

ГОСТИНИЧНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

город-курорт Анапа, Пионерский проспект, 151

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ





1. ГОРОД-КУРОРТ АНАПА.....	3
2. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ.....	4
3. ЛОКАЛЬНЫЙ РЫНОК: СПРОС.....	5
4. ЛОКАЛЬНЫЙ РЫНОК: КОНКУРЕНЦИЯ.....	6
5. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	7
6. ЛОКАЦИЯ.....	9
7. ПРОЕКТ КОНЦЕПЦИИ: СОСТАВ.....	10
8. ПРОЕКТ КОНЦЕПЦИИ: ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ....	11
9. КОНТАКТЫ.....	12





## ГОРОД-КУРОРТ АНАПА

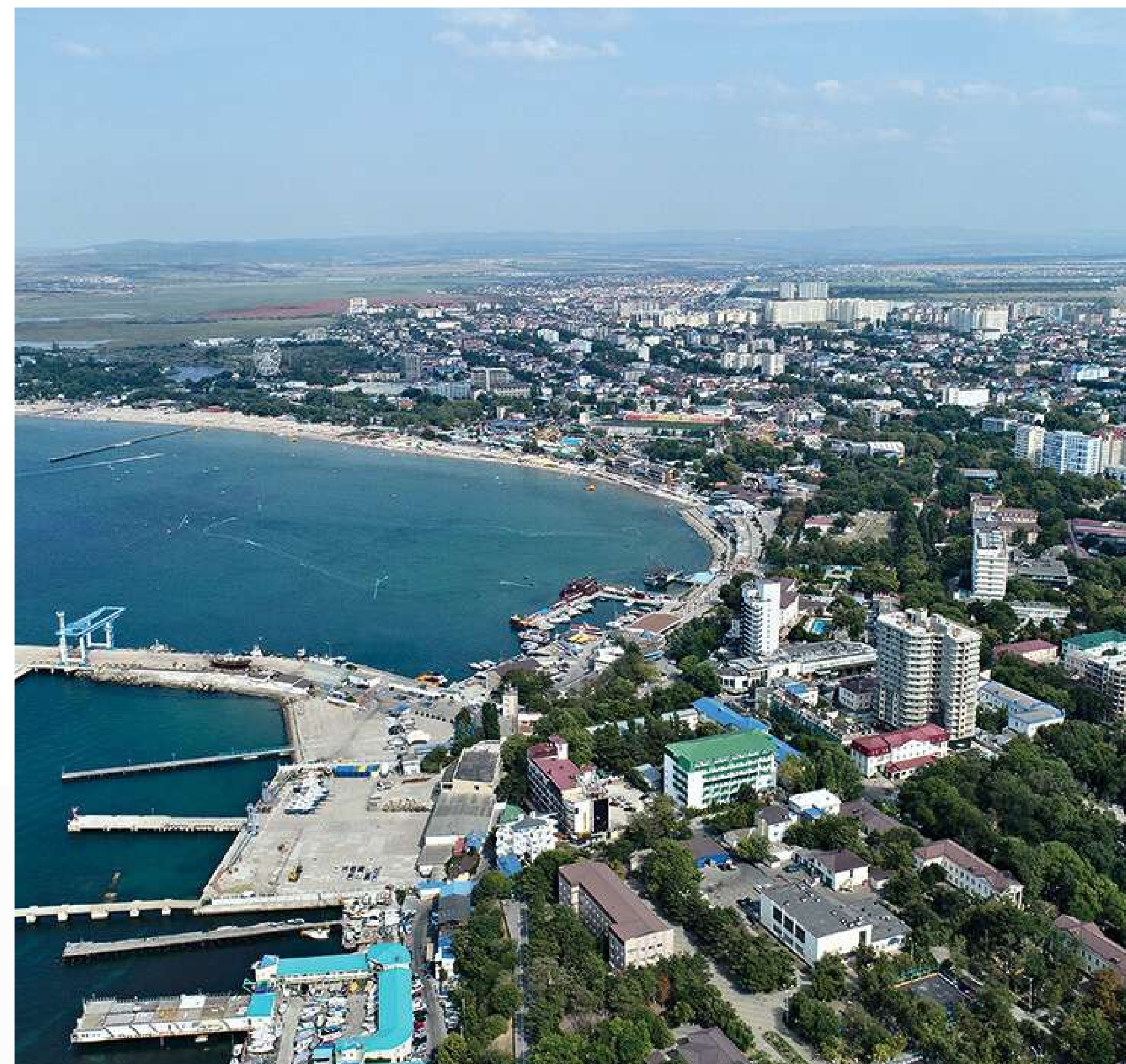


Анапа – черноморский российский курорт, расположенный в юго-западной части Краснодарского края, на стыке предгорий Кавказа и степей Таманского полуострова. Площадь региона составляет почти тысячу кв. км.

Анапа – самый солнечный город России, где солнце светит почти 300 дней в году, а купальный сезон длится с 15 мая по 15 октября.

Температуры воздуха: средне-зимние – 5 °С, летние + 25 °С, среднегодовая температура + 12 °С.

Мощный оздоровительный эффект дает ионизированный воздух многовековых реликтовых можжевеловых лесов.



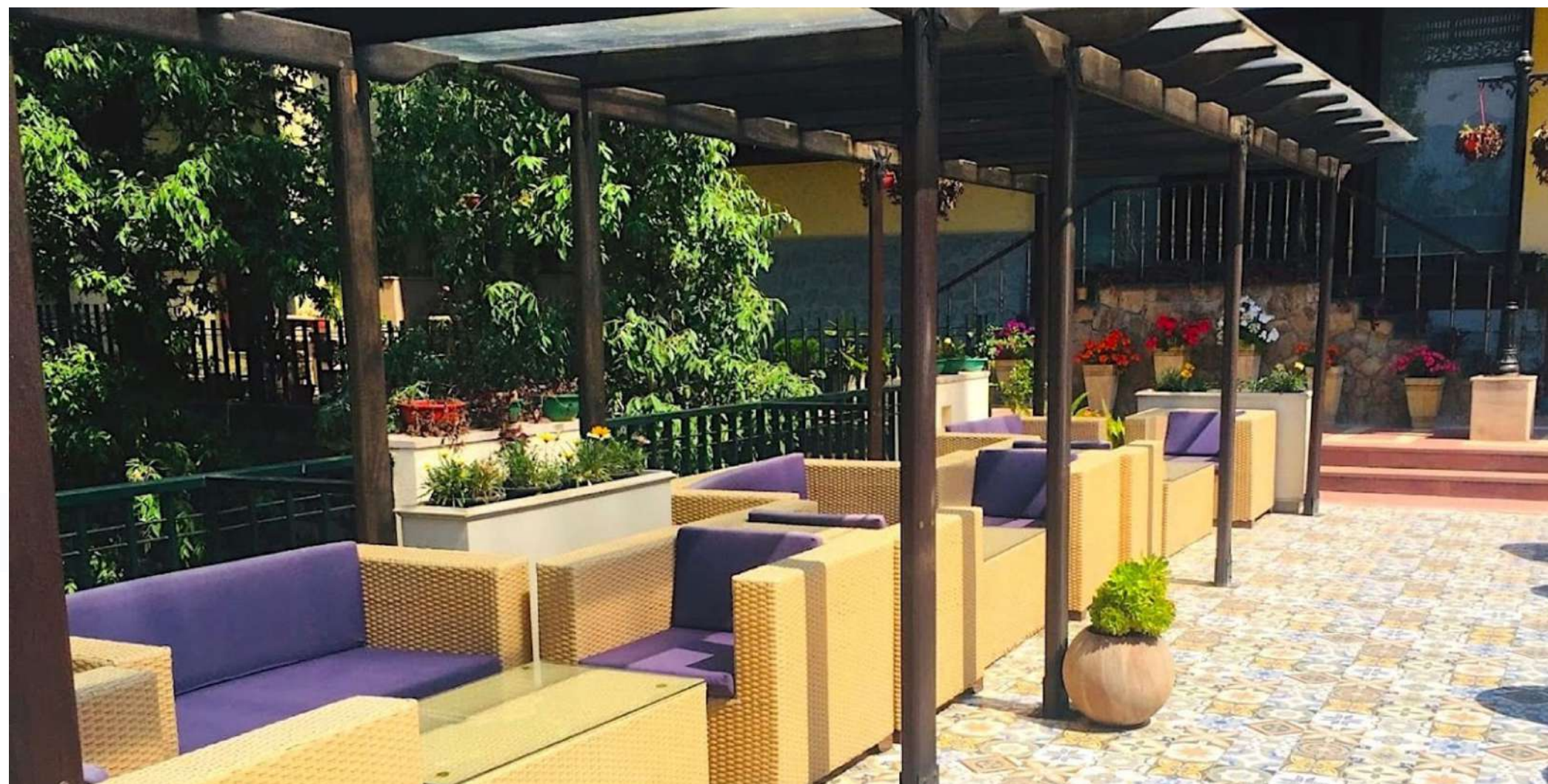


## ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

Регион обладает высоким инвестиционным потенциалом. Так, планируется строительство мега-курорта “Новая Анапа”, вложения в который составят порядка 350 млрд руб. Площадь проекта составит свыше 800 га.

Сочетание уникальных характеристик региона формирует высокий инвестиционный потенциал:

- Перспективы развития: создание нового туристско-рекреационного кластера Новая Анапа и создание свободной экономической зоны;
- Возможность оказания уникальных оздоровительных и лечебных услуг;
- Растущий спрос и относительно свободные ниши рынка.



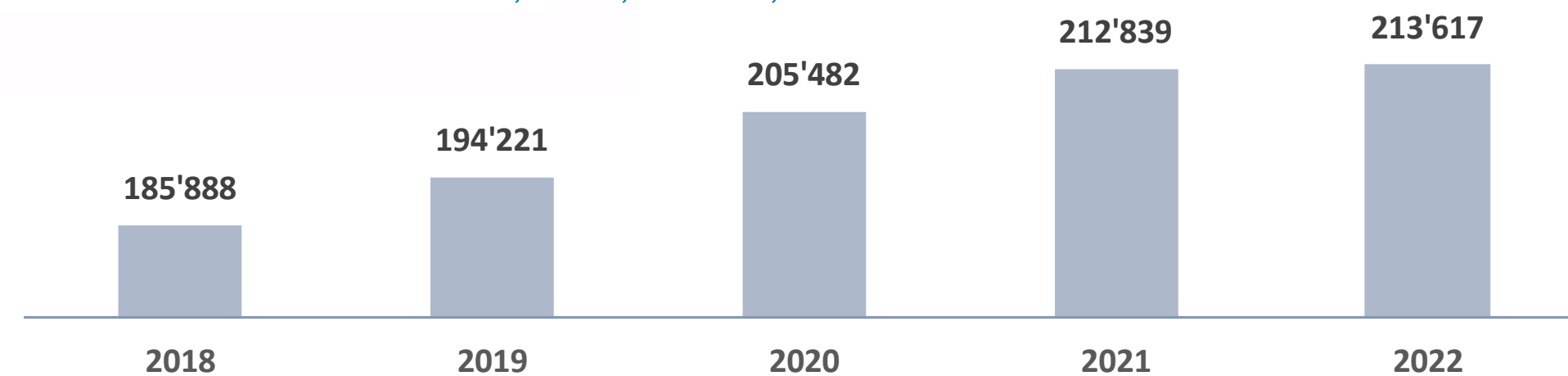


## ЛОКАЛЬНЫЙ РЫНОК: СПРОС

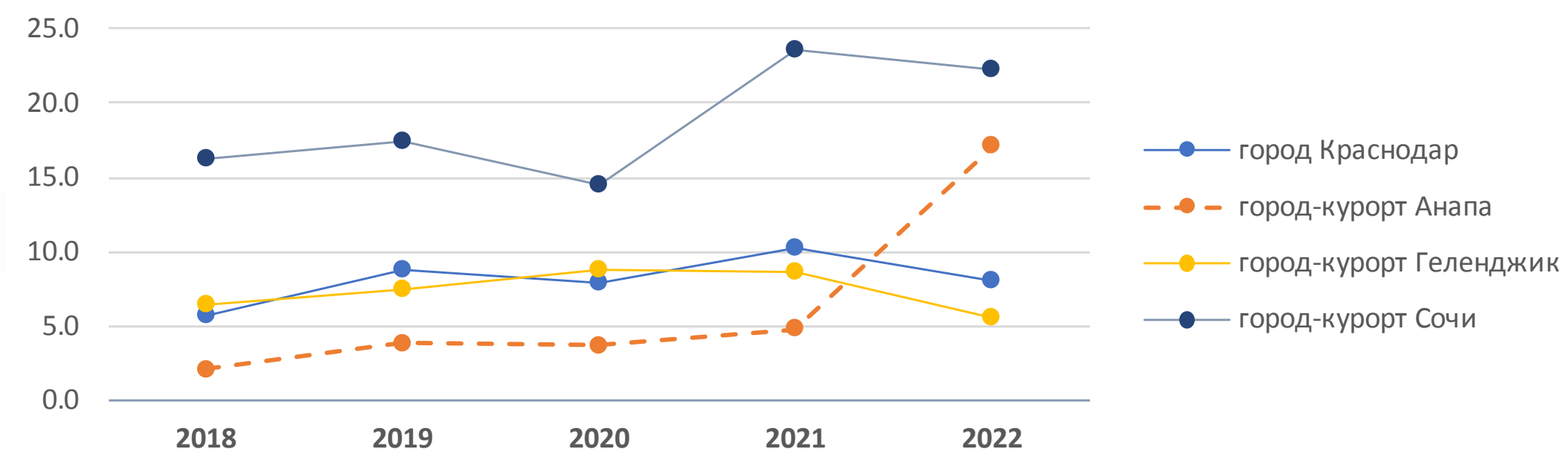
Спрос в отрасли гостеприимства города-курорта Анапы характеризуется следующими тенденциями:

- ➔ Рост численности населения, которое достигло 214 тыс. чел. в 2022 г.;
- ➔ Рост численности гостей коллективных средств размещения (КСР): +12,5% в 2022 г.;
- ➔ Рост числа ночевок в КСР: +10,1% в 2022 г.;
- ➔ Оборот общественного питания на душу населения растет и является одним из самых высоких в регионе (уступает только Сочи);
- ➔ Рынок испытывает нехватку объектов детского отдыха: уже в начале лета все места в существующих объектах забронированы до конца высокого сезона.

ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ, ЧЕЛ., АНАПА, 2018-2022



ОБОРОТ ОБЩЕСТ. ПИТАНИЯ, ГОРОДА-КУРОРТЫ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ, ТЫС. РУБ., 2018-2022



РЫНОК ГОСТЕПРИИМСТВА, АНАПА, 2021-2022

	2021	2022	2022/2021
Численность размещенных лиц в КСР, тыс. чел.	1'115	1'255	+12.5%
Число ночевок в КСР, тыс. ед.	9'687	10'665	+10.1%
Ср. кол-во ночевок на человека	8.7	8.5	-2.1%

**Емкость рынка города-курорта Анапы составляет около 11 тыс. ночевок в год**



Источник данных: Росстат, собственные расчеты

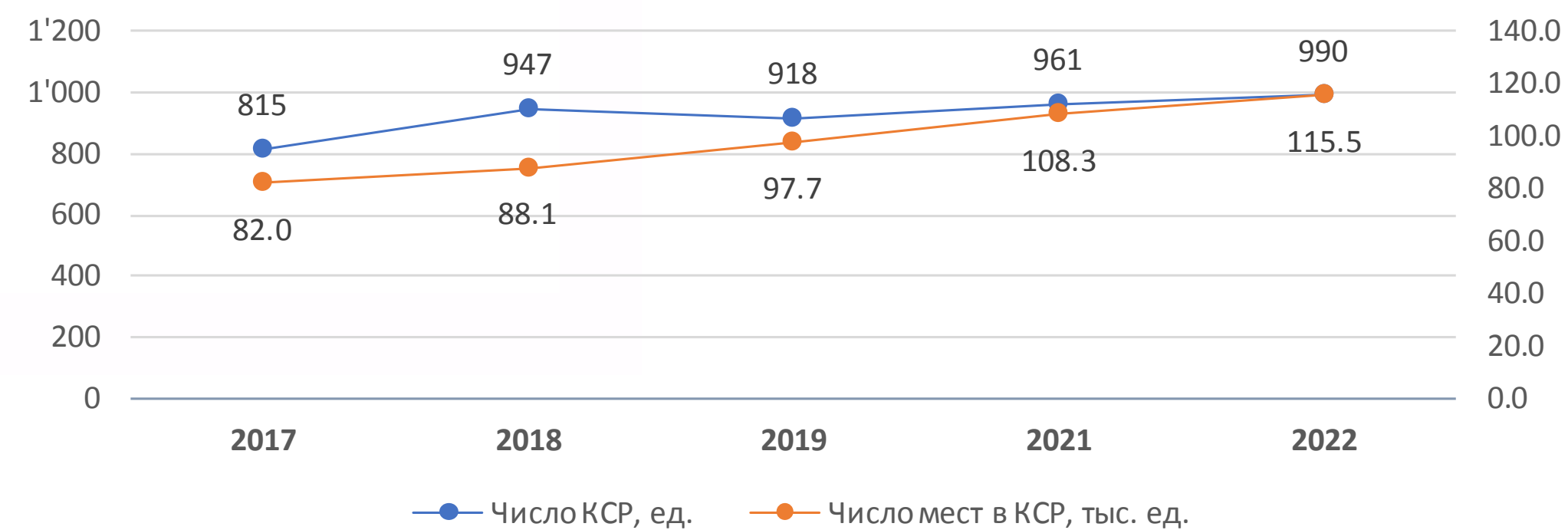


## ЛОКАЛЬНЫЙ РЫНОК: КОНКУРЕНЦИЯ

Показатели конкуренции в отрасли гостеприимства:

- Рост числа коллективных средств размещения (КСР): +3,0% в 2022 г.;
- Рост числа номеров в КСР : +9,3% в 2022 г.
- Предложение представлено в основном объектами низкого и премиум класса, в зоне локации земельного участка сопоставимая конкуренция практически отсутствует.

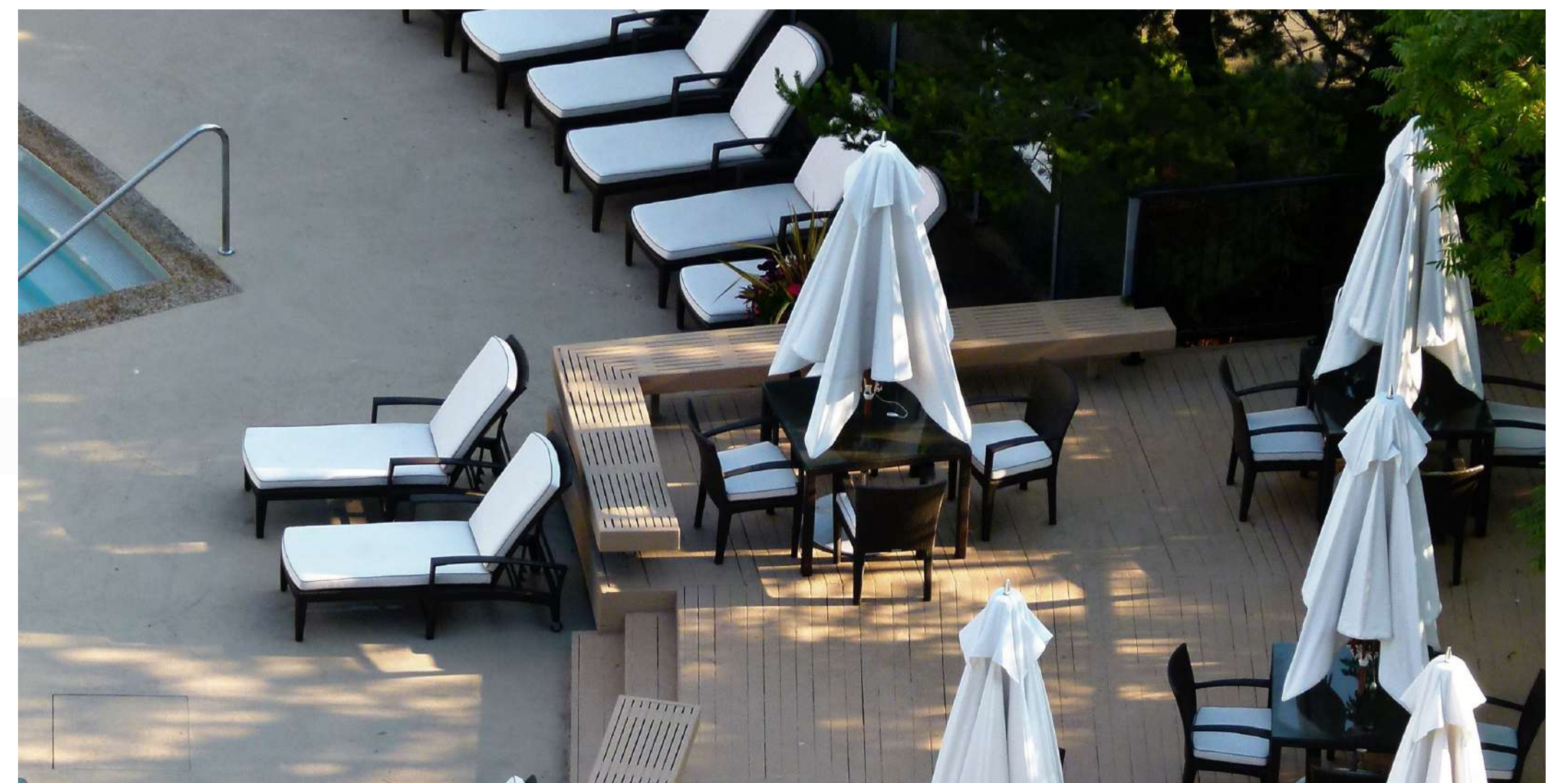
ЧИСЛО КСР И МЕСТ В НИХ, АНАПА, 2017-2022



**Относительно свободна ниша отдыха среднего класса: конкуренция представлена в основном объектами в низком (большинство) и премиум сегментах**

РЫНОК ГОСТЕПРИИМСТВА, АНАПА, 2021-2022

	2021	2022	2022/2021
Число КСР, ед.	961	990	+3.0%
Число номеров в КСР, тыс. ед.	41.9	45.8	+9.3%
Ср. число номеров в 1 КСР	43.6	46.3	+6.1%
Ср. число мест в номере	2.6	2.5	-2.4%



Источник данных: Росстат, собственные расчеты

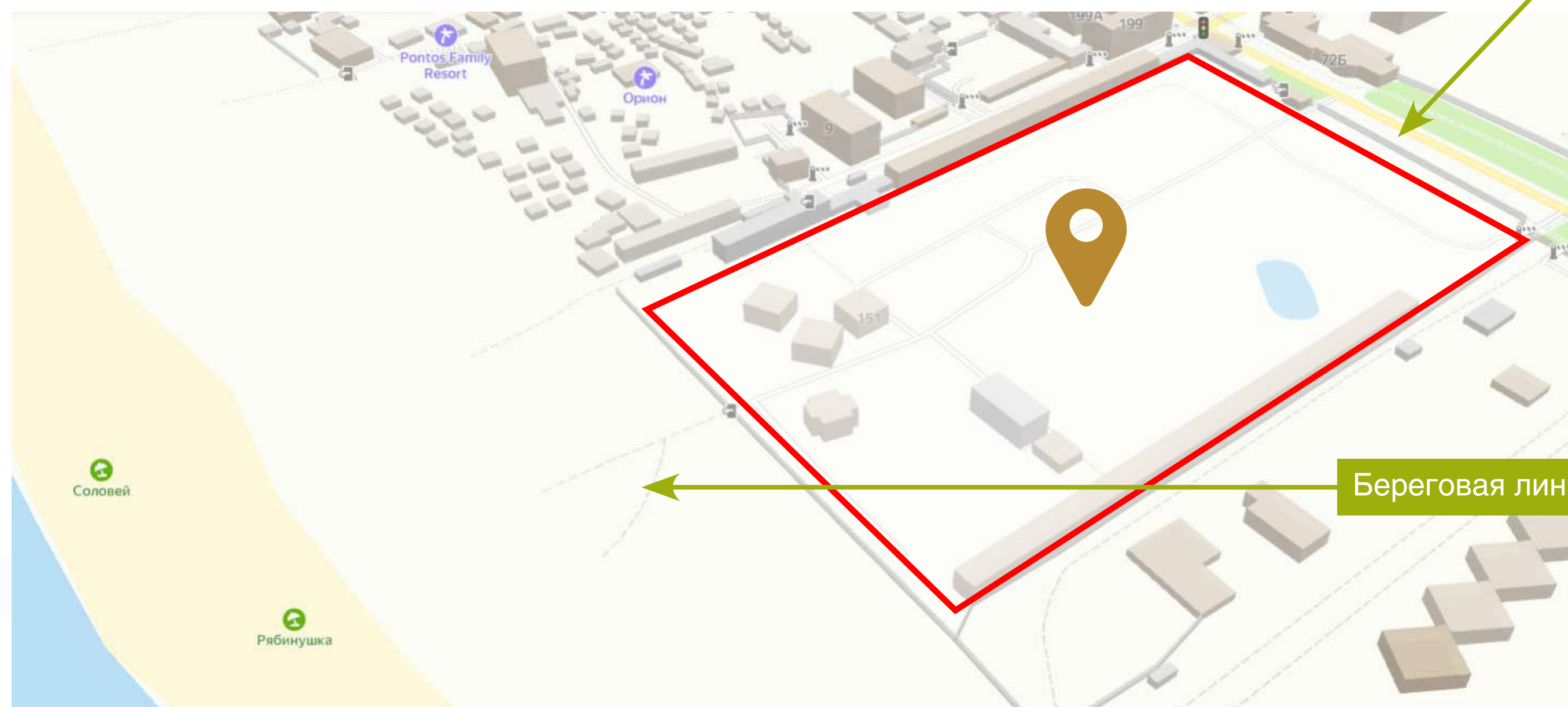


## ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Земельный участок расположен на первой береговой линии, в непосредственной близости от пляжа и выхода к морю.

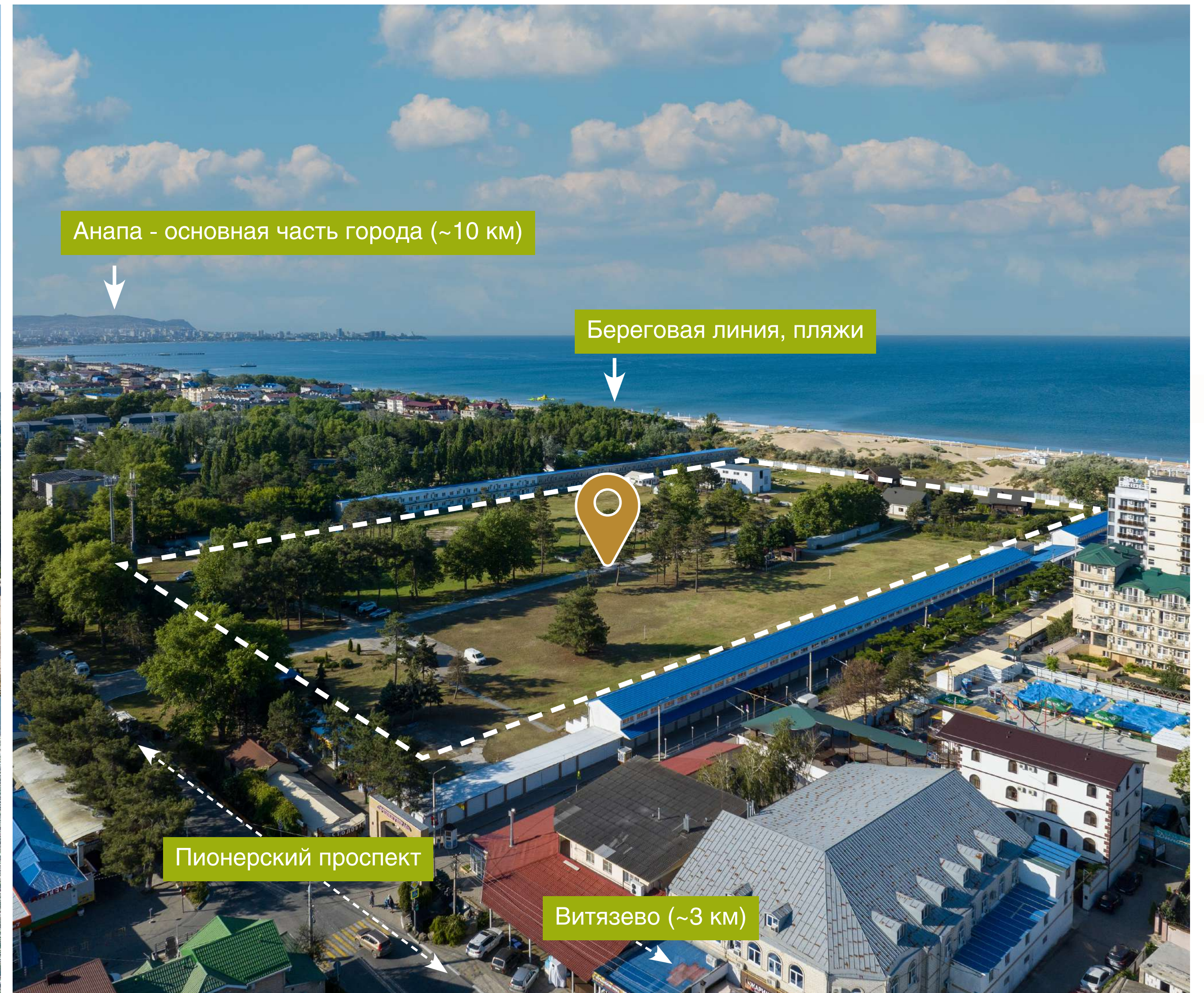
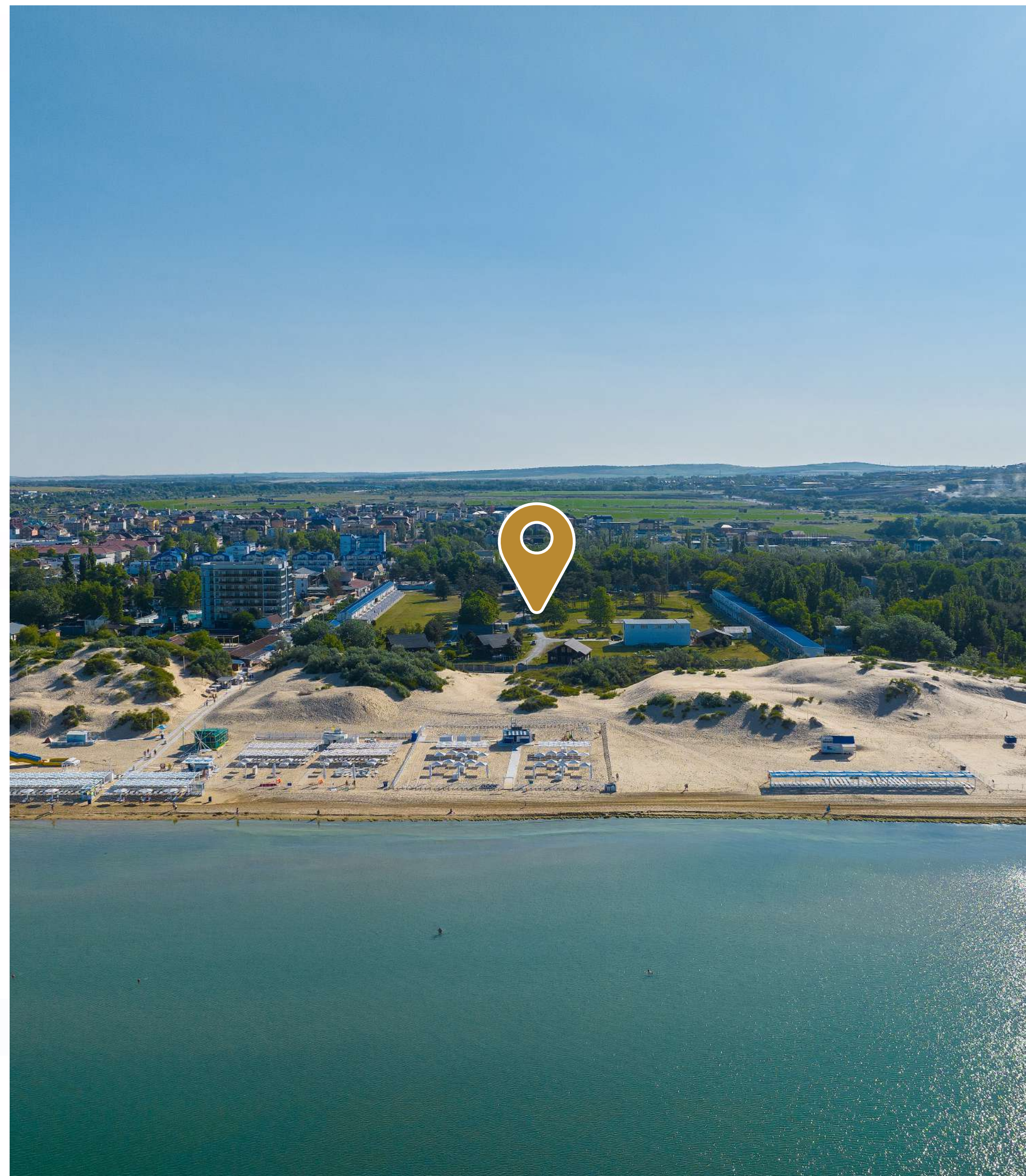
Вблизи участка также проходит Пионерский проспект - одна из основных автомагистралей Анапы.

Адрес	Краснодарский край, Анапа, Пионерский проспект, 151
Кадастровый номер	23:37:0107002:6803
Площадь, кв. м.	46'568



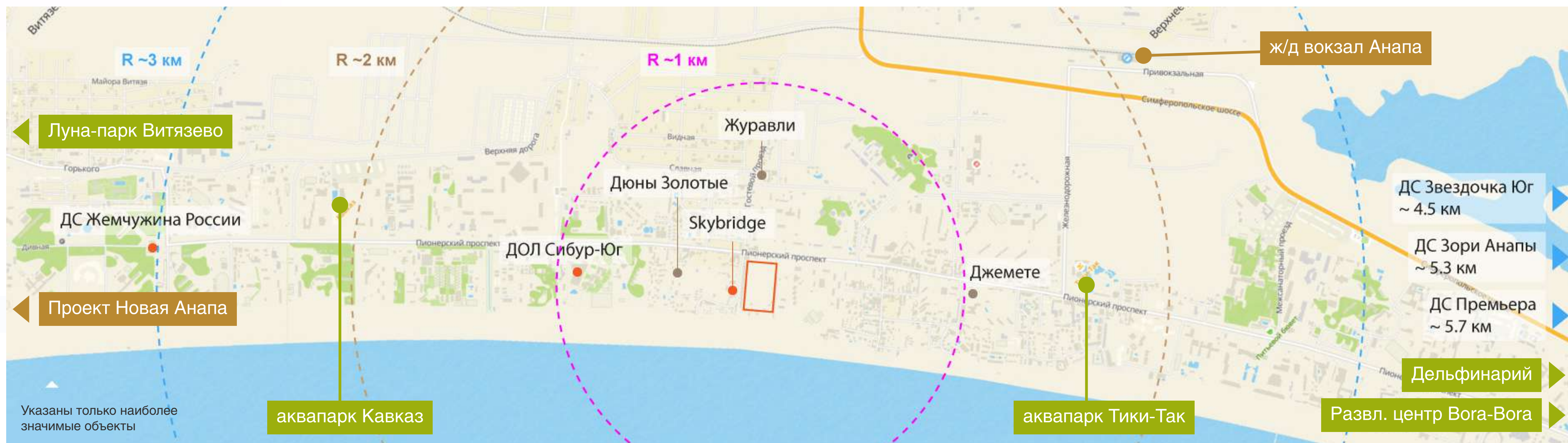
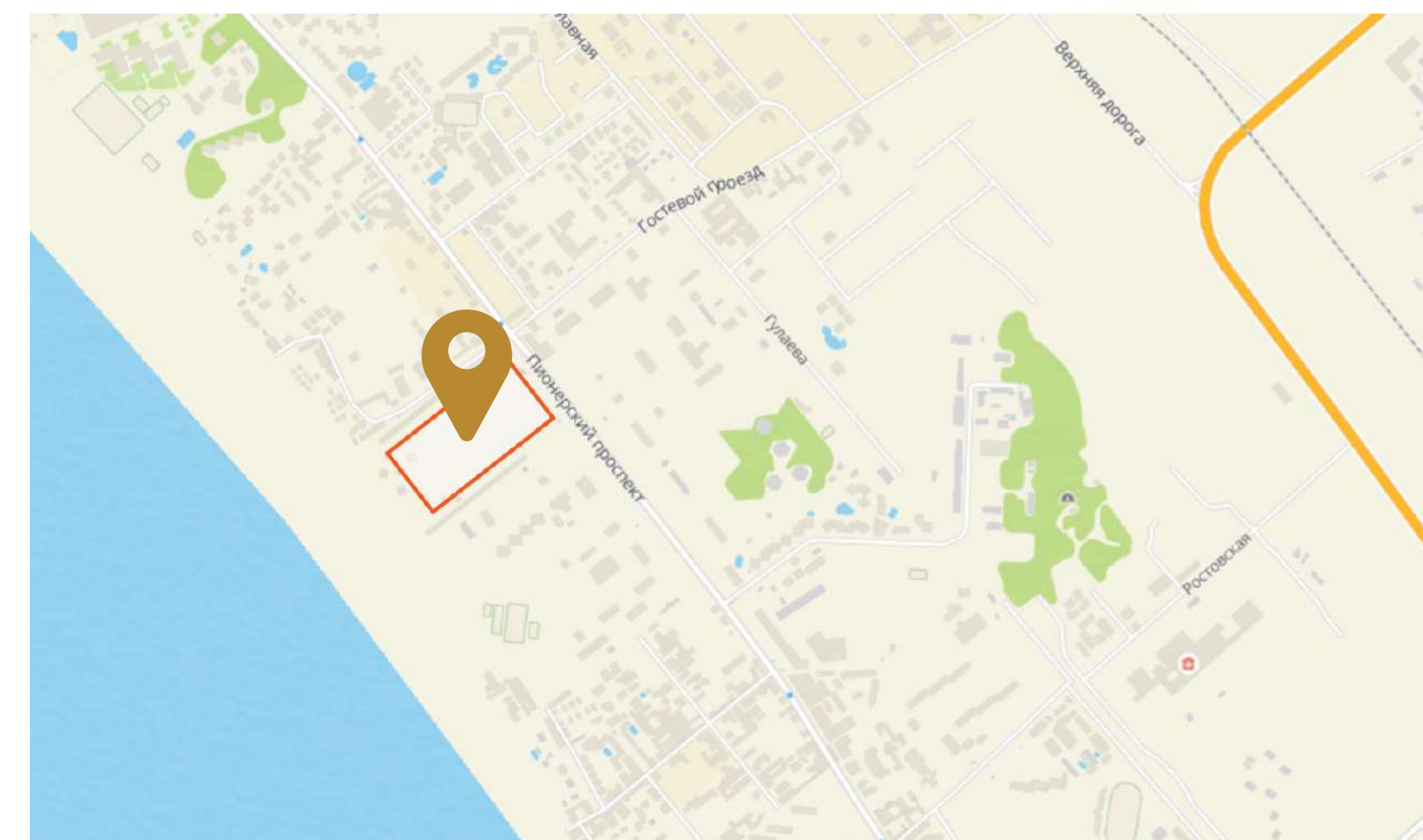
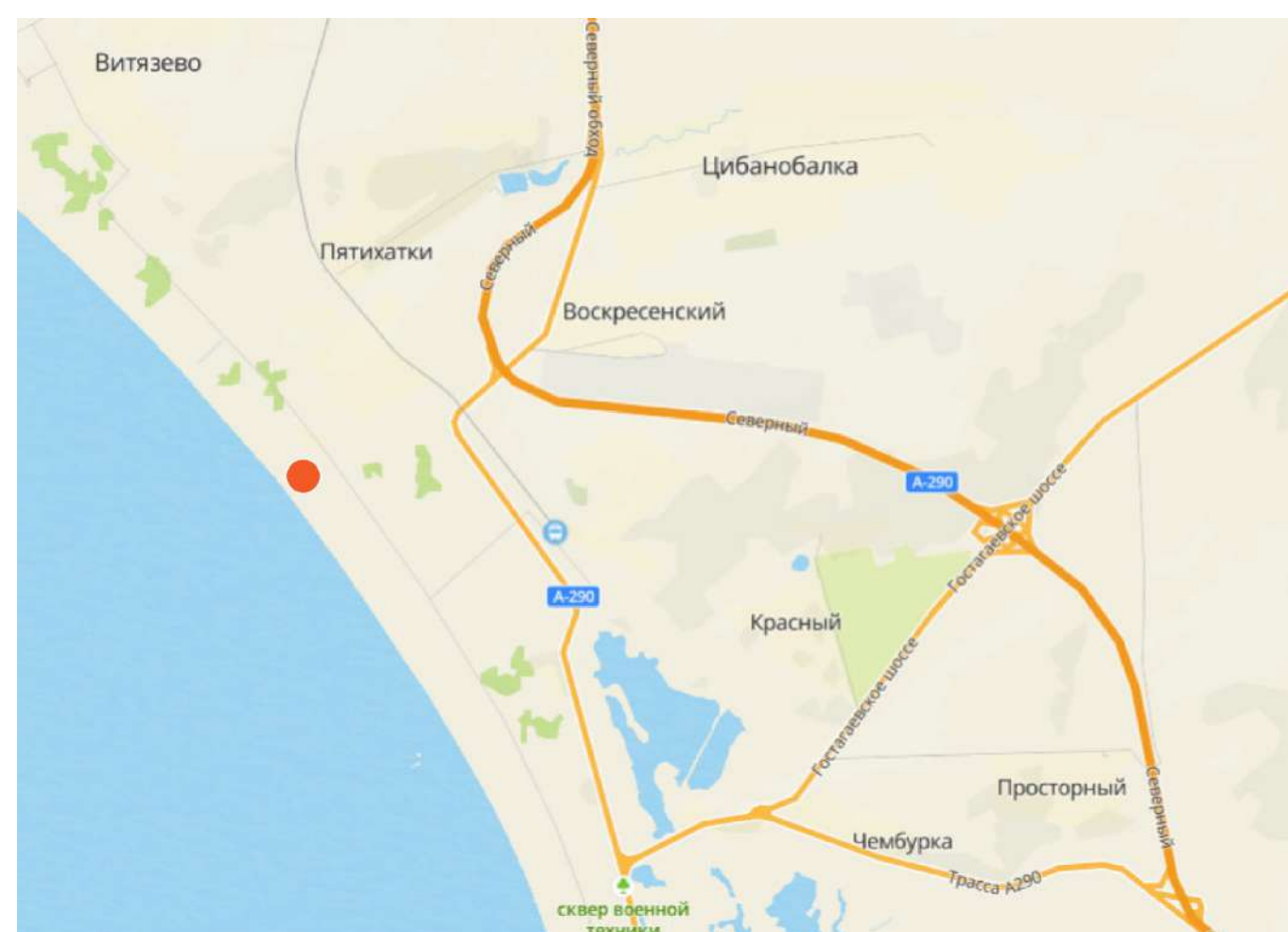
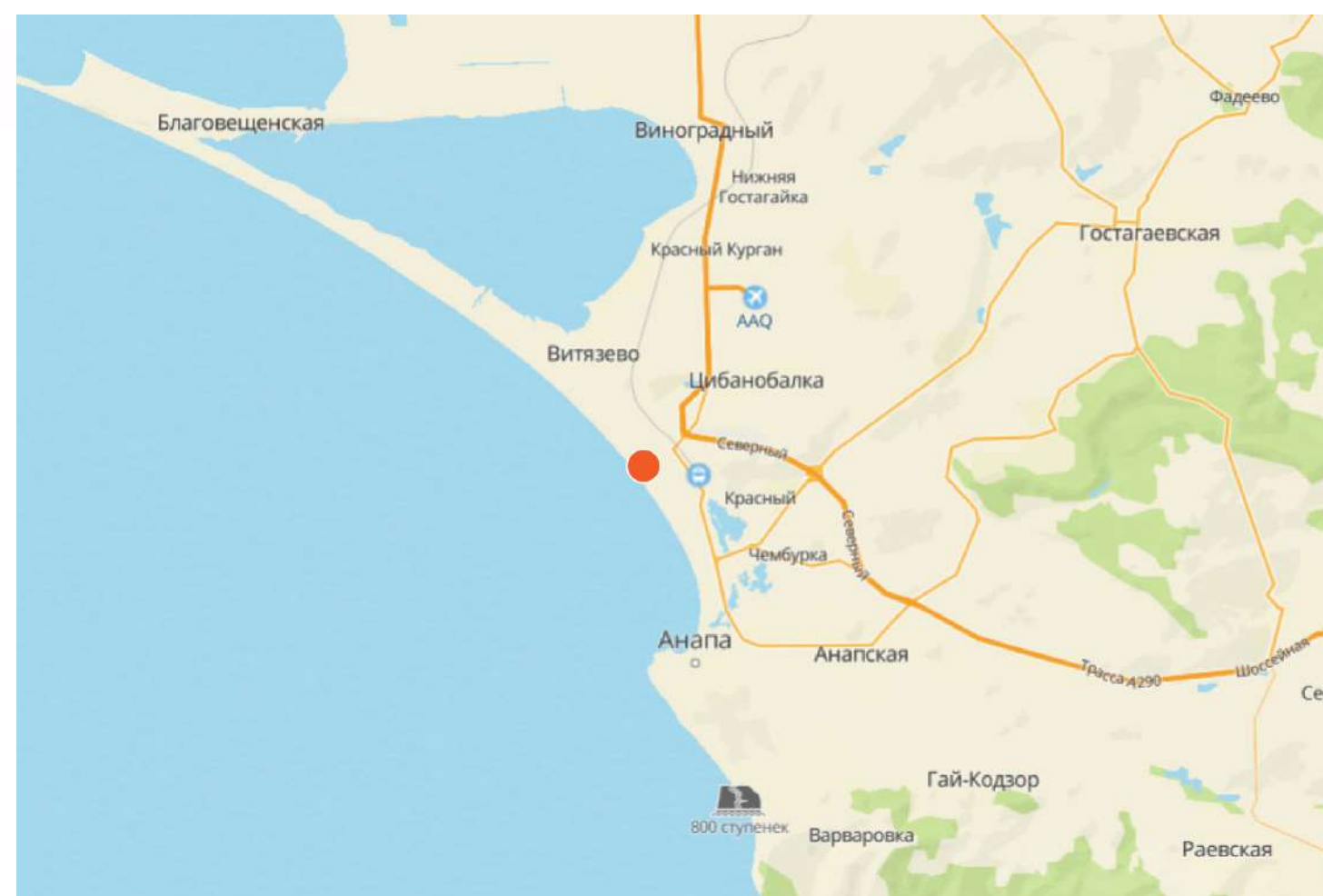


## ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК





# ЛОКАЦИЯ





## ПРОЕКТ КОНЦЕПЦИИ: СОСТАВ

Проектом предусмотрена всесезонная работа комплекса:

- ➔ Семейный и индивидуальный отдых;
- ➔ Детский отдых (оздоровительный лагерь);
- ➔ Оздоровительные и спортивные услуги;
- ➔ Проведение развлекательных мероприятий;
- ➔ Проведение конференций и деловых мероприятий.

В состав комплекса входят:

- Физкультурно-оздоровительный комплекс;
- Волейбольная площадка и теннисный корт;
- Площадки с турниками и уличными тренажерами;
- Лечебный, плавательный и детский бассейны;
- Лектории и конференцзалы;
- Детский досуговый центр;
- Ресторан и столовая;
- Зоны отдыха и открытые кафе;
- Номера для проживания разных категорий, от стандарта до люкса;
- Благоустроенная территория;
- Парковки для гостей и сотрудников.

### НОМЕРНОЙ ФОНД

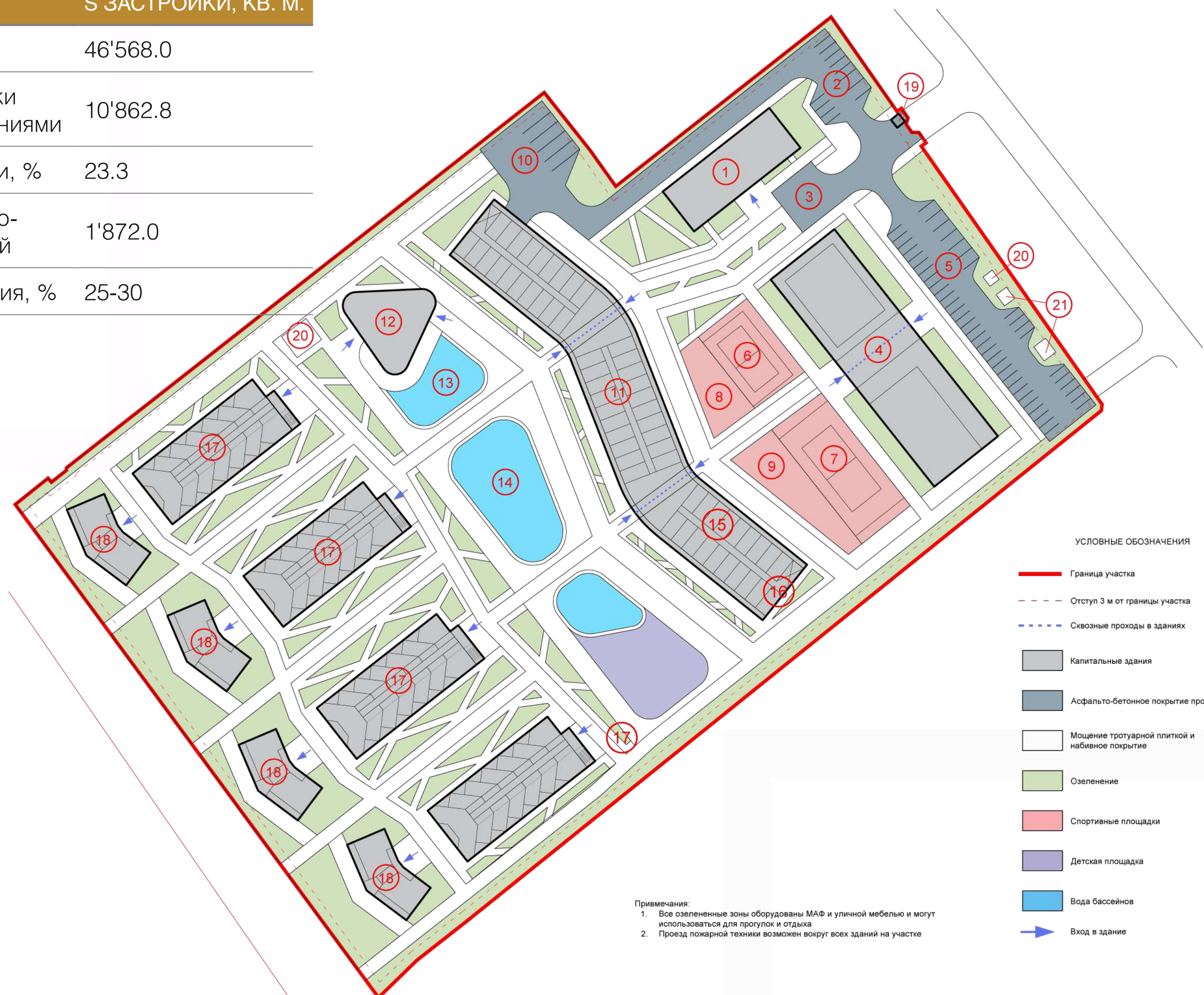
ТИП НОМЕРА	ПЛОЩАДЬ, КВ. М.	КОЛ-ВО МЕСТ	КОЛ-ВО НОМЕРОВ
Стандарт 2-хместный	30	2	290
Стандарт 4-хместный	40	4	120
Стандарт 4-хместный: детский отдых	40	4	80
Комфорт	60	2	40
Комфорт семейный/полулюкс	110	4	20
Люкс	100	4	16
			<b>566</b>





# ПРОЕКТ КОНЦЕПЦИИ: ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

НАИМЕНОВАНИЕ	S ЗАСТРОЙКИ, КВ. М.
Площадь участка	46'568.0
Площадь застройки капитальными зданиями	10'862.8
Процент застройки, %	23.3
Площадь асфальто-бетонных покрытий	1'872.0
Процент озеленения, %	25-30



- 1 Административно-бытовой корпус, 2 этажа
- 2 Парковка для сотрудников
- 3 Разворотная площадка
- 4 ФОК с бассейном и спортзалами, 2 этажа
- 5 Парковка для гостей
- 6 Волейбольная площадка
- 7 Теннисный корт
- 8 Площадка с турниками
- 9 Площадка с тренажерами
- 10 Подсобно-хозяйственная зона
- 11 Жилой корпус № 1, 7 этажей
- 12 Лечебный, SPA корпус, 2 этажа
- 13 Лечебный бассейн
- 14 Плавательный бассейн
- 15 Детский бассейн
- 16 Детская площадка
- 17 Жилой корпус № 2 - 5, 5 этажей
- 18 Жилой корпус № 6 - 9, 2 этажа
- 19 КПП
- 20 ТП
- 21 Вышки сотовой связи



## КОНТАКТЫ

По всем вопросам возникающим вопросам, пожалуйста, обращайтесь:

Ведущий эксперт Анапы по недвижимости и основатель компании  
«Пальма групп»  
Кранц Станислав Александрович

<https://palm-group.ru/>  
<https://anapa-real-estate.ru/personal>  
Моб. тел. / WhatsApp: +7 928 88 4444 8  
Telegram: @expert\_anapa  
Email: happy8papa@gmail.com

