



КРАСНОЯРСКИЙ
КРАЙ

ЕНИСЕЙСКАЯ
СИБИРЬ

КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ ХАКАСИЯ ТЫВА

СТРОИТЕЛЬСТВО
ГОСТИНИЦЫ С
РЕСТОРАНОМ
В ЕНИСЕЙСКЕ



РЕЗЮМЕ

ПРОЕКТ

Строительство гостиницы с рестораном

ОТРАСЛЬ

Туристическая индустрия

ГЕОГРАФИЯ

Красноярский край, г. Енисейск

ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА

- Создание современного гостиничного объекта коллективного размещения
- Построение бизнеса в тесном взаимодействии с направлениями развития туризма в Енисейском районе с учетом возможностей исторического наследия Енисейска
- Широкий спектр современных гостиничных услуг

ТРЕБУЕМЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

70 млн рублей



ПРЕДПОСЫЛКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

ПРЕДПОСЫЛКИ

- Рост внутреннего туризма в целом в России и Красноярском крае в последние 5 лет – +30-40%
- Рост туристической привлекательности Енисейска и Енисейского района в целом. Широкий перечень инициатив и программ по туристическому продвижению территории
- Реализация мероприятий инвестиционной стратегии развития Приангарского макрорайона. Создание кластера «Туристические и образовательные сервисы» в Енисейске
- Завершение строительства Высокогорского моста через р. Енисей. Повышение автотранспортной доступности территорий
- Реализуемое строительство Северо-Сибирской железнодорожной магистрали с соединением с Красноярской ж/д в Лесосибирске
- Активное индустриальное развитие Приангарского макрорайона

ПРЕИМУЩЕСТВА

- Современный подход к предметным и функциональным аспектам - площадь и обстановка гостевых номеров, общественных помещений, отличное состояние материально-технической базы
- Долгосрочная стратегия развития бизнеса взаимосвязанная со стратегией социально-экономического развития Енисейска и программой развития туризма в Красноярском крае
- Широкий спектр предоставляемых гостиничных услуг
- Пакет экскурсионных программ по видам туризма, туристическим мероприятиям, путешествиям и посещением достопримечательностей
- Расположение вблизи сетей транспортного сообщения
- Привлечение мер господдержки
- Низкий уровень развития конкурентной среды



ПРЕДПОСЫЛКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Рынок находится в стадии роста. В Енисейском районе наиболее распространенными видами туризма являются: паломнический, событийный, экскурсионный, спортивный. Запланировано активное развитие экологического, сельского (агротуризм), круизного (круиз по Енисею) видов туризма¹

- **22** объекта паломничества и религиозного туризма, исторических зданий и сооружений, памятников
- **11** объектов природного туризма и заповедного фонда.

Перспективными точками роста деятельности станут направления промышленного туризма и рабочих командировок²

- > **83%** деятельности в сфере лесоводства и лесозаготовки и **41%** добычи металлических руд по Красноярскому краю (в стоимостном выражении) представлено в Приангарском макрорайоне;
- > **214 млрд руб.** инвестиций в проекты лесной, деревообрабатывающей промышленности, цветной металлургии запланировано до 2028 года.

Малое количество предпринимателей, занятых в гостиничном бизнесе, при существенном акценте на повышение в структуре экономики Енисейска роли «индустрии гостеприимства»³

- **14** объектов комплексного размещения, включая хостелы, гостиничные дома и небольшие отели.

1 - источник: унифицированный туристский паспорт Енисейского района за 2023 г.

2 - источник: инвестиционная стратегия Приангарского макрорайона до 2028 г.

3 - источник: стратегия социально-экономического развития Енисейска до 2030 г.

Прогнозный рост туристского потока в Красноярском крае на период 2023 – 2031 гг., млн человек



К 2030 году прогнозируется общий рост рынка до **3,3 млн туристов** всего в Красноярском крае.⁴

Туристический поток в Енисейск за 2023 год составил около **16 тыс. человек**, включая самостоятельных туристов.

Структура туристического спроса представлена следующими видами: событийные мероприятия (70%), активный отдых (10%), паломнический (10%), круизный туризм (5%), и культурно-познавательный туризм (5%).⁵

4 - источник: программа развития туризма в Красноярском крае до 2030 г.

5 - источник: унифицированный туристский паспорт Енисейского района за 2023 г.

СУЩНОСТЬ ПРОЕКТА

Цель проекта – создание гостиничного объекта коллективного размещения, для оказания широкого спектра современных гостиничных услуг, ориентированного на перспективные и существующие направления туризма г. Енисейска и Енисейского района.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПРОЕКТА

- основная гостиничная услуга – средство размещения туристов
- дополнительные услуги: ресторан, зал для мероприятий, фитнес-зал, прокат снаряжения, туристические услуги

ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ ПРОЕКТА

- туристы, посещающие Енисейск с целью образовательного туризма
- туристы, посещающие религиозные объекты, объекты паломничества и религиозного туризма
- туристы, посещающие объекты природно-заповедного фонда, рекреационного туризма, туристических маршрутов и путешествий
- туристы, посещающие выставочно-ярмарочные и массовые культурные мероприятия
- туристы промышленного и делового туризма, откомандированные специалисты

 2 года

срок реализации в части
строительно-монтажных работ

общая площадь – 1000 м²
номерной фонд – 20 ед.





ТЕХНОЛОГИИ ПРОЕКТА

КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ

При создании гостиничного комплекса предлагается применение технологий модульного и/или быстровозводимого строительства. Использование модулей заводского изготовления обеспечит сокращение сроков строительства, снижение капитальных затрат, расходов на оплату материалов и строительных услуг. Заводское производство модулей обеспечивает возможности широкой конфигурации и параметров здания

УЧАСТОК ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО

Участок должен иметь достаточные размеры для строительства гостиницы с учетом основных, сопутствующих и вспомогательных помещений и объектов (в том числе паркингов). К гостинице должен быть свободный подъезд для автотранспорта. Все службы снабжения и обслуживания гостиницы должны иметь подсобные помещения и свободные подъезды к ним. Желательно наличие рядом парков или скверов, водных объектов

ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

На этапе подготовки проводится оценка земельного участка, имеющихся коммуникаций, рельефа местности, других объектов, расположенных рядом (необходимо отсутствие в непосредственной близости объектов негативного восприятия). Производится подготовка и выравнивание площадки, проведение работ по гидроизоляции и прокладке коммуникаций

СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА

В соответствии с проектной документацией осуществляется проведение строительно-монтажных работ, монтаж модульных блоков, внутренних перегородок, лестничных площадок, монтаж кровли, окон и дверей, элементов внешней отделки. Затем осуществляется проведение ландшафтных работ (обустройство и облагораживание прилегающей территории)

ТРЕБОВАНИЯ К РАЗМЕЩЕНИЮ

г. Енисейск, ул. Ленина, 146

Строительство гостиницы

назначение

24:47:0010128:231

кадастровый номер

4 037 кв.м.

площадь

- Расстояние от Енисейска до Красноярска по автомобильной трассе Р-409 – 295 км
- Навигация по р. Енисей быстроходными пассажирскими судами по маршруту «Красноярск – Лесосибирск – Красноярск»
- Протяженность железной дороги от Лесосибирска до Ачинска - 274 км

транспортная доступность

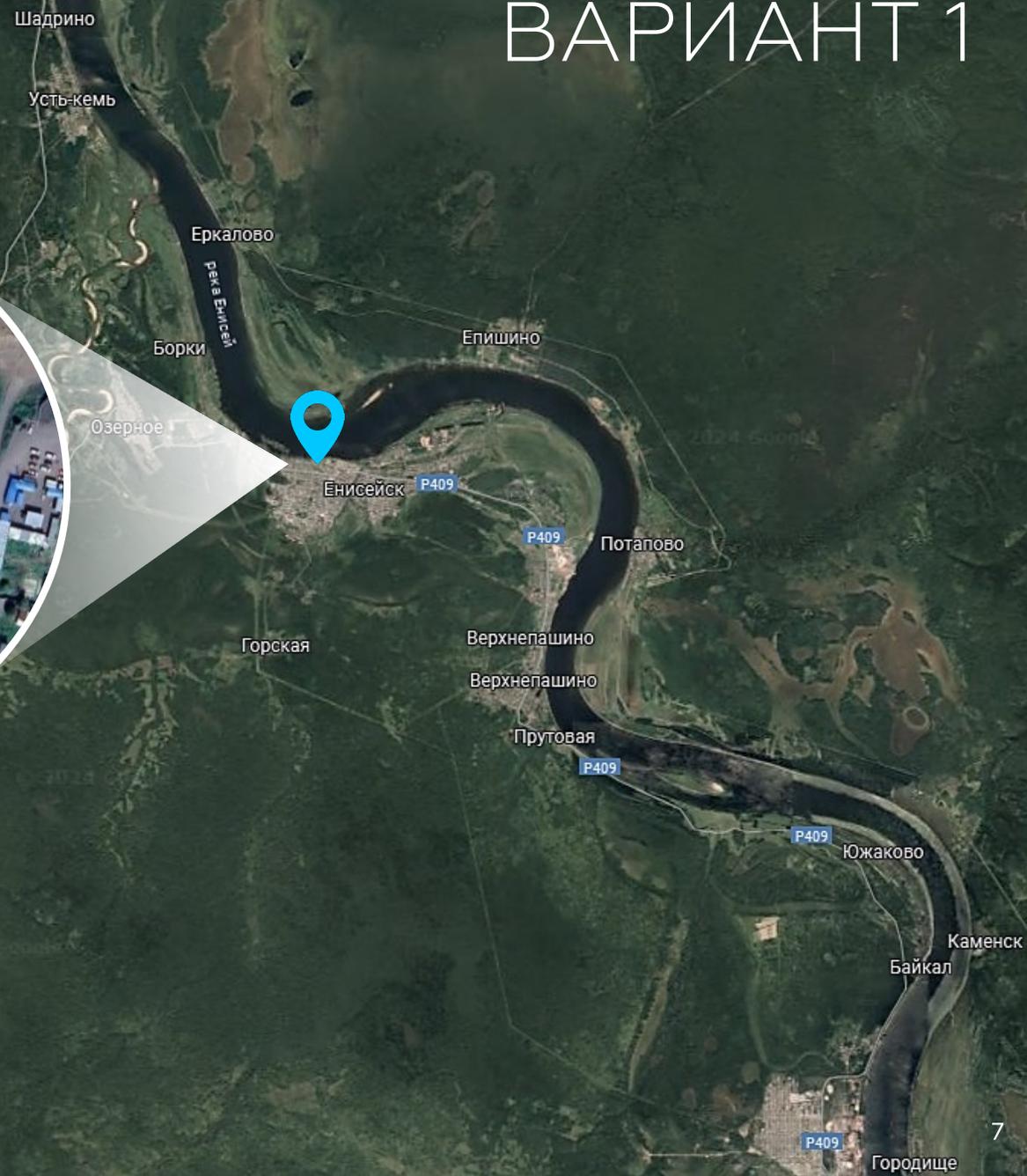
СОБСТВЕННОСТЬ г. ЕНИСЕЙСК

вид права владения



площадка реализации проекта

ВАРИАНТ 1



ТРЕБОВАНИЯ К РАЗМЕЩЕНИЮ

г. Енисейск, ул. Петровского, 17

Строительство культовых зданий
(будет изменено на
«**Строительство гостиницы**»)

назначение

24:47:0010131:44

кадастровый номер

2 607 кв.м.

площадь

- Расстояние от Енисейска до Красноярска по автомобильной трассе Р-409 – 295 км
- Навигация по р. Енисей быстроходными пассажирскими судами по маршруту «Красноярск – Лесосибирск – Красноярск»
- Протяженность железной дороги от Лесосибирска до Ачинска - 274 км

транспортная доступность

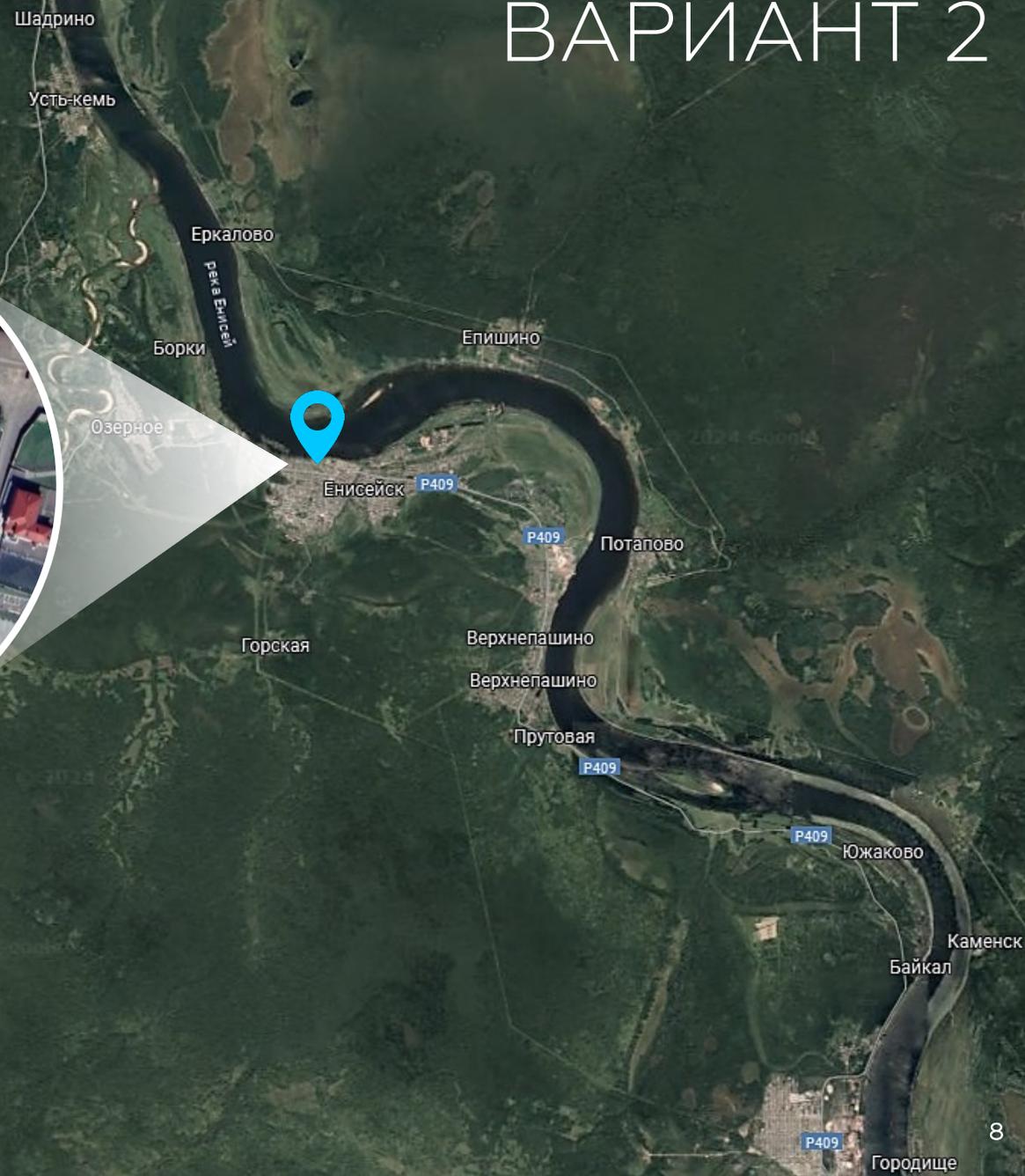
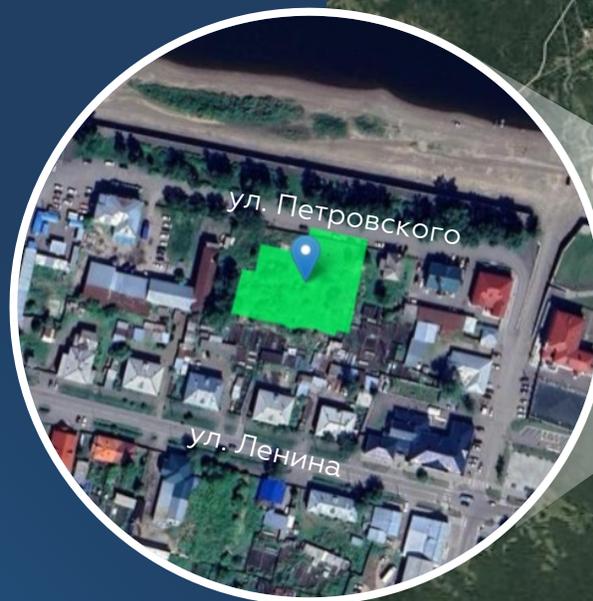
СОБСТВЕННОСТЬ г. ЕНИСЕЙСК

вид права владения



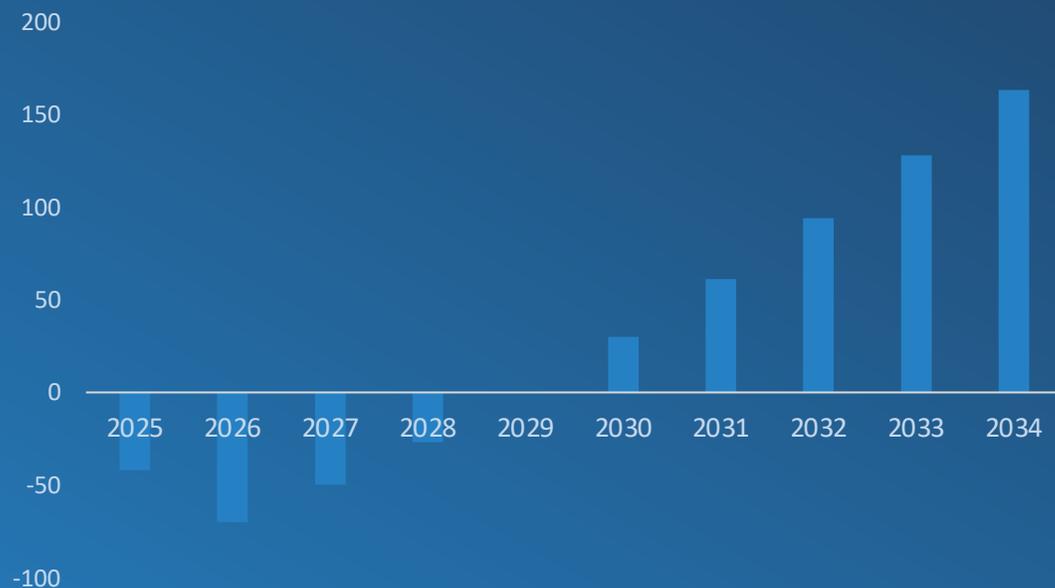
площадка реализации проекта

ВАРИАНТ 2



ПЛАНИРУЕМЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ

Чистый денежный поток, тыс. руб.



70 000 тыс. руб.
стоимость проекта

NPV (чистый дисконтированный доход)	71 361 тыс. руб.
IRR (внутренняя норма доходности)	20,5 %
DPBP (срок окупаемости дисконтированный)	5,5 лет
PBP (срок окупаемости)	5,0 лет
PI (индекс доходности инвестиций)	1,02

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНВЕСТОРУ

долевое участие в
уставном капитале
гостиницы/создание
собственного бизнеса

модель заработка

70 млн
руб.

размер
инвестиций

71,4 млн
руб.

чистый дисконтированный
доход за 10 лет

5,5 лет

дисконтированный срок
окупаемости проекта

20,5%

внутренняя норма
доходности (IRR)

Наименование	Итого	Эксплуатация →									
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Капитальные затраты	70 000	42 000	28 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow нарастающим итогом	162 946	-42 000	-70 000	-49 879	-26 861	-383	29 794	61 179	93 819	127 705	162 946
Чистый дисконтированный доход (NPV)	71 361	-42 000	-70 000	-49 879	-29 895	-9 937	9 812	27 644	43 745	58 257	71 361
Операционная прибыль	257 602	-	-	22 250	25 454	29 280	33 372	34 706	36 095	37 473	38 972

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНВЕСТОРУ

МЕРЫ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ

- Льготное кредитование строительства и модернизации коллективных средств размещения и иных объектов туристской инфраструктуры
- Софинансирование строительства (реконструкции) объектов обеспечивающей инфраструктуры с длительным сроком окупаемости в рамках госпрограммы «Развитие туризма» до 2030 года
- Применение налоговых преференций в части обнуления ставки НДС для гостиничного бизнеса

МЕРЫ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ

- Госпрограмма Красноярского края «Развитие туризма» на 2025-2030:
 - субсидии на создание модульных некапитальных средств размещения;
 - субсидии на строительство обеспечивающей инфраструктуры;
 - субсидии на возмещение части затрат на оплату процентов по кредитам
- Субсидии на формирование и реализацию туристского продукта в области краеведения и социального туризма на территории региона
- Продвижение гостиницы при сотрудничестве с Агентством по туризму Красноярского края и Туристским информационным центром региона

ЕНИСЕЙСКАЯ СИБИРЬ YENISEY SIBERIA

КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ ХАКАСИЯ ТЫВА
KRASNOYARSK REGION KHAKASSIA TYVA

АНО «КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ
ЕНИСЕЙСКОЙ СИБИРИ»

 +7 (391) 291-80-80

 info@ensib.ru

 ensib.ru

 г. Красноярск, ул. Маерчака, 10



ПОЛУЧИТЬ ИНФОРМАЦИЮ
О ДРУГИХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ
ПРЕДЛОЖЕНИЯХ
КОРПОРАЦИИ РАЗВИТИЯ
ЕНИСЕЙСКОЙ СИБИРИ