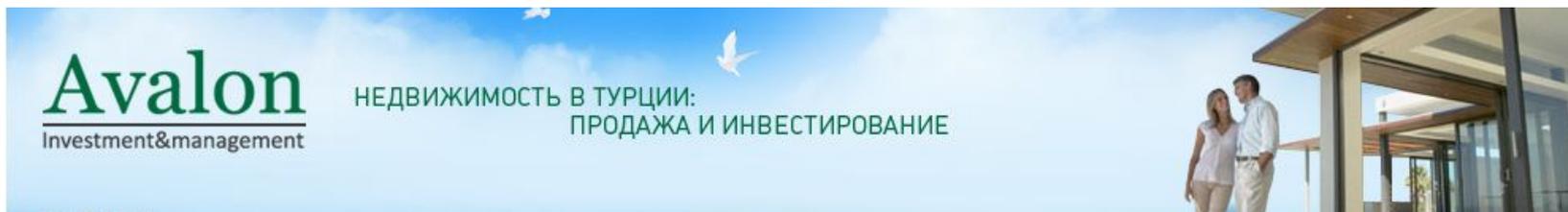




Инвестиционный проект

Соинвестирование строительства отельного комплекса Gold Island *****
Тюрклер (регион Алания, Турция)





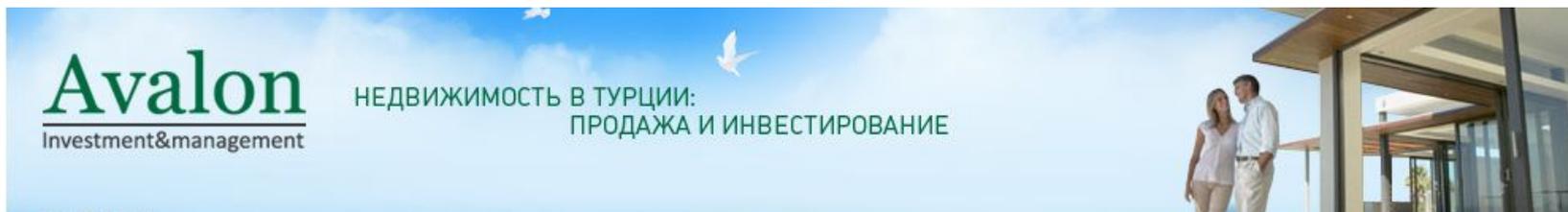
Описание проекта

Согласно данному инвестиционному проекту предлагается либо покупка, либо соинвестирование (на усмотрение инвестора) строящегося пятизвездочного отельного комплекса Gold Island с развитой инфраструктурой на территории района Тюрклер (регион Алания, Турция). Застройщик объекта – компания «Айдоган» (полное наименование «Айдоан Туризм Таахют Тиджарет ве Санайи А.Ш.»), она же владеет землей и лицензией под застройку данной территории.

Возможные варианты сотрудничества:

- выкупить полностью готовый под ключ (с мебелью и персоналом)
- соинвестировать в любой пропорции (в том числе 50/50 с компанией «Айдоган»), в этом случае необходимо совместно с инвестором обсуждать дальнейшую эксплуатацию Отеля в соответствии с долей от инвестиций

В любом из вариантов предполагается содействие со стороны и Застройщика, и компании Avalon в юридическом оформлении, подборе персонала, а так же организации сотрудничества с туристическими компаниями и операторами.



Концепция и расположение отеля

Люкс-отель типа «бутик», на менее 300 отдыхающих приходится более 2 Га отлично организованной инфраструктуры для отдыха, включающей spa центр, марину для яхт, насыпной пляж, набережную и т.д. Главное здание состоит из 5 этажей и 144 номеров различных категорий, с общим количеством 298 мест.

Земельный участок расположен:

- на первой линии в 50 м от моря
- в 20 км от центра Алании
- в 48 км от аэропорта Газипаша

Площадь участка: 23 596.41 кв. м

Площадь застройки:

- 8 204,12 кв. м + дополнительные постройки
- 23 000 кв. м (включая бассейны, аквапарк и т.д.)





Номерной фонд

Распределение номеров по типам и площади:

- стандарт без балкона, 25 кв.м, 14 ед.
- стандарт с одной кроватью, 32 кв. м, 88 ед.
- стандарт с двумя кроватями, 38 кв.м, 35 ед.
- люкс с 4 кроватями, 64 кв.м, 4 ед.
- бизнес-люкс с 4 кроватями, 95 кв.м, 1 ед.
- стандарт для инвалидов, 32 кв.м, 2 ед.

Количество номеров - 144, количество мест - 298.

Стандартный номер укомплектован:

- индивидуальным кондиционером
- плазменным ТВ со спутниковой антенной
- комфортной дизайнерской мебелью
- ванной комнатой с джакузи и туалетом
- телефоном и **прямым доступом в интернет**
- индивидуальным сейфом





Инфраструктура

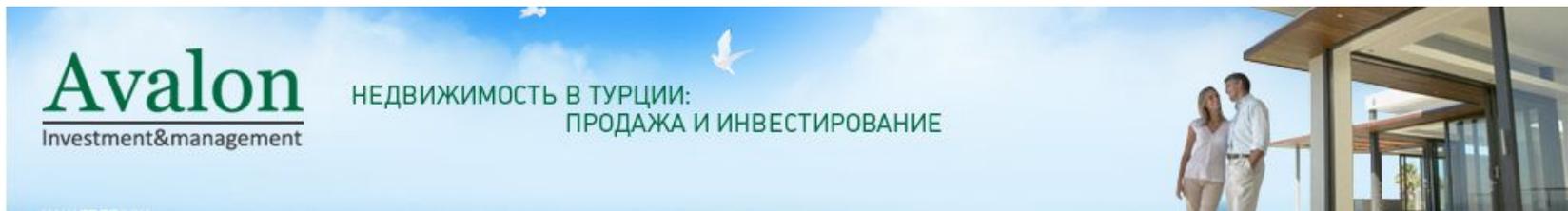
В данном отеле будет применяться система «все включено ultra». По этой системе отдыхающим еда и все напитки, как алкогольные так и безалкогольные (включая бар), будут предоставляться бесплатно.

В отеле предусмотрены:

- ресторан шведский стол на 226 человек
- ресторан под открытым небом на 136 человек
- рестораны с кухнями различных стран
- лобби бар на 45 человек
- бар на пляже
- кондитерская на 32 человека
- ночной клуб с вместимостью 100 человек



Актовый зал на 220 человек, зал заседаний, читальный зал, 2 игровых зала, детский игровой клуб, открытый и закрытый бассейны, амфитеатр на 100 человек, фитнес-зал, центр красоты и здоровья, 7 массажных кабинетов, парикмахерская с мужским и женским залами, турецкая баня, сауна, парилка, бизнес-центр, 5 магазинов, парковка для авто.



Доходы и расходы

Отель будет функционировать круглый год, планируемая наполняемость по сезонам:

- июль, август (горячий сезон) - 100%
- июнь, сентябрь (горячее межсезонье) - 90%
- апрель, май, октябрь (слабое межсезонье) - 70%
- ноябрь, декабрь, январь, февраль, март (слабый сезон) - 50%

Большая часть доходов ожидается от сдачи номеров. Доходность с номеров пропорциональна наполняемости отеля. Кроме того, существует два дополнительных источника доходов: торговые единицы (магазины) 10 - 40 000 евро с единицы в год (всего 5 торговых единиц), процедура в СПА центре и другие дополнительные доходы 100 - 200 000 евро в год (доход от ее аренды).

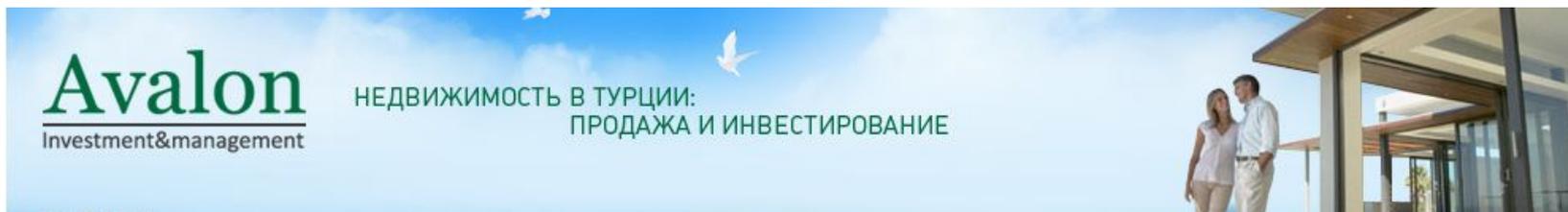
В отеле ожидаются расходы на зарплату и питание работникам, техническое обслуживание (включая потребление воды и электроэнергии), износ, уборка и т. д. В зависимости от наполняемости отеля и по сезонам персонал также будет колебаться от минимум 70 человек до 120 человек.



Краткие параметры проекта

Общий объем инвестирования	- 35 000 000 евро
Первый этап инвестирования	- 3 500 000 евро
Срок окупаемости инвестиционных затрат	- 14,5 лет
Период строительства	- 1,5-2 года
Форма инвестиций	- прямые инвестиции
Ожидаемые годовые расходы	- 2 235 073 евро
Ожидаемая наполняемость на 12 месяцев	- 76 808 человек
Ожидаемая средняя наполняемость за год	- 71%
Ожидаемая средняя стоимость номера в сутки	- 47,3 евро
Ожидаемый доход от номеров за год	- 4 136 403 евро
Ожидаемый дополнительный доход за год	- 520 000 евро
Общий ожидаемый доход	- 4 656 403 евро
Годовая прибыль	- 2 421 330 евро

Реальный срок окупаемости, как показывает практика, составляет 10 - 12,5 лет в основном за счет дополнительных сервисов и услуг: аренды магазинов, spa-салона, ежегодного повышения цен на туристический пакет.



Стратегия и перспективы развития аэропорта Газипаша

- Газипаша - второй по величине аэропорт на побережье
- Расположен в 28 км от Алании (130 км от Анталии)
- Пропускная способность до 500 000 пассажиров в год
- Первый международный рейс запланирован на 07.2010

Основной целью аэропорта является завершение второго этапа реконструкции к концу 2010 года, что подразумевает:

- масштабную модернизацию всей инфраструктуры
- присвоение статуса международного аэропорта
- открытие для чартерных рейсов из Европы и России
- прирост темпов международных и внутренних перевозок
- рост экономики региона





Анализ развития рынка гостиничной недвижимости

В рамках подготовки и оценки целесообразности проекта был проведен анализ гостиниц региона Алания, результатом которого стали выводы:

- Алания является самым динамичным регионом на побережье Турции по развитию туризма, ежегодно ее посещают более 1 миллиона туристов из России и стран Европы
- В регионе не представлены гостиницы, которые имели бы похожую инфраструктуру, существующие объекты являются частными отелями с низким качеством услуг
- Возможность передачи отеля под управление крупного международного оператора
- Открытие международного аэропорта Газипаша улучшить привлекательность туристического направления и существенно увеличит спрос на услуги гостиниц
- На рынке существует возможность развития качественных проектов гостиниц, ориентированных на всесезонный отдых (MICE индустрии)

Дефицит качественных средств размещения в Алании, а также развитие транспортной инфраструктуры и рост экономики делают данный проект востребованным и ликвидным на рынке гостиничной недвижимости региона.



Контакты

Благодарим Вас за проявленный интерес к проектам нашей компании
и будем рады ответить на любые вопросы!

Avalon
Investment&management

105120, Москва, Костомаровский переулок, д.3, стр.12, офис 316
Тел./факс +7 (495) 787-9734
info@realtystate.ru

 **Avalon**
НЕДВИЖИМОСТЬ В ТУРЦИИ

Турция, Алания, пригород Махмутлар, ул. Барбарос, Alden 3, офис F-1
Тел./факс +9 (0537) 208-1881
info@turkeyproperty.ru
