3 000 м2                                           | 3 000 м2                 |
| площадь строительства гостиниц           | 11 000 м2                                      | 8 000 м2                                        | 0 м2                                               | 19 000 м2                |
| площадь реконструкции гостиниц           | 0 м2                                           | 0 м2                                            | 3 000 м2                                           | 3 000 м2                 |
| площадь общая будущих гостиниц           | 11 000 м2                                      | 8 000 м2                                        | 6 000 м2                                           | 25 000 м2                |
| стоимость 1 кв. м. стройки под ключ      | 100 000 м2                                     | 100 000 м2                                      | 100 000 м2                                         | 100 000 м2               |
| стоимость новых строительных работ всего | 1 100 000 000 руб                              | 800 000 000 руб                                 | 0 руб                                              | 1 900 000 000 руб        |
| стоимость реконструкции всего            | 0 руб                                          | 0 руб                                           | 300 000 000 руб                                    | 300 000 000 руб          |
| стоимость всех строительных работ        | 1 100 000 000 руб                              | 800 000 000 руб                                 | 300 000 000 руб                                    | 2 200 000 000 руб        |
| <b>ИТОГО ПОТРЕБНОСТЬ В ИНВЕСТИЦИЯХ</b>   | <b>1 400 000 000 руб</b>                       | <b>950 000 000 руб</b>                          | <b>650 000 000 руб</b>                             | <b>3 000 000 000 руб</b> |

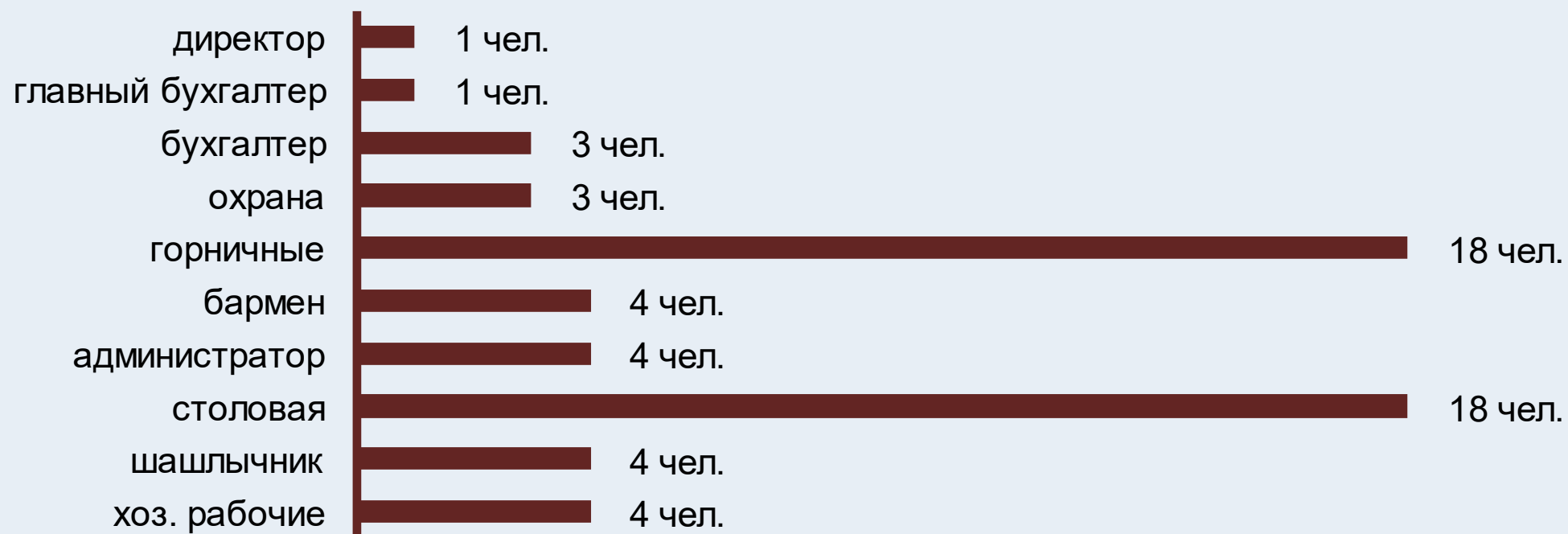
## ПРИБЫЛЬ И ОКУПАЕМОСТЬ ПРОЕКТА

| ПОКАЗАТЕЛИ                        | 2028 год<br>(12 мес.) | 2029 год<br>(12 мес.) | 2030 год<br>(12 мес.) | 2031 год<br>(12 мес.) | 2032 год<br>(12 мес.) | ВСЕГО<br>(за 5 лет) |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| доход (выручка – оборот. затр.)   | 508 729 400 руб       | 508 729 400 руб       | 508 729 400 руб       | 508 729 400 руб       | 508 729 400 руб       | 2 543 647 000 руб   |
| налог с прибыли УСН (доходы) 6%   | 33 090 300 руб        | 33 090 300 руб        | 33 090 300 руб        | 33 090 300 руб        | 33 090 300 руб        | 165 451 500 руб     |
| прибыль до выплат инвестору       | 475 639 100 руб       | 475 639 100 руб       | 475 639 100 руб       | 475 639 100 руб       | 475 639 100 руб       | 2 378 195 500 руб   |
| выплата с прибыли инвестору 49%   | 233 063 159 руб       | 233 063 159 руб       | 233 063 159 руб       | 233 063 159 руб       | 233 063 159 руб       | 1 165 315 795 руб   |
| прибыль чистая                    | 242 575 941 руб       | 242 575 941 руб       | 242 575 941 руб       | 242 575 941 руб       | 242 575 941 руб       | 1 212 879 705 руб   |
| окупаемость проекта для инвестора | 12 лет 10 месяцев     |                       |                       |                       |                       |                     |
| окупаемость проекта фактическая   | 6 лет 4 месяцев       |                       |                       |                       |                       |                     |

### ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА В МЕСЯЦ ПРИ 100% ЗАГРУЗКЕ (руб/мес)



### ЧИСЛЕННЫЙ СОСТАВ ПЕРСОНАЛА ПРИ 100% ЗАГРУЗКЕ



# КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

| ЭТАПЫ                      | 2025 г. |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 2026 г. |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 2027 г. |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 2028 год |     |     |     |     |
|----------------------------|---------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----------|-----|-----|-----|-----|
|                            | янв     | фев | мар | апр | май | июн | июл | авг | сен | окт | ноя | дек | янв     | фев | мар | апр | май | июн | июл | авг | сен | окт | ноя | дек | янв     | фев | мар | апр | май | июн | июл | авг | сен | окт | ноя | дек | янв      | фев | мар | апр | май |
| Старт проекта              |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |
| Покупка земельных участков |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |
| Разработка проекта         |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |
| Строительные работы        |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |
| Отделочные работы          |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |
| Подвод коммуникаций        |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |
| Закупка мебели             |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |
| Согласование документов    |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |
| Найм персонала             |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |
| Начало работы              |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |          |     |     |     |     |



**БЛАГОДАРЮ ЗА  
ВНИМАНИЕ!**