Проект строительства отеля на 40 вилл на острове Самуи (Таиланд)

Прототипом будущего отеля является уже действующий на острове Самуи отель Sea Valley Hotel & Spa (<https://seavalleyhotelandspa.com/>, в котором я работал управляющим на протяжении двух лет. Однако ориентиром данного проекта служат отели Conrad (https://www.hilton.com/en/hotels/usmksci-conrad-koh-samui), Intercontinental (https://samui.intercontinental.com). Это связано не столько с их категорийностью и уровнем сервиса, таких отелей на острове хватает. В первую очередь это связано с их каскадным расположением, что открывает вид на океан всем номерам. Из опыта могу утверждать, что это ключевой критерий при выборе номера высокой стоимости. Предлагается строительство 40 бунгало с индивидуальными бассейнами, административный корпус с рестораном, баром, спа, спортивным залом, магазином и общим бассейном. Номерной фонд будет разделен на четыре категории:

* Семейный. Для комфортного расположения семьи из 4-5 человек. Размер 5\*12 м, 4 виллы
* Люкс с бассейном. Такой же как семейный, но вторая спальня используется как гостиная. Размер 5\*12 м, 8 вилл
* Вилла с бассейном. Основа номерного фонда. Вилла для комфортного проживания двух человек (плюс маленький ребенок). Размер 5\*8 м, 20 вилл
* Простая вилла. Идентичный предыдущему номер, без индивидуального бассейна. Размер 5\*8 м, 8 вилл

Приблизительные затраты на строительство такого отеля:

* Земельный участок, 80 соток - 3,700,000 $ ([https://www.real-samui-properties.com/land-for-sale-9-rai-of-beach-land-at-taling-ngam-580/](https://en.swsamuiproperties.com/for-sale/land/4-3-rai-beachfront-land-for-sale-in-taling-ngam/) )
* Строительство 28 вилл размером 5\*8 м - 1120 кв.м. \* 500 $/кв.м - 560,000$
* Строительство 12 вилл размером 5\*12 м - 720 кв.м. \* 500 $/кв.м - 360,000 $
* Строительство 32 бассейнов размером 5\*3 м \* 5,000 $/шт - 160,000 $
* Строительство общего бассейна размером 20\*6 м - 70,000 $
* Строительство основного корпуса, состоящего из группы строений, включающего: ресепшн, офис, магазин, бар, ресторан, спа, фитнес, туалеты, кухню, технические помещения общей площадью 500 кв.м. - 240,000 $
* Ландшафтный дизайн, озеленение - 150,000 $
* Монтаж, подключение коммуникаций - 150,000 $
* Вся гостичная утварь (автомобили (4 шт), гидроскутер (2 шт), мотоскутера (6 шт), пляжный и спортивный инвентарь, мебель, электротехника, постельное белье и т.п.) - 1,000,000 $

Итого: 6,430,000 $

Выручка по году (при загруженности 80%), в долларах США

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер | Низкий сезон (152 дней) | Высокий сезон (182 дней) | Топовый сезон (31 дней) |
| Семейный (4 шт) | 260 $/сутки | 400 $/сутки | 520 $/сутки |
| Люкс (8 шт) | 220 $/сутки | 300 $/сутки | 380 $/сутки |
| Вилла с бассейном (20 шт) | 170 $/сутки | 235 $/сутки | 300 $/сутки |
| Обычная вилла (8 шт) | 120 $/сутки | 170 $/сутки | 220 $/сутки |
|  | 870,000 $ | 1,450,000 $ | 320,000 $ |

Итого по номерному фонду: ~ **2,700,000 $/год**

Выручка от предоставления прочих услуг (ресторан/бар, прокат, спа,  магазин, экскурсии и т.п.) составляет порядка 25 % от выручки от номерного фонда, что равняется **675,000 $/год**

Итого выручка **3,375,000 $/год**

Расходы на операционную деятельность (от выручки):

* Фонд оплаты труда (включая социальные налоги) - 10 % - **337,500 $**
* Коммунальные платежи (вода, электричество, мусор, телефония...) - 10 % - **337,500 $**
* Закуп расходных, строительных материалов, продуктов питания, средств для уборки и т.п. - 10 % - **337,500 $**
* Налоги, услуги отельных агрегаторов - 25-30 % - **825,000 $** (данную статью расходов можно оптимизировать до 15 %)
* Непредвиденные расходы - **100,000 $**

Итого: **1,950,000 $/год**

По экспертизе проекта у меня есть несколько объективных замечаний.

1. Стоимость строительства. Эксперт считает, что стоимость строительства рассчитана мной неправильно, и должна составлять 2000-3000 USD за кв.м.  Однако это опровергается информацией Фондом оценщиков и агентов по недвижимости Таиланда [https://thaiappraisal.org/english/the2001/default.php](https://thaiappraisal.org/english/the2001/default.php" \t "_blank), а также банальной логикой, стоимость 1 кв.м. частично меблированных апартаментов в г. Паттайя составляет порядка 1300 USD (любой сайт недвижимости). Более того, я предполагаю строительство по каркасным технологиям. Дело в том, что у меня есть опыт экспорта пиломатериалов в Таиланд и я смогу обеспечить проект строительными материалами на лучших условиях. Из бетона в Таиланде строят из-за дорогой стоимости древесины. В тайском климате, с учетом этажности, деревянных домов будет более чем достаточно, и это снизит стоимость строительства почти в полтора раза.

2. Оценка планируемой выручки. Эксперт ориентировался в оценке на отель, в котором работал я, однако проектом предполагается строительство отеля другой категорийности, со стоимостью номерного фонда указанном в проекте. При анализе предложений указанных отелей можно увидеть, что заявленные мной цены даже ниже.

Из положительных факторов стоить отметить увеличение стоимости рубля по отношению к доллару, а также падение стоимости тайского бата к доллару США. Что в целом уменьшит стоимость строительства. А также возрождающаяся туристическая отрасль Таиланда, которая за годы пандемии сократилась на треть. И тот факт, что Таиланд станет на ближайшее десятилетие одним из основных направлений отдыха наших соотечественников.

Разрешительная документация для строительства такого объекта не требуется.