

ООО «Мичуринское»

БИЗНЕС-ПЛАН

**Строительство загородного гостиничного комплекса на
390 номеров в Хабаровском районе, Хабаровского края.**

Утверждаю

Генеральный директор ООО
«Застройщик 27»

Фрейман Н.В.

25.12.2024

Хабаровск, 2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Резюме инвестиционного проекта	3
2. Информация о претенденте	14
3. План маркетинга	16
4. Производственный план	23
5. Оценка рисков	38
6. Финансовый план	41

1. Резюме проекта

Наименование претендента - Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринское».

ИНН 2700045064, Юридический адрес: 680038, г. Хабаровск, ул. Калинина, д. 107.

Описание Проекта. Строительство, на земельном участке в с. Ворнежское-2 Мичуринского сельского поселения Хабаровского района современного шестизэтажного гостиничного комплекса на 390 номеров класса «Стандарт», ресторана, парковки.

Проект предусматривает строительство и ввод в эксплуатацию загородного гостиничного комплекса в одном из любимых хабаровчанами мест отдыха и проведения досуга на выходных и праздниках «Воронеже-2,3».

Проект призван удовлетворить спрос хабаровчан на комфортный и доступный отдых на красивом берегу р. Амур на свежем воздухе в относительной близости от городской агломерации.

Новый загородный отель предложит хабаровчанам комфортные условия проживания в отеле за умеренную плату, отличное питание и интересный досуг как в летнее, так и в зимнее время. Постояльцы отеля, как правило, семьи смогут совершать интересные пешие прогулки среди зеленых насаждений, любоваться видами на р. Амур со смотровой площадки, тренироваться на тренажерах играть в игры на спортивных площадках. Для детей будут предусмотрены игровые детские комплексы.

Отель будет позиционироваться как доступный по цене, но комфортный и удобный загородный комплекс с развлечениями. Максимальная загрузка отеля ожидается на выходные и особенно праздники. В отеле можно будет проводить корпоративы, юбилеи, иные мероприятия вне городской суеты, на природе с видом на р. Амур и местные озера.

Таблица 1. Базовая концепция гостиницы.

Тип помещений	Характеристика / Количество	Площадь, кв. м.
Площадь ЗУ		17 356
Площадь комплекса		13 085
Номерной фонд:		
Номера категории «Стандарт»	390	9 535
Состав помещений:		
Ресторан	2й этаж	200
Кухня ресторана	2й этаж	100
Ресепшен / Лаундж зона	Связь с кухней	150
Коридоры, технические зоны	20% площади	2 600
МОП		500
Парковка	50 машиномест	1 250

Место реализации Проекта: Мичуринское сельское поселение Хабаровского муниципального района Хабаровского края.



Рисунок 1. Схема расположения гостиницы и объектов досуга

Объекты досуга обозначены на план схеме и включают:

- Пешеходные пути, тропинки;
- Прогулочную зонгу с малыми архитектурными формами;
- Зону активного отдыха с баскетбольной и площадкой, и тренажерами;
- Смотровую площадку на р. Амур.
- Детскую игровую площадку;
- Зону отдыха с беседками;

Здание отеля в высоту 20 метров будет выполнено из монолитных железобетонных конструкций, перегородки из кирпича, крышка скатная с уклоном к водоприёмным воронкам, общая площадь комплекса 13085 м². Общее количество номеров 390 шт., количество единовременно проживающих 600 человек. На первом этаже расположен ресторан с открытой верандой в летнее время.



Рисунок 2. Референсы загородного отеля

Информация о соответствии проекта приоритетам государственной инвестиционной политики края. В экономике региона огромная роль принадлежит индустрии туризма и гостеприимства, эта отрасль призвана быть визитной карточкой региона.

Проект соответствует приоритетным направлениям, целям и задачам развития Хабаровского края, определенным в «Стратегии социально-экономического развития Хабаровского края» на период до 2030 года, утвержденным Постановлением Правительства Хабаровского края от 13.06.2018 г. № 215-пр. Целью развития туристической отрасли в Хабаровском крае является создание современного высокоэффективного туристического комплекса и создание условий для формирования регионального турпродукта, конкурентоспособного на внутреннем и мировом рынках туристских услуг.

Проект соответствует перспективным направлениями инвестиционного развития Хабаровского края в части развития деятельности гостиниц и предприятий общественного питания, деятельности туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма, утвержденных распоряжением Губернатора Хабаровского края от 23.05.2023, в ред. распоряжений Губернатора Хабаровского края от 30.06.2022 N 340-р, от 19.08.2022 N 447-р, от 25.11.2022 N 651-р, от 23.03.2023 N 130-р, от 26.01.2024 N 34-р, от 13.11.2024 N 520-р .

Проект соответствует целевым показателям государственной программы Хабаровского края "Развитие внутреннего и въездного туризма в Хабаровском крае" в части:

- Увеличения к 2030 году числа туристских поездок до 0,76 млн. человек в результате создания условий для формирования комфортной и безопасной туристической среды, обеспечения доступности гражданам Российской Федерации поездок по Хабаровскому краю.

- Увеличения числа въездных туристских поездок иностранных граждан в Хабаровский край до 0,09 млн. человек к 2030 году.

Проект соответствует перспективным направлениями Стратегии социально-экономического развития городского округа «Город Хабаровск» на период до 2030 года, принятой Решением хабаровской городской думой от 31.01.2017, № 488 в части п.9 ст. 14.1, создания благоприятных условий для развития туризма».

Воздействие инвестиционного проекта на инфраструктурное развитие Хабаровского края и городского округа Хабаровск. Отрасль туризма края получит современный гостиничный комплекс, состоящий из 6-и этажного гостиничного блока, с общим количеством номеров 390 единицы.

Сфера общественного питания края, получит ресторан на 300 посадочных мест.

В крае будет создано 111 новых рабочих места, увеличатся отчисления

Возможна модернизация части наружных сетей централизованного водоснабжения с Воронежское -2, Мичуринского сельского поселения, в рамках реализации проекта и устройства внешних инженерных сетей водоснабжения.

Стоимость Проекта – 1 480 822 тыс. руб. (без учета НДС).

Объем капитальных вложений по годам:

- 2025 г. - 20 877 тыс. руб.
- 2026 г. - 23 799 тыс. руб.
- 2027 г. - 547 142 тыс. руб.
- 2028 г. - 642 629 тыс. руб.
- 2029 г. - 246 374 тыс. руб.

Дата начала Проекта - 15.01.2025 г.;

Дата завершения Проекта - 31.12.2029 г.

Дата ввода объекта в эксплуатацию - 01.10.2029 г. - 31.12.2029 г.

Дата выхода на проектную мощность – 1 квартал 2033 года.

Дата начала финансирования Проекта – 01.10.2025 г.

Простой (недисконтированный) срок окупаемости Проекта с момента вложения инвестиций – 9 лет

Стратегическая цель Проекта. Проект направлен на развития туристической отрасли Хабаровского края, создание современной комфортабельной загородной, рекреационной инфраструктуры, с целью увеличения туристического потока в Хабаровском районе, за счет населения г. Хабаровска, выезжающего на отдых, а также гостей края из других регионов России.

Стратегия достижения цели (мероприятия для реализации намеченной цели):

- получение земельного участка в аренду (3 квартал 2025 года);
- разработка проектно-сметной документации (3 квартал 2026 года);
- прохождение государственной экспертизы ПСД (1 квартал 2027 года);
- строительно-монтажные работы включая внутренние и наружные сети (2 квартал 2029 года);
- благоустройство территории (2 квартал 2029 года);
- комплектация и монтаж оборудования (3 квартал 2029 года);
- ввод объекта в эксплуатацию (4 квартал 2029 года);
- начало операционной деятельности (1 квартал 2030 года).

Стратегия финансирования Проекта (источники средств, условия получения средств)

собственные средства – 532 920 тыс. руб. (30%)

кредитные средства – 1 243 481 тыс. руб. (70%)

Сведения об экологической безопасности.

1. Характеристика технологии производства и материалов конечной продукции.

Новый загородный отель предложит хабаровчанам комфортные условия проживания в отеле за умеренную плату, отличное питание и интересный досуг как в летнее, так и в зимнее время. Постояльцы отеля, как правило, семьи смогут совершать интересные пешие прогулки среди зеленых насаждений, любоваться видами на р. Амур со смотровой площадки, тренироваться на тренажерах играть в игры на спортивных площадках. Для детей будут предусмотрены игровые детские комплексы.

2. Сведения об источниках выбросов загрязняющих веществ в окружающую среду, образующихся отходах производства и потребления, условиях водопользования.

Воздействие проектируемого объекта на атмосферный воздух характеризуется видом и объемом выбросов загрязняющих веществ в атмосферу при строительстве объекта, а также создаваемыми приземными концентрациями от рассеивания загрязняющих веществ на прилегающей к месту размещения проектируемого объекта территории.

В период проведения строительных работ, с учетом нестационарности и неравномерности выделения вредных веществ во времени, источниками загрязнения атмосферного воздуха будут являться:

- двигатели внутреннего сгорания машин и механизмов, задействованных при выполнении планировочных и разгрузочно-погрузочных работах, в атмосферу при этом будут поступать продукты неполного сгорания топлива;
- погрузочно-разгрузочные и планировочные работы;
- устройство асфальтобетонного покрытия;
- сварочные работы при монтаже инженерных коммуникационных сетей, стыков и швов.

Строительная техника: бульдозер на базе гусеничного трактора, кран автомобильный, фронтальный погрузчик, автобетононасос, экскаватор, самосвал 7-20 тонн. Вид топлива: - дизельное.

Стационарные объекты: электрогенераторы, компрессоры, сварочные аппараты. Вид топлива: - бензин АИ-92 и дизельное топливо, электроды.

При эксплуатации объекта потенциальными источниками воздействия на атмосферный воздух являются:

Автомобильная техника: грузовики и легковой транспорт. Вид топлива дизель и бензин.

Стационарные объекты: климатические установки.

После проектирования объекта и уточнения плана создания объектов будет выбран строительный подрядчик и понятен состав строительной техники и оборудования, которое будет использоваться при строительстве объектов.

При проведении строительных работ негативное воздействие на окружающую среду заключается в:

- различных формах нарушения поверхности земли;
- рельефообразовании;
- загрязнении атмосферного воздуха выбросами вредных веществ при проведении СМР и эксплуатации;
- образовании отходов.

В период производства работ воздействие объекта на окружающую среду при соблюдении природоохранных мероприятий будет допустимым, устойчивость экосистем не будет нарушена.

В рамках разработки проектной документации будет проведена оценка воздействия на окружающую среду при эксплуатации объекта.

Процесс строительства зданий и сооружений с системами кондиционирования воздуха, являющимися экологически безопасными, должен быть основан на принципе эффективной эксплуатации на протяжении всего срока их службы и соответствовать следующим условиям:

- уменьшение количества выбросов вредных веществ, загрязняющих атмосферу и создающих риск возникновения парникового эффекта, глобального потепления и кислотных дождей;
- применение экономичных источников энергии.
- уменьшение количества твердых и жидких отходов и утилизацию использованных и ресурсоемких инженерных компонентов.
- уменьшение негативного влияния на экологию на территории строительной площадки.
- повышение уровня таких факторов, влияющих на безопасность человека, находящегося на территории объекта строительства, как: качество воздуха, акустики и освещения, а также оптимальный температурный и влажностный режим.

Таблица 2. Перечень мер защиты

Меры защиты	Результат
Использование мобильных фильтровентиляционных агрегатов, использование строительной техники на электроприводе	Снижение уровня загрязнения атмосферного воздуха газопылевыми выбросами
Устройство временных сетей канализации, обеспечение повторного применения воды устройством резервуаров-отстойников	Снижение загрязнения подземных вод, снижение уровня потребления водных ресурсов
Защитные ограждения	Защита животного мира
Использование строительной техники на электроприводе, устройство виброзащитных и шумозащитных экранов	Снижение негативных воздействий на акустическую среду
Оборудование выездов со строительной площадки пунктами мойки (очистки) колес, оборудование контейнеров для хранения мусора плотно закрывающейся крышкой	Снижение уровня загрязнения окружающей среды строительными отходами

Любое производство имеет определенные сопутствующие проблемы и последствия. К таким можно отнести отходы производства - вещества или предметы, которые образованы в процессе производства, оказания услуг или в процессе потребления. Некоторые вещества можно использовать для других технологических процессов, а та доля веществ, которая не подлежит переработке, переходит в разряд безвозвратных потерь и вывозится на специальные полигоны.

Таблица 3. Объемы и характеристика отходов, образующихся в период эксплуатации

Наименование отхода	Место образования	Периодичность образования	Количество отходов т/год	Способ удаления (складирования отходов)
Отходы (мусор) от уборки территории и помещений объектов оптово-розничной торговли промышленными товарами	Здание складского комплекса	Ежедневно	9600	Вывоз на утилизацию по договору со спец. организацией
Смет с территории предприятия практически неопасный	Твердые покрытия территории	Ежедневно	464	Вывоз на утилизацию по договору со спец. организацией
Пищевые отходы кухонь и организаций общественного питания несортированные	Предприятия общественного питания	По мере образования	72	Вывоз на утилизацию по договору со спец. организацией
Отходы тары, упаковки и упаковочных материалов из полиэтилена загрязненные органическими веществами	Здание складского комплекса	Ежедневно	2,56	Вывоз на утилизацию по договору со спец. организацией
Спецодежда из хлопчатобумажного и смешанных волокон, утратившая потребительские свойства, незагрязненная	Здание складского комплекса	По мере образования	0,56	Вывоз на утилизацию по договору со спец. организацией
Прочие отходы при обработке хозяйственно-бытовых и смешанных сточных вод	Жироуловитель	По мере образования	0,544	Вывоз на утилизацию по договору со спец. организацией

3. Качественный и количественный состав выбросов, сбросов загрязняющих веществ в окружающую среду, отходов производства и потребления

В период строительства влияние на компоненты окружающей среды будет носить ограниченный по времени, локальный характер.

Согласно Федеральному классификационному каталогу отходов на момент строительства объекта прогнозируется образование следующих отходов:

81111000000 Отходы грунта при проведении открытых земляных работ

81900000000 Прочие отходы подготовки строительного участка

82200000000 Отходы строительных материалов на основе цемента, бетона и строительных растворов

82400000000 Отходы строительных материалов на основе минеральных вяжущих веществ

82430000000 Отходы строительных материалов на основе извести (известково-песчаные, известково-шлаковые и известково-золевые материалы)

89000000000 прочие отходы строительства и ремонта

91830200000 Отходы обслуживания компрессорных установок

91910000000 Отходы производства сварочных и паяльных работ.

92000000000 Отходы обслуживания, ремонта и демонтажа транспортных средств прочие.

Технологический процесс строительства будет сопровождаться выбросом следующих веществ:

- диоксида серы, азота диоксида, азота оксида, углерода оксида, углеводородов по керосину, сажи в составе выхлопных газов;
- пыли неорганической с содержанием SiO₂ 70-20%;
- сварочного аэрозоля и фтористого водорода при сварочных работах штучными электродами.

Перечень загрязняющих веществ, выбрасываемых в атмосферу, на период строительства приведен в таблице:

Таблица 4. Перечень загрязняющих веществ

Вещество		Использ. критерий	Значение критерия	Класс опасн
код	наименование			
123	Железа оксид	ПДК с/с	0,04	3
143	Марганец и его соединения	ПДК м/р	0,01	2
342	Фториды	ПДК м/р	0,02	2
301	Азота диоксид	ПДК м/р	0,2	3
304	Азота оксид	ПДК м/р	0,4	3
328	Сажа	ПДК м/р	0,15	3
330	Сера диоксид	ПДК м/р	0,5	3
337	Углерод оксид	ПДК м/р	5	4
2704	Бензин	ПДК м/р	5	4
2732	Керосин	ОБУВ	1,2	-
2908	Пыль	ПДК м/р	0,3	3
Всего веществ: 11				
в том числе твердых: 4				
жидких/газообразных: 7				

Эффектом суммации обладают следующие загрязняющие вещества:

6204 – диоксид азота и диоксид серы;

6039 – диоксид серы и фтористый водород.

В период эксплуатации объекта загрязнение будет ограничиваться выбросом следующих веществ: диоксида серы, азота диоксида, азота оксида, углерода оксида, углеводородов по керосину, сажи в составе выхлопных газов. Данные загрязняющие вещества будут образовываться в результате работы автомобильного грузового и легкового транспорта.

При эксплуатации объектов туристического комплекса источниками образования отходов являются:

- гостиничный комплекс 5 звезд;
- предприятия общественного питания (кафе и рестораны);

Согласно Федеральному классификационному каталогу отходов при эксплуатации объектов, расположенных на территории логистического центра согласно проекту, прогнозируется образование следующих отходов:

48241000000 «Лампы накаливания или газоразрядные лампы дуговые лампы, светодиодные лампы, утратившие потребительские свойства»

73310001724 «Мусор от офисных и бытовых помещений организаций несортированный (исключая крупногабаритный)»

72180001394 «Отходы (шлам) при очистке сетей, колодцев дождевой (ливневой) канализации»

73339001714 Смет с территории предприятия малоопасный

73610001305 Пищевые отходы кухонь и организаций общественного питания несортированные

73600000000 Отходы при предоставлении услуг гостиничного хозяйства и общественного питания, предоставлении социальных услуг населению

73322001724 Мусор и смет от уборки складских помещений малоопасный

73621001724 отходы (мусор) от уборки помещений гостиниц, отелей и других мест временного проживания несортированные

73610001305 Пищевые отходы кухонь и организаций общественного питания несортированные

40518911605 Упаковка из бумаги и/или картона в смеси незагрязненная

40512202605 Отходы бумаги и картона от канцелярской деятельности и делопроизводства

43411002295 Отходы пленки полиэтилена и изделий из нее незагрязненные

73331000000 Смет с территории гаража, автостоянки

43410000000 Отходы продукции из термопластов незагрязненные

40581101605 Отходы упаковочных материалов из бумаги и картона несортированные незагрязненные

40414000515 Тара деревянная, утратившая потребительские свойства, незагрязненная

40518911605 Упаковка из бумаги и/или картона в смеси незагрязненная

43411002295 Отходы пленки полиэтилена и изделий из нее незагрязненные

43411003515 Лом и отходы изделий из полиэтилена незагрязненные (кроме тары)

74111341724 Отходы многослойной упаковки на основе бумаги и/или картона, полиэтилена и фольги алюминиевой, при сортировке твердых коммунальных отходов

73510001725 Отходы (мусор) от уборки территории и помещений объектов оптово-розничной торговли продовольственными товарами

Уменьшение отходов на стадии эксплуатации обеспечивается следующими мероприятиями:

- создание условий хранения, исключая влияние размещаемого отхода на окружающую среду;

- удобство погрузки и вывоза отходов.

Отходы, образующиеся в результате работы (упаковочный материал, картон, материалы одноразового пользования, пищевые отходы и другие) в течение рабочего дня, накапливаются в контейнерах с последующим вывозом в конце рабочего дня или по мере необходимости.

Таким образом, снижению негативных воздействий на окружающую среду способствует эффективная и рациональная организация территории, а также соблюдение мероприятий по правильному хранению, вывозу и утилизации отходов производственной деятельности.

Нормативные акты по обеспечению промышленной безопасности и охраны труда будут разработаны дополнительно.

4. Ситуационная карта района расположения объекта с указанием жилой зоны, объектов социально-культурного назначения, зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитная зона, охраняемая зона особо охраняемой природной территории, водоохранная зона и др.)

Ситуационная карта расположения объекта, в том числе с привязкой к местности объекта указана на рисунке 1. Создаваемые объекты в рамках проекта не принадлежат опасным объектам, что соответствует отсутствию границ зон от границы испрашиваемого участка 50 метров.

Вид экономической деятельности, в целях осуществления которой реализуется Проект. Проект направлен на развитие сферы гостиничного и ресторанного обслуживания, развития внутреннего и въездного туризма в Хабаровском крае, предусмотренных ОКВЭД 2:

Класс ОКВЭД 55 - Деятельность по предоставлению мест для временного проживания;

Класс ОКВЭД 56 - Деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков;

Класс ОКВЭД 47 - Торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами;

Класс ОКВЭД 93 - Деятельность в области спорта, отдыха и развлечений.

2. Информация о претенденте:

Организационно-правовая форма, адрес, краткая информация о деятельности претендента.

Претендент Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринское». ИНН 2700045064, Юридический адрес: 680038, г. Хабаровск, ул. Калинина, д. 107.

ООО «Мичуринское», вновь созданная компания для реализации инвестиционного проекта. Единственный участник ООО «Мичуринское» - Акционерное общество «Застройщик 27», с долей в уставном капитале общества 100%, является единоличным исполняющим органом общества, а также соинвестором проекта.

Основные направления деятельности претендента.

Основным видом деятельности претендента и инвестора, является строительство жилых и нежилых зданий, инженерных сооружений.

Виды деятельности ООО «Мичуринское» по ОКВЭД 2:

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;

43.21 Производство электромонтажных работ

43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе и прочие.

ООО «Мичуринское» соответствует требованиям п. 1.3 Порядка рассмотрения и отбора инвестиционных проектов, предусматривающих строительство объектов социально-культурного и (или) коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов в целях признания их приоритетными инвестиционными проектами Хабаровского края и определения их соответствия критериям, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов, утверждённого Постановлением Правительства Хабаровского края от 26 сентября 2016 г. N 331-пр.

Акционерное общество «Застройщик 27» Создано в соответствии с: Федеральным законом от 26.12.1995 № 208 – ФЗ «Об акционерных обществах».

На основании:

Распоряжения Министерства Инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края № 1790 от 19.10.2016 года в соответствии с ГК РФ.

Учредитель Общества:

Функции и полномочия учредителя от имени Хабаровского края осуществляет Министерство строительства Хабаровского края.

Целью деятельности Общества является:

- Реализация мероприятий, программ, проектов, связанных с осуществлением инвестиционных программ на территории Хабаровского края, государственной программы «Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае», за счет средств бюджетов всех уровней, физических и юридических лиц, кредитных (заемных) ресурсов и доходов от собственной деятельности Общества;
- Организации комплексного развития территорий под жилищное строительство;
- Формирование и постановка на кадастровый учет земельных участков для дальнейшего жилищного строительства;
- Строительства на земельных участках инженерной инфраструктуры (выполнение функций заказчика строительства);
- Передача, приобретение и продажа земельных участков, подготовленных инженерной инфраструктурой, под жилищное строительство, в том числе для участников государственной программы «Развития жилищного строительства в Хабаровском крае».

Опыт работы претендента в отрасли, в которой планируется реализация Проекта.

Текущая деятельность АО «ЗАСТРОЙЩИК.27» связана с реализацией нескольких направлений:

- Реализация инвестиционного проекта с ООО «СК «Атлант.27» по строительству жилого комплекса по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Совхозная, д. № 61;
- Программа «Доступное арендное жилье в ДФО» разработана Минвостокразвития России совместно с АО «ДОМ.РФ»;
- Государственная программа Хабаровского края "Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае в рамках мероприятия «Комплексное развитие территорий», в целях жилищного строительства;
- АО «ЗАСТРОЙЩИК.27» выступает учредителем дочерних обществ с участием 99% которые являются заявителями – частной концессионной инициативы, примеры – ООО «НАБЕРЕЖНАЯ», ООО «ШКОЛА.1».

3. План маркетинга

Прогнозируемая рыночная цена на планируемую к выпуску продукцию.

Таблица 5. Прогнозируемая рыночная цена, руб.

Категории номеров	Кол-во номеров	Стоимость размещения
Стандарт	390	8 000

Влияние планируемой к выпуску претендентом продукции (работ, услуг) на уровень цен на отдельные группы товаров (работ, услуг). В настоящее время среди загородных отелей только гостиничный комплекс «Заимка Плюснина» имеет достаточно развитую инфраструктуру и достаточный уровень сервиса. Однако, отрасль может развиваться, только если в ней есть или приходит несколько сильных игроков, крупных инвесторов, которые совместными усилиями продвигают общую территорию. Таким образом, наличие ещё одного загородного отеля с развитой инфраструктурой приведёт к формированию оптимального конкурентного уровня цен при высоком уровне сервиса.

Описание рынка сбыта продукции (работ, услуг).

В краевой столице представлены отели таких российских и международных сетей, как: сеть гостиниц Azimut – "Azimut Сити Отель Хабаровск" уровня "четыре звезды", "Славянка" – гостиница "Чайка" категории "три звезды", федеральная сеть "Smart Hotel" – 2 филиала "Smart Hotel KDO" категории "без звезд" в гг. Хабаровске и Комсомольске-на-Амуре, "АМАКС Hotels&Resorts" – "АМАКС Конгресс-Отель" уровня "три звезды".

Численность занятых в гостиничном хозяйстве региона составила свыше 1,3 тыс. человек, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата – 62,09 тыс. рублей (темпы к уровню 2022 года – 137,6 и 175,5 % соответственно).

В активной стадии развития находится рынок глэмпингов, которых насчитывается сегодня в крае 15 единиц. В 2023 году на территории края открылось 6 новых глэмпингов: "Третьяково поле", "Сысоевская слобода", "Загород", "Инь-Янь" (Хабаровский муниципальный район), "Береза" (г. Хабаровск) и "Манамур" (Нанайский муниципальный район). Осуществляется строительство ещё двух глэмпингов в Хабаровском и имени Лазо муниципальных районах.

Модернизация номерного фонда проведена в ряде гостиниц и иных объектов края: "Интурист", "Амур", "Версаль", "Афалина", "Амакс Конгресс-отель", "Лайм" (г. Хабаровск), "Холдоми" (Солнечный муниципальный район), "Восход" (г. Комсомольск-на-Амуре), на турбазах "Хрустальное" и "Зер-

кальная" (Солнечный и Бикинский муниципальные районы соответственно) и др.

В настоящее время на территории края ведется строительство таких новых объектов, как:

- многофункциональный гостиничный комплекс ООО "Али" на 126 номеров и гостиничный комплекс по ул. Шеронова (г. Хабаровск, планируемый срок ввода – 2025 гг.);
- гостинично-развлекательный комплекс "Выборгский" с гостиницей на 42 номера, зоной рекреации, СПА-комплексом, бизнес-центром (г. Хабаровск, планируемый срок ввода – 2026 год);
- мотель на 59 номеров с кафе (Хабаровский муниципальный район, срок ввода – 2024 год) и пр.

В среднесрочной перспективе до 2030 года планируется создание следующих крупномасштабных проектов, которые станут новыми точками притяжения туристов в регион:

- горнолыжный комплекс "Хехцир" с гостиничным комплексом до 700 койко-мест (Хабаровский муниципальный район, планируемый срок ввода – 2028 год);
- зона "AIRCITY" (строительство гостинично-делового комплекса на территории Международного аэропорта г. Хабаровска), ведутся переговоры с АО "Корпорация Туризм.РФ" об участии в проекте;
- две гостиницы общей вместимостью 500 человек и глэмпинг-парк на 320 мест на горнолыжном курорте "Холдоми" (Солнечный муниципальный район), проект реализуется при финансовой поддержке АО "Корпорация Туризм.РФ";
- рекреационно-морская территория "Дюанка" с объектами питания, размещения до 300 койко-мест и бассейнами с подогреваемой морской водой (Ванинский муниципальный район, срок реализации: 2023-2026 гг., ведется поиск инвестора);
- эко-глэмпинг "4 сезона" (Ванинский муниципальный район, планируемый срок ввода – 2024 год) и др.

Одной из основных причин, препятствующих увеличению въездного турпотока в последние годы, стало отсутствие в крае современных гостиниц туристического класса, соответствующих уровню звёздности 3+ с доступными ценами на размещение, а также недостаток финансовых средств на развитие гостиничной инфраструктуры.

Гостиничный фонд Хабаровского края объединяет одна общая черта – социалистическое прошлое. От него осталось в наследство немало гостиниц. Все они лишены каких-либо архитектурных изысков и смелых дизайнерских решений, представляя собой однотипные безликие, как правило, многоэтажные постройки. Несмотря на то, что каждая из них прошла реконструкцию, вид они имеют скромный, а возможности планировки – достаточно ограниченные. Потому и с размером номеров проблемы, и с необходимыми автопарковками, и с современными технологиями уборки.

Многие хабаровские гостиницы располагаются в зданиях, износ которых составляет более 50%, а их технические характеристики не позволяют производить реконструкции, единственно приемлемым путем для решения проблемы с недостатком номерного фонда является строительство новых современных объектов размещения. Поэтому в настоящее время в основной своей массе – это так называемые некатегорийные гостиницы или получившие категорию "2 звезды". Вместе с тем большинство из них достаточно неплохо себя чувствуют в своем ценовом сегменте, поскольку недорогие гостиницы всегда востребованы.

Другую условную группу предприятий дальневосточной гостиничной отрасли представляют средства размещения, построенные с нуля. Таких в регионе уже довольно много, и большинство из них возникли полностью или частично на средства иностранных инвесторов. В последнее время тенденцию по строительству новых гостиниц различного масштаба подхватили и отечественный бизнес.

Однако следует также отметить, что далеко не все гостиницы стремятся к введению новых технических новшеств на своих предприятиях. Самая большая преграда на пути развития новых услуг сегодня — это стремление руководства гостиниц к получению краткосрочной прибыли. Поддаваясь давлению текущих дел, руководители уклоняются от финансирования нововведений в сфере гостиничных услуг.

Как уже было сказано выше, гостиничный бизнес Хабаровского края во многом определяет соседство с Китаем. Поэтому из всей массы иностранных туристов в Хабаровском крае китайцы преобладают. В последнее время контингент китайских туристов качественно меняется. Если раньше Дальний Восток практически всегда посещали граждане КНР по профсоюзной линии, то теперь нас посещают все чаще богатые туристы из южной части Китая. Тем не менее, туристов из КНР скромного достатка все еще достаточно. Многозвездные отели для уровня жизни большинства таких туристов не по карману. Сегодня они в основном занимают низкокатегорийные или "беззвездные" предприятия.

По данным на август 2024 года, число китайских туристов в Хабаровске превысило допандемийный уровень. Только в июле из Фуюаня в город въехали 14 тысяч китайских туристов. По сравнению с 2023 годом поток китайских туристов в Хабаровск вырос на 20%.

В настоящее время большинство загородных отелей Хабаровского края, не имеют пропускной способности, достаточный уровень сервиса и комфортабельности для привлечения большого количества туристов из других регионов России или из-за рубежа. Если рассмотрим карту расположения загородных отелей (рис. 3), то мы увидим достаточно разряженную среду, со слабой конкуренцией и как результат, низкими капитальными вложениями в инфраструктуру отелей. Исключение составляет лишь гостиничный комплекс «Заимка Плюснина». Этот комплекс имеет развитую инфраструктуру, и когда-то планировалось, что именно он станет опорным пунктом в развитии въездного ту-

ризма в край и привлечения иностранных туристов, прежде всего из КНР. Для этого там даже возведена причальная стенка.

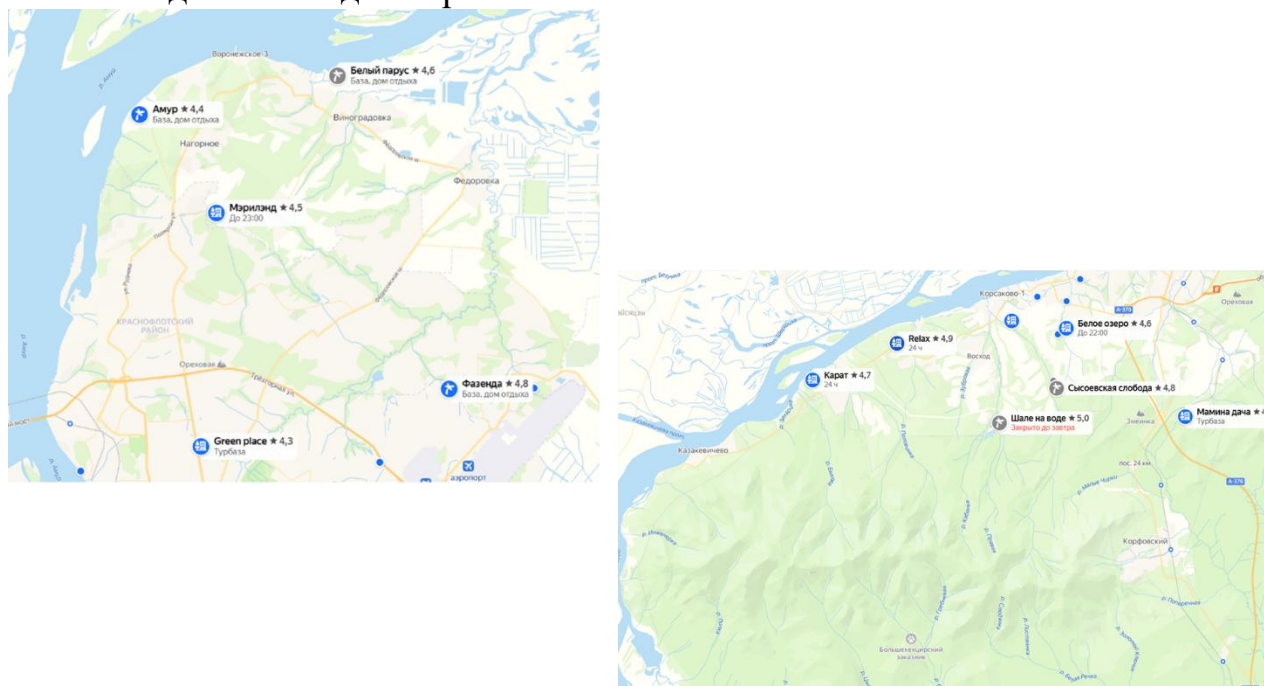


Рисунок 3. Расположение основных загородных отелей в Хабаровском районе (Воронеж-2,3 и рядом с Большехекцирским заповедником).

Однако для развития внутреннего и въездного туризма в крае, наличие одного, хорошо обустроенного отеля недостаточно. Отрасль может развиваться, только если в ней есть или приходит несколько сильных игроков, крупных инвесторов, которые совместными усилиями продвигают общую территорию, на которой они находятся, на туристических рынках зарубежных стран, и России, конкурируя с другими территориями для отдыха и туризма. Чем больше таких игроков, чем сильнее они, и чем слаженнее их стратегия в продвижении преимуществ территории, чем сильнее преимущества самой продвигаемой ими территории, тем больше генерируется туристический поток. Именно такими стратегиями пользуется Турция, в продвижении своих отелей. Хотя турецкие отели очень сильно различаются в зависимости от региона расположения.

Хабаровский край имеет огромный туристический потенциал. Уникальная флора и фауна края, которая не повторяется больше нигде, в том числе речь идет и Шантарских островах, может привлечь сотни тысяч туристов из разных стран и в том числе России. Однако, для этого нужна действительно развитая сеть отелей, высокий сервис, слаженная работа нескольких сильных игроков, и грамотная стратегия продвижения. Пока слагаемых элементов успеха нет. Существующая инфраструктура «заточена» на местное население с доступной ценой, но без притязаний к сервису и облику. Данную ситуацию необходимо исправлять. Нужно задавать правильные высокие стандарты в развитии туристического кластера края, если мы хотим, чтобы он развивался и стал одним из мощных секторов экономики.

Загородные отели Хабаровского края и Хабаровска

☐ Моментальное подтверждение

Категория
☐ Базы отдыха
☐ Отели
☐ Рыболовные базы
☐ Охотничьи базы
☐ Коттеджи
☐ Глэмпинги
☐ Гостевые дома

Цена
 От 0 Р До 25000 Р

Количество звезд
☐ 5 звезд
☐ 4 звезды
☐ 3 звезды
☐ 2 звезды
☐ 1 звезда
☐ Без звезд

Бассейн

Популярные места загородного отдыха
[Хабаровск](#) [Комсомольск-на-Амуре](#)

Доступно объектов для бронирования: 43 (показаны 1 - 15)

рекомендуемые по отзывам по цене

Список На карте

Глэмпинг-парк Заповедные Места
 Хабаровский край, Нанайский район
 7 м до Реки
 9.9/10
 Великолепно 2 отзыва
 от 5 500 Р
 3 Шатер первая линия
 +1 вариант размещения →
 подробнее

База отдыха Третьяково Поле
 Хабаровский край, Восход
 1710 м до реки Амур
 9.8/10
 Великолепно 4 отзыва
 от 1000 бонусов от 10 000 Р
 4 Домик-1
 +2 варианта размещения →
 подробнее

Глэмпинг Шале на воде 3*
 Хабаровский край, Хабаровск
 9.8/10
 Великолепно 5 отзывов
 от 2 200 Р
 2 Глэмпинг 2 местный Шатер
 +2 варианта размещения →
 подробнее

База отдыха Заимка Узалы
 Хабаровский край, Кутуйская
 192 м до реки Ног
 10.0/10
 Великолепно 4 отзыва
 от 1600 бонусов от 25 000 Р
 4 А-фронт 1
 +2 варианта размещения →
 подробнее

Частный дом с баней и открытым бассейном
 Хабаровский край, Хабаровск
 20 м до реки Амур
 от 2 200 Р
 2 Коттедж с красивым видом из окна
 подробнее

База отдыха и рыбалки Домик Рыбака
 Хабаровский край, Хабаровский район
 135 м до реки Амур
 9.8/10
 Великолепно 2 отзыва
 от 1 800 Р
 3 Домик в лесу
 подробнее

База отдыха Дядька Бугай
 Хабаровский край, Советская Гавань
 110 м до бухты
 от 1240 бонусов от 12 000 Р
 8 Домик
 подробнее

Рисунок 4. Примеры загородных гостиничных комплексов в Хабаровском крае с ценами размещения.

Описание предполагаемых способов, форм и каналов сбыта продукции (работ, услуг).

1. Веб-сайт — это один из основных инструментов гостиничного маркетинга. Он помогает продавать услуги, номера, аренду оборудования и конференц-залов потенциальным гостям. Хорошо разработанный и информативный веб-сайт привлечет внимание пользователей и убедит их выбрать именно ваш отель для проживания. Важно, чтобы на сайте была простая навигация, привлекательный дизайн, а информация всегда была актуальной.

2. Онлайн-бронирование. Чтобы сократить воронку продаж и избавиться от лишних шагов, нужно онлайн-бронирование. Так, когда гость захочет купить проживание в отеле, ему не нужно будет звонить, узнавать, искать, где выгоднее. Он сразу зайдет на сайт и забронирует — в любое время, с любого устройства. Онлайн-бронирование стало неотъемлемой частью отельного маркетинга. Важно иметь удобную и безопасную систему онлайн-бронирования, которая будет показывать спецпредложения, скидки и мотиваторы для привлечения гостей. Это скромное описание очень напоминает наш модуль онлайн-бронирования.

3. Отзывы и рейтинги. Отзывы и рейтинги очень важны в гостиничном маркетинге. Потенциальные гости часто ориентируются на отзывы других гостей при выборе отеля. Положительные отзывы могут привлечь новых гостей и повысить доверие к отелю, а отрицательные покажут вам точки роста.

4. Соцсети. Социальные сети являются мощным инструментом для продвижения отеля и привлечения новых гостей. Отель может использовать соцсети для публикации фотографий, видео, акций, спецпредложений и другого контента, который заинтересует потенциальных гостей. Важно поддерживать

активное присутствие в соцсетях, взаимодействовать с подписчиками, отвечать на комментарии и вопросы, а также использовать рекламные возможности социальных сетей для увеличения видимости отеля.

5. Рассылки. Рассылки — это эффективный инструмент для удержания существующих гостей и привлечения новых. Отель может использовать электронную почту для отправки персонализированных предложений, информации о специальных акциях, новостей и другого полезного контента своим клиентам. Рассылки помогут поддерживать связь с гостями, повышать лояльность и стимулировать повторные бронирования.

6. Реклама в интернете. Реклама в интернете позволяет отелю привлечь новых гостей. Отель может использовать контекстную рекламу, рекламу в поиске, баннерную рекламу, рекламу в социальных сетях и другие форматы для привлечения внимания потенциальных гостей. Важно разработать эффективные рекламные кампании, определить целевую аудиторию и правильно использовать рекламные кабинеты.

Оценка объёмов спроса и реализации продукции на период срока окупаемости Проекта.

Структура гостиничного комплекса Хабаровского края:

- 231 коллективное средство размещения (далее – КСР) включая: 119 гостиниц, 2 мотеля, 18 хостелов, 33 специализированных средства размещения и пр.;

- 7,34 тыс. номеров;

- 16,75 тыс. койко-мест.

Порядка 70,0 % указанных предприятий сосредоточены в Хабаровской и Комсомольской-на-Амуре городских агломерациях, а также Хабаровском муниципальном районе.

Численность иностранных и российских граждан, размещенных в КСР, возросла до 750,34 тыс. человек (II место в Дальневосточном федеральном округе), увеличившись более, чем в 2 раза по сравнению с предшествующим годом. Учитывая тот факт, что на Хабаровск приходится большая часть всех размещенных в гостиницах края, недостаток мест будет ощущаться, главным образом, в столице края.

Срок окупаемости проекта составляет 11 лет. Прогнозные данные о количестве гостей города и количестве КСР на этот период приведены в таблице 5. Данные приведены в соответствии с прогнозом в государственной программе Хабаровского края "Развитие внутреннего и въездного туризма в Хабаровском крае" до 2030 года. Прогноз на 2031-2035 годы составлен с учетом ежегодного роста, который заложен в программе на 2024-2030 годы.

Таблица 6. Оценка объёмов спроса и реализации продукции.

Год	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036	2 037	2 038	2 039	2 040
Объём гостиничных услуг Хабаровска, млн. руб.	3 476	3 483	3 489	3 496	3 503	3 509	3 516	3 522	3 529	3 536	3 542
Количество гостей города в год, тыс. чел.	750	751,4	752,9	754,3	755,7	757,2	758,6	760	761,4	762,9	764,3
Количество ночевок в год, тыс.	2 931	2 937	2 942	2 948	2 953	2 959	2 965	2 970	2 976	2 981	2 987
Кол-во сданных мест в год по проекту, тыс.	82,7	100,4	118,2	118,2	118,2	118,2	118,2	118,2	118,2	118,2	118,2
Рыночная доля, %	2,8%	3,4%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

4. Производственный план.

Наличие у претендента ресурсов для осуществления Проекта. Претендент располагает собственными средствами для инвестирования в капитальные затраты проекта в размере 532,9 млн. рублей. Также планируется привлечение кредитных средств в размере 1 243,5 млн. рублей на срок 10 лет под 10% годовых с отсрочкой возврата основного долга на 3 года.

План приобретения ресурсов, необходимых для реализации Проекта, структура закупок по регионам.

Таблица 7. Структура и источники ресурсов для реализации проекта

Вид ресурса	Источник поставки	Примечание
Строительная техника (экскаваторы, бульдозеры, краны, самосвалы, дорожные катки, генераторы и прочие)	Собственная техника Генерального подрядчика, субподрядчиков, арендованная техника. Башенный кран в лизинг.	Количество техники будет определено проектом. Вся техника имеется в г. Хабаровске.
Рабочие строители разных специальностей	Штатный персонал Генерального подрядчика, субподрядчиков, при необходимости иностранная рабочая сила по квоте, без квоты.	Количество рабочих и ИТР будет определено проектом. Рабочие и инженерные кадры имеются в г. Хабаровске для реализации проекта
Бетон для монолитных конструкций	ПАО «Завод КПД «Прогресс», АО ЖБИ-5, другие поставщики бетона в г. Хабаровске.	Марка бетона будет определена проектом.
Металл для монолитных конструкций и других каркасов	Сталепромышленная компания, РМК-Групп, А-Групп, иные поставщики	Марки арматуры, проката будут определены проектом
Материалы для инженерных сетей, отделочные материалы.	Поставщики, победители конкурсов на электронной площадке В2В.	Могут быть на территории России, но предпочтение местным поставщикам
Фасады	Российского производства	
Электрическая энергия на строительной площадке	МУП «РЭС	Временное подключение

Вода на строительной площадке	МУП «Водоканал ХМР», ОАО РЖД или собственная скважина.	Завозная или от скважины.
Электрическая энергия для эксплуатации здания	МУП «РЭС	От линии электропередачи 10 Кв, через подстанцию.
Водоснабжение, централизованное от скважины	МУП «Водоканал ХМР», ОАО РЖД или собственная скважина.	В настоящее время в Мичуринском сельском поселении существующая сеть централизованного водоснабжения принадлежит ОАО «РЖД» и располагается в с. Воронежское-2. Водоснабжение с. Воронежское-2 осуществляется от водозаборной скважины. К системе водоснабжения подключены 2 объекта: санаторий-профилакторий «Железнодорожник» и жилой дом по ул. Пионерская, д. 6а. Система водопровода принимается объединенная хозяйственно-питьевого и производственного назначения. Вода подается в здания и сооружения, оборудованные внутренним водопроводом. Система горячего водоснабжения в Мичуринском сельском поселении отсутствует. Забор воды на хозяйственно-питьевые и технологические нужды в Мичуринском сельском поселении осуществляется из подземного источника. Подземные воды, как источник хозяйственно-питьевого водоснабжения, имеют ряд преимуществ перед поверхностными. Они, как правило, характеризуются более высоким качеством и не требуют дорогостоящей очистки, лучше защищены от загрязнения и испарения. Для обезоруживания воды рекомендуется устройство модульных установок по очистке воды и обеззараживанию на базе фильтров «ФНВП» компании «ЭКОСЕРВИС» и обеззараживающего оборудования НПО «ЛИТ» на базе УФ-обеззараживания.
Водоотведение	По системе септика	В настоящее время на территории

	с очисткой	Мичуринского сельского поселения система водоотведения обеспечивает сбор, отвод и сброс на рельеф в северо-восточной части поселения. Очистные сооружения канализации (ОСК) отсутствуют. На территории поселения ливневая канализация отсутствует. Отвод дождевых и талых вод не регулируется и осуществляется в пониженные места существующего рельефа.
Тепловые сети	Индивидуальное на природном газе.	В Мичуринском сельском поселении отсутствуют строительные фонды общественно-административных и производственных зданий, подключенных к системе теплоснабжения Мичуринского сельского поселения. Перспективной застройки и ввода в эксплуатацию новых зданий с централизованным отоплением с.п. Мичуринское не планируется. Имеется возможность подключения к системе газоснабжения АО «Газпром газораспределение» Дальний Восток в с.п. Мичуринское. Расстояние от планируемого объекта строительства до газорегуляторного пункта 1,7 км.
Комплектация оборудования, техники, и оснащения отеля		

Локализация поставщиков на территории Хабаровского края:

- строительных и отделочных материалов до 85%.
- подрядчиков при проведении строительно-монтажных работ до 90%.
- поставщиков оборудования, бытовой техники, мебели и иного до 30%.

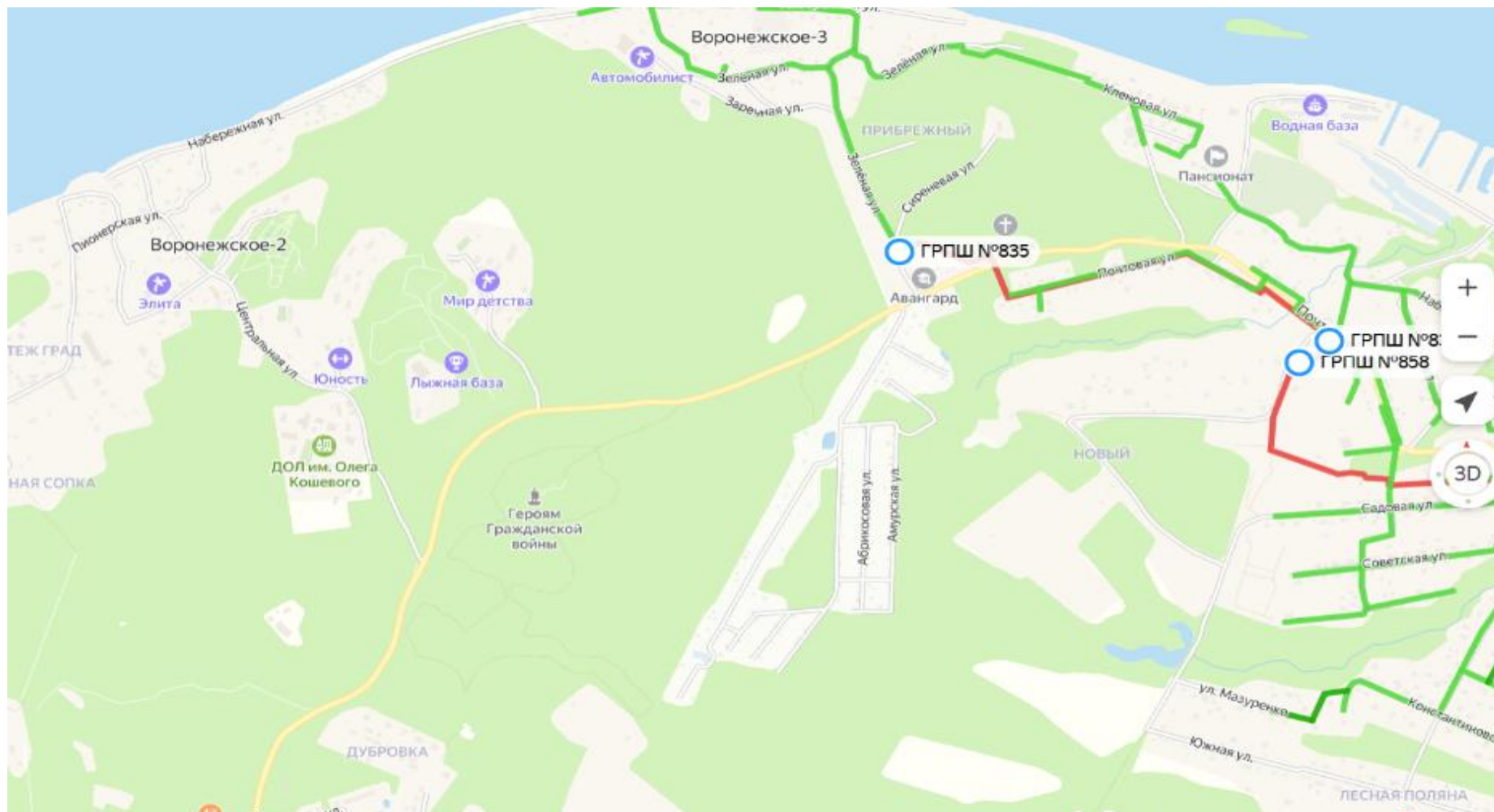


Рис Схема расположения точек подключения к системе газоснабжения с.п. Мичуринское. Расстояние от планируемого объекта строительства до газорегуляторного пункта 1,7 км.

Таблица 8. Этапы реализации Проекта.

N п/п	Наименование мероприятия	Начало	Окончание	Результаты (документы)
1	2	3	4	5
1	Получение земельного участка (постановка на кадастровый учет (при необходимости), заключение договора аренды, др.)	15.01.2025	30.09.2025	Договор аренды
1.1	Заключение договора аренды участка	15.01.2025	30.09.2025	Договор аренды
2	Подготовительные работы (инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, экспертиза проектной документации, получение положительного заключения экспертизы проектной документации, получение разрешения на строительство, проведение мелиоративных работ (для проектов в сельскохозяйственной отрасли) и др.)	01.10.2025	30.06.2029	Проектно-сметная документация согласно 87-постановлению
2.1	Разработка проектно-сметной документации	01.10.2025	30.09.2026	
2.2	Прохождение государственной экспертизы проектно-сметной документации	01.10.2026	31.03.2027	Положительное заключение гос.. экспертизы
3.	Строительные работы (позапно в разрезе объектов, планируемых к строительству)	01.04.2027	30.09.2028	
3.1	Подготовительно-заготовительные работы, мобилизация, демонтажные работы на участке	01.04.2027	30.06.2027	КС-2, КС-6
3.2	Устройство фундамента и возведение теплового контура здания из монолитных ЖБ конструкций	01.04.2027	30.09.2027	КС-2, КС-6
3.3	Архитектурные решения	01.07.2027	30.06.2028	КС-2, КС-6
3.4	Внутренние сети:	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.5	Система водоснабжения	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.6	Отопление, кондиционирование и вентиляция	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.7	Система канализации	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.8	Тепловой пункт	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.9	Внутренние сети электроснабжения	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.10	Сети связи	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.11	Автоматизация	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.12	Технологические решения	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.13	Благоустройство	01.10.2028	30.06.2029	КС-2, КС-6
3.14	Укрепления и ограждения	01.01.2029	30.06.2029	КС-2, КС-6
3.15	Наружное освещение	01.01.2029	30.06.2029	КС-2, КС-6
4.	Строительство объектов инфраструктуры (позапно в разрезе объектов, планируемых к строительству) (в случае строительства таких объектов)	01.01.2028		
4.1	Внешние сети:	01.01.2028	31.12.2028	КС-2, КС-6
4.2	Устройство резервного ДГУ	01.01.2028	31.12.2028	КС-2, КС-6
4.3	Наружные сети электроснабжения	01.01.2028	31.12.2028	КС-2, КС-6
4.4	Наружные сети связи	01.01.2028	31.12.2028	КС-2, КС-6
4.5	Наружные сети водоснабжения	01.01.2028	31.12.2028	КС-2, КС-6
4.6	Наружные сети канализации	01.01.2028	31.12.2028	КС-2, КС-6
4.7	Наружные тепловые сети	01.01.2028	31.12.2028	КС-2, КС-6
5.	Комплектация (поставка оборудования, мебели, посуды, постельного белья и прочие)	01.10.2028	30.09.2029	УПД
6.	Ввод объекта (объектов) в эксплуатацию	01.10.2029	31.12.2029	Акт ввода объекта в эксплуатацию

Таблица 9. Прогноз объемов производства с учетом реализации Проекта в натуральных показателях.

№	Объём производства	Период							
		Факт предыдущего года	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036
1	Всего	0	138 077	147 499	165 225	165 225	165 225	165 225	165 225
2	В том числе по номенклатуре выпускаемой продукции								
2.1	Сдано номеров Стандарт, шт.	0	82 719	100 445	118 170	118 170	118 170	118 170	118 170
2.3	Посетители ресторана, чел	0	42 583	36 196	36 196	36 196	36 196	36 196	36 196
2.5	Сдано парковочных мест, шт.	0	12 775	10 859	10 859	10 859	10 859	10 859	10 859

№	Объём производства	Период							
		2 037	2 038	2 039	2 040	2 041	2 042	2 043	2 044
1	Всего	197 253	197 253	197 253	197 253	197 253	197 253	197 253	197 253
2	В том числе по номенклатуре выпускаемой продукции								
2.1	Сдано номеров Стандарт, шт.	118 170	118 170	118 170	118 170	118 170	118 170	118 170	118 170
2.3	Посетители ресторана, чел	60 833	60 833	60 833	60 833	60 833	60 833	60 833	60 833
2.5	Сдано парковочных мест, шт.	18 250	18 250	18 250	18 250	18 250	18 250	18 250	18 250

Таблица 10. Прогноз объемов производства с учетом реализации Проекта, тыс. руб.

№	Объём производства	Период							
		Факт предыдущего года	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036
1	Всего	0	1 138 715	1 485 655	1 921 181	2 017 240	2 118 102	2 224 007	2 335 208
2	В том числе по номенклатуре выпускаемой продукции								
2.1	Сдано номеров Стандарт	0	886 811	1 130 684	1 396 727	1 466 564	1 539 892	1 616 886	1 697 731
2.3	Посетители ресторана	0	244 567	344 131	508 438	533 860	560 553	588 581	618 010
2.5	Сдано парковочных мест	0	7 337	10 840	16 016	16 817	17 657	18 540	19 467

№	Объём производства	Период							
		2 037	2 038	2 039	2 040	2 041	2 042	2 043	2 044
1	Всего	2 451 968	2 574 567	2 703 295	2 838 460	2 980 383	3 129 402	3 285 872	3 450 166
2	В том числе по номенклатуре выпускаемой продукции								
2.1	Сдано номеров Стандарт	1 782 617	1 871 748	1 965 336	2 063 602	2 166 782	2 275 122	2 388 878	2 508 322
2.3	Посетители ресторана	648 910	681 356	715 424	751 195	788 754	828 192	869 602	913 082
2.5	Сдано парковочных мест	20 441	21 463	22 536	23 663	24 846	26 088	27 392	28 762

Информация о земельном участке, на котором планируется реализация масштабного инвестиционного проекта.

Земельный участок с кадастровым номером 27:17:0300401:39	
Местоположение:	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Воронежское-2
Площадь:	17 356 кв. метров
Кадастровая стоимость:	3 248 001,84 руб.
Объекты недвижимости, расположенные в пределах земельного участка (согласно выписке ЕГРН):	27:17:0000000:5213 - подземный электрический кабель 10 кВт;
Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	отдых (рекреация)
Территориальная зона:	Р-2 – рекреационно-общественная зона
Документация по планировке территории	Территория, в границах которой расположен вышеуказанный земельный участок, не обеспечена документацией по планировке территории (проектом межевания).
Основные виды разрешенного использования земельным участком в зоне:	- административное здание - гостиница - лодочная станция - объект здравоохранения, в том числе больница, дом отдыха, дом ребенка, родильный дом, пансионат - центр обслуживания туристов - элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, игровая площадка, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей) - объект общественного питания, в том числе бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая - аквапарк
% застройки:	Мах % застройки – 20%
Примечания:	Минимальная высота не установлена Максимальная высота устанавливается в соответствии с ограничениями приаэродромной территории. Высота ограничения застройки в секторе - 284.4 метров. Частично расположен в границах прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны водного объекта "р. Амур" г. Хабаровск, Хабаровский район, Хабаровский край
Информация о наличии технического присоединения ЗУ к инженерным сетям	Информация отсутствует
Права/обременения	Собственность Хабаровского края/ предоставлен по договору в безвозмездное пользование КГКУ "Краевой имущественный комплекс"

Схема участка гостиничного комплекса
Хабаровский край, р-н Хабаровский, с.Воронежское-2

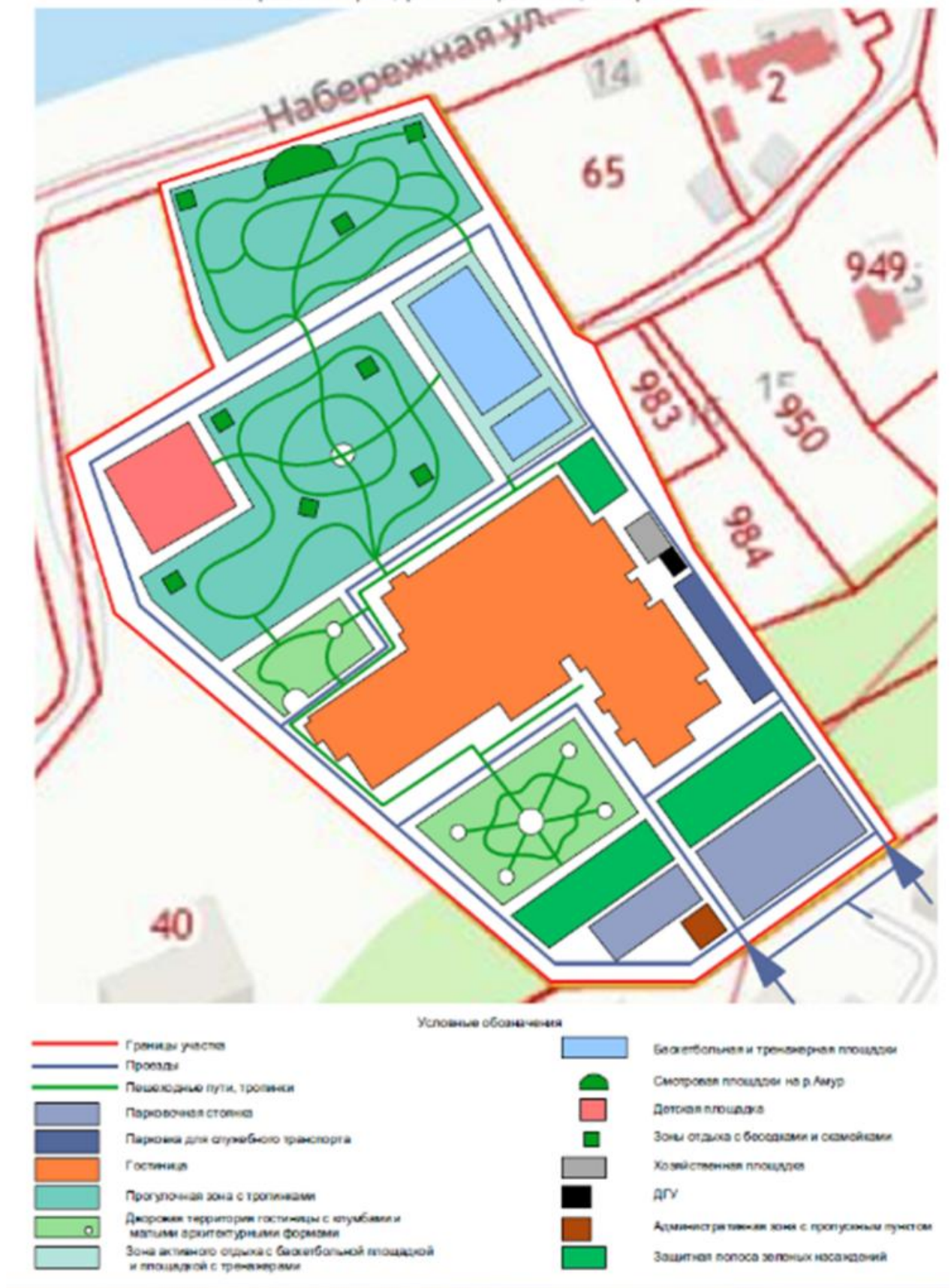


Рисунок 4. Расположение объектов на земельном участке

Срок предоставления земельного участка в аренду и обоснование такого срока с учетом установленных законодательством требований.

ООО «Мичуринское» планирует получить земельный участок с кадастровым номером 27:17:0300401:39 до 30.09.2025 г., так с 01.10.2025 г. на участке начнутся инженерные изыскания.

Застройщик запрашивает весь участок площадью 1,73 га сроком аренды на 50 лет, так как этот срок соответствует полезному сроку использования основных средств капитального строительства.

Информация о мощностях электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, необходимых для реализации Проекта.

На участке нет возможности технологического подключения централизованных инженерных сетей водоснабжения и водоотведения. Нет систем отчки стоков. Подключение водоснабжения возможно только через действующую скважину с. Воронежское -2 для чего требуется прокладка новых наружных сетей или устройство индивидуальной скважины. Застройщик обязан за проектировать и построить систему очистки и накопления стоков, предусмотреть в расходах вывоз жидких отходов.

На участке нет сетей теплоснабжения. Теплоснабжение и ГВС объекта возможно индивидуальное на природном газе. Расстояние от границ участка до газорегуляторного пункта 1,5-17, км.

На участке есть возможность подключения к линии электропередачи 10 Кв, через подстанцию. Требуется устройство понижающей подстанции.

Предварительные требования по проекту:

Запрашиваемая электрическая мощность до 2 мВт;

Потребление воды (ХВС), централизованное от скважины, индивидуальное от скважины, до 80 м³ в сутки;

ГВС индивидуальное на природном газе.

Теплоснабжение индивидуальные на природном газе.

Ливневые стоки до 80 м³/с.

Удельный вес контрактов с подрядными организациями, задействованными в реализации Проекта и зарегистрированными на территории края, в общей сумме контрактов, в том числе на этапе капитального строительства (реконструкции, модернизации).

Локализация поставщиков на территории Хабаровского края:

-в общей сумме контрактов - 80%.

-на этапе капитального строительства - 100%.

Таблица 11. План график проекта с указанием сумм капитальных вложений (с учетом НДС), тыс. руб.

№ п/п	Наименование работ (мероприятий)	2025				2026				2027				2028				2029			
		I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
1	Предоставление земельных участков																				
1.1	Получение земельного участка, заключение договора аренды																				
2	Разработка проектно-сметной документации																				
2.1	Разработка проектно-сметной документации				25 052			25 052													
2.2	Прохождение государственной экспертизы проектно-сметной документации								2 923												
3	Строительно-монтажные работы																				
3.1	Подготовительно-заготовительные работы, мобилизация, демонтажные работы на участке										12 622										
3.2	Устройство фундамента и возведение теплового контура здания из монолитных ЖБ конструкций										162 297	162 297									
3.3	Архитектурные решения											94 843	114 843	104 843	104 843						
3.4	Внутренние сети:																				
3.4.1	Система водоснабжения												4 690	4 690	4 690	4 690					
3.4.2	Отопление, кондиционирование и вентиляция												29 991	29 991	29 991	29 991					
3.4.3	Система канализации												872	872	872	872					
3.4.4	Тепловой пункт												4 021	4 021	4 021	4 021					
3.4.5	Внутренние сети электроснабжения												31 505	31 505	31 505	31 505					
3.4.6	Сети связи												8 909	8 909	8 909	8 909					
3.4.7	Автоматизация												1 710	1 710	1 710	1 710					
3.4.8	Технологические решения												27 969	27 969	27 969	27 969					
3.5	Внешние сети:																				
3.5.1	Устройство резервного ДГУ													3 319	3 319	3 319	3 319				
3.5.2	Наружные сети электроснабжения													2 822	2 822	2 822	2 822				
3.5.3	Наружные сети связи													750	750	750	750				
3.5.4	Наружные сети водоснабжения													9 813	9 813	9 813	9 813				
3.5.5	Наружные сети канализации													5 562	5 562	5 562	5 562				
3.5.6	Наружные тепловые сети													9 174	9 174	9 174	9 174				
3.7	Благоустройство																37 299	37 299	37 299		
3.8	Укрепления и ограждения																	1 795	1 795		
3.9	Наружное освещение																	4 615	4 615		
3.10	Комплектация (поставка оборудования, мебели, посуды, постельного белья и прочие)																69 411	69 411	69 411	69 411	
4.	Ввод в эксплуатацию				25 052	0	0	25 052	2 923	0	174 919	257 141	224 511	245 950	245 950	141 107	138 149	113 119	113 119	69 411	

Мероприятия по охране окружающей среды.

Гостиничный комплекс относится к экологически безопасным объектам по степени негативного воздействия на окружающую среду, предприятия этой группы безопасны для окружающей среды не оказывают влияние на состояние экологии.

ООО «Мичуринское» осознает всю ответственность за характер, масштабы влияния собственной деятельности, продукции и услуг на окружающую среду, свою ответственность за обеспечение безопасных условий труда, защиту здоровья персонала и населения, проживающего в районах деятельности производственных объектов компании; гарантирует, что риски, связанные с воздействием на здоровье персонала, третьих лиц и окружающую среду, находятся под ее управлением. При планировании деятельности компанией уделяется особенное внимание недопущению случаев травмирования, ухудшения здоровья персонала, предотвращению аварий, инцидентов, и снижению неблагоприятного воздействия на окружающую среду.

1. Сооружения и оборудования по улавливанию выбрасываемых веществ (установок очистки газа), их утилизации

Оборудование для обеспечения стабильного температурного режима будет соответствовать требованиям экологической безопасности. Планируется организовать постоянный мониторинг за системами кондиционирования и охлаждения жилых и общественных помещений в которых будут установлены кондиционеры на предмет утечек хладагента и систему автоматического контроля и блокировки оборудования.

2. Оборудования по сортировке, обезвреживанию, утилизации отходов производства и потребления

Для вывоза мусора планируется заключить договор со специализированной организацией, которая осуществляет данный вид деятельности на основании действующей лицензии.

Проектом предусматриваются все необходимые виды инженерного обеспечения обеспечивающие комфортные условия для сотрудников, посетителей, хранения и обработки грузов и товаров: отопление, вентиляция, водопровод, канализация, энергоснабжение, электроосвещение, телефонная и радиосвязь, технологическое оборудование, организованный водосток и др.

Общие требования, которым должны соответствовать здания: Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Технический регламент о безопасности зданий и сооружений в Постановлении Правительства РФ от 28.05.2021 № 815. СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», СНиП 31-04-2001 «Складские здания». Вентиляция термического склада будет проектироваться согласно СНиП 41-01-2003.

Водопровод, канализация – коммуникации будут построены за счет инвестора. Для обеспечения бытовых нужд, а именно питьевая вода, туалеты,

душевые) влажная ежедневная уборка необходимая мощность подключения 560 куб.м/сут.

Предусматривается охранная и пожарная сигнализация и другие необходимые противопожарные мероприятия. Для монтажа данных систем планируется привлечение специализирующихся на данном виде деятельности организаций.

В период производства работ воздействие объекта на окружающую среду при соблюдении природоохранных мероприятий будет допустимым, устойчивость экосистем не будет нарушена.

В рамках разработки проектной документации будет проведена оценка воздействия на окружающую среду при эксплуатации объекта.

В рамках экологического обоснования планируемой деятельности разработан комплекс природоохранных мероприятий, направленных на минимизацию негативного воздействия на все компоненты окружающей среды, а также мероприятия, предусматривающие регулярный контроль над состоянием окружающей среды в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3. Мероприятия по охране окружающей среды в период строительства и эксплуатации объекта:

- организация проездов с не пылящим покрытием (например, основание из щебня, сокращающего образование пыли);
- полив водой временных проездов в жаркую и сухую погоду с целью уменьшения пылевыделения, а также увлажнение выгружаемых сыпучих материалов распылением воды при выгрузке сыпучих материалов и производстве земляных работ;
- подключение строительных площадок к существующим сетям электро-снабжения, теплоснабжения для уменьшения возможных выбросов;
- монтаж емкости - отстойника системы очистки дренажных вод;
- постоянный мониторинг за системами кондиционирования и охлаждения температурного помещения на предмет утечек хладагента и систему автоматического контроля и блокировки оборудования;
- сохранение существующих зеленых массивов или проектирование шумозащитных полос зеленых насаждений;
- образующиеся отходы в процессе строительства, эксплуатации объекта, включая техническое обслуживание транспортных средств, передаются индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам, имеющим лицензию на деятельность по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию и размещению отходов I-IV классов опасности;
- организация накопления отходов на территории объекта (складирования отходов на срок не более чем одиннадцать месяцев в целях их дальнейшей обработки, утилизации, обезвреживания, размещения), в том числе мест накопления осуществляется в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями к обращению с отходами, установленных СанПиН 2.1.3684-21;

- размещение отходов осуществляется на полигонах, включенных в Государственный реестр объектов размещения отходов (ГРОРО);
- ограждение территории стройплощадки;
- приоритет повторного применения материалов перед передачей на размещение;
- проведение контроля и регулировки двигателей транспортных средств (для которых это предусмотрено соответствующими стандартами или другими нормативными документами) на соответствие выбросов загрязняющих веществ в отработавших газах установленным нормам (возможно привлечение для этих видов работ других предприятий (по договору), имеющих лицензию на проведение данных работ);
- в случае технического обслуживания транспортных средств (в рамках реализации дополнительных услуг) соблюдение требований законодательства в области охраны окружающей среды.

Количество создаваемых рабочих мест. Претендентом планируется создание 111 рабочих мест для граждан Российской Федерации, зарегистрированных на территории Хабаровского края.

Таблица 12. Штатное расписание.

Персонал	Количество, человек	Заработная плата в месяц, руб.
Директор	1	250 000
Секретариат	3	80 000
Ком директор	1	170 000
Комм отдел	2	110 000
Начальник отдела кадров	1	100 000
Отдел кадров	1	80 000
Главный бухгалтер	1	150 000
Бухгалтерия	2	120 000
Приём и размещение	6	100 000
Повара	15	100 000
Официанты	10	60 000
Бармены	2	60 000
Обслуживание номеров	40	80 000
Начальник безопасности	1	150 000
Служба безопасности	10	80 000
Хозяйственная служба	10	70 000
Инженерная служба	3	120 000
Отдел IT	2	120 000
Всего	111	
Средняя заработная плата		87 568

Таблица 16. Трудовые ресурсы с учетом реализации проекта.

Наименование показателя	Факт предыдущего года	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Количество создаваемых (сохраняемых) рабочих мест для граждан Российской Федерации, зарегистрированных на территории Хабаровского края (человек), в том числе:	0	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
Руководители	0	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Специалисты и другие служащие	0	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
Рабочие	0	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
Внешние совместители	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Работники, выполнявшие работы по договорам гражданско-правового характера	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Фонд заработной платы - всего (тыс. рублей)	0	156 309	164 124	172 330	180 947	189 994	199 494	209 469	219 942	230 939	242 486
в том числе:											
Руководители	0	10 774	11 313	11 879	12 473	13 096	13 751	14 439	15 161	15 919	16 715
Специалисты и другие служащие	0	37 469	39 343	41 310	43 375	45 544	47 821	50 212	52 723	55 359	58 127
Рабочие	0	108 065	113 469	119 142	125 099	131 354	137 922	144 818	152 059	159 662	167 645
Внешние совместители	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Работники, выполнявшие работы по договорам гражданско-правового характера	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5. Оценка Рисков.

Гостиничный бизнес также, как и любая иная деятельность коммерческих структур подвержена различного рода рискам. Риски, имеющие место в гостиничном бизнесе разнообразны, можно разделить по следующим направлениям:

По характеру опасности (техногенные, природные и смешанные);

В зависимости от вида деятельности (предпринимательские, инвестиционные, профессиональные, производственные);

В зависимости от объекта подверженного риску (риски связанные с жизнью и здоровьем, риски имуществу).

К техногенным рискам относятся возможные негативные последствия, вызванные деятельностью людей. В гостиничном бизнесе в эту группу рисков составляют: загрязнение окружающей природной среды, нарушение экосистем и пр. К данной категории рисков нужно подходить с особым вниманием, так как последствия, как для окружающей среды, так и для самого предприятия сферы гостиничных услуг могут быть серьезными. Так, природе может быть нанесен ущерб в виде деградации почвенного покрова, загрязнения водоемов и прилегающих к организации территории. В связи с этим предприятия сферы услуг могут понести серьезные финансовые затраты, связанные с восстановлением природной среды, уплачивать штрафные санкции, а также не исключена уголовная ответственность.

К природным рискам можно отнести риски независящие от человеческого фактора. К ним мы относим землетрясение, наводнение, извержение вулканов и прочие природные стихийные бедствия. Вероятность их проявления зависит, прежде всего, от расположения объектов гостиничного бизнеса. Для компаний, оказывающих гостиничные услуги в Хабаровском крае данный риск невелик в связи с низкой вероятностью возникновения природных катаклизмов.

К смешанному типу рисков следует относить риски, вызванные проявлениями событий природного характера, причиной которых послужила хозяйственная деятельность. В гостиничном бизнесе к такому типу рисков можно отнести риски оползневой опасности, связанные строительством на подверженной оползням территории и т.п. В целом по Хабаровскому краю вероятность проявления данного типа рисков невысокая.

К предпринимательским (коммерческим) рискам относят риски, связанные с убытками, возникшими в результате предпринимательской деятельности. В данную группу также входят риски финансового и производственного характера. Это наиболее распространенный и вероятный вид рисков, в том числе, для гостиничного бизнеса Хабаровского края.

Инвестиционный риск представляет собой риск снижения доходности от финансовых вложений в коммерческую деятельность в результате принятия неэффективных управленческих решений, а также ухудшения экономической обстановки в государстве. В гостиничном бизнесе к ним можно отнести вло-

жение в неликвидные активы, неэффективная дивидендная политика предприятия сферы услуг.

Профессиональные риски представляют собой риски, связанные с выполнением должностных обязанностей, сопровождающихся травматизмом. Для гостиничного бизнеса данный вид риска минимален. Достаточно высока степень риска для сотрудников сферы туризма.

Отдельно нужно выделить риски пожарной опасности, риски краж и хищений имущества, риски эпидемиологической опасности и риски отравления продуктами питания. Данные виды рисков наиболее актуальны для сферы гостиничного бизнеса, так как затрагивают непосредственно клиентов, а мероприятия по их предупреждению необходимо проводить постоянно в процессе предоставления гостиничных услуг.

К риску пожарной опасности относятся риски возникновения пожаров. В сфере оказания гостиничных услуг данный вид рисков может быть высоким в случае эксплуатации неисправного оборудования, электропроводки, нарушения требований правил пожарной безопасности.

Риск эпидемиологической опасности связан с распространением инфекционных заболеваний. Поток клиентов в сфере оказания гостиничных услуг значительный, в связи с этим риск распространения инфекций может быть высоким. Для российских предприятий, оказывающих гостиничные услуги риск эпидемиологической опасности, может иметь высокие показатели в осенне-зимний период, когда высок уровень заболеваемости гриппом.

Риски, связанные с кражами и хищениями в гостиничном бизнесе распространены. Их показатели могут быть высокими или низкими в зависимости от качества организации мероприятий по их предупреждению. Эффективная и слаженная работа служб безопасности гостиниц позволит сократить риск краж до минимума.

Риски отравления клиентов гостиниц достаточно высоки. Они связаны с несоблюдением сроков хранения пищевой продукции, с реализацией продукции несоответствующей требованиям качества и безопасности, установленных нормативными документами. Для снижения степени риска необходима организация контроля поставки, приготовления и реализации пищевой продукции в гостинице. Для гостиниц Хабаровского края величина риска в среднем ниже, чем для субъектов гостиничного бизнеса туристических стран. Данный аспект связан с более жесткими требованиями законодательства в части реализации пищевой продукции.

Таблица 17. Анализ рисков предприятий гостиничного бизнеса Хабаровского края.

Наименование риска	Вид негативного последствия, характерного для данного региона	Вероятность проявления (высокая $\geq 50\%$, средняя — 25-50% низкая $<25\%$)	Способы минимизации
Техногенные	Загрязнение прилегающей территории, обрушение сооружений, выход из строя оборудования	Высокая	Применение эффективных очистных сооружений, соблюдение экологического законодательства, применение процедур административной ответственности за нарушение требований и нормативов проведения строительных работ, своевременное техническое обслуживание оборудования
Природные	Ураганы, землетрясения	Низкая	Минимизация ущерба, связанная с прогнозированием стихийных бедствий, страхование
Смешанные	Оползни	Низкая	Соблюдение правил проведения строительных работ, технологии строительства, выбор участков с низким уровнем оползневой опасности
Предпринимательские	Простои в работе	Высокая	Бизнес-планирование, анализ формируемой финансовой отчетности, выполнение договорных обязательств, привлечение кредитных ресурсов.
Инвестиционные	Снижение доходности по дивидендам	Средняя	Формирование достоверной отчетности, достоверная оценка активов и экономической ситуации на предприятии и в государстве
Профессиональные	Травматизм работников, несчастные случаи	Низкая	Соблюдение правил техники безопасности, должностных инструкций, рекомендаций, страхование
Риск пожарной опасности	Пожары на предприятиях гостиничного бизнеса	Низкая	Соблюдение правил противопожарной безопасности, техническое оснащение системами автоматизированного пожаротушения и оповещения, страхование
Эпидемиологические риски	Эпидемии	Низкая	Выполнение рекомендаций соответствующих служб по проведению санитарных и противоэпидемиологических мероприятий, карантин
Риски краж	Кражи у клиентов и организации	Средняя	Эффективная работа службы безопасности гостиниц
Риск отравлений	Отравление продуктами питания	Средняя	Работа с проверенными поставщиками продукции, правильная технологическая обработка продукции, соблюдение сроков хранения, проведение экспертизы продукции

Выводы:

Риски, имеющие отношение к сфере гостиничного бизнеса, разнообразны, их количество достаточно высокое. Хабаровский край в этом отношении имеет средние показатели;

Вероятность риска зависит от географического расположения объекта гостиничного бизнеса, от состава и эффективности мероприятий, направленных на его минимизацию;

Наиболее существенными рисками для хабаровских предприятий гостиничного бизнеса являются: техногенные, предпринимательские, инвестиционные, риски краж, риски отравлений продуктами питания. Высокая вероятность проявления данных рисков связана с особенностями ведения бизнеса, с относительно невысокими экономическими показателями развития отдельных предприятий сферы гостиничных услуг, с недостаточным качеством организационных мероприятий;

Негативные проявления рассмотренных рисков могут быть сведены к минимуму за счет проведения соответствующих мероприятий по внедрению современных технологических средств, соблюдения технологий строительства, требований нормативной и технической документации; за счет достоверной оценки активов и формирования «прозрачной и полезной» отчетности, привлечения дополнительных финансовых ресурсов; за счет эффективной организации служб безопасности гостиниц; за счет работы с проверенными поставщиками продуктов питания и т.д.

6. Финансовый план.

Простой срок окупаемости Проекта (PBP) – 9 лет

Дисконтированный срок окупаемости Проекта (DPP) – 13 лет

Рентабельность инвестированного капитала (ROI) – 1,5

Чистая приведенная стоимость (NPV) – 763 млн. руб.

Внутренняя норма доходности (IRR) – 21%

Прогнозируемы годовые платежи в консолидированный бюджет края на период срока окупаемости Проекта – 4 721 млн. рублей

Таблица 18. Прогнозные годовые платежи в бюджеты всех уровней, тыс. руб.

Налоги, платежи и сборы	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
в федеральный бюджет, в т.ч.:	205 683	283 267	381 185	402 637	428 321	451 807	476 386	502 181
НДС	174 011	231 045	302 805	317 945	333 842	350 534	368 061	386 464
Налог на прибыль	31 673	52 222	78 380	84 693	94 479	101 273	108 326	115 717
страховые взносы во внебюджетные фонды, в т.ч.:	46 893	49 237	51 699	54 284	56 998	59 848	62 841	65 983
- ФФОМС	7 972	8 370	8 789	9 228	9 690	10 174	10 683	11 217
- ПФР	34 388	36 107	37 913	39 808	41 799	43 889	46 083	48 387
- ФСС	4 533	4 760	4 998	5 247	5 510	5 785	6 075	6 378
в региональный бюджет, в т.ч.:	128 853	179 627	244 823	258 987	283 102	299 522	316 607	334 565
Налог на прибыль	81 444	134 286	201 549	217 781	242 946	260 416	278 551	297 559
Налог на имущество	34 521	32 453	30 385	28 317	27 267	26 217	25 167	24 117
НДФЛ	12 889	12 889	12 889	12 889	12 889	12 889	12 889	12 889
в местный бюджет, в т.ч.:	2 274	2 274	2 274	2 274	2 274	2 274	2 274	2 274
НДФЛ	2 274	2 274	2 274	2 274	2 274	2 274	2 274	2 274
ИТОГО в бюджеты различных уровней	383 704	514 407	679 981	718 183	770 696	813 451	858 108	905 003

Продолжение таблицы 18. Прогнозные годовые платежи в бюджеты всех уровней, тыс. руб.

Налоги, платежи и сборы	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Итого
в федеральный бюджет, в т.ч.:	528 306	554 888	582 800	612 107	642 879	675 190	709 117	7 231 073
НДС	405 787	426 076	447 380	469 749	493 237	517 899	543 793	5 594 617
Налог на прибыль	122 519	128 812	135 420	142 358	149 643	157 292	165 323	1 636 456
страховые взносы во внебюджетные фонды, в т.ч.:	69 282	72 746	76 383	80 202	84 212	88 423	92 844	964 983
- ФФОМС	11 778	12 367	12 985	13 634	14 316	15 032	15 784	164 047
- ПФР	50 807	53 347	56 014	58 815	61 756	64 844	68 086	707 654
- ФСС	6 697	7 032	7 384	7 753	8 141	8 548	8 975	93 282
в региональный бюджет, в т.ч.:	351 005	366 137	382 078	398 868	416 551	435 170	454 773	4 721 814
Налог на прибыль	315 049	331 231	348 222	366 062	384 795	404 464	425 117	4 208 029
Налог на имущество	23 067	22 017	20 967	19 917	18 867	17 817	16 767	333 343
НДФЛ	12 889	12 889	12 889	12 889	12 889	12 889	12 889	180 442
в местный бюджет, в т.ч.:	2 274	2 274	2 274	2 274	2 274	2 274	2 274	31 843
НДФЛ	2 274	2 274	2 274	2 274	2 274	2 274	2 274	31 843
ИТОГО в бюджеты различных уровней	950 867	996 045	1 043 535	1 093 452	1 145 917	1 201 058	1 259 009	12 949 712

Таблица 19. Капитальные затраты проекта.

№	Наименование работ	Сумма без НДС, тыс. руб.	Сумма с НДС, тыс. руб.
1	Разработка проектно-сметной документации	41 753	50 104
1.2	Прохождение государственной экспертизы проектно-сметной документации	2 923	2 923
	Итого ПИР	44 676	53 027
2	Строительно-монтажные работы		
2.1	Подготовительно-заготовительные работы, мобилизация, демонтажные работы на участке	9 179	11 015
2.2	Устройство фундамента и возведение теплового контура здания из монолитных ЖБ конструкций	236 053	283 264
2.3	Архитектурные решения	304 979	365 975
2.4	Внутренние сети:	0	
2.4.1	Система водоснабжения	13 643	16 372
2.4.2	Отопление, кондиционирование и вентиляция	87 242	104 691
2.4.3	Система канализации	2 538	3 045
2.4.4	Тепловой пункт	11 695	14 035
2.4.5	Внутренние сети электроснабжения	91 646	109 975
2.4.6	Сети связи	25 916	31 099
2.4.7	Автоматизация	4 973	5 967
2.4.8	Технологические решения	81 359	97 630
2.5	Внешние сети:	0	
2.5.1	Устройство резервного ДГУ	9 654	11 585
2.5.2	Наружные сети электроснабжения	8 208	9 850
2.5.3	Наружные сети связи	2 181	2 618
2.5.4	Наружные сети водоснабжения	28 544	34 253
2.5.5	Наружные сети канализации	16 179	19 415
2.5.6	Наружные тепловые сети	26 687	32 024
2.6	Благоустройство	81 373	97 648
2.7	Укрепления и ограждения	2 610	3 132
2.8	Наружное освещение	6 712	8 054
	Итого СМР	1 051 372	1 261 647
2.9	Работы в зимнее время	37 849	45 419
2.10	Перебазировка техники	809	970
2.11	Командировочные расходы	625	750
2.12	Плата за выбросы загрязняющих веществ в период строительства	450	540
2.13	Плата за размещение отходов в период строительства	1 544	1 853
2.14	Статическое испытание фундаментов	2 602	3 122
	Итого СМР	1 095 251	1 314 301
2.15	Резерв на непредвиденны расходы и траты	109 525	131 430
	ИТОГО СМР	1 204 776	1 445 731
	Всего ПИР и СМР	1 249 452	1 498 758
2.16	Комплектация (поставка оборудования, мебели, посуды, постельного белья и прочие)	231 370	277 643
	ВСЕГО стоимость объекта	1 480 822	1 776 402

Расчёт выручки от реализации проекта.

Таблица 19. Расчёт выручки гостиницы при максимальной нагрузке.

Категории номеров	Количество номеров	Стоимость размещения, руб.	Выручка в месяц, тыс. руб.
Стандарт	390	8 000	93 600 000
Всего:	390		93 600 000

Таблица 20. Расчёт выручки гостиницы за год.

Месяц	% загрузки	Выручка с НДС, тыс. руб.	Выручка без НДС, тыс. руб.
июнь	90%	84 240	70 200
июль	90%	84 240	70 200
август	90%	84 240	70 200
сентябрь	80%	84 240	70 200
октябрь	80%	74 880	62 400
ноябрь	80%	74 880	62 400
декабрь	90%	74 880	62 400
январь	90%	74 880	62 400
февраль	90%	74 880	62 400
март	80%	74 880	62 400
апрель	80%	74 880	62 400
май	90%	84 240	70 200
За год		945 360	787 800

Таблица 21. Расчёт дополнительной выручки.

Объект	Выручка в день, руб.	Кол-во дней	Сумма в год с НДС, тыс. руб.	Сумма в год без НДС, тыс. руб.
Ресторан	500 000	365	182 500	152 083
Парковка	15 000	365	5 475	4 563
Итого	515 000		187 975	156 646

Таблица 22. Выход на проектную мощность.

Показатель	2 030	2 031	2 032
Коэффициент загрузки	0,7	0,85	1
Выручка без НДС	661 112	802 779	944 446

Текущие затраты проекта.

Таблица 23. Затраты на обслуживание и ремонт, тыс. руб.

Оборудование	Ст-ть оборудован ия	Норматив	Стоимость обслуживания
Технологическое оборудование	231 370	0,03	6 941
Здания и сооружения	1 431 757	0,005	7 159
Итого:	1 663 126		14 100

Таблица 24. Затраты на воду, тыс. руб.

Назначение	Потребление в год, м3	Ст-ть м3, руб.	Затраты на воду
Бытовая вода	36 500	60	2 190
Водоотведение	36 500	34	1 241
Итого:	36 500		3 431

Таблица 25. Затраты на электроэнергию, тыс. руб.

Назначение	Потребление, кВт	Ст-ть кВт, руб.	Затраты на эл. энергию
Потребление энергии оборудованием	2 190 000	7,1	15 549
Итого:	2 190 000		15 549

Таблица 26. Затраты на отопление, тыс. руб.

Расход мКал/мес на м2	Месяцев отопит. периоде	Площадь, м2	Теплота, мКал/мес	Потребность в паре, тонн	Стоимость кКал, руб.	Затраты на отопление тыс. руб.
18	6	4 320	466 560		14,7	6 858

Таблица 27. Сводная таблица годовых текущих затрат, тыс. руб.

Наименование	Сумма с НДС	Сумма без НДС
Затраты на обслуживание и ремонт здания и оборудования	14 100	11 750
Затраты на воду	3 431	2 859
Затраты на электроэнергию	15 549	12 958
Затраты на отопление	6 858	5 715
Затраты на ГВС	1 752	1 460
Материальные затраты	15 000	12 500
Затраты на продукты	30 417	25 347
МБП и спецодежда	1 110	925
Итого:	88 217	73 514

Таблица 28. Отчёт о финансовых результатах, тыс. руб.

Наименование показателя	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Выручка	948 930	1 238 046	1 600 984	1 681 034	1 765 085	1 853 340	1 946 007	2 043 307
Себестоимость:								
сырье и материалы	57 747	60 634	63 666	66 849	70 191	73 701	77 386	81 255
производственный персонал	108 065	113 469	119 142	125 099	131 354	137 922	144 818	152 059
производственные расходы	21 130	22 186	23 296	24 461	25 684	26 968	28 316	29 732
Валовая прибыль	761 988	1 041 757	1 394 881	1 464 625	1 537 856	1 614 749	1 695 486	1 780 261
Административный и коммерческий персонал	48 243	50 656	53 188	55 848	58 640	61 572	64 651	67 883
Налоги и сборы	81 413	81 690	82 084	82 601	84 265	86 065	88 008	90 100
EBITDA	713 744	991 101	1 341 692	1 408 777	1 479 216	1 553 177	1 630 836	1 712 377
Лизинговые платежи	0							
Амортизация	93 999	93 999	93 999	93 999	47 725	47 725	47 725	47 725
Проценты к уплате	167 279	151 069	127 976	104 883	81 789	58 696	35 603	11 547
Прибыль (убыток) от операционной деятельности	452 466	746 033	1 119 717	1 209 895	1 349 701	1 446 755	1 547 507	1 653 105
Доходы от реализации внеоборотных активов	0	0	0	0	0	0	0	0
Курсовые разницы	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие доходы	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения	452 466	746 033	1 119 717	1 209 895	1 349 701	1 446 755	1 547 507	1 653 105
Налог на прибыль	113 117	186 508	279 929	302 474	337 425	361 689	386 877	413 276
Чистая прибыль (убыток)	339 350	559 525	839 788	907 421	1 012 276	1 085 066	1 160 630	1 239 829
Выплаченные дивиденды								
Нераспределенная чистая прибыль за период	339 350	559 525	839 788	907 421	1 012 276	1 085 066	1 160 630	1 239 829

Продолжение таблицы 28. Отчёт о финансовых результатах, тыс. руб.

Наименование показателя	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Выручка	2 145 472	2 252 746	2 365 383	2 483 652	2 607 835	2 738 227	2 875 138
Себестоимость:							
сырье и материалы	85 318	89 584	94 063	98 766	103 705	108 890	114 335
производственный персонал	159 662	167 645	176 027	184 828	194 070	203 773	213 962
производственные расходы	31 219	32 780	34 419	36 139	37 946	39 844	41 836
Валовая прибыль	1 869 274	1 962 737	2 060 874	2 163 918	2 272 114	2 385 720	2 505 006
Административный и коммерческий персонал	71 278	74 841	78 583	82 513	86 638	90 970	95 519
Налоги и сборы	92 349	94 763	97 350	100 120	103 080	106 240	109 612
EBITDA	1 797 996	1 887 896	1 982 291	2 081 405	2 185 476	2 294 749	2 409 487
Лизинговые платежи							
Амортизация	47 725	47 725	47 725	47 725	47 725	47 725	47 725
Проценты к уплате	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль (убыток) от операционной деятельности	1 750 271	1 840 171	1 934 566	2 033 680	2 137 750	2 247 024	2 361 762
Доходы от реализации внеоборотных активов	0	0	0	0	0	0	0
Курсовые разницы	0	0	0	0	0	0	0
Прочие доходы	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения	1 750 271	1 840 171	1 934 566	2 033 680	2 137 750	2 247 024	2 361 762
Налог на прибыль	437 568	460 043	483 641	508 420	534 438	561 756	590 440
Чистая прибыль (убыток)	1 312 703	1 380 128	1 450 924	1 525 260	1 603 313	1 685 268	1 771 321
Выплаченные дивиденды							
Нераспределенная чистая прибыль за период	1 312 703	1 380 128	1 450 924	1 525 260	1 603 313	1 685 268	1 771 321

Таблица 29. Отчёт о движении денежных средств, тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Остаток денежных средств на начало периода	0	0	0	0	36 151	0	283 958	667 132	1 343 351	2 100 521
Поступления от продаж	0	0	0	0	0	1 138 715	1 485 655	1 921 181	2 017 240	2 118 102
Отток по операционной деятельности	0	0	15 788	92 375	157 219	810 347	924 841	1 067 322	1 082 430	1 111 850
в том числе:										
Материальные затраты	0	0	0	0	0	118 219	118 219	118 219	118 219	118 219
Заработная плата	0	0	0	0	0	156 309	156 309	156 309	156 309	156 309
Налоги	0	0	0	0	0	368 541	499 243	664 818	703 020	755 533
Проценты по кредиту	0	0	15 788	92 375	157 219	167 279	151 069	127 976	104 883	81 789
Чистый денежный поток от операционной деятельности	0	0	-15 788	-92 375	-157 219	328 368	560 815	853 859	934 810	1 006 252
Поступления от финансовой деятельности - всего	25 052	27 974	672 359	899 681	416 716	0	0	0	0	0
в том числе:										
Вложения учредителей в проект	20 877	23 799	338 420		71 793	0	0	0	0	0
Поступление кредитов	0	0	224 511	771 155	295 648	0	0	0	0	0
Возмещение НДС	4 175	4 175	109 428	128 526	49 275	0	0	0	0	0
Отток по финансовой деятельности - всего	0	0	0	0	0	44 410	177 640	177 640	177 640	177 640
Выплата основного долга	0	0	0	0	0	44 410	177 640	177 640	177 640	177 640
Чистый денежный поток от финансовой деятельности - всего	25 052	27 974	672 359	899 681	416 716	-44 410	-177 640	-177 640	-177 640	-177 640
Поступления от инвестиционной деятельности - всего	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Отток по инвестиционной деятельности - всего	25 052	27 975	656 571	771 155	295 648	0	0	0	0	0
Инвестиции в поддержание основных средств	20 877	23 799	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистый денежный поток от инвестиционной деятельности	-25 052	-27 975	-656 571	-771 155	-295 648	0	0	0	0	0
Чистый денежный поток - итога	0	0	0	36 150	-36 151	283 958	383 174	676 219	757 170	828 612
Остаток денежных средств на конец периода	0	0	0	36 151	0	283 958	667 132	1 343 351	2 100 521	2 929 133

Продолжение таблицы 29. Отчёт о движении денежных средств, тыс. руб.

Наименование показателя	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Остаток денежных средств на начало периода	2 929 133	3 843 988	4 848 479	5 991 302	7 355 637	8 803 522	10 339 082	11 966 648	13 690 767	15 516 216
Поступления от продаж	2 224 007	2 335 208	2 451 968	2 574 567	2 703 295	2 838 460	2 980 383	3 129 402	3 285 872	3 450 166
Отток по операционной деятельности	1 131 512	1 153 076	1 175 915	1 210 232	1 255 410	1 302 900	1 352 817	1 405 282	1 460 423	1 518 374
в том числе:										
Материальные затраты	118 219	118 219	118 219	118 219	118 219	118 219	118 219	118 219	118 219	118 219
Заработная плата	156 309	156 309	156 309	156 309	156 309	156 309	156 309	156 309	156 309	156 309
Налоги	798 288	842 945	889 840	935 704	980 882	1 028 372	1 078 289	1 130 754	1 185 895	1 243 845
Проценты по кредиту	58 696	35 603	11 547	0	0	0	0	0	0	0
Чистый денежный поток от операционной деятельности	1 092 495	1 182 131	1 276 053	1 364 335	1 447 885	1 535 560	1 627 566	1 724 120	1 825 449	1 931 792
Поступления от финансовой деятельности - всего	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
в том числе:										
Вложения учредителей в проект	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Поступление кредитов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Возмещение НДС	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Отток по финансовой деятельности - всего	177 640	177 640	133 230	0	0	0	0	0	0	0
Выплата основного долга	177 640	177 640	133 230	0	0	0	0	0	0	0
Чистый денежный поток от финансовой деятельности - всего	-177 640	-177 640	-133 230	0	0	0	0	0	0	0
Поступления от инвестиционной деятельности - всего	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Отток по инвестиционной деятельности - всего	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Инвестиции в поддержание основных средств	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистый денежный поток от инвестиционной деятельности	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистый денежный поток - итого	914 855	1 004 491	1 142 823	1 364 335	1 447 885	1 535 560	1 627 566	1 724 120	1 825 449	1 931 792
Остаток денежных средств на конец периода	3 843 988	4 848 479	5 991 302	7 355 637	8 803 522	10 339 082	11 966 648	13 690 767	15 516 216	17 448 008

По данным таблицы 29 остаток денежных средств на конец периода покрывает сумму капитальных затрат в 2033 году, следовательно, простой срок окупаемости составит 9 лет с начала финансирования Проекта.

Таблица 30. Расчёт показателей экономической эффективности проекта, тыс. руб.

№	Показатели	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	Выручка от реализации	0	0	0	0	0	948 930	1 238 046	1 600 984	1 681 034	1 765 085
2	Годовые затраты и налоги	0	0	15 788	92 375	157 219	596 994	666 212	749 281	762 214	789 349
3	Чистая прибыль	0	0	-15 788	-92 375	-157 219	351 935	571 834	851 703	918 820	975 736
4	Ставка дисконтирования	1	1,18	1,39	1,64	1,94	2,29	2,70	3,19	3,76	4,44
5	Дисконтированный денежный поток	0	0	-11 339	-56 223	-81 092	153 834	211 825	267 371	244 441	219 986
6	Капитальные затраты	20 877	23 312	547 142	642 629	246 374	0	0	0	0	0
7	Чистая текущая стоимость	-20 877	-44 189	-602 670	-1 301 522	-1 628 987	-1 475 153	-1 263 328	-995 957	-751 516	-531 530

№	Показатели	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1	Выручка от реализации	1 853 340	1 946 007	2 043 307	2 145 472	2 252 746	2 365 383	2 483 652	2 607 835	2 738 227	2 875 138
2	Годовые затраты и налоги	806 613	825 658	845 853	877 393	919 656	964 084	1 010 786	1 059 877	1 111 474	1 165 703
3	Чистая прибыль	1 046 727	1 120 348	1 197 454	1 268 080	1 333 090	1 401 299	1 472 866	1 547 958	1 626 753	1 709 435
4	Ставка дисконтирования	5,23	6,18	7,29	8,60	10,15	11,97	14,13	16,67	19,67	23,21
5	Дисконтированный денежный поток	199 992	181 406	164 314	147 462	131 375	117 031	104 244	92 846	82 689	73 637
6	Капитальные затраты	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Чистая текущая стоимость	-331 538	-150 132	14 182	161 644	293 018	410 049	514 293	607 140	689 828	763 465

Показатель чистой текущей стоимости примет положительное значение в 2037 году, следовательно, дисконтированный срок окупаемости проекта составит 13 лет.

Выручка от реализации приводится в строке №1.

В строке №2 приводятся годовые затраты.

В строке №3 рассчитана прибыль от реализации по каждому году проекта.

В строке №4 приведена ставка дисконтирования (из расчёта 18% в год), рассчитанная для каждого года по формуле: $R_i = (1+0,18)^n$

где

R_i – ставка дисконтирования за период

n – количество лет с начала реализации проекта

В строке №5 рассчитан дисконтированный чистый денежный поток для каждого года по формуле: $NCF_i = \frac{NP_i}{R_i}$

где

NCF_i – дисконтированный чистый денежный поток

NP_i – чистая прибыль

R_i – ставка дисконтирования за период

В строке №6 приведены капитальные затраты проекта.

В строке №7 рассчитан показатель чистой текущей стоимости по следующей формуле:

$$NPV_i = NCF_0 + NCF_1 + NCF_2 + \dots + NCF_i - I_0 - I_1 - I_2 - \dots - I_i$$

где

NPV_i – чистая текущая стоимость

NCF_i – дисконтированный чистый денежный поток

I_i – величина инвестиций за i -й год

Чистая текущая стоимость (NPV – Net Present Value) -

$$NPV = 763\,465 \text{ т. р.}$$

Простой срок окупаемости (PBP – Payback Period) – показатель, который определяется как период, в течение которого поток поступлений денежных средств от реализации проекта (прибыль + амортизация) полностью покрывает величину первоначально инвестированного капитала.

$$PBP = 9 \text{ лет}$$

Срок окупаемости с учетом дисконтирования (DPP – Discounted Payback Period) – показатель, который определяется как период, в течение которого чистый денежный поток с учетом дисконтирования полностью покрывает величину инвестированного капитала.

$$DDP = 13 \text{ лет}$$

Внутренняя норма доходности (IRR – Internal Rate of Return) – та ставка дисконтирования, при которой NPV инвестиционного проекта становится = 0, т.е. инвестиционные затраты по проекту уравниваются доходами от его внедрения.

$$IRR = 21\%$$

Индекс доходности инвестиций (PI – Profitability Index) – показатель, позволяющий определить относительную (а не абсолютную, в отличие от NPV) эффективность инвестиций. По расчету данный показатель представляет собой увеличенное на единицу отношение NPV к общим инвестиционным затратам:

$$PI = 1 + \frac{NPV}{TIC}$$

где

NPV – чистая текущая стоимость проекта

TIC – общие инвестиционные затраты

$$PI = 1,5$$