

Не отель. Пространство *тотального* удовольствия.

Вино, еда и отдых сплетаются здесь в единую историю. Вы в ней — не гость. Вы главный герой.

— МАНИФЕСТ

«Гедонизм — это не слово. Это философия сервиса, в которой каждый гость перестаёт быть туристом».

Одиссей странствовал десять лет, чтобы вернуться домой. Мы предлагаем обратный путь — за несколько дней вы пройдёте через давку винограда, гастрономический театр, ароматы крымских трав и тишину виноградников на рассвете, чтобы вернуться домой другим человеком.

КАРТА СТРАНСТВИЯ

Шесть глав вашей одиссеи

В поэме Гомера каждая песнь обозначена греческой буквой. Мы разделили путь по отелю так же — шесть глав, шесть островов на одной карте удовольствия.

Α *Прибытие*
Посвящение в виноделы вместо стойки регистрации

Β *Стол*
Гастрономический театр и сет «Путешествие Одиссея»

Γ *Ритуалы*
Библиотека ароматов, медленные завтраки, амфора в подарок

Δ *Тело*
Винный спа и винная йога — гедонизм без вреда

Ε *Ночи*
Винное казино «Белые ночи» по пятницам

Ζ *Календарь*
День Давки, зимняя резиденция, академия сомелье

А · ПРИБЫТИЕ

Посвящение в виноделы

Никакой стойки регистрации. Вместо неё — ритуал. Вам вручают бокал игристого и провожают к деревянной кадке под аплодисменты персонала и живую музыку. Здесь, ногами, вы делаете первый вклад в будущее вино отеля — то самое, что через год нальют новому гостю.

Хранитель лозы

Именная табличка на винограднике, онлайн-трансляция с плантации и личное приглашение на сбор урожая.



— ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ

12 бутылок с вашим именем

Каждый собственник апартаментов получает в подарок свою виноградную лозу с именной табличкой. Урожай с неё ежегодно становится вашим личным вином: около 12 бутылок в год, разлитых под вашей собственной этикеткой.

Не сертификат на стене, а бутылка, которую вы открываете за ужином.





КТО ДЕЛАЕТ ВАШЕ ВИНО

Ваше вино делает энолог новой волны

Олег Репин

Севастопольский винодел и агроном, один из самых авторитетных энологов России, знаток западных терруаров. Президент Ассоциации виноградарей и виноделов Севастополя.

Oleg Repin	собственный именной бренд премиум-класса — с 2010 года
Loco Cimbali	премиум-проект «Золотой Балки», Балаклавская долина
«Сатера»	главный винодел линеек Esse и Kacha Valley

> *«Задача винодела — не мешать тому, что подарила природа»*
>
> ОЛЕГ РЕПИН

Ваши 12 бутылок делает человек, чьё имя стоит на этикетках премиального Крыма.

— В · СТОЛ

Гастрономический театр

Ресторан — это сцена. На «Ужине у винодела» шеф и сомелье работают прямо в зале: комментируют каждый шаг, от нарезки фермерского сыра до выбора бокала под конкретное блюдо. Кухня-лаборатория открыта — здесь ничего не скрывают.

Карта ветров и терруара

Меню оформлено не списком, а картой полуострова: каждое блюдо привязано к конкретному крымскому хозяйству — с историей продукта и вином той же земли.



АВТОР КУХНИ

Роман Лужный

Ресторатор, известный проектами в Сочи и Крыму, включая Doctor Whisky в Ялте. Авторский ресторан резиденции — его работа.

ЭНОГАСТРОНОМИЧЕСКИЙ СЕТ

Путешествие Одиссея

7 блюд · 7 вин

01	*Лотофаги*	Маслины, крымская фета, лаваш — вкус забвения, с которого начинается путь	Белое игристое
02	*Циклоп*	Бараньи рёбра на углях — сила и вызов	Танинное красное
03	*Эол*	Тартар из морской рыбы — лёгкость и ветер побережья	Белое минеральное
04	*Цирцея*	Утка в травах и специях — чувственное искушение	Розовое сухое
05	*Сирены*	Устрицы — зов моря, которому невозможно не поддаться	Игристое брют
06	*Аид*	Крем-суп из лесных грибов с трюфелем — тёмная глубина	Выдержанное красное
07	*Итака*	Десерт из местных фруктов и мёда — возвращение домой	Десертное вино









Г · РИТУАЛЫ

Пространство чувств

Три ритуала, которые запоминаются телом, а не только фотографией.



Библиотека ароматов

Коллекция ароматов на основе крымских трав и терпких виноградных нот — создайте свой персональный аромат для номера.



Медленные завтраки

Утренний ритуал длиной в несколько часов — живая музыка, вид на виноградники и бесконечный кофе.



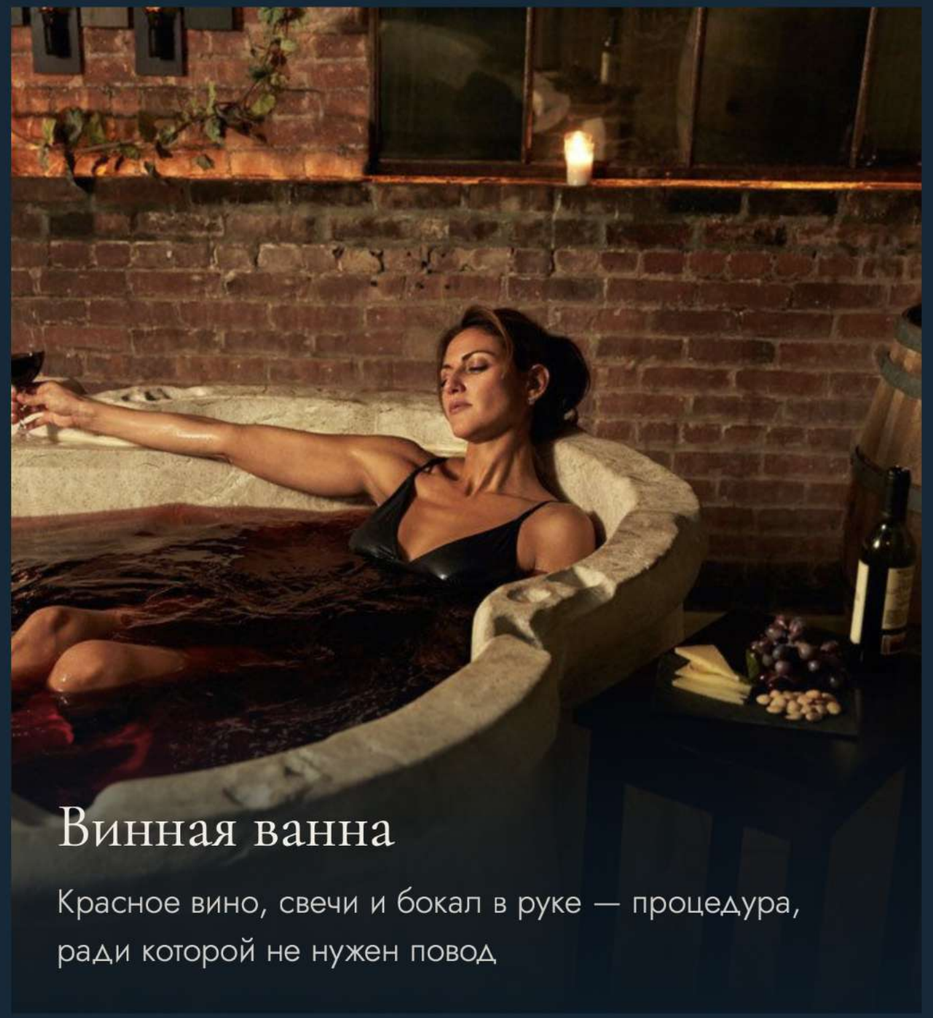
Амфора в подарок

При выезде — мини-амфора с вашим блендом крымских трав или оливковым маслом местной фермы.

— Д · ТЕЛО

Гедонизм без вреда

Виноград здесь не только пьют. Он идёт в ванну, в скраб и в утреннюю практику — тело выходит из отдыха отдохнувшим, а не уставшим от него.



Винная ванна

Красное вино, свечи и бокал в руке — процедура, ради которой не нужен повод



СКРАБ ИЗ ВЫЖИМКИ



ПРАКТИКА В ЛОЗЕ



КУПЕЛЬ НА ЛОЗЕ



БОКАЛ ПОСЛЕ ПРАКТИКИ

— Е · НОЧИ

Винное казино «Белые ночи»

Не разовая акция, а еженедельный вечер с дресс-кодом. Вместо фишек — жетоны с гербом отеля, которые в конце ночи обмениваются на бутылки из лимитированной коллекции.

ФОРМАТ

Еженедельно, вечер пятницы

ДРЕСС-КОД

Чёрный / винный тон

ПРИЗ

Лимитированные бутылки



— Z · КАЛЕНДАРЬ

Событийный год

У резиденции свой календарь — и он совсем не похож на календарь отеля.

ОСЕНЬ	*День Давки*	Ежегодный фестиваль в честь сбора урожая. Главное событие — массовая давка винограда, в которой участвуют все гости отеля.
ЗИМА	*Винная резиденция*	Цикл закрытых ужинов с приглашёнными виноделами Крыма и мастер-классы по сыроварению для узкого круга гостей.
ВЕСНА	*Академия сомелье*	Интенсив для тех, кто хочет разбираться в вине глубже дегустации: слепые пробы, разбор терруара, встречи с виноделами — и именной диплом резиденции.

— НЕ ОТЕЛЬ, А КЛУБ

Узкий круг, а не поток

«Одиссей» изначально не рассчитан на массовый поток — 195 апартаментов на весь комплекс, а не тысячи номеров сетевого отеля. Закрытый календарь — для тех, кто возвращается сюда год за годом.

195

апартаментов на весь комплекс — не тысячи номеров

1 участок

виноградника закреплён за семьёй, а не за отелем

По приглашению

«Белые ночи» и зимняя резиденция закрыты для случайных гостей

ЗА ПРЕДЕЛАМИ ГОСТЕВОГО ПУТИ

Пространство для ваших событий

Для каждого события — своя декорация: лоза, скалы или кромка воды.



Среди лозы

МЕРОПРИЯТИЯ В ВИНОГРАДНИКАХ

Свадьбы, юбилеи, ужины с партнёрами — длинный стол под живой шпалерой из лозы.



У кромки воды

ЦЕРЕМОНИИ НА БЕРЕГУ МОРЯ

Огни фонарей вдоль песка, шум прибоя вместо музыки и линия горизонта вместо алтаря.



Послеполуденная нега

ГЕДОНИСТИЧЕСКИЕ ПИКНИКИ

Плед на утёсе, плетёная корзина и сет от ресторатора отеля специально под этот вечер.

АНТРАКТ

Ну что, уже прониклись концепцией?

Дальше — то, на чём эта история держится: рынок, место, инфраструктура и деньги.

Крым · Западный берег · Резиденция · Экономика

РЫНОК

Крым — самый лакомый кусок внутреннего туризма

Полуостров растёт быстрее рынка: рекордный поток, триллион рублей частных инвестиций и государственная программа развития курортов. При этом весь этот спрос до сих пор упирается в перегруженный южный берег.

7,4 млн

туристов приняли Крым в 2025 году — на 1,1 млн больше, чем годом раньше

1 трлн ₽

внебюджетных инвестиций пришло на полуостров с 2022 года

33

новых курортных объекта заявлено к открытию до 2030 года

20%

потока приходится на западный Крым против 60% на перегруженный юг — здесь и есть место

Бронирования в Евпатории за сезон 2025 выросли на 36% — спрос уже пришёл, качественного предложения ещё нет.

— ПОЧЕМУ КРЫМ

Винный регион со своим законом

С 2021 года терруар в Крыму — юридическая категория: полуостров разделён на винодельческие районы, у вина появилось защищённое место происхождения. Это не «сувенирное» вино, а регион с картой, правилами и именами.

13

винодельческих районов закреплены законом — 12 в Крыму и один в Севастополе

7

терруаров только у Севастополя: Балаклава, Гераклея, Бельбек, Кача, Чёрная речка, Байдары, Ласпи

90 тыс. га

виноградопригодных земель — база для новой волны частных хозяйств

Гость приезжает не «к морю с вином», а в винный регион — со своими именами, картой и правилами.

ГЛАВНЫЙ АРГУМЕНТ

Лучшее вино Крыма делают на западе

ЮЖНЫЙ БЕРЕГ

Жара, влага и сахар

Закрытые горами субтропические склоны, тёплый влажный воздух и высокая солнечная нагрузка: виноград уходит в сахар и теряет свежесть. Отсюда историческая слава юга — крепленые и десертные вина Массандры и Магарача, а не тихие сухие.

ЗАПАДНЫЙ БЕРЕГ

Бриз, известняк и свежесть

Открытый морской бриз проветривает лозу, ночи прохладные, почвы известняковые с хорошим дренажом. Именно поэтому сухие тихие и игристые вина новой волны рождаются здесь — Севастополь, Бахчисарай, долины Альмы, Качи и Бельбека. Климат этой зоны сравнивают с Бордо.

Хозяйства новой волны — Павел Швец, UPPA Winery, Alma Valley, Олег Репин — работают на западе

Инкерманские терруары по климату и почвам сопоставимы с Бордо

Резиденция «Одиссей» стоит именно на западном берегу — в сердце этой зоны

ГДЕ ЭТО ПРОИСХОДИТ

Между озером и морем

Евпатория, западное побережье Крыма — сегодня главная точка роста региона: свободные территории, крупные государственные инвестиции и туристический поток без южнобережной перегруженности.

195
апартаментов

1,2 га
благоустроенной территории

96
паркомест, включая EV

300 м
до лечебного озера Мойнаки

1100 м
до Чёрного моря



ИНФРАСТРУКТУРА

Всё, ради чего не нужно выходить за ворота

Закрытая территория 1,2 га с двумя КПП: питание, бассейны, спорт, дети, события и сервис — внутри периметра.

Авторский ресторан
и винный бутик с крымской коллекцией

Лобби & Reception 24/7
консьерж-сервис и кондитерская

Подогреваемый бассейн
детский бассейн, зона джакузи, pool-bar

Спорт, фитнес и йога
зал и спортивная площадка на территории

Детский клуб 0–12
площадка и зона барбекю для семей

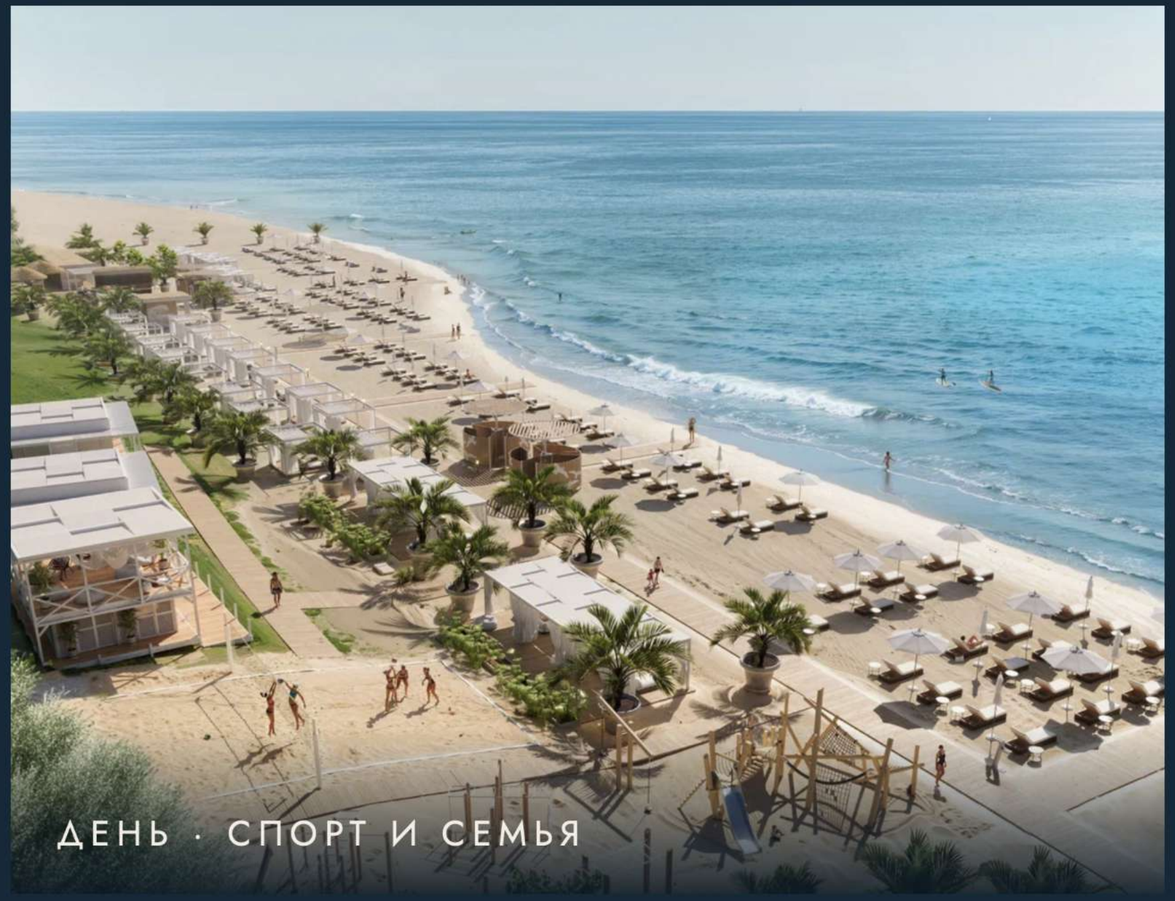
Конференц-зал до 200
события, аптека, 96 паркомест с EV



— ТОЛЬКО ДЛЯ СВОИХ

Собственный закрытый пляж

Не городская полоса с чужими лежаками, а своя территория у воды: шезлонги и кабаны с занавесями, бич-бар, волейбол, детская зона и вечерние закаты с бокалом.



ДЕНЬ · СПОРТ И СЕМЬЯ

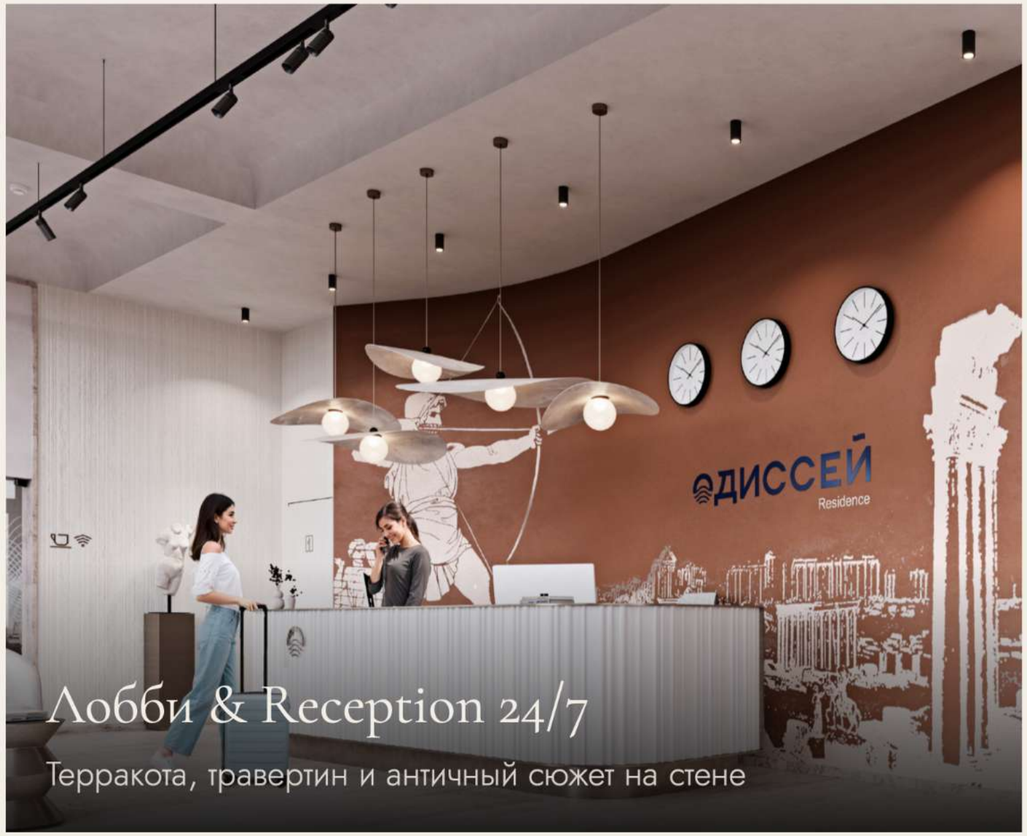


ЗАКАТ · БИЧ-БАР И КАБАНЫ

ОБЩИЕ ПРОСТРАНСТВА

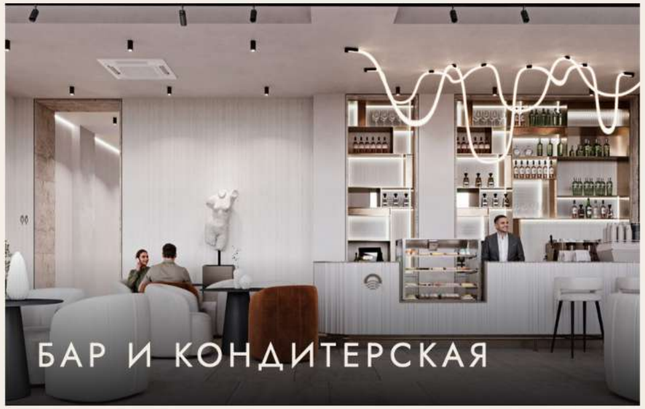
Премиальный дизайн начинается в лобби

Лобби, коворкинг и общие зоны спроектированы как продолжение номера: натуральный камень, дерево, мягкий свет и мебель, в которой хочется задержаться.



Лобби & Reception 24/7

Терракота, травертин и античный сюжет на стене



БАР И КОНДИТЕРСКАЯ



КОВОРКИНГ



ЗОНА ОТДЫХА У ПАНОРАМНЫХ ОКОН

АПАРТАМЕНТЫ

Ключи — и можно заселять гостей

Все апартаменты продаются с готовым дизайнерским ремонтом и полным оснащением — от кухни и техники до текстиля и посуды. Ни смет, ни подрядчиков, ни года ожидания: номер начинает работать сразу после передачи ключей.



СПАЛЬНЯ С АВТОРСКИМ ИЗГОЛОВЬЕМ









Ремонт под ключ

Единый дизайн-код всей резиденции

Мебель и техника

Кухня, телевизор, климат-контроль уже внутри

Оснащение

Текстиль, свет, посуда — по гостиничному стандарту

Сразу в доход

Номер готов к заселению с первого дня

КТО ЭТО ДЕЛАЕТ

Не только концепция — ещё и репутация

Застройщик — ООО «СЗ «Одиссей», работает с 2021 года и входит в ГК «Квартал»: 27 лет на рынке Крыма, более 50 реализованных проектов. Управляет объектом Cosmos Hotel Group — крупнейший федеральный гостиничный оператор страны.

Cosmos Hotel Group в цифрах

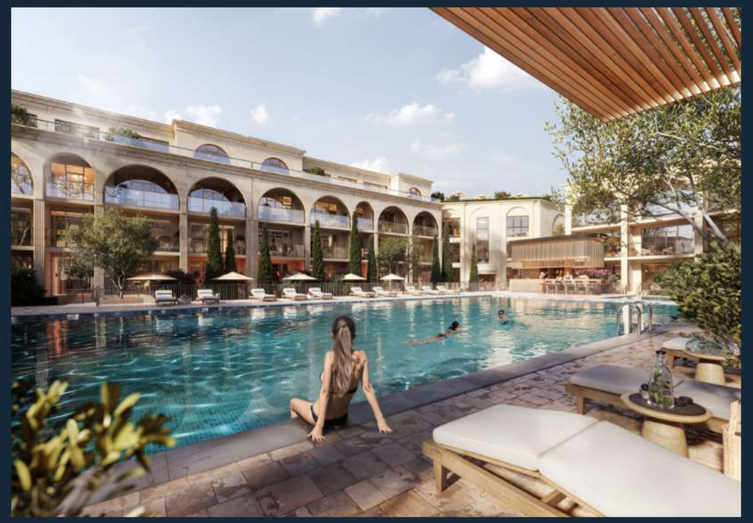
- 43 действующих отеля
- 50+ проектов в реализации
- 10 500+ номеров под управлением
- 9,5 млрд ₽ выручки за I п/г 2025



— ИЗ ЧЕГО ЭТО СДЕЛАНО

Материал, инженерия и ландшафт

Комплекс строился не только как красивая картинка — травертин, климат-контроль и трёхсотлетние оливы держат его качество даже вне сезона.



Архитектура

Средиземноморская концепция итальянских и московских архитекторов. Фасады облицованы травертином — тем же камнем, из которого построены Колизей и Собор Святого Петра.



Инженерия

Окна VEKA, климат-контроль VRF, электронные замки, повышенная шумоизоляция — комфорт обеспечен на уровне систем, а не только дизайна.



Ландшафт

Оливы, кипарисы, глициния и магнолии формируют сезонные слои — территория остаётся цветущей круглый год, а не только в пик лета.

ИНВЕСТОРАМ И ПАРТНЁРАМ

Растущий рынок винного туризма

Спрос на винный и гастрономический туризм в России растёт быстрее индустрии в целом — и остаётся ненасыщенным как формат размещения.

1,2 млн

туристов посетят винодельни России в 2026 году — против 1 млн в 2025-м

+25%

рост турпотока на винодельни за 2025 год при тренде +15% в год

133 / 284

винодельни предлагают туристические программы — формат размещения не насыщен

— АНАЛОГИ

Кто уже это делает

Не первые в категории — но собираем лучшие практики нескольких культовых винных отелей в одну историю.

ОТЕЛЬ	ЛОКАЦИЯ	ЦЕНА / СУТКИ	КОММЕНТАРИЙ
Вилла Айя	Севастополь, винодельня	35 000–54 000 ₽	Прямой аналог — 4 номера при действующей винодельне
Лефкадия	Краснодарский край	от 20 000 ₽	Винодельня + отель + гастрошкола + спа + йога — ближайший концептуальный аналог
Крым, премиум-сегмент	Южный берег Крыма	от 20 000 ₽	Рыночный бенчмарк, средняя загрузка ~55% (июнь 2025)
Marqués de Riscal	Риоха, Испания	от 40 000 ₽	Отель Фрэнка Гери при винодельне, vinothérapie-спа
Les Sources de Caudalie	Бордо, Франция	≈45 000–80 000 ₽	Пионер vinothérapie-спа — мировой ориентир верхней планки

Позиционирование «Одиссея»: выше локального рынка Крыма за счёт насыщенности продукта — ритуалы, гастротеатр, событийность.

МЕРОПРИЯТИЯ

Второй бизнес внутри отеля

Свадьбы и частные события — не бонус к загрузке, а отдельный источник выручки, который закрывает именно то время года, где обычный туризм не работает.

Эффект события на загрузку	+20–40%	Крупное событие поднимает загрузку и одновременно ADR
Блок номеров под свадьбу	30–50%	свадьба на 80–100 человек занимает 25–35 номеров
Крым по «внесезонным» бракам	Топ-10	регионов РФ — свадьбы закрывают межсезонье
Средний бюджет свадьбы в РФ, 2026	от 2 млн ₽	«качественное» торжество — около 5 млн ₽
Аренда площадки в Крыму	100–200 тыс ₽	приватный пляж — от 100 000 ₽, усадьба — от 200 000 ₽

ПРОГНОЗ

Загрузка и цена по месяцам

Стабилизированный год концепции — среднегодовая загрузка около 50%, ADR около 19 000 ₽ в сутки.

МЕСЯЦ	ЗАГРУЗКА	ЦЕНА / СУТКИ	АРГУМЕНТ
Январь	20%	12 000 ₽	Мёртвый сезон — держит «Зимняя винная резиденция»
Февраль	22%	12 000 ₽	Крым — топ-10 регионов по «внесезонным» бракам
Март	28%	12 000 ₽	Сходит межсезонье, первые выездные церемонии
Апрель	40%	12 000 ₽	Цветение, комфортная погода — весенняя раскачка спроса
Май	55%	12 000 ₽	Официальный старт свадебного сезона
Июнь	72%	25 000 ₽	Премия к рыночной загрузке Крыма (~55%) за дифференциацию
Июль	85%	25 000 ₽	Пик пляжного сезона, самый плотный турпоток года
Август	88%	25 000 ₽	Абсолютный пик — совпадает с фестивалем «День Давки»
Сентябрь	78%	25 000 ₽	«Бархатный сезон» — и пик свадеб на виноградниках
Октябрь	50%	12 000 ₽	Спад пляжного спроса, ещё тепло — шоулдер-месяц
Ноябрь	25%	12 000 ₽	Низкий сезон — старт «Винной резиденции»
Декабрь	30%	12 000 ₽	Новый год и корпоративные события на фоне затишья

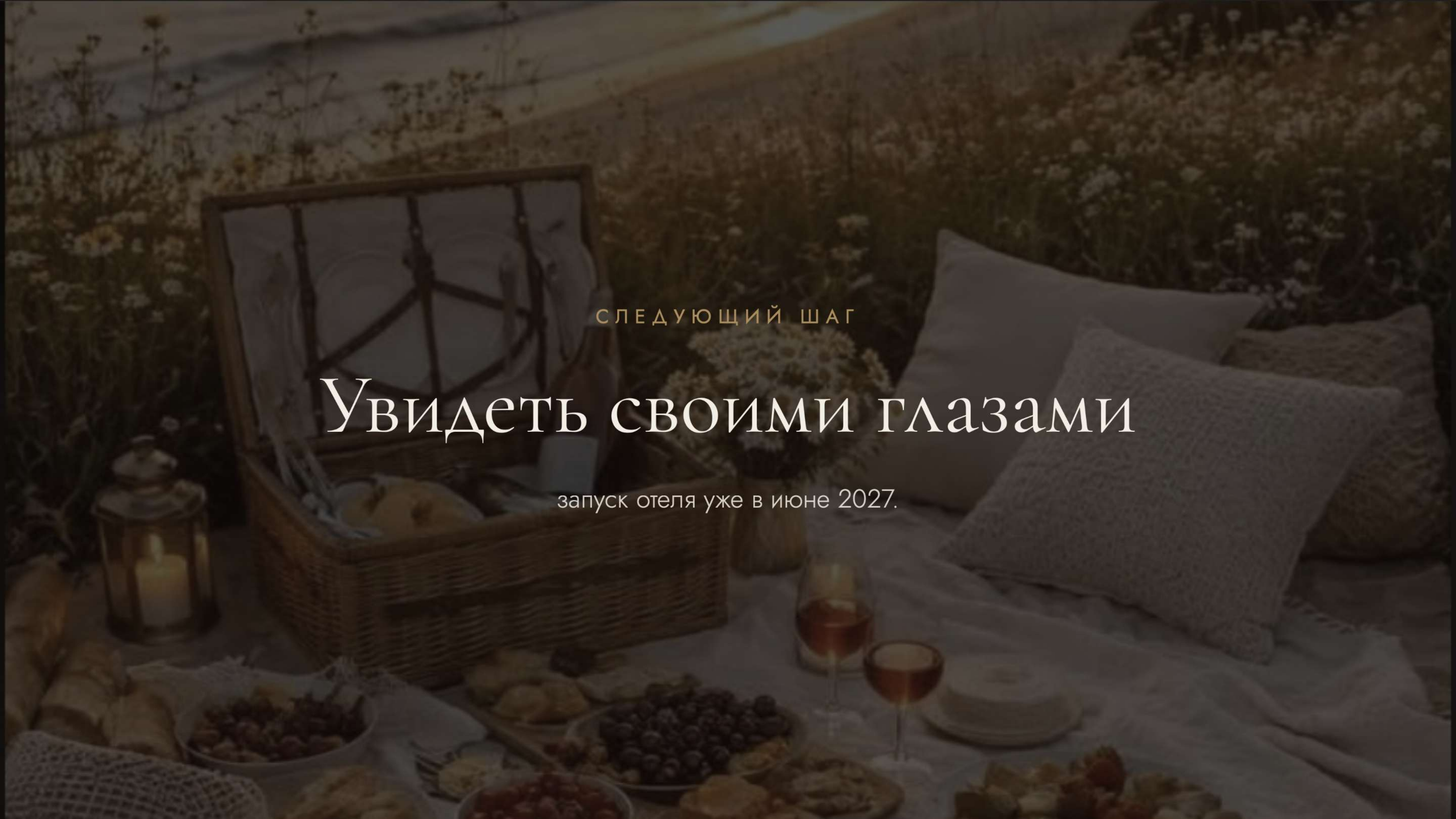
ЭКОНОМИКА НОМЕРА

Сдача номера в аренду

Стоимость апартамента — 12 000 000 ₽, комиссия управляющей компании — 40%. Загрузка выходит на практический потолок 76% к третьему году, цена номера — с 18 000 до 25 000 ₽.

ГОД	ЗАГРУЗКА	ADR	ВАЛОВАЯ ВЫРУЧКА	КОМИССИЯ УК	ЧИСТЫЙ ДОХОД	ДОХОДНОСТЬ
1	45%	18 000 ₽	2 956 500 ₽	1 182 600 ₽	1 773 900 ₽	14,8%
2	62%	22 000 ₽	4 978 600 ₽	1 991 440 ₽	2 987 160 ₽	24,9%
3	76%	25 000 ₽	6 935 000 ₽	2 774 000 ₽	4 161 000 ₽	34,7%

Расчёт носит иллюстративный характер и уточняется по конкретному апартаменту.



СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Увидеть своими глазами

запуск отеля уже в июне 2027.