



SOLDORADO

Инвестиционный проект у моря ·
Черноморское побережье · Анапа

Готовый инвестиционный объект с системой
прямых бронирований

О проекте. Не недвижимость. Готовый доходный бизнес.

Soldorado — это готовый доходный объект курортной недвижимости на Черноморском побережье. Инвестор получает не объект, а работающую систему с подтверждённым спросом.

2 апартамента

Полностью оборудованных, с дизайнерской отделкой, на берегу моря

Готовая система продаж

Собственный сайт бронирования + рекламная инфраструктура в Яндекс

Действующая база гостей

Объект уже работает и генерирует доход с первого дня

~9% годовых

Чистая доходность при сроке окупаемости 10–11 лет

0% комиссий

Прямые бронирования без агрегаторов — без потерь 15–20%

Потенциал 12–15%

За счёт роста загрузки, ретрит-программ и клубного формата

КОНЦЕПЦИЯ

Не квартира — готовый бизнес

Большинство объектов посуточной аренды продаются как «**квартира + мебель**». Soldorado — это другой формат.

Стандартная аренда

Инвестор покупает квартиру и **только потом** начинает искать гостей, выстраивать рекламу и создавать операционную систему

Soldorado

Инвестор получает **готовую инфраструктуру**: сайт · реклама · база гостей · система размещения · бренд. Доход — с первого дня после сделки.

Это превращает объект из обычной недвижимости в **доходный курортный актив** с работающей моделью продаж.

Чем мы отличаемся

Обычная аренда vs Soldorado

Обычный рынок	Soldorado
Квартира	Готовый бизнес
Поиск гостей	Поток клиентов
Комиссии	0%
Риск простоя	Стабильная загрузка

Сравнение подходов показывает, что Soldorado предлагает готовый, доходный бизнес, в отличие от обычной покупки недвижимости.

ЛОКАЦИЯ

Черноморское побережье · Анапа

Черноморское побережье — один из крупнейших туристических рынков России.
Анапа — один из наиболее популярных семейных курортов страны.

Устойчивый турпоток

Стабильный спрос на курортную недвижимость у моря вне зависимости от сезона

Развитая инфраструктура

Анапский район, с. Варваровка — транспортная доступность и сервисная база

Длинный летний сезон

Пиковая загрузка достигает 100% в июне–августе при цене 10 000 ₽/сутки

Авторские апартаменты

2 квартиры с дизайнерской отделкой · краткосрочное размещение · цена 6 000–10 000 ₽/сут.

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

Стоимость инвестиции и доходная модель

Стоимость актива

Параметр	Значение
1 квартира	11 000 000 ₽
Пакет (2 квартиры)	22 000 000 ₽

Модель загрузки

Период	Загрузка	Цена/сутки
Июнь – Август	100%	10 000 ₽
Май / Сентябрь	Высокая	8 500–9 000 ₽
Остальные месяцы	Средняя	6 000–7 000 ₽

Валовая выручка

Показатель	1 кв.	2 кв.
Годовая выручка	1 632 000 ₽	3 264 000 ₽

Операционные расходы (1 квартира)

Статья	Сумма / год
Коммунальные платежи	54 000–72 000 ₽
Уборка (~3 500 ₽/заезд)	~120 000 ₽
Расходные материалы	~18 000 ₽
Яндекс реклама	~135 000 ₽
Комиссии агрегаторов	0 ₽
Итого расходы	~350 000 ₽

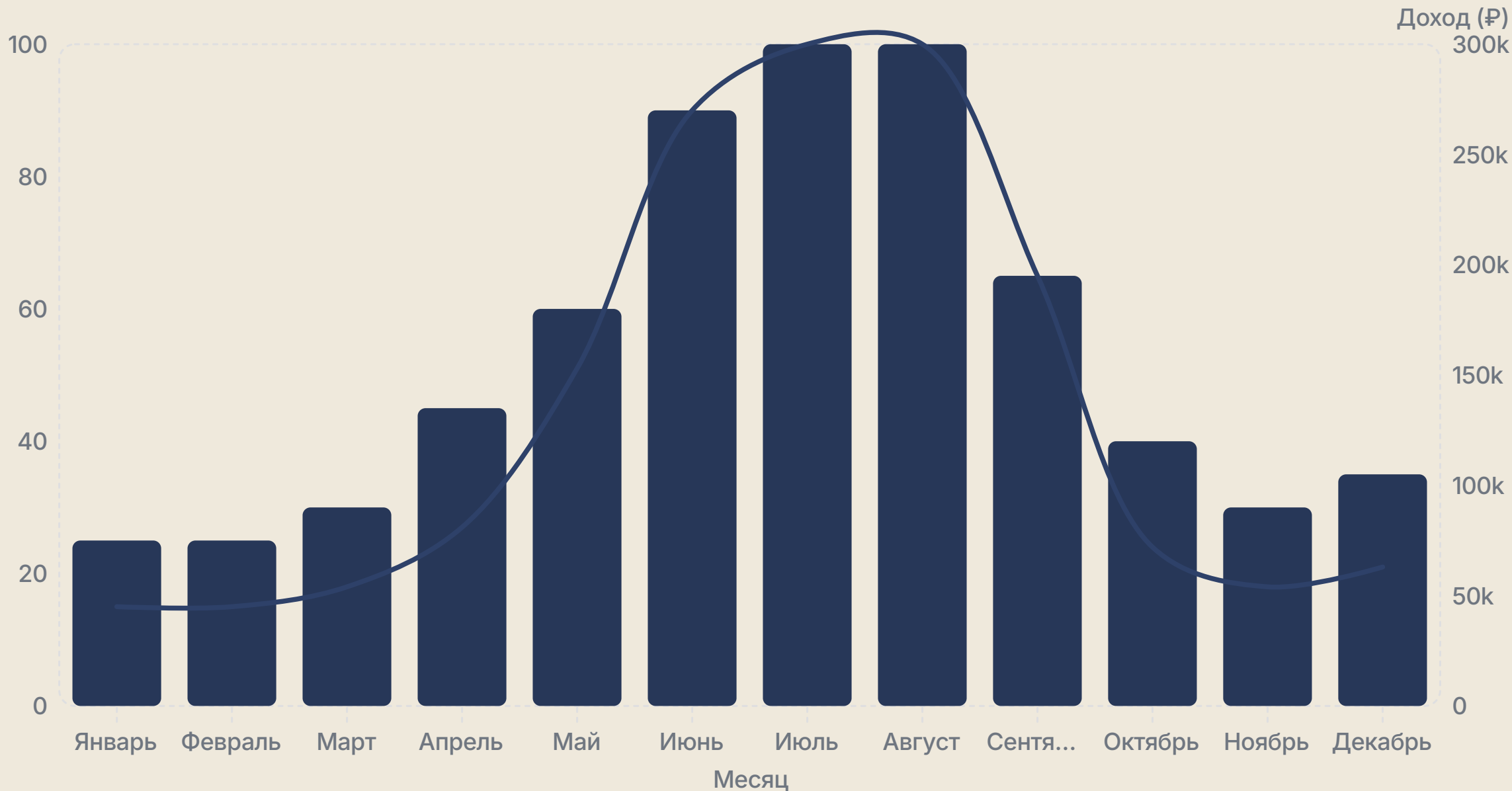
Загрузка по месяцам

Месяц	Загрузка (%)	Доход 1 кв. (₽)	Доход 2 кв. (₽)
Январь	25%	45 000 ₽	90 000 ₽
Февраль	25%	45 000 ₽	90 000 ₽
Март	30%	54 000 ₽	108 000 ₽
Апрель	45%	81 000 ₽	162 000 ₽
Май	60%	153 000 ₽	306 000 ₽
Июнь	90%	270 000 ₽	540 000 ₽
Июль	100%	300 000 ₽	600 000 ₽
Август	100%	300 000 ₽	600 000 ₽
Сентябрь	65%	195 000 ₽	390 000 ₽
Октябрь	40%	72 000 ₽	144 000 ₽
Ноябрь	30%	54 000 ₽	108 000 ₽
Декабрь	35%	63 000 ₽	126 000 ₽
Итого за год	-	1 632 000 ₽	3 264 000 ₽

Загрузка и доход по месяцам

■ Загрузка (%)

— Доход (₽)



Пиковые значения приходятся на летние месяцы (июнь–август), что подтверждает высокий туристический спрос в этот период.

Что получает инвестор

В сделку входит:



2 апартаментов



Мебель и оборудование



Сайт soldorado.ru



Рекламная кампания Яндекс



База гостей



Система прямых бронирований



Модель управления

РЕЗУЛЬТАТ

Чистая прибыль и доходность

1.28 М

Чистая прибыль

₽ / год с 1 квартиры

2.56 М

Чистая прибыль

₽ / год с пакета из 2 квартир

~11.7%

Годовых

Чистая доходность на 1 квартиру

~8.6

Лет окупаемость

Срок возврата инвестиций

Таблица накопленного дохода (пакет из 2 квартир, 10 лет)

Год	Доход за год	Накопленный доход
1	2 564 000 ₽	2 564 000 ₽
2	2 564 000 ₽	5 128 000 ₽
3	2 564 000 ₽	7 692 000 ₽
5	2 564 000 ₽	12 820 000 ₽
7	2 564 000 ₽	17 948 000 ₽
10	2 564 000 ₽	25 640 000 ₽

Ключевые преимущества объекта



Прямые продажи

Гости приходят через
собственный сайт soldorado.ru
— без посредников



Нет комиссий агрегаторов

Экономия 15–20% с каждого
бронирования по сравнению с
Авито и Booking



Готовая рекламная система

Работающая реклама в Яндекс
+ Яндекс.Бизнес настроены и
запущены



База гостей

Действующая база постоянных
гостей — повторные
бронирования без рекламных
затрат



Готовая операционная модель

Инвестор получает готовый бизнес, а не
просто недвижимость. Доход — с первого
дня после сделки.



Стабильный курортный спрос

100% загрузка в пиковый сезон.
Черноморское побережье — крупнейший
туристический рынок России.



Масштабируемость

Возможность подключения
дополнительных объектов к готовой
системе продаж и бренду

ПОТЕНЦИАЛ РОСТА

Доходность до 12–15% годовых

Текущая базовая доходность ~9% может быть увеличена за счёт системной работы с несколькими направлениями роста.



Повышение цены

Рост средней цены суток за счёт позиционирования и качества сервиса



Межсезонная загрузка

Увеличение загрузки в низкий сезон через корпоративные заезды



Ретрит-программы

Тематические заезды групп — стабильный доход вне пикового сезона



Soldorado Club — развитие проекта как частного клубного объекта у моря: ограниченное число апартаментов, закрытая система бронирования, клубная среда гостей. Повышает ценность актива и создаёт возможность масштабирования.

ИТОГ

Инвестиционное резюме

Стоимость 1 квартиры
11 000 000 ₽


Стоимость пакета
22 000 000 ₽

Чистая прибыль
~985 000 ₽ / год

Доходность
~8.9% годовых

Окупаемость
~10–11 лет

Потенциал
12–15% годовых



Проект Soldorado успешно запущен и стабильно функционирует.

Продажа связана с переходом владельцев к международным проектам и реинвестированием капитала.

ВОЗМОЖНОСТИ

Почему Soldorado — это ваша ВОЗМОЖНОСТЬ



Готовый бизнес без участия

Получите полностью настроенный и управляемый актив, не требующий вашего операционного вовлечения.



Стабильный доход с первого дня

Начните получать прибыль сразу после сделки благодаря готовой инфраструктуре продаж.



Растущий спрос

Инвестируйте в курортную недвижимость на Черноморском побережье с постоянно высоким турпотокком.



Ограниченное предложение

Всего 2 эксклюзивные квартиры с высоким потенциалом доходности.



Расширение портфеля

Возможность подключения дополнительных объектов к существующей успешной бизнес-модели.



Надежность и прозрачность

Полная прозрачность финансовых показателей и проверенная бизнес-модель.

Готовый актив с доходом с первого дня

- настроенный поток гостей
- стабильная загрузка
- понятная доходность
- готовая инфраструктура

Без этапа запуска.

Без неопределённости.

С возможностью сразу получать доход.

КОНТАКТЫ

Связаться с нами

Готовы ответить на вопросы и организовать просмотр объекта.

SOLDORADO

Краснодарский край, Анапский р-н,
с. Варваровка, ул. Калинина, д. 150, корп. 28

[+7 499 375-75-11](tel:+74993757511)

[+7 916 592-32-46](tel:+79165923246)

nosova-anastasiy@mail.ru

soldorado.ru

Яндекс Бизнес

Найдите нас на картах и прочитайте отзывы гостей:

[Soldorado Apartamentos на Яндекс.Картах](#)

Формат сделки

- 1 квартира — 11 000 000 ₽
- Пакет из 2 квартир — 22 000 000 ₽
- Объект передаётся с готовой операционной системой

Интерьер апартаментов Soldorado

Каждый апартамент выполнен в авторской концепции с тонко выверенными деталями и архитектурной целостностью пространства.

Использованы качественные материалы, продуманное сценарное освещение и элегантная мебель, формирующие атмосферу спокойного, уверенного комфорта.

Именно это создаёт для гостей опыт проживания уровня **boutique-format**, что отражается в высоких оценках и формирует стабильный поток повторных бронирований.



Boutique interior design.

Мягкий вечерний свет раскрывает глубину цвета и архитектуру пространства. Тёплые текстуры и выверенная палитра формируют ощущение уюта, приватности и спокойствия.

Интерьер выстроен как цельная композиция — без случайных деталей, с вниманием к свету, ритму и восприятию пространства. Он не просто визуально привлекателен — он формирует состояние, к которому хочется возвращаться.

Именно такие пространства создают высокий уровень удовлетворённости гостей, что напрямую влияет на оценки, повторные бронирования и стабильную загрузку.

Value-forming details



Многослойная композиция пространства формирует глубину восприятия и характер интерьера. Свет, текстиль и предметные акценты работают не как декор, а как инструмент создания атмосферы.

Именно детали формируют тот самый эффект «живого пространства» — ощущение уюта, в которое хочется возвращаться.

Для гостя это — эмоция.

Для инвестора — стабильные оценки, повторные бронирования и высокая загрузка.

A space that feels



Пространство, к которому возвращаются.



Мягкий свет, отражения и тёплые оттенки формируют интимную атмосферу, в которой пространство воспринимается глубже — через ощущение, а не только визуально.

Тактильные материалы и деликатные детали создают состояние уюта, приватности и внутреннего баланса.

Такие интерьеры запоминаются на уровне эмоций, что напрямую влияет на впечатление гостей, их оценки и желание возвращаться.

Эмоция формирует ценность. Ценность формирует доход.

The environment they return to

Это среда, к которой хочется
возвращаться.

А значит — пространство, способное
обеспечивать стабильный интерес,
высокие оценки и повторные
бронирования.

Комфорт — это то, за что платят снова.



Lights and accents



A character that is memorable

Контраст цвета, света и формы создаёт интерьер с яркой индивидуальностью.

Глубокие оттенки и тёплые акценты формируют эмоционально насыщенное пространство, которое невозможно спутать с типовой арендой.

Это интерьер, который не теряется среди предложений — он выделяется, запоминается и становится выбором.

А значит — работает как актив, обеспечивая высокую загрузку, сильные отзывы и повторные бронирования.



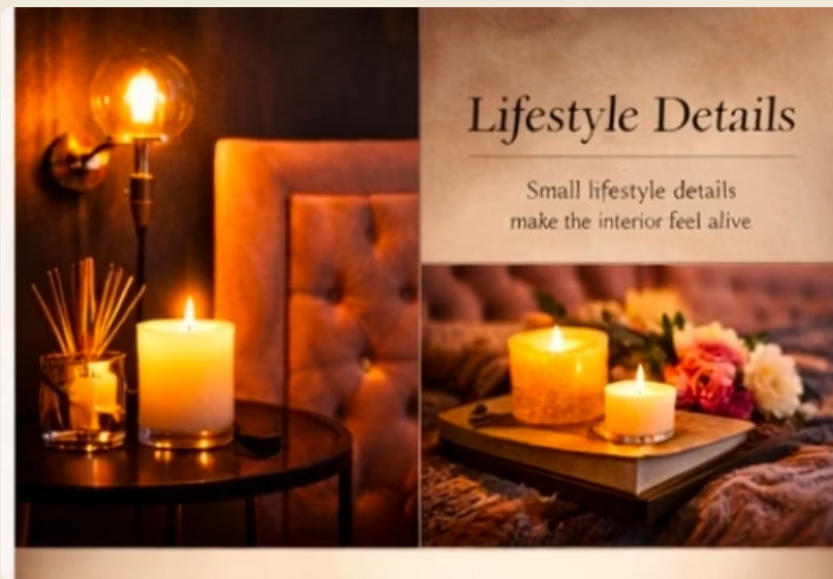
Evening boutique

Мягкий вечерний свет раскрывает глубину цвета и архитектуру пространства. Текстиль и тёплые оттенки создают ощущение уюта и приватности, напоминая атмосферу европейских boutique-отелей.

Интерьер работает не только визуально — он формирует состояние спокойствия и отдыха.

Design Details

Многослойная композиция формирует глубину, тепло и характер пространства.



Детали интерьера

Свет, текстиль и предметные акценты работают на уровне восприятия, а не декора.

Именно они создают эффект “живого пространства” — того, в которое хочется возвращаться.



Details of the space

Именно нюансы формируют восприятие интерьера.



Это интерьер, который не демонстрирует себя — он раскрывается через ощущение.



Мягкий свет, отражения и тёплые оттенки создают интимную атмосферу, в которой пространство воспринимается глубже и спокойнее.

Тактильные материалы и деликатные детали формируют ощущение уюта, приватности и внутреннего баланса.

A space to live in

Свет, цвет и пропорции выстроены так, чтобы интерьер оставался одновременно выразительным и спокойным.

Это среда, в которой удобно жить, отдыхать и возвращаться к себе.



Lights and accents



The Perfect Retreat

Это пространство создано как частный оазис тишины и эстетики.

Интерьер объединяет мягкую чувственность оттенков, тактильные текстуры и тёплый свет, формируя атмосферу, в которую хочется возвращаться.

Каждая деталь работает на ощущение уюта и приватности — от деликатной палитры до продуманного сценария освещения.

Здесь нет случайных решений — только выверенная композиция, создающая состояние покоя и внутреннего баланса.

Именно такие пространства выбирают гости, которые ценят не просто проживание, а опыт проживания.

Это напрямую отражается в высокой оценке, повторных бронированиях и стабильной загрузке.

КОНТАКТЫ

Связаться с нами

Готовы ответить на вопросы и организовать просмотр объекта.

SOLDORADO

Краснодарский край, Анапский р-н,
с. Варваровка, ул. Калинина, д. 150, корп. 28

[+7 499 375-75-11](tel:+74993757511)

[+7 916 592-32-46](tel:+79165923246)

nosova-anastasiy@mail.ru

soldorado.ru

Яндекс Бизнес

Найдите нас на картах и прочитайте отзывы гостей:

[Soldorado Apartamentos на Яндекс.Картах](#)

Формат сделки

- 1 квартира — 11 000 000 ₺
- Пакет из 2 квартир — 22 000 000 ₺
- Объект передаётся с готовой операционной системой