1. Резюме проекта

**1.Название проекта** - Рекреационно-развлекательный комплекс «Парк народов мира»

**2.Инициатор проекта** - ООО «Стратег», руководитель проекта Р. В. Клиндух

**3.Местонахождения** - Приморский край, г. Владивосток.

**4.Суть проекта** - Строительство рекреационно-развлекательного комплекса, включающего в себя зоны отдыха и проживания, парк аттракционов и аквапарк.

**5.Сроки и этапы** - **1 этап (январь 2018 – август 2019)** – проектирование,

**реализации проекта** освоение земельного участка, строительство 1 очереди комплекса, включающего зону проживания и отдыха.

**- 2 этап (сентябрь 2019 – октябрь 2020)** – проектирование, строительство второй очереди комплекса, включающего парк аттракционов и аквапарк.

**6.Потребность в Общая стоимость – 90 000 000 евро, в т. ч.**

**финансовых** **ресурсах Стоимость 1-ого этапа проекта** – **60 000 000 евро.,** в т.ч.:

- затраты на управление проектом -

- затраты на строительство – 55 223 881 евро

- покупка техники и оборудования – 174,00 млн. руб.

- затраты на проектирование – 22,50 млн. руб.

- операционные затраты – по мере необходимости

**Стоимость 2-ого этапа проекта- 30 000 000 евро**

- затраты на управление проектом -

- затраты на строительство – 468,00 млн. руб.

- покупка техники и оборудования – 174,00 млн. руб.

- затраты на проектирование – 22,50 млн. руб.

- операционные затраты – по мере необходимости

**7.Схема** **Собственные средства** – 73,83 млн. руб. (7,7%)

**финансирования** **Средства инвестора** – 604,45 млн. руб. (63,4%)

**8. Организационный план проекта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Этап** | **Срок** | **Задачи** |
| Прединвестиционная | Март-декабрь 2018 | * Разработка бизнес плана * Прохождение всех необходимых процедур для получения статуса резидента Свободной экономической зоны порта Владивосток * Поиск и привлечение инвестора или профильного партнёра для организации СП |
| Инвестиционная | 2019-2021 | * Закупка основных средств * Строительство зданий * Наём персонала * Монтаж оборудования |
| Операционная | 2018-2085 | * Предоставление услуг |
| Ликвидационная | - | Предпочтительна организация профильного партнёрства, то есть СП будет продолжать деятельность, после завершения строительства. |

# 2. Описание проекта

”Парк Народов Мира” – это комплекс для культурного отдыха круглый год, расположенный во Владивостокском городском округе в районе бухты Лазурная. Бухта Лазурная — это популярное место летнего отдыха жителей Владивостока и гостей Приморского края. На побережье расположены дома отдыха и пансионаты. Пляж, самый большой и чистый во Владивостоке, построены летние домики, кафе и бары. Также отдыхающие организовывают палаточные лагеря. На побережье проводятся дискотеки на открытом воздухе, в диско-барах проводятся музыкальные фестивали. Недалеко расположен Всероссийский детский центр «Океан» и игорная зона «Приморье».

В 2016 году пляж бухты по ряду показателей стал восьмым в рейтинге лучших популярных пляжей России. Напрокат сдаются лодки, катера, водные мотоциклы. А не так давно бухта Лазурная стала еще и популярным местом зимнего отдыха. В ее окрестностях – на крутых склонах холмов – расположилась специализированная база, на территории которой, благодаря снежным пушкам, снег лежит всю зиму, привлекая сюда поклонников сноуборда, горных лыж и других видов зимнего спорта.

«Парк народов мира» - это современный, интересный, проработанный в каждой детали комплекс, посвященный человечеству, его достижениям, развитию и памяти.

**Комплекс включает в себя две зоны:**

1. **Зона проживания, отдыха и проведения мероприятий. (1-й этап)**

Находясь на территории этой зоны, можно гулять по парку с продуманным ландшафтным дизайном: с уникальными архитектурными формами, искусственными водоемами, садами, лесными насаждениями, скульптурами, антуражем, достижениями современной техники, грамотно замаскированными и спрятанными от человеческих глаз.

На благоустроенной парковой территории находится отличный банкетный зал, в котором без проблем можно провести любое торжество – от корпоративной вечеринки до свадьбы, насладиться кухней любого народа мира. Выставочные площади позволяют организовывать круглогодичные выставки мирового масштаба.

Возможности парка позволят организовать проведение семинаров, презентаций, деловых встреч, ретритов и тренингов.

На территории парка предусмотрено всё для отдыха с детьми. Оборудована детская площадка, качели, карусели, детский городок, колесо обозрения, творческая мастерская, где каждый маленький житель нашей земли найдет себе занятие по вкусу. На территории нашего комплекса мы можем предложить несколько вариантов размещения гостей.





На территории парка будет проведена капитальная застройка местности для размещения рекреационной зоны, возведены следующие строения для проживания персонала и посетителей, расположения торговой зоны, кафе и ресторанов:

- Выставочный павильон – 11 100 кв. м.

- Территория размещения гостей:

*- Хостел на 50 номеров (20 двухместных, 15 четырехместных, 15 шестиместных)   2 этажа – 960 кв. м;*

*- 24 дома (4-5-ти местное размещение) – 48 кв. м.;*

*- Гостиница – 28000 кв. м.;*



- Хозяйственная территория: помещения проживания персонала, администрация, складские помещения – 2970 кв. м.;

- Зона общественного питания;

* *Кафе на 200 мест -* 430 кв. м*;*
* *Летнее кафе на 180 человек – 306 кв. м;*
* *Зона для проведения банкетов, свадебных торжеств:*
* *Шатер 100 мест;*
* *Шатер 30 мест;*

- Продуктовый магазин – 142 кв. м.;

- Автопарковка для посетителей и клиентов на 180 мест – 4 000 кв. м.;

- Детская площадка – 1 500 кв. м.;

- Искусственные водоемы и набережные – 9130 кв. м;

- Зона проведения торжественных и концертных мероприятий – 11100 кв. м;

- Вертолетная площадка – 170 кв. м;

- Сцена – 310 кв. м;

- Мастерская – 300 кв. м;

- Выставочный павильон – 1000 кв. м;

1. **Зона развлечений. (2-й этап)**

Данная зона включает в себя парк аттракционов и всесезонный аквапарк. Разработкой презентационных материалов и проектной документации будет заниматься испанская компания «Amusement Logic», имеющая богатейший опыт проектирования и реализации парков развлечений по всему миру.

Этой компанией будет разработан концептуальный дизайн парка аттракционов и аквапарка на территории, выделяемой под тематический парк «Парк народов мира», а также схемы мастер-плана всего комплекса «Парка народов мира» с элементами концептуального дизайна отдельных блоков парка (3 вида).

## Компания «Amusement Logic» предоставит отчет об основных технико-экономических показателях объекта, а именно:

## Предварительный расчет необходимых инвестиций;

## Предварительный расчет нагрузок на внешние сети;

## Расчет пропускной способности основных элементов проекта;

## Предварительный перечень персонала, необходимого для организации оперирующих компаний основных элементов проекта.

Также компания «Amusement Logic» предоставит серию документов, которые позволят поэтапную презентацию проекта потенциальным инвесторам:

* Резюме проекта: краткое описание проекта с целью пробудить начальный интерес потенциального инвестора без всяких обязательств.
* Расширенный конфиденциальный меморандум: более обширная презентация информации, необходимой инвестору для принятия решения. Включает краткое описание проекта, предполагаемый график реализации и имеющиеся риски.
* Исследование жизнеспособности: расширенное описание проекта, включающее исследование потенциального рынка и конкуренции, расчет инвестиций, анализ доходов и расходов, прибыли и сроков возврата инвестиций и др. Исследование жизнеспособности будет включать достаточно информации для подготовки дальнейшей документации, такой как маркетинговый план или план трудовых ресурсов.

1. Информация о проекте (1-й этап)

3.1 Основные параметры

|  |  |
| --- | --- |
| Общий объем инвестиций, в евро. | **3 695 785 500** |
| Объем собственных средств, в евро. | **100 000** |
| Общая площадь земельного участка | 20,0 Га |
| Количество новых рабочих мест | 308 |
| Срок реализации проекта (инвестиционная фаза) | 2018-2021 г.г. |
| Начало функционирования | 2022 г. |

3.2 График финансирования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Этапы финансирования (год)** | **Затраты в руб.** | **Средства инвестора, в руб.** |
| 2018 | 50 000 000 | 50 000 000 |
| 2019 | 664 924 900 | 664 924 900 |
| 2020 | 1 524 931 500 | 1 524 931 500 |
| 2021 | 1 455 929 100 | 1 455 929 100 |

## 3.3 Организационный план проекта

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Годы** | **Проектирование** | **Строительство** | **Отделка и благо-устройство** | **"Оборудование и ввод в эксплуата-цию"** |
| Проектирование | 2017-2018 |  |  |  |  |
| Подготовка земельного участка под строительство и благоустройство, включая сети | 2018-2021 |  |  |  |  |
| Выставочный павильон 11100 кв.м. 2 этажа (себестоимость строительства) | 2019-2021 |  |  |  |  |
| Здание администрации 600 кв.м. 2 этажа | 2020 |  |  |  |  |
| Складские помещения 1200 кв.м. металлокаркас и сэндвич | 2020 |  |  |  |  |
| Магазин 142 кв.м. | 2020-2021 |  |  |  |  |
| Дома семейного отдыха - 24 шт. всего 1180 кв.м. стоимость с отделкой и индивидуальным дизайном | 2019-2021 |  |  |  |  |
| Строительство основного корпуса гостиницы 28000 кв.м. | 2019-2021 |  |  |  |  |
| Здание технических служб и медпункт 520 кв.м. | 2019-2020 |  |  |  |  |
| Дом для персонала 650 | 2020 |  |  |  |  |
| Хостел 2 этажа 480 кв.м. | 2019-2020 |  |  |  |  |
| Выставочный павильон 1000 кв.м. 1 этаж | 2020-2021 |  |  |  |  |
| Столовая 430 кв.м. с оборудованием | 2019 |  |  |  |  |
| Место проведения бракосочетаний и мини парк 12000 кв.м. | 2021 |  |  |  |  |
| Искусственные Водоемы и набережные 9130 кв.м. | 2021 |  |  |  |  |
| Установка автономного электроснабжения (солнечные батареи до 11 тыс. кв.м.) | 2020-2021 |  |  |  |  |
| Отделка и дизайн основных помещений | 2020-2021 |  |  |  |  |
| Оборудование помещений и экспозиций | 2020-2021 |  |  |  |  |
| Бассейн 600 кв.м. | 2021 |  |  |  |  |
| Летнее кафе 306 кв.м. | 2021 |  |  |  |  |
| Вертолетная площадка 170 кв.м. | 2021 |  |  |  |  |
| Ограждение и озеленение | 2021 |  |  |  |  |
| Парковка 4000 кв.м. | 2021 |  |  |  |  |
| Комплексная автоматизация | 2020-2021 |  |  |  |  |
| Приобретение и монтаж экспозиций (700 фигур) и антуража | 2020-2021 |  |  |  |  |
| Детская площадка 1500 кв.м. с оборудованием | 2021 |  |  |  |  |
| Колесная техника: лесоуборочные машины-1, погрузчики -2, гольф кары-30 автобусы-3 др. | 2021 |  |  |  |  |

## 

## 3.4 Земельный участок

Земельный участок площадью 204348 кв.м., адрес (местоположение) земельного участка: Приморский край, г. Владивосток, установлено в 360 м на запад от ориентира, расположенного за пределами участка. Кадастровый номер 25:28:000000:5940. Данный участок расположен в рекреационной зоне длительного отдыха градостроительного зонирования. Что показывает возможность строительства зоны отдыха.

## 3.5 Риски проекта

В современные условия существуют определенные риски, которые могут повлиять на развитие и реализацию проекта «Парк Народов Мира» ООО «Стратег»:

**Оценка рисков проекта и меры по предотвращению их наступления**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Риск** | **Вероятность наступления** | **Степень тяжести последствий** | **Меры по предотвращению** |
| 1 | Увеличение итоговой стоимости проекта в связи с удорожанием оборудования | средняя | низкая | Наличие дополнительных денежных средств на случай непредвиденных расходов, по возможности выбор в пользу частичного использования отечественных материалов |
| 2 | Низкое качество оборудования и технологий/дефекты | низкая | средняя | Выбор надежного поставщика, заключение грамотных контрактов, предусматривающие необходимые гарантии |
| 3 | Увеличение сроков строительства | средняя | средняя | Выбор надежного подрядчика, заключение договора с фиксированным сроком выполнения работ, жесткий контроль за ходом строительства |
| 4 | Ухудшение экономической ситуации в стране, падения спроса на развлечения | средняя | высокая | Отслеживание экономической ситуации в стране: пересмотр ценовой политики, новые программы лояльности |
| 5 | Природный катаклизм, ЧС | низкая | высокая | Страхование недвижимого имущества |

# Маркетинговое окружение проекта

## 4.1 Состояние рынка России

В последнее время наблюдается явное стремление к строительству парков отдыха в России, что говорит об инновационном пути развития страны.

Парки отдыха занимают особое место среди туристских учреждений. В России больше всего развиты национальные парки и парки, которые обладают большой территорией, широким количеством персонала по обслуживанию и значительной материальной базой. Природные и природно-исторические парки также пользуются большим спросом, привлекая значительные инвестиции со стороны государства.

По данным Маркетингового агентства Step by Step, объемы услуг продолжают расти: в 2014 году парки продали билеты на сумму 34 462 687 евро, но уже на сегодняшний день эти показатели превысили цифру в 44 776 120 евро.

Согласно отчета в области структуры потребительских расходов от Федеральной службы государственной статистики, в 2014 году у средней российской ячейки общества 7,1% издержек приходилось на «организацию отдыха и культурные мероприятия».

Также, важно отметить, что в последнее время срок возврата инвестиций заметно уменьшается. Эксперты объясняют это тем, что парки, как категория объектов интереса, пользуются огромнейшим спросом в мире (от 2 до 10 млн. посетителей в год) и Россия не является исключением. Одним из объективных процессов стало увеличение у россиян свободного времени.

Что касается парков развлечений, то по данным Российской ассоциации парков и производителей аттракционов, в стране насчитывается около 650 парков развлечений, в том числе 30 крупных. В другом объединении - Союзе ассоциаций и партнеров индустрии развлечений (САПИР) - считают, что их еще больше - 700. Как сообщает Firstnews, в число крупнейших парков страны включены: "Диво-остров" (Санкт-Петербург), "Луна-парк Карусель", Центральный парк культуры и отдыха им. Горького (все - Москва), "Ривьера" (Сочи), "Лукоморье" (Саратов). В 2015 году общая емкость рынка парков развлечений была равна 52 238 806 евро в год.

По статистические данные Ростуризма на 2012 год Приморский край лидирует по числу баз отдыха, кемпингов и других организаций отдыха на Дальнем Востоке. Следом идет Камчатский край. Ситуация лидерства данных регионов сохраняется и на сегодняшний день.

Россия, в том числе Приморский край, обладает крупным объемом ресурсов, которые могли бы использоваться для развития различных видов экологического туризма. Особое значение для его развития имеет уникальная сеть охраняемых территорий, в Приморье насчитывается 6 крупных природных заповедника и 2 национальных парка.

В последнее время в крае активно ведется строительство сезонных баз отдыха преимущественно вблизи морских акваторий Южного Приморья.

## 4.2 Перспективы развития рынка

В настоящее время количество парков (баз) отдыха в Приморском крае продолжает увеличиваться. Новые проекты становятся привлекательными как для представителей муниципалитета, так и для инвесторов из бизнес-сообщества.

В рамках государственных программ по стимулированию спорта и здорового образа жизни, развивается множество новых форматов активного отдыха: дайвинг, серфинг, парашютный спорт, парапланеризм, горные лыжи, спелеотуризм.

Россия обладает богатым культурным и природным наследием, являясь одной из самых привлекательных стран мирового туризма. Внутренний туризм также обладает положительной тенденцией. Объем туристических услуг, оказываемых населению, с каждым годом растет: в 2013 г. – 2,175 млрд. евро в 2014 г. – 2, 202 млрд.евро, а уже в 2015 г. цифра по этому показателю была равна 2,362 млрд.евро

Вместе с тем, экологическая емкость территории Владивостокского городского округа, где будет происходить реализация проекта «Парк народов мира», позволяет принимать до 1 млн. туристов ежегодно, что свидетельствует о наличии значительного потенциала в развитии рынка парков (баз) отдыха и необходимости приоритетного инвестирования объектов стационарного отдыха.

Наряду с глобализацией современное развитие парков (баз) отдыха в мире во многом определяется тенденцией к регионализации, т.е. резкому повышению роли регионов. Все чаще осознается их самобытность и желание ее сохранить.

Несмотря на все положительные тенденции в развитии парков отдыха, эта ниша является недостаточно развитой и свободной для новых качественных проектов.

## 4.3 Анализ конкурентов

В результате анализа рынка на текущий момент уникальность ситуации такова, что из парков отдыха с развитой инфраструктурой во Владивостокском городском округе на данный момент есть только один (центр семейного отдыха «Лесная поляна»), а в Приморском крае есть ряд относительно крупных баз отдыха, с похожими услугами.

Сейчас наибольшее количество парков и баз отдыха в Приморском крае расположено в прибрежных зонах.

Также усиленными темпами идет развитие рекреационной промышленности в лесных массивах. Конкурентоспособность новых парков растет за счет расширения спектра предлагаемых услуг для отдыха и расширения развлекательной и познавательной базы.

Обеспечением рекреационных услуг в ПК занимаются уже более двухсот баз и парков отдыха, и их количество увеличивается. В основном это небольшие и средние базы, расположенные на одном пляже. Крупных же немного, хотя на них и сосредоточена основная доля туристов, приезжих издалека, чтобы изведать Приморский край.

**Гостиничный комплекс Теплое Море**

ГК «Теплое море» — уникальный и единственный в своем роде гостиничный комплекс. Он располагается в 4 км. от поселка Славянка. Особенностью отеля является возможность круглый год наслаждаться нагретой океанской водой. Восхитительно теплая постоянно обновляемая морская вода доступна в двух действующих на территории ГК бассейнах — открытом и крытом.

**Комплекс отдыха «Маяк»**

Комплекс международного уровня для отдыха в любое время года. Расположен в бухте Якорная Уссурийского залива в 30 минутах езды от Владивостока и 40-минутах от аэропорта Кневичи. В составе комплекса боулинг, шатер и банкетный зал для проведения свадебных и торжественных мероприятий, пейнтбол и лазертаг, творческие мастерские, игровая комната для детей, баня, массаж, СПА-комплекс, бильярд, спортплощадки, фитнесс-зал, парк с беседками, пляж и бассейн. Для расселения гостей предлагаются как номера в гостиничном комплексе, так и размещение в коттеджах.

**Бухта Отрада**

База отдыха «Бухта Отрада» расположена на берегу Японского моря на территории города Находка. Предоставляет услуги летнего лагеря для детей, базу отдыха, домики и беседки для семейного отдыха, парк в лесной зоне, гостиничные номера, бассейн под открытым небом, а также есть возможность отпраздновать свадьбу на территории базы.

**Парк отдыха "Лесное Озеро"**

Расположен вблизи города Артём, на берегу озера. Имеется свадебная площадка, позволяющая провести выездную регистрацию. Парк предоставляет беседки и домики для отдыха, также на территории парка есть баня, несколько детских площадок, веревочный городок, батуты и катамараны.

**Изумрудная долина**

Парк "Изумрудная долина" представляет собой место для семейного отдыха: здесь есть масса беседок для пикников и места для прогулок, детские игровые площадки и постройки, связанные с Древней Русью и историей Приморского края.

**Штыковские Пруды** Арт-Парк "Штыковские Пруды" предоставляет возможность отдохнуть на природе, организовать отдых для детей. Контактный зоопарк для детей. В летний период: катание на вейкборде, каяке, катамаране, лодках. Водная, надувная горка.

**Лесная поляна**

Центр семейного отдыха "Лесная поляна" расположен в пригороде г. Владивостока и предоставляет услуги гостиницы, горнолыжные склоны, тюбинговые трассы, каток, 2 банкетных зала, шатры, ресторан: европейская, русская кухня, гриль меню, водно-оздоровительный комплекс, сауны, спа процедуры, различные виды массажа от Балийских и Тайских мастеров.

## 4.4 SWOT-анализ

**SWOT-анализ проекта «Парк народов мира»**

|  |  |
| --- | --- |
| **Сильные стороны**  Парк многофункционален и предлагает большое количество услуг | **Слабые стороны**  Присутствие конкурентов в Приморском крае;  Стандартный набор предлагаемых услуг. |
| Проработка менеджерами компании привлечения гостей края;  Получение высокой прибыли;  Обеспечение туристов качественными продуктами и услугами. | Возможность незаинтересованности потенциальных гостей. |
| Охват почти 50% доли рынка;  Возможность заполучить всех туристов Владивостока и Приморского края. | Возможность объединения нескольких компаний на территории парка; |
| **Возможности**  Введение в проект новых рекреационных услуг, которых еще не было в Приморском крае;  Привлечение большого количества туристов в Приморский край; | **Угрозы**  Появление других парков;  Зависимость от погодных условий. |

5. Финансовый план организации 1-го этапа.

Капитальные затраты проекта представлены ниже

**Структура и распределение по годам капитальных вложений**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | Проектирование | Строительство | Отделка и благоустройство | оборудование и ввод в эксплуатацию" |
| Капитальные затраты | сумма затрат | 4 кв. 2017-  2 кв.2018 | 3 кв. 2018 -1 кв. 2021 | 2 кв. 2020 - 4 кв. 2021 | 3 кв. 2021 - 4 кв. 2021 |
| Проектирование | 150 000 | 150 000 |  |  |  |
| Подготовка земельного участка под строительство и благоустройство, включая сети | 1 200 000 |  | 1 200 000 |  |  |
| Выставочный павильон 11100 кв.м. 2 этажа (себестоимость строительства) | 5 420 000 |  | 5 420 000 |  |  |
| Здание администрации 600 кв.м. 2 этажа | 295 000 |  | 295 000 |  |  |
| Складские помещения 1200 кв.м. металлокаркас и сэндвич | 140 000 |  | 140 000 |  |  |
| Магазин 142 кв.м. | 62 000 |  | 62 000 |  |  |
| Дома семейного отдыха - 24 шт. всего 1180 кв.м. стоимость с отделкой и индивидуальным дизайном | 720 000 |  | 720 000 |  |  |
| Строительство основного корпуса гостиницы 28000 кв.м. | 16 000 000 |  | 16 000 000 |  |  |
| Здание технических служб и медпункт 520 кв.м. | 330 000 |  | 330 000 |  |  |
| Дом для персонала 650 | 437 000 |  | 437 000 |  |  |
| Хостел 2 этажа 960 кв.м. | 645 000 |  | 645 000 |  |  |
| Выставочный павильон 1000 кв.м. 1 этаж | 675 000 |  | 340 000 | 335 000 |  |
| Столовая 430 кв.м. с оборудованием | 465 000 |  | 240 000 | 225 000 |  |
| Зона проведения бракосочетаний и мини парк 12000 кв.м. | 4 480 000 |  |  | 4 480 000 |  |
| Искусственные Водоемы и набережные 9130 кв.м. | 2 730 000 |  |  | 2 730 000 |  |
| Установка автономного электроснабжения (солнечные батареи до 11 тыс. кв.м.) | 2 135 000 |  |  | 2 135 000 |  |
| Отделка и дизайн основных помещений | 1 270 000 |  |  | 1 270 000 |  |
| Оборудование помещений и экспозиций | 1 400 000 |  |  | 1 400 000 |  |
| Бассейн 510 кв.м. | 95 000 |  |  | 95 000 |  |
| Летнее кафе 306 кв.м. | 65 000 |  |  | 65 000 |  |
| Вертолетная площадка 170 кв.м. | 20 000 |  |  | 20 000 |  |
| Ограждение и озеленение | 420 000 |  |  | 420 000 |  |
| Парковка 4000 кв.м. | 1 150 000 |  |  | 1 150 000 |  |
| Комплексная автоматизация | 2 990 000 |  |  | 990 0000 | 2 000 000 |
| Приобретение и монтаж экспозиций (700 фигур) и антуража | 12 600 000 |  |  | 9 000 000 | 3 600 000 |
| Детская площадка 1500 кв.м. с оборудованием | 650 000 |  |  |  | 650 000 |
| Колесная техника: лесоуборочные машины-1, погрузчики -2, гольф кары-30 автобусы-3 др. | 570 000 |  |  |  | 570 000 |
| **Всего капитальные затраты** | **57 114 000** | **150 000** | **25 829 000** | **24 315 000** | **6 820 000** |

**Штатное расписание**

Штатное расписание будет сформировано к окончанию инвестиционно-строительного периода, персонал нанимается с конца 2021 года.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Численность | Заработная плата, евро | Начисления, евро | Всего ФОТ, евро |
| Генеральный директор | 1 | 1791 | 136 | 1927 |
| Главный бухгалтер | 1 | 1120 | 85 | 1 205 |
| Обслуживающий персонал гостиниц | 126 | 65 821 | 5 002 | 70 823 |
| Обслуживающий персонал общественного питания | 60 | 31 343 | 2 382 | 33 725 |
| Уборка и охрана | 64 | 33 433 | 2 541 | 35 974 |
| Сбыт и служба приема | 22 | 11 493 | 873 | 12 366 |
| Сантехника и электрика | 8 | 4 179 | 318 | 4497 |
| Служба размещения и администрация | 26 | 13 582 | 1 032 | 14 614 |
| Всего в мес. |  | 162 762 | 12 369 | 175 131 |
| **Всего в год** | **308** | **1 953 144** | **148 428** | **2 101 572** |

Текущие затраты связаны с масштабностью проекта и для первого года работы составят 579 105 евро.

**Текущие операционные затраты**

|  |  |
| --- | --- |
| **Операционные расходы** | год |
| Обслуживание автоматики и программного обеспечения | 35 821 |
| Уборка, охрана, связь | 56 716 |
| Газ, в том числе для отопления | 52 239 |
| Вода и водоотведение, отопление | 89 552 |
| Маркетинг | 14 925 |
| Прочие расходы, включая содержание | 104 478 |
| Обслуживание техники и оборудования | 223 881 |
| Транспортный налог | 1 493 |
| Всего | 579 105 |

Наращивание продаж номерного фонда будет происходить постепенно по мере формирования клиентской базы.

**Формирование предельной выручки проекта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Продажи | 1 год | 2 год |
|  |  |  |
| Проживание в гостинице | 8 716 418 | 9 588 060 |
| Проживание в домиках | 261 493 | 287 642 |
| Проживание в хостеле | 627 582 | 690 340 |
| Посещение выставочного павильона | 9 206 716 | 10 127 388 |
| Посещение выставок и театра | 1 841 343 | 2 025 478 |
| Проведение церемоний и торжеств | 326 866 | 359 552 |
| Питание стационарное (реализованная торговая наценка) | 9 206 716 | 10 127 388 |
| Питание кейтеринг на территории (реализованная торговая наценка) | 2 762 015 | 3 038 216 |
| Прокат инвентаря | 276 201 | 303 822 |
| Аттракционы | 138 101 | 151 911 |
| Предельная выручка в год (без НДС) | 33 363 451 | 36 699 797 |

Для расчета выручки используются ожидаемые коэффициенты занятости номеров и площадей, соответствующие представлению инвестора о востребованности услуг в первом и в последующие годы реализации проекта.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **1 год** | **2 год** |
| Предельная выручка в год (без НДС) | 33 363 451 | 36 699 797 |
| Процент занятости мощностей | 70% | 80% |
| Реализованная наценка всего | 23 354 415 | 29 359 838 |

**Формирование выручки в 1 и 2 годы реализации проекта**

Предполагая 5%-ный темп годовой индексации основных статей доходов и расходов, можно определить финансовый результат проекта.

**Финансовый результат реализации проекта**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Финансовый результат** | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| Реализованная наценка всего | 1550029075 | 1948607980 | 2046038379 | 2148340298 | 2255757313 |
| Оплата труда и отчисления с ФОТ | 140805360 | 147845628 | 155237909 | 162999805 | 171149795 |
| Амортизация | 154990911 | 147241365 | 139879297 | 132885332 | 126241066 |
| Операционные расходы | 38800000 | 40740000 | 42777000 | 44915850 | 47161643 |
| Прибыль до налогообложения | 1215432804 | 1612780987 | 1708144172 | 1807539311 | 1911204810 |
| Налог на прибыль 13% | 158006265 | 209661528 | 222058742 | 234980110 | 248456625 |
| **Чистая прибыль** | **1057426539** | **1403119458** | **1486085430** | **1572559200** | **1662748184** |

Приложение 2 – план-график реализации проекта

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Этапы проекта** | **Стоимость**  **(тыс. руб.)** | **2017** | | | | **2018** | | | | **2019** | | | | **2020** | | | | **2021** | | | |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **1** | **2** | **3** | **4** | **1** | **2** | **3** | **4** | **1** | **2** | **3** | **4** | **1** | **2** | **3** | **4** |
| **Получение земельного участка, проектирование** | 10 000 |  |  |  | | | |  |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Подготовка земельного участка, строительство объектов парка народов мира** | 1 676 580,5 |  |  |  |  |  |  |  | | | | | | | | | | |  |  |  |
| **Отделка, ландшафтный дизайн, озеленение и благоустройство** | 1 613 705 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | | | | | |
| **Закупка оборудования, монтаж, ввод в эксплуатацию** | 395 500 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| Инвестиции (тыс. руб.) | | 1 000 | | | | 49 000 | | | | 664 924,9 | | | | 1 524 931,5 | | | | 1 455 929,1 | | | |
| **Общий объем инвестиций по проекту (тыс. руб.) – 3 695 785,5** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |