

**Проект по сохранению объекта культурного наследия федерального значения
«Усадьба Воронцовой-Дашковой», XIX в., Жуковский район, с. Троицкое**

2021

Инициатор проекта: Калужская область

Калужская область



ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- Восстановление исторического облика усадьбы «Усадьба Воронцовой-Дашковой», и строительство отельного комплекса.
- Основные продукты – услуги гостиничного комплекса, экскурсии.



СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИИ



ПОТРЕБНОСТЬ В ИНВЕСТИЦИЯХ

- 150 млн руб. – потребность в инвестициях
- Форма инвестиций: кредит на сумму 105 млн руб. на 10 лет со ставкой не более 8,5% годовых в рублях.



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

| | |
|--|---|
| Текущий статус | Подготовлен проект, сделаны предварительные экономические расчеты |
| Ежегодная выручка | 39,6 млн руб. |
| Общий объем инвестиций EBITDA | 150 млн руб. |
| Рентабельность EBITDA, % | 62,7% |
| NPV | 90,5 млн руб. |
| IRR | 25,35% |
| PI | 1,57 |
| Ставка дисконтирования | 12,5% |
| Срок окупаемости (DPBP) | 6,8 лет |
| Период планирования проекта | 10 лет |
| Срок проведения работ по реконструкции | 33 месяца |

**Местонахождение:**

Калужская область,
Жуковский район

**Отрасль:**

гостиничный бизнес

**Тип проекта:**

Восстановление культурного наследия
муниципального значения

- На берегу реки Протвы в селе Троицкое (Жуковский район Калужской области) рядом с церковью видны остатки усадьбы легендарной Екатерины Воронцовой-Дашковой.
- Усадьба пережила Великую Отечественную Войну, а разрушена была уже в послевоенные годы. В 1986-1987 годах Жуковский райисполком рассматривал возможность восстановления усадьбы. По слухам, под усадьбой и в ее окрестностях имелись подземные ходы, в которых в войну от обстрелов прятались местные жители.
- По некоторым слухам, ходы шли за р. Протву и к церкви. Где находится: Калужская область, Жуковский район, с. Троицкое (в 1 км от г. Кременки, в 34 км от г. Жукова). Уровень значимости: Усадьба Воронцовой-Дашковой является объектом культурного наследия федерального значения: церковь, каменные ворота, два флигеля, обелиск и парк.
- Что сохранилось: два заброшенных двухэтажных флигеля посл. трети XVIII в. в стиле ранний классицизм, «триумфальная» арка въездных ворот, Троицкая церковь 1765 г. в стиле барокко, построенная по проекту Е.Р. Дашковой, старый некрополь возле церкви, остатки парка в западной части усадьбы и вдоль р. Протвы, фундамент господского дома.

**Инициатор проекта:**

Калужская область

**Проектная мощность в год:**

годовой доход – 39,6 млн руб.



212

инвестиционных
проектов
реализуется

более 1 трлн руб.

объем инвестиций
с 2006 года

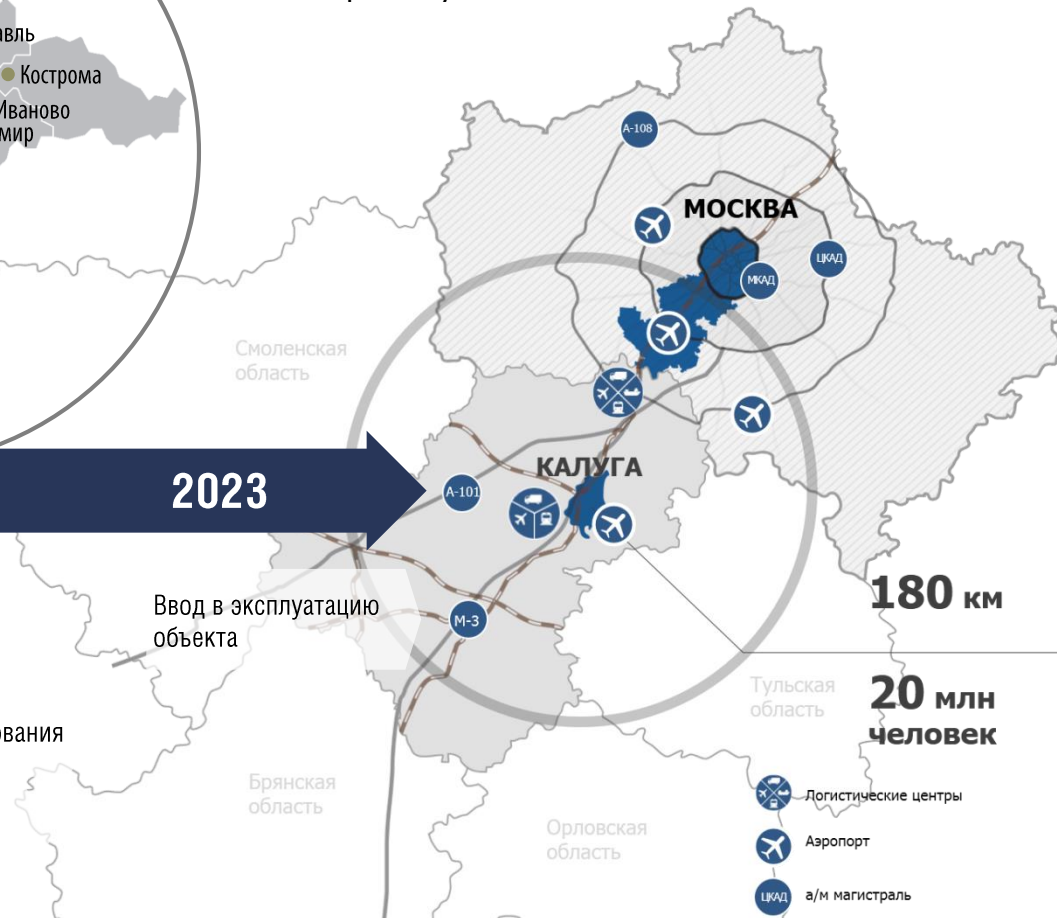


Разработка проектной документации

Модернизация объекта и инфраструктуры. Привлечение финансирования

Приобретение оборудования.
Монтаж оборудования.

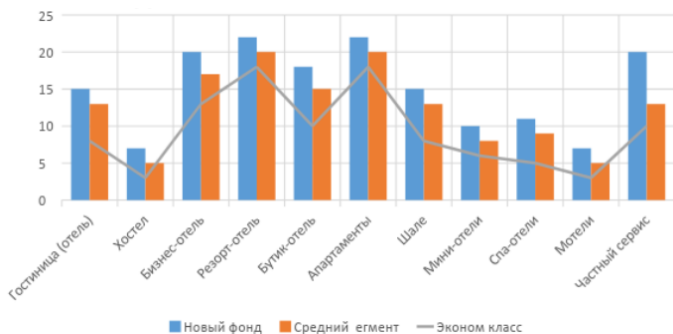
Ввод в эксплуатацию объекта



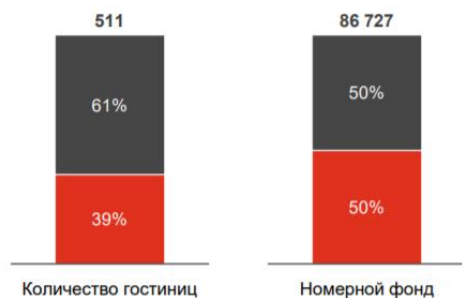
Доля рынка по типам гостиниц на 2019 г.



Плановая окупаемость гостиниц в 2019 г.



Структура рыночного предложения по номерному фонду и количеству гостиниц



ОТРАСЛЕВЫЕ ТРЕНДЫ

- Гостиничный бизнес традиционно остается востребованной услугой с сильно сегментированным акцентом. Только в этой сфере можно встретить большое разнообразие качества, сервиса.
- Ежегодный анализ рынка гостиниц подтверждает всегда имеющуюся емкость бизнеса, во всяком случае для тех, кто готов войти в неконкурентоспособную среду.
- На вершине рейтингов как всегда крупные компании, все больше обретающие черты сетевого ритейлинга с агрессивными методами продвижения.
- Открытие собственного дела по гостиничному направлению относится к категории долгосрочных инвестиций.

РЕГИОНЫ С ВЫСОКИМ РАЗВИТИЕМ ГОСТИНИЧНОГО БИЗНЕСА

- Высокая интенсивность гостиничного бизнеса представлена в регионах высокой проходимости туристического потока. Это федеральные столицы Москва, Санкт-Петербург, а теперь и Симферополь.
- Всегда много постояльцев и командированных в курортной зоне – Сочи, Калининград и побережье черного моря. Не менее востребовано направление бизнеса в индустриальных центрах – Екатеринбурге, Красноярске и Новосибирске. В составе ожидающих клиентского потока десятая часть регионов, встречающих гостей, приехавших на различные фестивали или с целью изучения культурного наследия.

150

 млн руб.

потребность в финансировании
проекта

90,5

 млн руб.

чистая приведенная стоимость (NPV)

6,8

 лет

простой срок окупаемости (PBP)

29,5

 млн руб.

EBITDA

4

EV/EBITDA

25,35

 %

внутренняя норма доходности (IRR)

8,8

 лет

дисконтированный срок окупаемости

62,7

EBITDA, %

1,57

PI



УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА

предоставление кредита в объеме 105 млн рублей на 10 лет под не более 8,5% годовых в рублях, с отсрочкой выплаты суммы основного долга на 24 месяца.

| Налог | Реестр инвестиционных проектов (при условии фактически осуществленного объема инвестиций в размере от 100 млн. рублей) |
|--------------------------------|--|
| Налог на прибыль организаций | Федеральный бюджет <p style="text-align: center;">3 % (2 % с 2025 года)</p> |
| | Региональный бюджет <p style="text-align: center;">13,5 %* на срок от 1 до 4 лет в зависимости от объема инвестиций * действует до 01.01.2023 г.</p> |
| Налог на имущество организаций | <p style="text-align: center;">освобождение от 1 до 3 лет в зависимости от объема инвестиций</p> |



Инициатор проекта

Калужская область

Контактные данные

Гапонова Екатерина
Руководитель направления по работе с инвесторами
ГАУ «АРРКО»
Тел.: + 7 (915) 892 22 02
e-mail: kg@arrko.ru
investkaluga.com