



# КОНЦЕПТУАЛЬНОЕ БИЗНЕС-ПРОЕКТИРОВАНИЕ И РЕКОНЦЕПЦИЯ ПЕРСПЕКТИВНЫХ ТУРИСТИЧЕСКИХ ТЕРРИТОРИЙ С ЦЕЛЬЮ РАЗВИТИЯ ИХ ПОТЕНЦИАЛА

Взгляд девелопера



# КАРТА КУРОРТОВ СЕВЕРНОГО КАВКАЗА

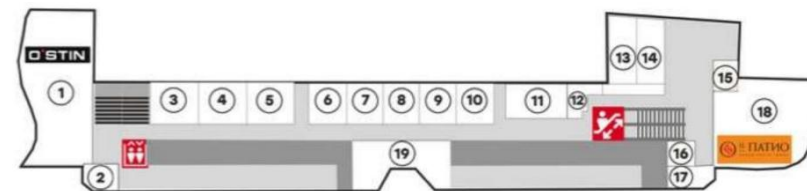
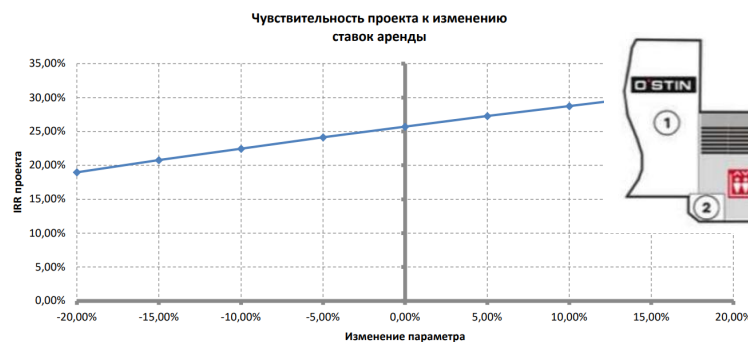


**+ 8 КЛАСТЕРОВ**  
**Где мы,**  
**соседние ущелья?**

# РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ ОБЪЕКТА

## Оглавление

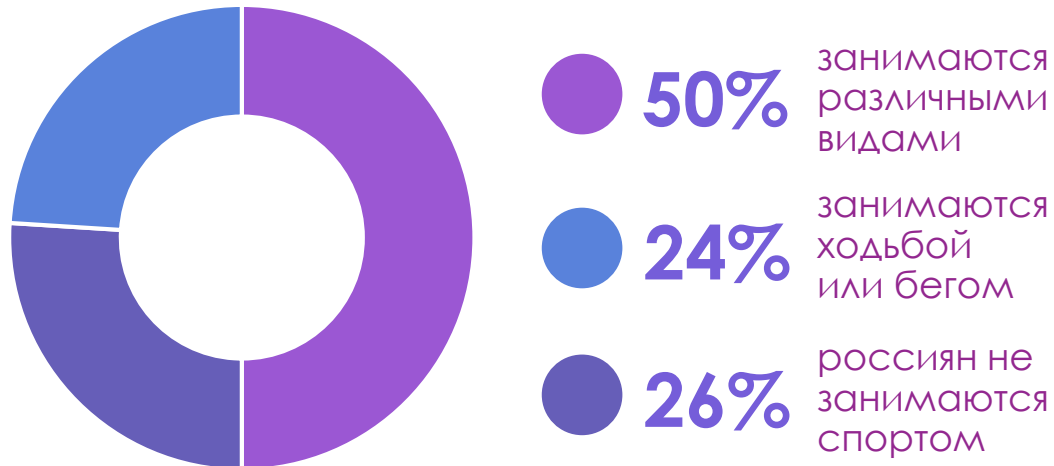
1	Сбор исходной информации о площадке.....	3
1.1.	Оценка местоположения площадки, доступа, видимости объекта .....	3
1.2.	Анализ окружающей застройки (включая планы по развитию) .....	5
1.3.	Транспортная и пешеходная доступность .....	7
1.4.	Определение зоны охвата объекта .....	9
2	Анализ рынка торговых (торгово-развлекательных) центров в зоне охвата .....	12
2.1.	Анализ предложения аналогичных объектов недвижимости .....	12
2.1.1.	Объем предложения. Обзор текущих конкурирующих проектов в зоне охвата.....	12
2.1.2.	Прогноз предложения на момент выхода Объекта на рынок. Будущая конкуренция.....	21
2.2.	Коммерческие условия на сопоставимых объектах .....	22
2.2.1.	Коммерческие условия в момент проведения анализа на сравнимые объекты. Прогноз тренда .....	22
2.3.	Анализ спроса .....	24
2.3.1.	Доля свободных помещений в сопоставимых объектах (зона охвата) .....	24
2.3.2.	Анализ профилей торговли в зоне охвата и выявление типов торговых операторов (торговля, услуги), не представленных/ недостаточно представленных в зоне охвата .....	25
3	Формирование концепции (идеи) проекта .....	31
3.1.	Позиционирование на рынке, классность объекта, формат.....	36
3.2.	ТЭПы проекта .....	36
3.3.	Предварительные рекомендации по арендаторам: Профили и доля якорных арендаторов. Типовые требования к помещениям для якорных арендаторов (в зависимости от профиля).....	38
4	Финансовое обоснование и прогноз экономической эффективности проекта.....	43
4.1.	Анализ затрат по реализации проекта (по укрупненным схемам).....	44
4.2.	Анализ доходных поступлений от функционирования объекта. Рекомендуемые коммерческие условия по предложенной концепции (ставки аренды).....	46
4.3.	Сроки реализации (инвестиционная фаза, динамика заполнения) .....	47
4.4.	Анализ эффективности (IRR, NPV, срок окупаемости и др.). Построение модели движения денежных средств. Анализ чувствительности проекта. Качественная оценка рисков проекта.....	47
5	Выводы и рекомендации .....	54



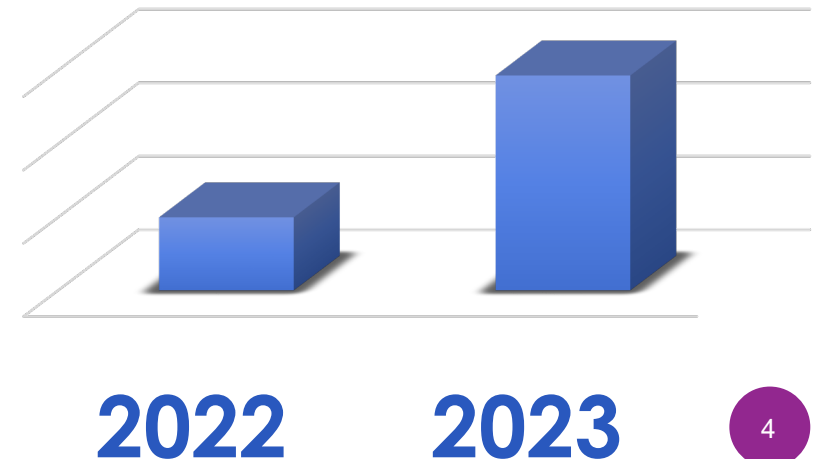
# СТАТИСТИКА 2023 г.

## ПОПУЛЯРНОСТЬ СПОРТА В РОССИИ

По данным исследования, проведенного ЦСП «Платформа» совместно с Министерством спорта РФ – 74 % россиян занимаются спортом



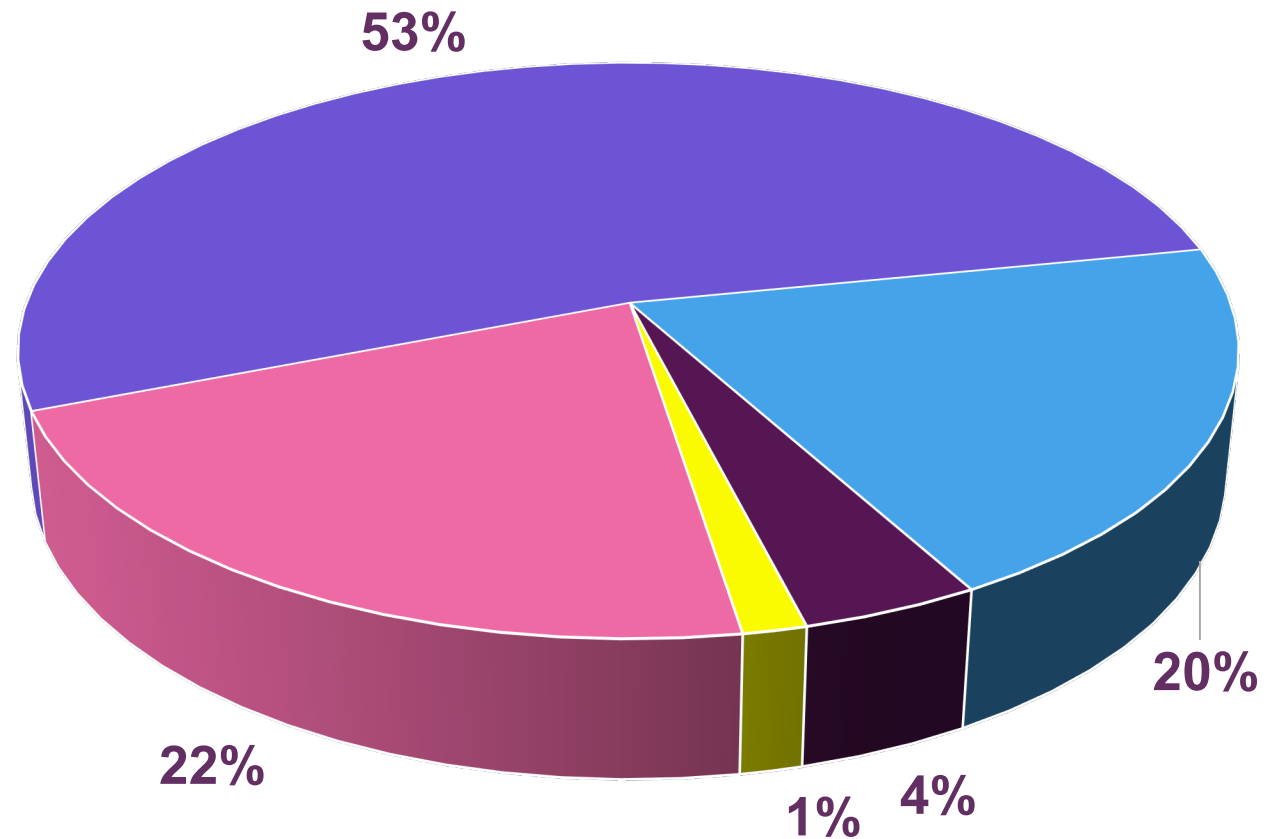
По результатам исследования, проведенного СберМегаМаркет за I-й квартал 2023 года спрос на товары для активного отдыха вырос на 193% в сравнении с таким же периодом прошлого года



# ВОЗРАСТ ТУРИСТОВ

ПО ГОДАМ

- 20-29 лет
- 30-39 лет
- 40-49 лет
- 50-59 лет
- 60-63 г.



# ТОП-10 МАРШРУТОВ В МИРЕ

	СТРАНА	ПРОТЯЖЕННОСТЬ, км	ПОСЕЩАЕМОСТЬ, ср. кол-во туристов / год	
1	ЛИКИЙСКАЯ ТРОПА	Турция	540	30 000
2	БОЛЬШАЯ СЕВАСТОПОЛЬСКАЯ ТРОПА	Россия, п-ов Крым	118	
3	GR-20	Франция, о. Корсика	180	15 000
4	ЧОКЕКИРАО ТРЕК	Перу	56	2 500
5	О-ТРАСК, ПАТАГОНИЯ И ОГНЕННАЯ ЗЕМЛЯ	Аргентина, Чили	125	
6	РУТБЕРН ТРЕК	Новая Зеландия	32	
7	ВОКРУГ АННАПУРНЫ	Непал	220	
8	ОВЕРЛЕНД ТРЕК	Австралия	74	8 000
9	АППАЛАЧСКАЯ ТРОПА	США	3540	3 000
10	ВЕСТ КОСТ ТРЕИЛ	Канада	75	9 000

# ЛИКИЙСКАЯ ТРОПА

Пеший маршрут длиной 540 километров вдоль средиземноморского побережья Турции. Тысячелетние строения Ликийской цивилизации, греческие амфитеатры и колоннады древних храмов, затерянные бухточки, апельсиновые рощи, прозрачные реки, лесные чащи и скалистые горы в одном походе. Ежедневно происходит что-то новое: купания, каньонинг, парапланеризм, восхождение, жарка шашлыков в огнях Химеры, экскурсии, снорклинг с морскими черепахами, яхтинг.





# БОЛЬШАЯ СЕВАСТОПОЛЬСКАЯ ТРОПА

Протяженность основного маршрута 118 км, дополнительные маршруты от 6 до 20 км





# ЧЕГЕМСКОЕ УЩЕЛЬЕ НОВЫЙ ТУРИСТИЧЕСКИЙ МАРШРУТ



Чегемское ущелье по праву считают красивейшим на Кавказе.

Протяженность маршрута – 108 км.

Чегемское ущелье отличается тем, что дорога идёт почти по его дну. Самая узкая часть теснины не превышает 20 м, а высота стен в этом месте достигает 300 м.

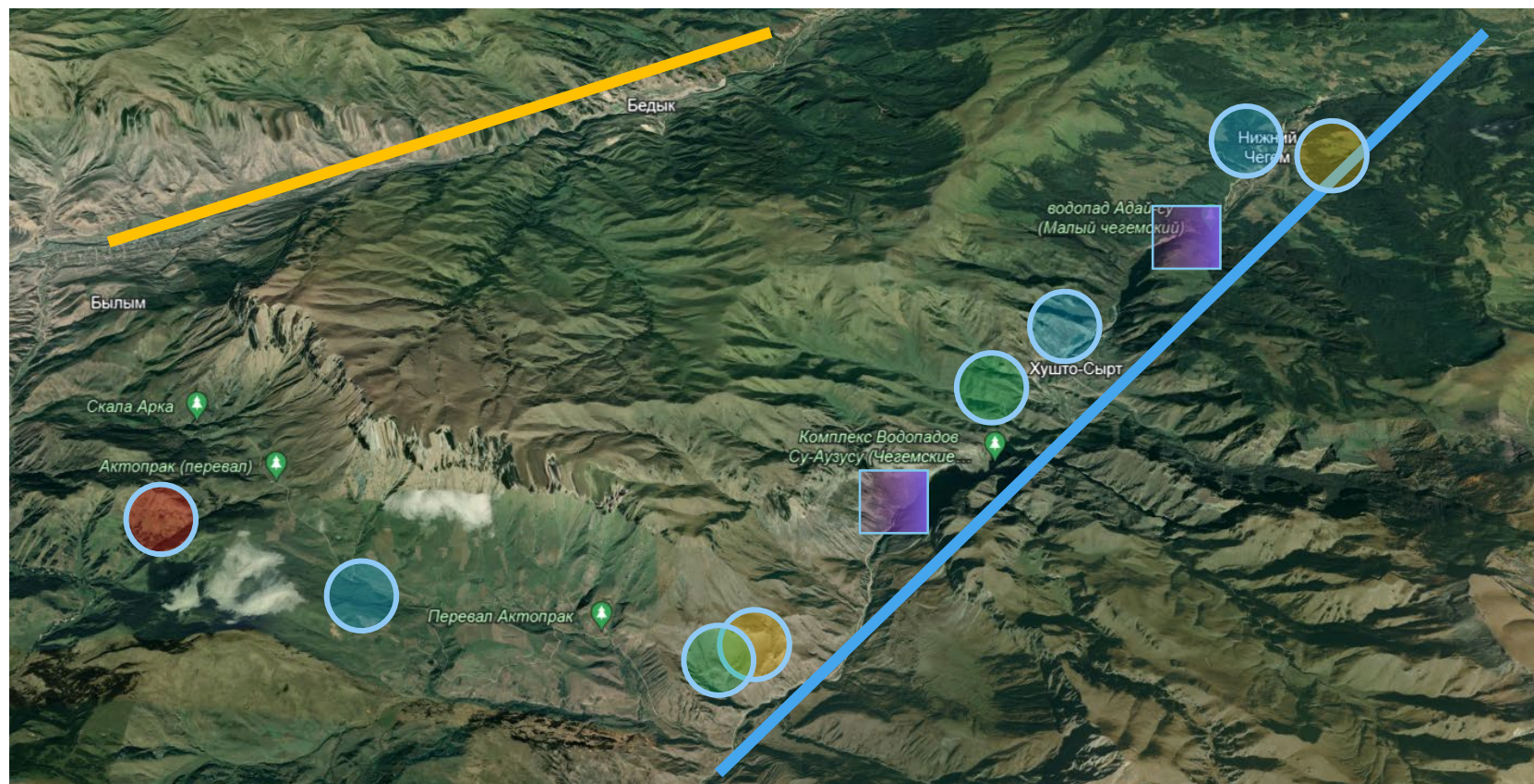
В двух местах со стен ущелья низвергаются водопады. Особенно большое впечатление производят водопады, находящиеся в глубине ущелья.

Здесь сохранилось немало памятников глубокой старины.

В конце ущелья на Главном хребте возвышается гора Тихтенген (4617 м) с крупными ледниками, дающими начало реке Чегем.

# ЧЕГЕМСКОЕ УЩЕЛЬЕ

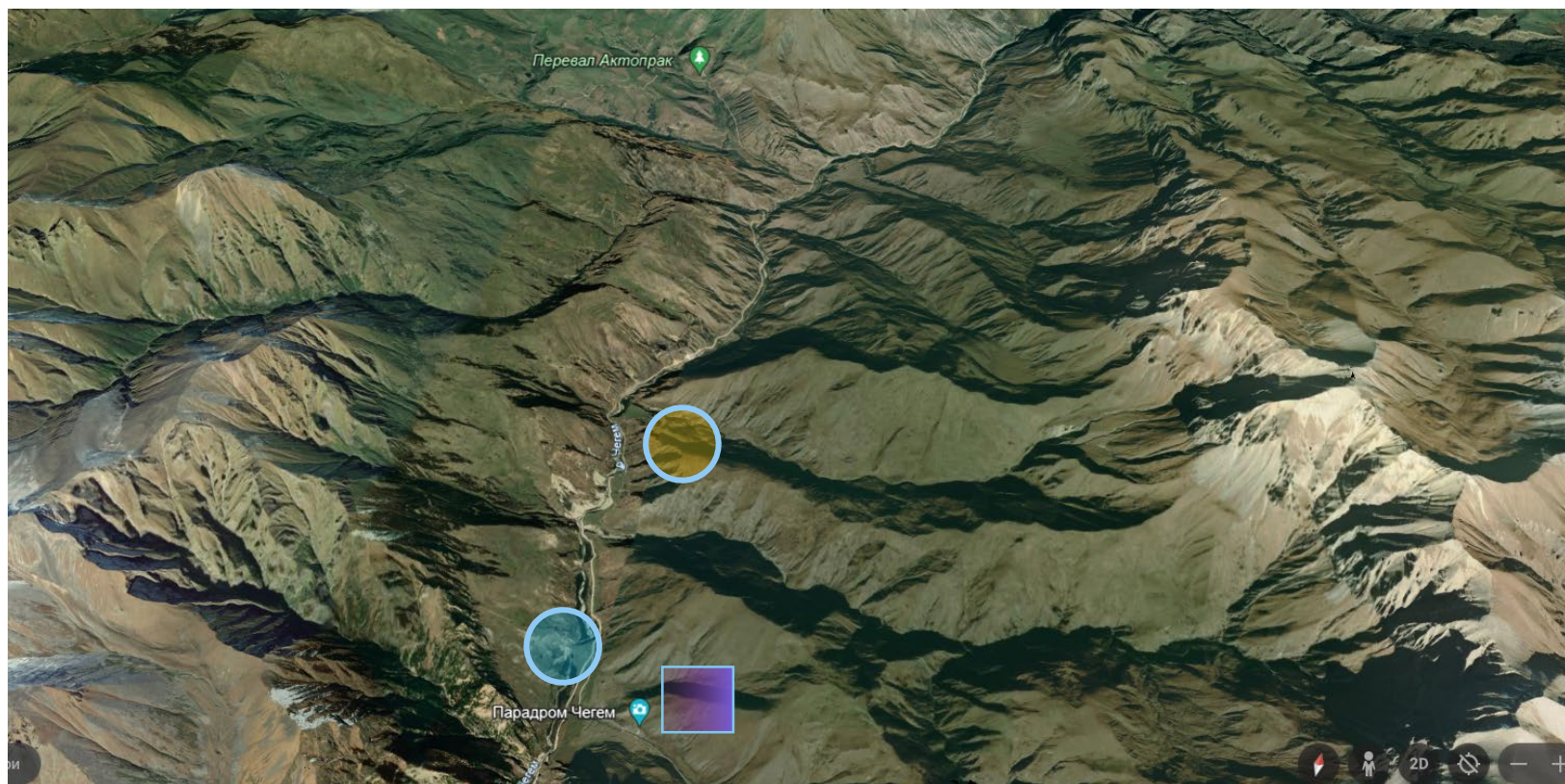
## НОВЫЙ ТУРИСТИЧЕСКИЙ МАРШРУТ



-  Активный туризм
-  Экотуризм
-  Агротуризм
-  Этнокультурный туризм
-  Центр притяжений

# ЧЕГЕМСКОЕ УЩЕЛЬЕ

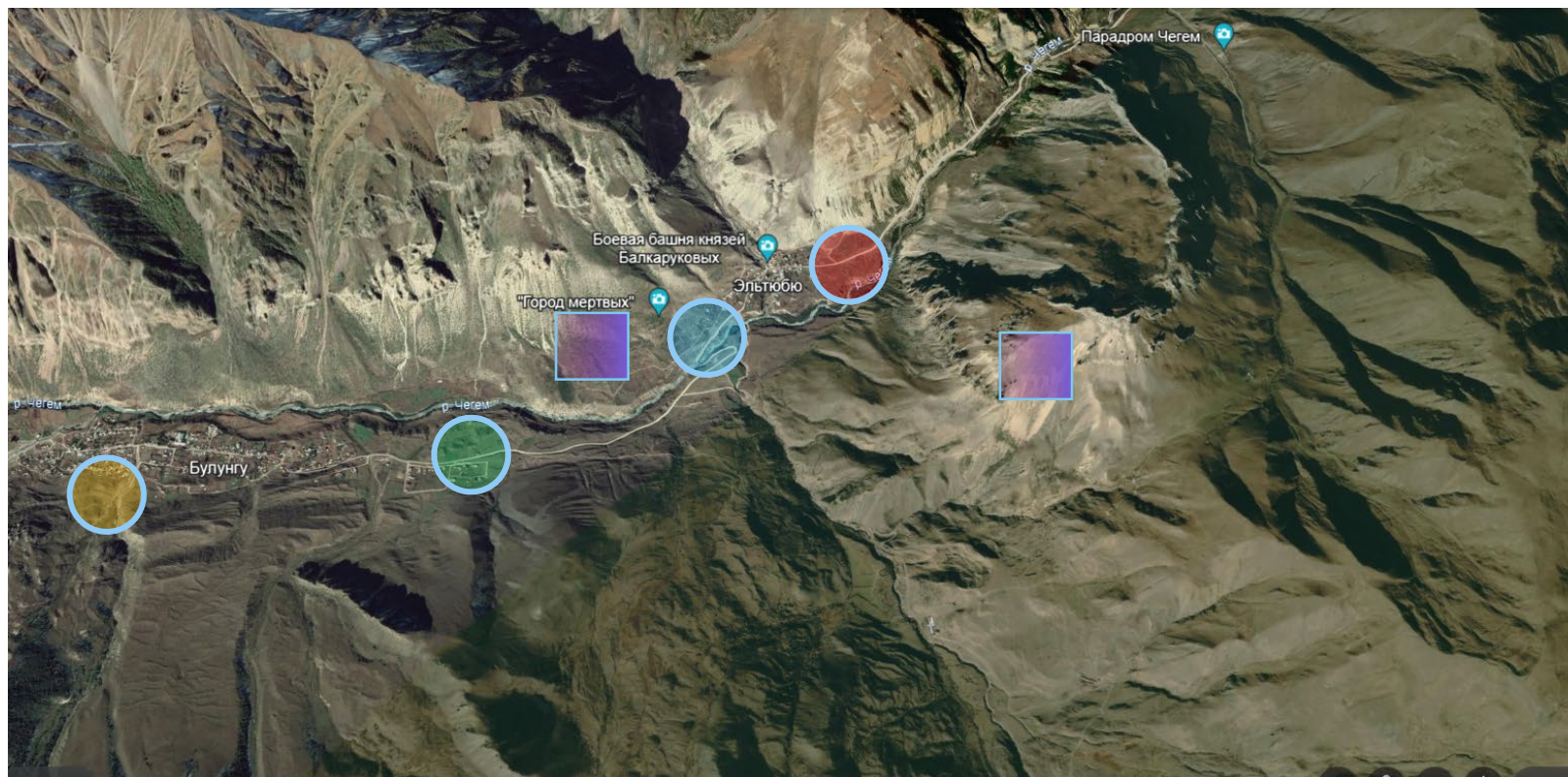
## НОВЫЙ ТУРИСТИЧЕСКИЙ МАРШРУТ



-  Активный туризм
-  Экотуризм
-  Агротуризм
-  Этнокультурный туризм
-  Центр притяжений

# ЧЕГЕМСКОЕ УЩЕЛЬЕ

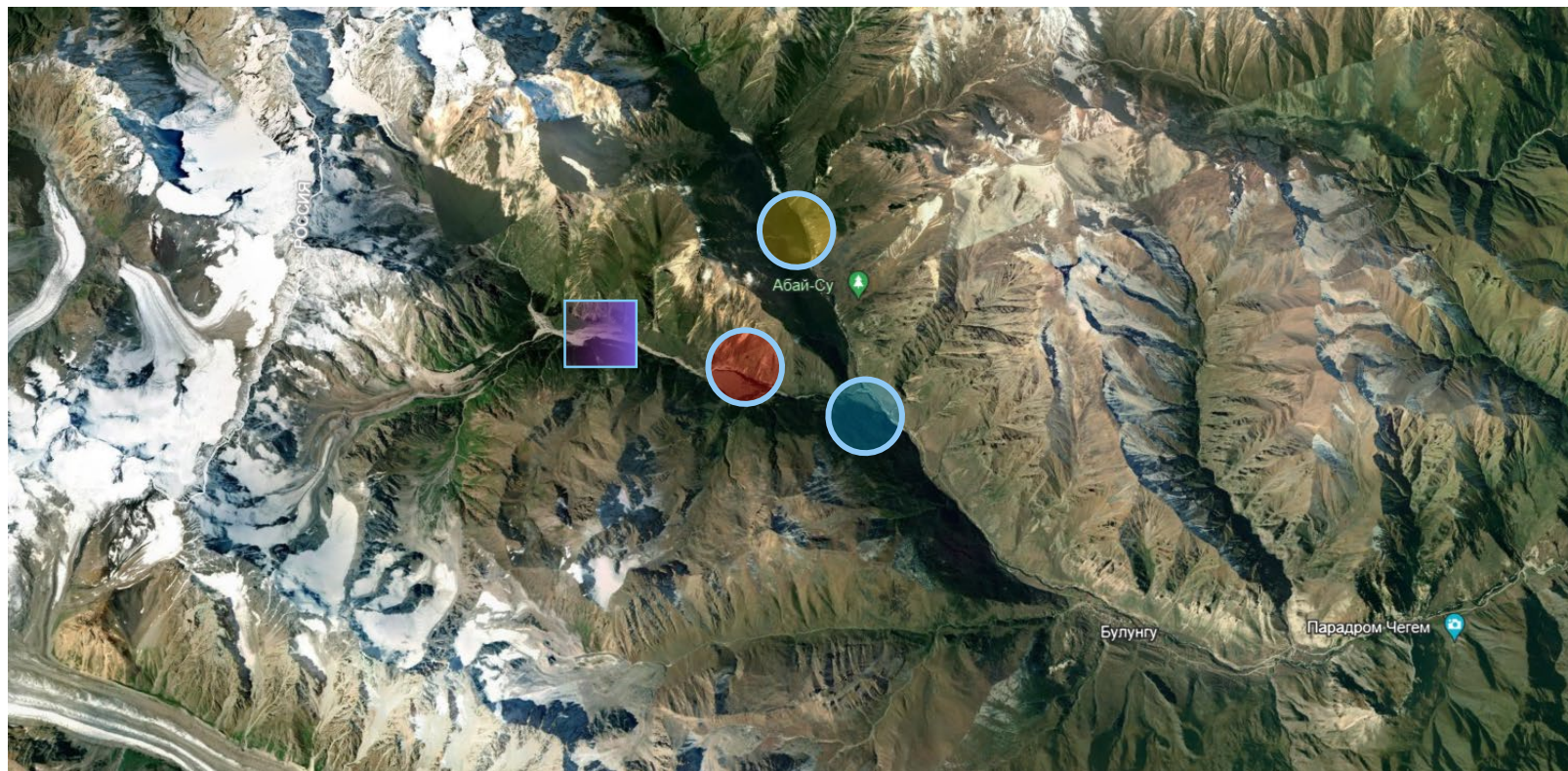
## НОВЫЙ ТУРИСТИЧЕСКИЙ МАРШРУТ



-  Активный туризм
-  Экотуризм
-  Агротуризм
-  Этнокультурный туризм
-  Центр притяжений

# ЧЕГЕМСКОЕ УЩЕЛЬЕ

## НОВЫЙ ТУРИСТИЧЕСКИЙ МАРШРУТ



-  Активный туризм
-  Экотуризм
-  Агротуризм
-  Этнокультурный туризм
-  Центр притяжений



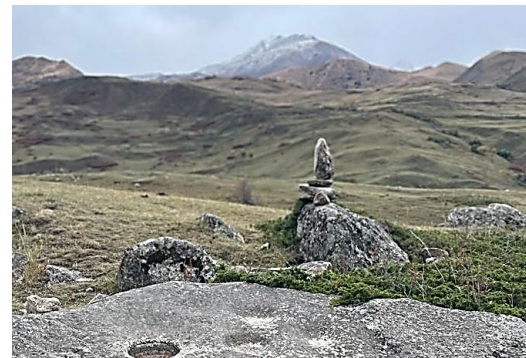
- 1 - Башня Малкаруковых 17 век
- 2 - Музей К. Кулиева
- 3 - Греческая лестница
- 4 - Город мертвых
- 5 - Старое село Суусузла

- 6 - Молитвенный камень
- 7 - Старое село Думала
- 8 - Старое село Ачы
- 9 - Чегемское Око
- 10 - Долина нарзанов

- 11 - Ледник Шаурту
- 12 - Водопад Абай Су
- 13 - Водопад Джайлук Су
- 14 - Глэмпинг Парк O2kislorod
- 15 - Паратдром Флай Чегем

# ЧЕГЕМСКОЕ УЩЕЛЬЕ

## НОВЫЙ ТУРИСТИЧЕСКИЙ МАРШРУТ



# АРХИТЕКТУРНЫЙ СТИЛЬ

## АУТЕНТИЧНОСТЬ • КОЛОРИСТИКА



ПЕРУ



ИТАЛИЯ



МЕКСИКА

ДАГЕСТАН



# АРХИТЕКТУРНЫЙ СТИЛЬ АУТЕНТИЧНОСТЬ • КОЛОРИСТИКА



СЕЛО НИЖНИЙ ЧЕГЕМ

СЕЛО ХУШТО-СЫРТ





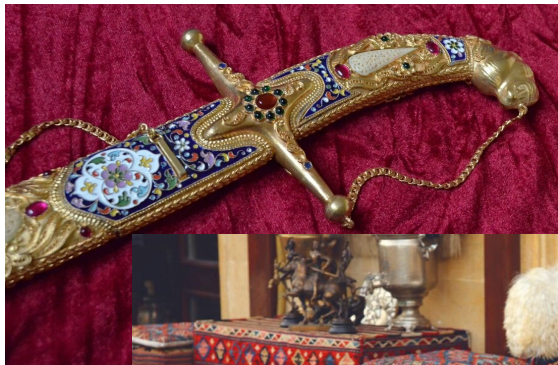


# ГАСТРОФЕСТИВАЛИ



# ЭТНОТУРИЗМ

## ШКОЛЫ НАРОДНЫХ ПРОМЫСЛОВ



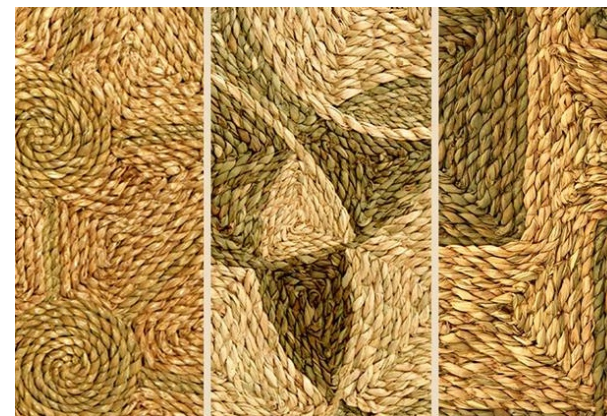
МЕТАЛЛООБРАБОТКА



ГОНЧАРНОЕ ДЕЛО



РЕЗЬБА ПО ДЕРЕВУ



ПЛЕТЕНИЕ АРДЖЕНОВ



ЗОЛОТОЕ ШИТЬЕ

# ВОЛОНТЕРСКОЕ ДВИЖЕНИЕ ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ИСТОРИЧЕСКОГО ОБЛИКА



Село АЧИ



Мы выходим с инициативой о создании волонтерской группы и обращаемся к Администрации Чегемского района для содействия в организации данного мероприятия.

Запланированы работы по воссозданию атмосферы древнего села Ачи в живописном районе Чегемского ущелья,

Один из домов здесь сохранился и может послужить образцом для восстановления других домов.

В целях возрождения и сохранения исторического наследия в ходе восстановительных работ планируется установить памятную плиту с фамилиями проживавших в селе семей.

# СПАСИБО!

---

ЕФИМОВИЧ ОЛЕГ  
+7 (903) 729 05 86

