

КОРОБОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Инвестиционный проект: «Строительство санатория на территории КМВ»

Наименование проекта: «Строительство санатория 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: создание современной и высокоэффективной курортной здравницы категории 5*с широким спектром дополнительных услуг. Проект предусматривает новое строительство на свободном земельном участке в курортном городе КМВ.

Площадь нового строительства 29 000 кв. м. Вместимость санатория составит 215 номеров. Общая емкость санатория составит 430 мест.

Дополнительные услуги:

- ресторанный комплекс;
- СПА зона;
- бассейн;
- спортивные площадки;
- терренкур.

Средняя загруженность санатория в течение года составляет 77,73%.

Требования к инженерной инфраструктуре

- Мощность электроэнергии - 1200 кВт
- Водоснабжение – 1000 м³/сут.
- Водоотведение – 700 м³/сут
- Газоснабжение – 500 м³ч

Окончательный расчет потребности возможен на этапе проектирования.

Услуги проекта

Настоящий инвестиционный проект направлен на оказание услуг в сфере туризма. Услуги проекта в сфере туризма – это услуги по тем направлениям работы санаторного комплекса, которые предусмотрены концепцией проекта.

По проекту предполагается организовать предоставление санаторно-курортных услуг, гостиничных услуг, медицинских и оздоровительных услуг, оказание дополнительных платных медицинских услуг, а также сдача в аренду торговых площадей.

Санаторий будет ориентирован на лечение людей с хроническими заболеваниями желудочно-кишечного тракта, мочекаменной болезни, болезни обмена веществ (нарушение веса), костно-мышечной системы, нарушениях иммунитета, синдрома хронической усталости и др.

Дополнительные услуги:

- ресторанный комплекс;
- СПА зона;
- бассейн;
- спортивные площадки;
- терренкур.

№	Направление коммерческой привлекательности	Вид услуги, единица измерения
1	Санаторно-курортные услуги* (стандарт) 190 номеров	койко-день
2	Санаторно-курортные услуги (люкс) 25 номеров	койко-день
3	Ресторан	средний чек
4	Платные оздоровительные услуги	процедура
5	Платные медицинские услуги	процедура
6	SPA-процедуры, массаж	процедура
7	Сдача в аренду торговой площади	Кв.м
8	Спортивные услуги	посещение, абонемент, час
9	Сдача в аренду общественно-деловой зоны (конференц-зал)	час

КОРОБОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Инвестиционный проект: «Строительство санатория на территории КМВ»

Проектная мощность

№	Вид услуги	Ед. измерения	Объем в год, ед. изм.	Объем продаж, руб. (среднее значение доходности), с НДС	Удельный вес услуги в общем объеме услуг, %
1	Санаторно-курортные услуги* (стандарт) 190 номеров	койко-день	97 680	927 960 000,0	51,49
2	Санаторно-курортные услуги (люкс) 25 номеров	койко-день	12 824	147 473 700,0	8,18
3	Ресторан	чек	270 000	540 000 000,0	29,96
4	Платные медицинские услуги	процедура	52 200	44 370 000,0	2,46
5	Платные оздоровительные услуги	процедура	68 400	44 460 000,0	2,47
6	SPA-процедуры, массаж	процедура	35 000	87 500 000,0	4,86
7	Сдача в аренду торговой площади	Кв.м	6 720	4 704 000,0	0,26
8	Спортивные услуги	посещение, абонемент, час	9 800	4 900 000,0	0,27
9	Сдача в аренду общественно-деловой зоны (конференц-зал)	час	624	748 800,0	0,04
ИТОГО:				1 802 116 500,0	100,0

Потенциальные потребители

Концептуально: граждане РФ, иностранные граждане.

Локально: туристы, жители и гости КМВ.

Потребительские сегменты услуг санаторного комплекса

Основной целевой сегмент – целенаправленное лечение, оздоровление граждан широкого круга социальных слоев.

Ценовой сегмент – средний.

Благодаря своей сущности услуги туризма пользуются популярностью у всех категорий населения всех возрастов во всех регионах России.

Описание целевого потребительского сегмента рынка

Основными категориями потребителей по проекту являются физические и юридические лица, характеристика которых приведена ниже в таблице.

Таблица – Характеристика потребителей услуг проекта

Наименование потребителей	Способ реализации	Форма оплаты
Физические лица	Отдел продаж санатория	Наличный расчет (наличные/карта)
Физические лица	Отдел продаж санатория	Наличный расчет, и/или безналичная форма оплаты
Договорные отношения с юридическими лицами коммерческих организаций (корпоративные выезды)	Отдел продаж санатория	Безналичная форма оплаты
Договорные отношения с юридическими лицами бюджетных организаций (корпоративные выезды)	Отдел продаж санатория	Безналичная форма оплаты

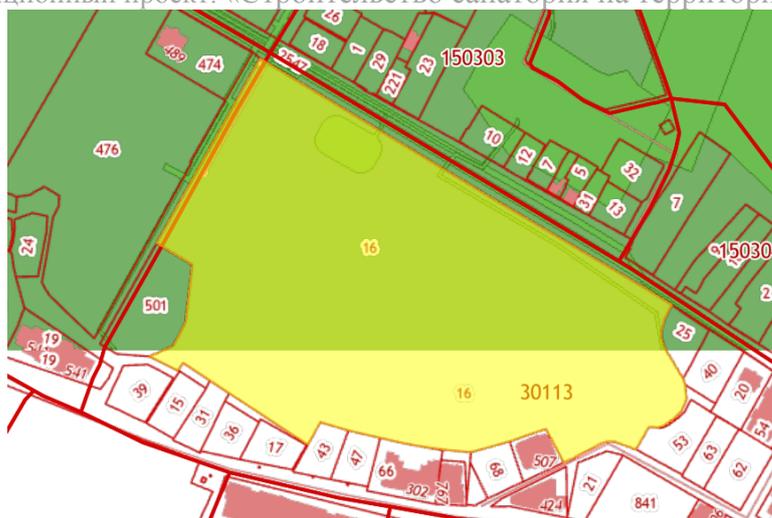
Санаторно-курортные путевки будут продаваться на территории всей Российской Федерации.

Предлагаемые инвестиционные площадки:

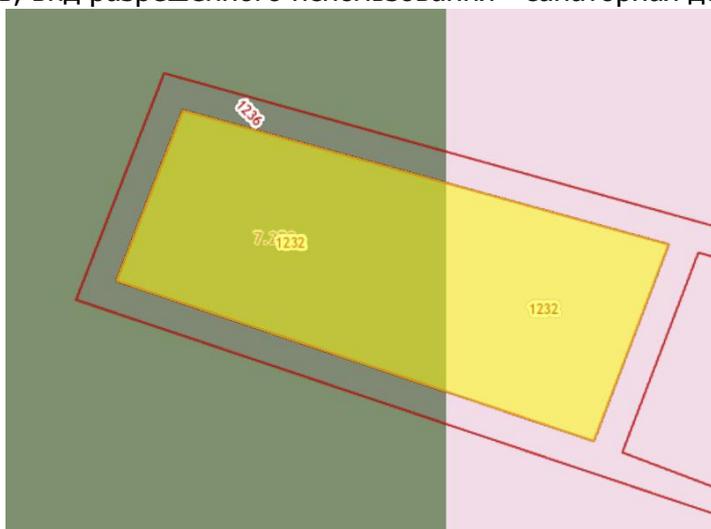
1. Земельный участок с кадастровым номером 26:34:030113:16, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Кисловодск, ул. Пятигорская, дом 44, площадью 53 213 кв.м., категория Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования - под проектирование и строительство санаторного комплекса.

КОРОБОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Инвестиционный проект: «Строительство санатория на территории КМВ»



2. Земельный участок с кадастровым номером 26:30:100102:1232, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Ессентуки, район Капельной балки, участок 1, площадью земельного участка 41 547 кв. м., категория Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования - санаторная деятельность.



Стоимость проекта: 2 000 000 000 (два миллиарда) руб.

Смета инвестиционных затрат:

№	Наименование строки	Срок исполнения, мес.	Сумма, руб. с НДС
1	Проведение проектно-изыскательских работ, разработка проектно-сметной документации	6 мес.	12 500 000,0
2	Коммерческая экспертиза ПСД, получение разрешений на строительство	3 мес.	800 000,0
3	Строительно-монтажные работы (включая отделочные работы)	27 мес.	1 164 166 000,0
4	Приобретение оборудования коммунального хозяйства (котельная, ТП, ГРП)	12 мес.	65 000 000,0
5	Приобретение лифтов	12 мес.	50 000 000,0
6	Приобретение светового оборудования	12 мес.	35 000 000,0
7	Приобретение медицинского оборудования и мебели	20 мес.	99 750 000,0
8	Приобретение мебели	9 мес.	400 000 000,0
9	Приобретение инвентаря	9 мес.	26 600 000,0
10	Технологическое оборудование столовых, ресторана и прачечной	20 мес.	133 000 000,0
11	Ландшафтные работы, ограждение территории, въездная группа, благоустройство территории, парковки	12 мес.	12 000 000,0
12	Пополнение оборотного капитала (оплата заработной платы)	12 мес.	1 184 000,0

КОРОБОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Инвестиционный проект: «Строительство санатория на территории КМВ»

на инвестиционной стадии, расходы при сдаче в эксплуатацию объекта)		
ВСЕГО:		2 000 000 000

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

Количество новых рабочих мест: 300 чел.

Средний размер заработной платы: 37 563,34 руб./месяц.

Горизонт планирования, лет: 12 лет

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

Срок операционной стадии, лет (для расчета эффективности проекта):

108 мес. (9 лет).

Выручка в год при выходе на проектную мощность: 1 827 232 тыс. руб.

Выручка по проекту (в течение операционной стадии): 14 192 751 тыс. руб.

EBITDA в год при выходе на полную производственную мощность: 730 126 тыс. руб.

EBITDA по проекту (в течение операционной стадии): 5 419 296 тыс. руб.

Чистая прибыль в год при выходе на проектную мощность: 491 001 тыс. руб.

Чистая прибыль по проекту (в течение операционной стадии): 3 528 182 тыс. руб.

тыс. руб.

Рентабельность продаж: 24,85%

Показатели эффективности инвестиционного проекта

ЭФФЕКТИВНОСТЬ ДЛЯ ПРОЕКТА (FCFF)	
Долгосрочные темпы роста в постпрогнозный период	5,5%
Ставка дисконтирования	11,0%
Чистая приведенная стоимость, NPV	823 936
Внутренняя норма рентабельности, IRR	21,9%
Дисконтированный срок окупаемости, PBP	8,3
Простой срок окупаемости	6,7
Норма доходности дисконтированных затрат (PI)	19,2%
Модифицированная IRR, MIRR	1,5

График окупаемости проекта

