**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 |

**Проектная мощность**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Вид услуги | Ед. измерения | Объем в год, ед. изм. | Объем продаж, руб. (среднее значение доходности), с НДС | Удельный вес услуги в общем объем 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.



* 1. 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 на инвестиционной стадии, расходы при сдаче в эксплуатацию объекта) | 12 мес. | 1 184 000,0 |
| 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.

**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