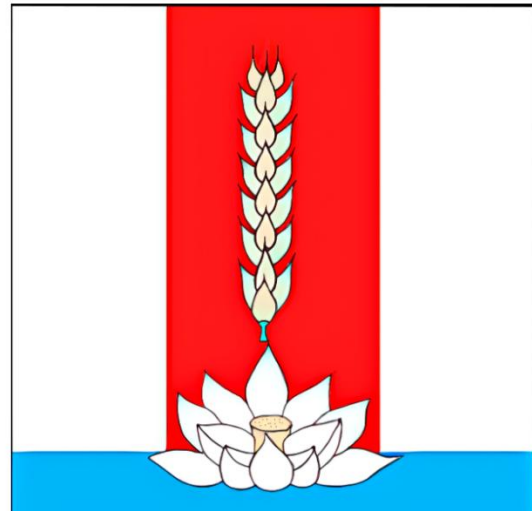


СОЗДАНИЕ ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА СО СПОРТИВНЫМ ЦЕНТРОМ

В ЧЕРНИГОВСКОМ
МУНИЦИПАЛЬНОМ ОКРУГЕ
ПРИМОРСКОГО КРАЯ



ПРЕЗЕНТАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА



СОДЕРЖАНИЕ

- 1 РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА
- 2 ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТА
- 3 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТА
- 4 СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ БИЗНЕСА
- 5 МАРКЕТИНГОВЫЙ ОБЗОР
- 6 ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН
- 7 ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТА ДЛЯ ОКРУГА И КРАЯ

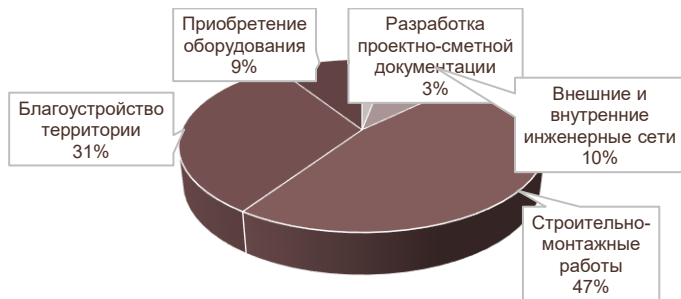


1.РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

Описание проекта

Гостиничный комплекс со спортивным центром будет расположен в живописном лесном массиве, в непосредственной близости от детского лагеря, что позволит интегрировать его в существующую рекреационную инфраструктуру округа. Основные объекты: гостиница на 100 человек, ресторан с террасой на 100 мест, спа-комплекс на 100 человек, административное здание, крытый бассейн на 100 человек, а также 10 гостевых домов по 60 кв.м. для 3-4 гостей каждый и вспомогательные объекты. На территории комплекса будет создан природный парк площадью 2,5 га со спортивными площадками, пешеходными и беговыми дорожками, беседками

Структура инвестиций



Потребность в инвестициях:

1 373 млн. руб. без НДС

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Наименование	Значение
Общий объем инвестиций	1 373 млн. руб. без НДС
EBITDA за 10 лет	2 547 млн. руб.
Рентабельность	47% (с учетом льгот СПВ)
IRR	15,2%
NPV за 10 лет	37,4 млн. руб.
Ставка дисконтирования	15%
Срок окупаемости	7 лет (с начала инвестиционной стадии)
Дисконтированный срок окупаемости	9,5 лет
Период планирования проекта	10 лет
Срок строительства	3 года

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТА



Местонахождение:

село Грибное, Черниговский
муниципальный округ



Отрасль:

Спорт, туризм и рекреация



Тип проекта:

Создание нового предприятия

- ❖ **Концепция** гостиничного комплекса со спортивным центром в Черниговском муниципальном округе Приморского края предполагает создание современного многофункционального объекта размещения и отдыха, ориентированного на семейных туристов, корпоративный отдых, спортсменов и участников образовательных программ.
- ❖ **Основные объекты:** гостиница на 100 человек (3 этажа, общая площадь 3000 кв.м.), ресторан на 100 мест с террасой (общая площадь 500 кв.м.), спа-комплекс на 100 человек (1500 кв.м.), административное здание (3 этажа, общая площадь 1200 кв.м.), крытый бассейн на 100 человек (1500 кв.м.), а также 10 гостевых домов по 60 кв.м. для 3-4 гостей каждый, беседки, пешеходные и велосипедные дорожки, спортивные площадки, природный парк, вспомогательное здание с комнатами для персонала
- ❖ **Планируемый срок ввода** в эксплуатацию 1 кв. 2029 года.
- ❖ **Текущее состояние** проекта: осуществлено бизнес-планирование, определен бюджет проекта, изучен рынок, подобран земельный участок, подготовлено инвестиционное предложение для инвестора.
- ❖ **Земельный участок** площадью 24,47 га находится в селе Грибное Черниговского муниципального округа, в 12 км от села Черниговка
- ❖ **Требуется присоединение** к сетям инженерно-технического обеспечения: электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Инициатор проекта:

Администрация Черниговского
муниципального округа

Целевая аудитория:

- ☐ Семейный отдых (туристы и местные жители);
- ☐ Корпоративный отдых;
- ☐ Спортивные сборы;

- ☐ Местные жители – посетители без проживания;
- ☐ Работники ООО «Транснефть – Дальний Восток»;
- ☐ Родители детей из детского лагеря



3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТА

- Земельный участок находится в границах кадастрового квартала 25:22:160001 и граничит с земельным участком № 25:22:160001:164, на котором расположен детский лагерь
- Адрес смежного земельного участка: Приморский край, Черниговский муниципальный округ, с. Грибное, ул. Шоссейная, 53
- Площадь участка 244745,7 кв. м
- Территориальная зона земельного участка: зона рекреационного назначения (Р)
- Отдаленность от участка газопровода магистрального Сахалин-Хабаровск Владивосток менее 3 км
- Сети электроснабжения – централизованные от существующей РП, текущая мощность 160 кВт
- Сети водоснабжения – от скважины (на территории лагеря) на (максимальный дебит 570 м3/сут)

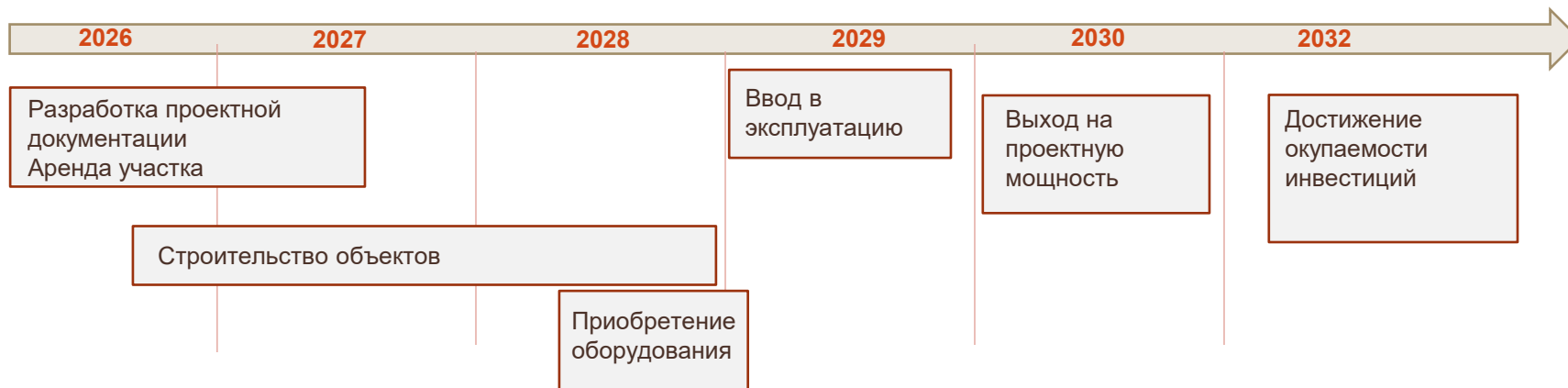


4. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ БИЗНЕСА



КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

График реализации проекта





5. МАРКЕТИНГОВЫЙ ОБЗОР

ДИНАМИКА ВНУТРЕННЕГО ТУРИЗМА В ПРИМОРСКОМ КРАЕ

Год	Количество туристов (тыс. чел.)	Рост/спад (%)	Основные факторы влияния
2019	1 850	—	Доковидный стабильный поток
2020	1 200	▼ 35%	Пандемия COVID- 19, ограничения
2021	1 500	▲ 25%	Частичное восстановление
2022	2 300	▲ 53%	"Туризм вместо Европы" – санкции
2023	2 600	▲ 13%	Развитие инфраструктуры
2024*	2 800–3 000	▲ 8–15%	Усиление господдержки, новые маршруты

ПРОГНОЗ СПРОСА

- ❖ Общая емкость рынка (размещение + местные без проживания): 117 000 посещений/размещений в год

Структура спроса (кол-во посещений в год):

- ❖ семейный отдых – 18 500
- ❖ корпоративные заезды – 11 000
- ❖ спортивные сборы – 7 500
- ❖ местные жители – 70 000
- ❖ работники Транснефти и их семьи – 7000
- ❖ родители детей из лагеря – 3000



5. МАРКЕТИНГОВЫЙ ОБЗОР

АНАЛИЗ ЦЕН КОНКУРЕНТОВ, РУБЛИ

	Гостиницы, отели и базы отдыха	Рестораны и кафе	Спа-комплексы	Спортивные площадки и спорткомплексы	Бассейны	Природные парки и парки отдыха
Черниговский МО	от 1400	450-1000	700-1600 в час	0	н/д	0-200
Спасский ГО и МР	н/д	600-1200	800-1500 в час	0-500	300-600	0-200
Хорольский МО	от 1400	300-700	600-1200 в час	0-300	1000	0-200
Арсеньевский ГО	1800-11500	800-2000	1000-2000 в час	200-400	250-400	0
Анучинский МО, Кировский МР, Михайловский МР	1000-2500	300-700	600-1200 в час	0-500	200-500	0-200

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЦЕНЫ И ТАРИФЫ, РУБЛИ

Наименование доходов	Средний чек
Средний чек ресторана	2 500
Средняя цена номера в сутки	5 000
Средняя цена аренды гостевого дома в сутки	12 000
Средний чек спа-комплекса (за посещение 3,5-4 часа)	3 500
Средний чек бассейна (за посещение)	300
Средняя стоимость прохода в парк	200



5. МАРКЕТИНГОВЫЙ ОБЗОР

SWOT-АНАЛИЗ ПРОЕКТА

Сильные стороны	Слабые стороны
1. Современная инфраструктура и широкий спектр услуг (гостиница, ресторан, СПА, бассейн, спортцентр).	1. Недостаточная развитость транспортной и туристической инфраструктуры района.
2. Уникальное расположение в лесном массиве рядом с детским лагерем – экологичность и привлекательность для семейного и спортивного туризма.	2. Сезонность спроса – возможен спад загрузки в межсезонье.
3. Возможность круглогодичной работы благодаря крытому бассейну и СПА.	3. Высокие первоначальные инвестиционные затраты и длительный срок окупаемости.
Возможности	Угрозы
1. Рост внутреннего туризма и поддержка со стороны региональных программ развития туризма.	1. Конкуренция со стороны других туристических объектов Приморского края и соседних регионов.
2. Проведение спортивных и образовательных мероприятий, привлечение корпоративных клиентов.	2. Экономическая нестабильность, снижение платежеспособности населения.
3. Развитие партнерств с детскими лагерями и местным бизнесом.	3. Возможные ограничения из-за эпидемиологических или природных факторов.
4. Использование механизмов государственной имущественной поддержки, ГЧП	

6. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН



650 млн руб.

прогнозируемая выручка в 2030 году

303 млн руб.

прогнозируемая чистая прибыль

46,7 %

Рентабельность продаж

1,37 млрд руб.

объем инвестиций без НДС

15%

ставка дисконтирования

3 / 36

года / мес.

период строительной фазы

1,65 млрд руб.

стоимость проекта с НДС

7 / 84

лет / мес.

срок окупаемости с даты начала
периода планирования

4 / 48

лет / мес.

срок окупаемости с даты начала
операционной деятельности

7. ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТА ДЛЯ ОКРУГА И КРАЯ



1,37 млрд руб.

капитальные вложения в основные фонды

87 человек

Рабочие места

207 млн руб.

налоговые поступления в бюджет края

44,4 млн руб.

отчисления во внебюджетные фонды

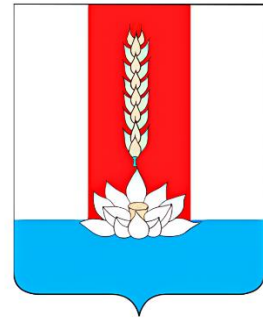
11,4 млн руб.

налоговые поступления в бюджет округа

58,7 млн руб.

средняя заработная плата на начало проекта

- ☐ Создание новых рабочих мест
- ☐ Развитие туризма и спорта
- ☐ Рост налоговых поступлений
- ☐ Рост валового продукта
- ☐ Улучшение инфраструктуры
- ☐ Благоустройство территорий



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ