**Наименование проекта:** «Строительство клубного гостиничного комплекса премиум-класса на территории КМВ»

**Уровень приоритетности:** Проект соответствует пункту 6 «Строительство новых, реконструкция и развитие действующих объектов санаторно-курортного, туристско-рекреационного и спортивного назначения, а также объектов здравоохранения. Приобретение высокотехнологичного медицинского оборудования» Перечня приоритетных направлений инвестиционной деятельности на территории Ставропольского края на 2021-2025 годы, утвержденного постановлением Думы Ставропольского края от 24 сентября 2020 года № 1960-VI ДСК.

**Краткое описание проекта:** планируется строительство шестиэтажного (шестой этаж – мансарда будет отведен под ресторан) гостиничного комплекса премиум-класса, 5 звезд. Концепция комплекса позиционируется в сегменте наивысшего уровня сервисных услуг. Вместимость гостиничного комплекса – 30 номеров элитной направленности, также будет построен ресторан на 50 посадочных мест, СПА-зона (включает косметологические услуги, парикмахерские услуги, сауна, массажный кабинет). Работа гостиничного комплекса будет носить круглогодичный характер, услуги будут оказываться круглый год, тем самым поддерживая доходность и платежеспособность создаваемого объекта.

**Требования к инженерной инфраструктуре**

1. Максимальный суточный расход воды составляет - 45,92 м3/сут.
2. Максимальный суточный расход воды на отведение (канализация) составляет - 41,14 м3/сут.
3. Энергопотребление по объекту - 85,6 кВт.
4. Максимальный расход газа - 56,8 м3/час. С учётом расхода по месяцам (неравномерности потребления) - 143,14м3/год.

**Услуги проекта**

По проекту предполагается организовать предоставление санаторно-курортных услуг, гостиничного размещения, дополнительных медицинских услуг, ресторана, а также предоставлять в аренду площади общественно-делового значения для проведения деловых встреч и семинаров.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Направление коммерческой привлекательности | Имущественный комплекс | Вид услуги |
| 1 | Размещение в гостиничном комплексе | Гостиничный комплекс | Сутки, проживание |
| 2 | Посещение ресторана | Ресторан | Средний чек |
| 3 | SPA-процедуры | SPA-зона | Посещение, абонемент |
| 4 | Услуги массажа | Массажный кабинет | Посещение, абонемент |
| 5 | Аренда общественно-деловой зоны | Конференц-зал | Сдача в аренду площади |

При полной загрузке в месяц ожидается принимать 900 гостей на проживание в отеле и порядка 700 гостей ресторана. По дополнительным услугам клиентопоток планируется в диапазоне 300 посетителей в месяц.

**Проектная мощность**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  № | Вид услуги | Ед.измерения | Цена за ед. изм. | Параметры сезонности | Объем в год, ед. изм. | Объем продаж, руб. (среднее значение доходности) | Удельный вес услуги в общем объем услуг, % |
| 1 | Размещение в отеле | номер/сутки | 10 000 | всесезонно | 10 800,0 | 108 000 000 | 69,66% |
| 2 | Посещение ресторана | средний чек | 3 500 | всесезонно | 8 400,0 | 29 400 000 | 18,96% |
| 3 | SPA-процедуры | средний чек | 2 500 | всесезонно | 3 600,0 | 9 000 000 | 5,80% |
| 4 | Услуги массажа | средний чек | 2 000 | всесезонно | 3 600,0 | 7 200 000 | 4,64% |
| 5 | Аренда общественно-деловой зоны | час | 5 000 | всесезонно | 288,0 | 1 440 000 | 0,93% |
| ИТОГО: | 155 040 000 | 100,00% |

**Потенциальные потребители**

*Концептуально:*граждане РФ, иностранные граждане.

*Локально:* туристы, жители и гости КМВ.

**Потребительские сегменты услуг гостиничного комплекса**

Основной целевой сегмент – представители бизнеса, деловой среды, административного блока, дипломатические миссии и туристы города. Ценовой сегмент – средний и выше среднего.

Санаторно-курортные путевки будут продаваться на территории всей Российской Федерации через интернет-агрегаторы.

**Предлагаемые инвестиционные площадки:**

1. Земельный участок с кадастровым номером 26:34:030113:16, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Кисловодск, ул. Пятигорская, дом 44, площадью 53 213 кв. м., категория Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования - под проектирование и строительство санаторного комплекса, возможно рассмотрение площадки под строительство объекта санаторно-курортного или гостиничного видов деятельности.



1. Земельный участок с кадастровым номером 26:30:100102:1233, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Ессентуки, район Капельной балки, участок 2, площадью земельного участка 48 243 кв. м., категория Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования - санаторная деятельность.



**Стоимость проекта:** 255 000 000 (двести пятьдесят пять миллионов) руб.

**Смета инвестиционных затрат:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование строки | Срок исполнения, мес.  | Стоимость, руб. |
| 1 | Проектно-изыскательские работы, проектно-сметная документация  | 6 мес. | 8 000 000,0 |
| 2 | Государственная экспертиза результатов инженерных изысканий и проектно-сметной документации | 3 мес. | 2 000 000,0 |
| 3 | Подготовительные и земляные работы  | 5 мес. | 12 000 000,0 |
| 4 | Строительно-монтажные работы (включая инженерную инфраструктуру и отделочные работы) | 24 мес. | 155 000 000,0 |
| 5 | Оборудование  | 5 мес. | 65 000 000,0 |
| 6 | Благоустройство территории  | 8 мес. | 8 000 000,0 |
| 7 | Оборотные средства  | 23 мес. | 5 000 000,0 |
|  | ВСЕГО: |  | 255 000 000,0 |

**Структура финансирования:** 30% собственные средства, 70% кредит банка

**Количество новых рабочих мест:** 50 чел.

**Средний размер заработной платы:** 46 500 руб./мес.

**Горизонт планирования, лет:** 10 лет

**Срок инвестиционной стадии, лет:** 36 месяцев (3 года)

**Срок операционной стадии, лет (для расчета эффективности проекта):** 84 мес. (7 лет).

**Выручка в год при выходе на проектную мощность:** 149 310 тыс. руб.

**Выручка по проекту (в течение операционной стадии)**: 1 299 081 тыс. руб.

**EBITDA в год при выходе на полную производственную мощность:** 51 096 тыс. руб.

**EBITDA по проекту (в течение операционной стадии):** 454 036 тыс. руб.

**Чистая прибыль в год при выходе на проектную мощность:** 26 040 тыс. руб.

**Чистая прибыль по проекту (в течение операционной стадии):** 273 478 тыс. руб.

**Рентабельность продаж:** 21,05%

**Показатели эффективности инвестиционного проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| ЭФФЕКТИВНОСТЬ ДЛЯ ПРОЕКТА (FCFF) |   |
| Долгосрочные темпы роста в постпрогнозный период | 10% |
| Ставка дисконтирования | **5,8%** |
| **Чистая приведенная стоимость, NPV** | **67 809** |
| **Внутренняя норма рентабельности, IRR** | **12,1%** |
| **Дисконтированный срок окупаемости, PBP** | **8,4** |
| Простой срок окупаемости | 7,4 |
| Норма доходности дисконтированных затрат (PI) | 10,2% |
| Модифицированная IRR, MIRR | 1,3 |

График окупаемости проекта