Бизнес план
База отдыха для гостей с собаками

Аренда готовой базы из десяти домиков с огороженными двориками и оплатой всей команды

Россия Готовая арендованная площадка и заданный состав услуг Прогноз 2027–2031

Word/PDF 40 страниц и Excel 60 месяцев, 13 листов

TEOPlan Версия 1.0 30 октября 2026 года

Содержание

Разделы открываются по ссылкам. Финансовые показатели относятся к сохранённой базовой модели и условиям готового объекта.

Раздел	Стр.
01 Решение и границы проекта	3
02 Гость и ценность формата	4
03 Десять домиков и единица продажи	5
04 Целевой тариф и отклонённый вариант	6
05 Аренда готового объекта	7
06 Земля реестр и законность работы	8
07 План территории и разделение потоков	9
08 Правила проживания с собакой	10
09 Уборка после выезда	11
10 Бельё расходники и восстановление	12
11 Вода стоки отопление и зимняя работа	13
12 Администраторы и дежурная связь	14
13 Оплаченная команда объекта	15
14 Сезонность и домико сутки	16
15 Каналы продаж и стоимость брони	17
16 Бронирование отмены и залоги	18
17 Пожарная безопасность и проезды	19
18 Санитарный порядок и отходы	20
19 Повреждения простой и страхование	21
20 Пилотные заезды и проверка норм	22
21 Рост и запрет скрытого строительства	23
22 Реестр рисков формата	24
23 Инвестиции и денежный резерв	25
24 Расходники брони и обязательства	26
25 Переменная себестоимость	27
26 Первые двенадцать месяцев	28
27 Прогноз на пять лет	29
28 УСН и допустимые расходы	30
29 НДС и туристический налог	31
30 Заём и стоимость финансирования	32
31 Инвестор и распределение прибыли	33
32 Деньги и потребность в финансировании	34
33 Окупаемость и NPV	35
34 База стресс и рост	36
35 Проверка ключевых допущений	37
36 Календарь подготовки и запуска	38
37 Источники и проверка предпосылок	39
38 Условия решения о запуске	40

01 Решение и границы проекта

Аренда действующей готовой базы отдыха с десятью оборудованными домиками на территории около 1 га. Четыре компактных, четыре семейных и два увеличенных домика. Продажа по домико-суткам, один договор на домик. Базовый тариф включает проживание семьи и одной собаки, пользование индивидуальным огороженным двориком и общими прогулочными зонами. Питание, баня, бассейн, прокат техники, дрессировка, передержка без владельца, ветеринария, организация туров и купание на пляже не включены. Собака находится с владельцем, который управляет ею по правилам объекта. Капитальное строительство домиков и покупка земли исключены: модель применима только к готовому объекту с подходящими правами, инженерией и возможностью законной работы.

Сохранённая база даёт положительный результат после всей оплаты труда в каждом из пяти лет. Первый год приносит 555 645 ₽ при выручке без косвенных налогов 17 417 476 ₽. Для запуска предусмотрено 11 000 000 ₽ капитала, включая денежный запас. Отдельные месяцы разгона убыточны. Эти показатели действуют только при заданных ценах, загрузке и составе площадки, поэтому решение о закупке принимают после коммерческого и технического пилота.

Владелец получает оплату своего труда: в ООО через оклад и начисления, в варианте ИП через экономическое вознаграждение и денежное изъятие. Возврат вложений не рассчитан на продажу недвижимости, оборудования или бизнеса в конце горизонта.

Таблица 1 Решение и границы проекта

Показатель	Сохранённая база
Капитал ₽	11 000 000
Первоначальный отток ₽	6 590 000
Минимум свободных денег ₽	3 357 161
NPV при 20% ₽	3 541 142

02 Гость и ценность формата

Целевой гость путешествует с собакой и выбирает отдельный домик, где правила проживания понятны до оплаты. Простое разрешение привести животное ещё не создаёт ценность. Нужны безопасная калитка, устойчивые покрытия, место мытья лап, понятные маршруты прогулки и спокойный порядок взаимодействия гостей.

Спрос проверяют среди владельцев собак в автомобильной доступности объекта. В интервью выясняют длительность поездки, размер собаки, состав семьи, причины отказа от прежних баз и допустимую цену. Ответ «поехали бы» не заменяет бронирование по полному тарифу. Рекламный тест должен показывать конкретный домик, правила и итоговую цену без скрытой обязательной доплаты.

Проект рассчитан на отдых владельца вместе с животным. Он не оказывает передержку, лечение и профессиональную дрессировку. Эти услуги потребовали бы иной команды и ответственности. Позиционирование не обещает совместимость любых животных: правила приёма и поведения согласуют с компетентными специалистами и доводят до гостя заранее.

Таблица 2 Гость и ценность формата

Потребность	Решение объекта
Уединение	Отдельный домик и дворик
Чистота	Уборка и защитные покрытия
Прогулки	Разделённые маршруты
Предсказуемость	Правила и цена до оплаты

03 Десять домиков и единица продажи

Готовый объект состоит из четырёх компактных, четырёх семейных и двух увеличенных домиков. Продажная единица — одна занятая домико-сутка по одному договору на домик. Число проживающих не умножает выручку, поскольку базовый тариф распространяется на согласованную семью и одну собаку. Дополнительные места в расчёте не продаются.

Вместимость по людям, планировке и санитарному оснащению проверяют по фактическому объекту. Финансовая категория «семейный» не является присвоенной категорией номера или звёздностью. Все домики доступны круглый год только при исправном отоплении, воде, отведении стоков и зимнем подъезде. Договор аренды должен охватывать эти объекты и инфраструктуру.

Начальная комплектация мебели входит в аренду. Бюджет арендатора включает обновление покрытий, текстиля, уборочного оборудования и ограждений. Если переданный объект требует закупки всей мебели или ремонта внешних сетей, исходный проект неприменим без пересчёта. Скрывать эти расходы в общей строке небольшого ремонта нельзя.

Таблица 3 Десять домиков и единица продажи

Категория	Домиков	Тариф за сутки ₽
Компактный домик сутки	4	9 900
Семейный домик сутки	4	11 900
Увеличенный домик сутки	2	13 900

04 Целевой тариф и отклонённый вариант

Целевой прайс 9 900 / 11 900 / 13 900 ₽ за домико-сутки включает одну собаку и отдельный огороженный дворик. Это цена позиционирования, а не установленная средняя цена рынка. Более низкий прайс 7 900 / 9 900 / 11 900 ₽ отклонён: первые два года после полного труда убыточны. До аренды обязательны тестовые оплаченные заезды и сравнение одинаковой комплектации.

Цену сравнивают с объектами одинаковой вместимости, уровня отделки, расстояния до города и правил размещения с животными. На собственном сайте базы «Таватуй» разрешено проживание с питомцами и указана отдельная доплата 1 000 ₽ в сутки. Это подтверждает существование формата, но не доказывает спрос на новую базу по данному тарифу. Продукты с доплатой и продукты с включённой собакой приводят к полной цене поездки.

Перед долгосрочной арендой нужно провести тестирование на готовом объекте или договориться с владельцем о проверочном периоде. Фиксируют число оплаченных заездов, отказов, отмен и затрат на восстановление. Если гостям требуется скидка, в Excel меняют цену и пересчитывают все пять лет, включая момент возникновения НДС. Прайс нельзя считать подтверждённым только по положительному результату модели.

Таблица 4 Целевой тариф и отклонённый вариант

Вариант	Решение
7 900 / 9 900 / 11 900 ₽	Отклонён после расчёта полной команды
9 900 / 11 900 / 13 900 ₽	Целевая гипотеза с двориком и собакой
Платный тест	Обязателен до долгой аренды

05 Аренда готового объекта

Долгосрочная аренда готовой базы из 10 меблированных домиков, территории и действующих внешних сетей за 220 000 ₽ в месяц; депозит 660 000 ₽. До аренды проверить право использования, реестр, воду, стоки, отопление и разрешение ограждений. Покупка земли и строительство домиков не включены.

Объект передают по подробной описи: домики, мебель, инженерное оборудование, территория и состояние сетей. Проверяют, какие неисправности устраняет собственник и какие оплачивает оператор. Условие о возможности проживания с животными, ограждениях и улучшениях фиксируют письменно. Расходы арендатора на неотделимые улучшения согласуют до оплаты.

База не создаётся с нуля. Стоимость земли, строительства десяти домиков, скважины, очистных сооружений и прокладки электросетей отсутствует потому, что эти элементы уже входят в аренду готового объекта. Арендная гипотеза 220 000 ₽ в месяц требует конкретного предложения собственника. Она не является найденным доступным объектом.

Срок аренды должен позволять вернуть затраты на адаптацию. Если собственник может расторгнуть договор без достаточной компенсации раньше окупаемости, финансово прибыльный проект остаётся рискованным. Проверяют продление, индексацию, порядок доступа, страхование и ответственность за перерыв работы.

Таблица 5 Аренда готового объекта

Документ	Что проверить
Договор	Предмет срок индексация
Опись	Мебель оборудование дефекты
Согласие на улучшения	Ограждения и покрытия
Инженерный акт	Мощность вода стоки отопление

06 Земля реестр и законность работы

До аванса по аренде проверяют права на участок и строения, допустимое использование территории и возможность работы средства размещения. Наличие красивых домиков не доказывает право принимать гостей. Некапитальный характер отдельных строений также не отменяет требований к земельному использованию, безопасности и классификации.

Региональный орган туризма описывает обязательный этап самооценки и включения средств размещения в единый реестр. Для базы требуется корректный тип и действующий статус записи. Оператор сверяет фактического владельца, состав объекта и сведения реестра. Использование записи прежнего оператора без проверки не заменяет оформление изменений и подтверждение законной схемы управления.

В карточках продаж указывают необходимые сведения и проверенную ссылку на реестр. Проект не присваивает объекту звёздность. Если документы не позволяют законную работу, бюджет подготовки не делает объект пригодным автоматически: запуск откладывается. Юридическая проверка проводится до ремонта и рекламных обещаний гостям, поскольку расходы на адаптацию могут оказаться невозвратными.

Таблица 6 Земля реестр и законность работы

Проверка	Кто подтверждает
Права и назначение	Собственник и юрист
Запись реестра	Оператор и орган классификации
Состав строений	Технические документы
Карточки продаж	Ответственный за размещение