



СТРОИТЕЛЬСТВО ТУРИСТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА У ДЕРЕВНИ КРАСНАЯ ГОРКА

Цивильский муниципальный округ
Чувашской Республики



РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Создание семейного развлекательного туристического комплекса экологической направленности. Нейминг: «Место силы на Красной Горке» (цель — подчеркнуть связь с природой, передать идею уединенного и защищенного места, где можно восстановить силы).

Планируемые к оказанию услуги: проживание в семейных гостевых домах (3,9 тыс. койко-суток в год); проживание в малых гостевых домах (3,9 тыс. койко-суток в год); экскурсии (33,1 тыс. ед. экскурсионных билетов); услуги банного комплекса (18,0 тыс. усл. чеков в год); аренда ресторана (600 м²/мес.); комплекс услуг: мастер-классы, индивидуальные экскурсии, банкетный зал, спортивные площадки и др. (5,4 тыс. усл. чеков в год); доп. услуги: трансфер, прачечная и пр. (14,4 тыс. усл. чеков в год); фермерская и сувенирная лавки (28,8 тыс. ср. чеков в год); прокат техники и инвентаря (14,4 тыс. усл. чеков в год).

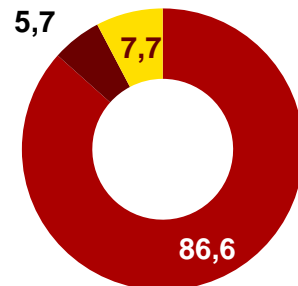
Стадия реализации проекта: прединвестиционная.

Возможность масштабирования или фрагментации производства: создание сети подобных объектов на территории ПФО (возможно с учетом особенностей быта коренных народов Чувашской Республики — чувашей, татар, марийцев и др.)

Основное конкурентное преимущество: по итогам 2024 г. Чувашия заняла место в ТОП-5 регионов РФ по темпам роста туристического потока. Чувашия обладает значительным потенциалом для развития экотуризма благодаря уникальным природным объектам и ресурсам; более 300 памятников природы, привлекательных для посещения. Значительная численность населения Чебоксарской агломерации и близлежащих крупных населенных пунктов (г. Йошкар-Олы и г. Казани) — суммарно более 2 395 тыс. человек. Выгодное месторасположение для реализации проекта — значительный поток пассажиров транзитного транспорта.

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

- Строительство
- Инфраструктура
- Техника и оборудование



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Общий объем инвестиций	331,5 млн руб.
Потребность в оборотном капитале	2,5 млн руб.
EBITDA	664,2 млн руб.
Рентабельность EBITDA	36,0 %
Ставка дисконтирования	10,0 %
NPV	30,3 млн руб.
IRR	12,9 %
Дисконтированный период окупаемости	98 мес.
Период планирования проекта	108 мес.
Длительность инвестиционной фазы	15 мес.
Количество созданных рабочих мест	80 ед.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

- удовлетворение спроса со стороны местного населения (рекреационный, экологический, познавательный и зоологический туризм), в т. ч. близлежащих территорий Чебоксарской агломерации;
- обеспечение средствами размещения, инфраструктурой и объектами активности внутреннего и въездного туристического потока;
- создание в Цивильском м. о. дополнительной образовательной площадки (знакомство с различными видами традиционных народных ремесел и прикладного искусства, знакомство с особенностями проживания и питания домашней птицы и др.).



МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ

Чувашская Республика, Цивильский муниципальный округ.



ОТРАСЛЬ

Деятельность по предоставлению мест для временного проживания; Деятельность в области спорта, отдыха и развлечений; Растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях.



ТИП ПРОЕКТА

Создание нового предприятия.

ИНИЦИАТОР / ИНТЕРЕСАНТ ПРОЕКТА

Чувашская Республика.

ПРОПУСКНАЯ СПОСОБНОСТЬ КОМПЛЕКСА

Более 70 тыс. человек в год (при расчетной загрузке не более 90 %); комфортная единовременная вместимость на территории комплекса — до 200 человек (в т. ч. единовременная вместимость номерного фонда — 108 человек); целевое время пребывания на территории 1–2 дня.

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Наименование инвестпроекта: строительство туристического комплекса у д. Красная горка Цивильского муниципального округа.

Комплекс будет ориентирован на круглогодичный отдых и развлечения.

Проектом предусмотрен в комплексе следующий состав:

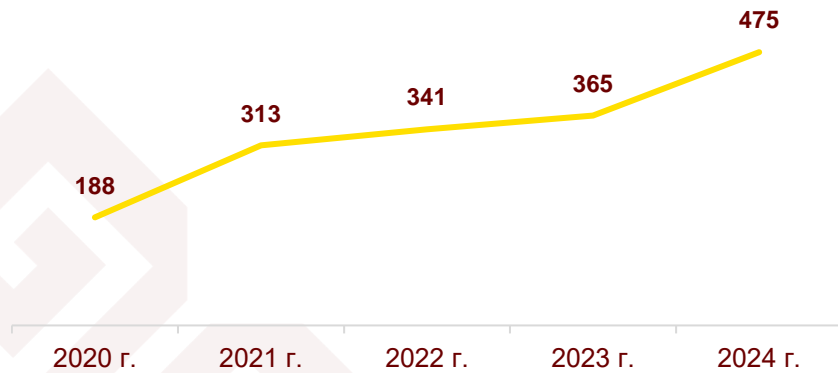
- зона этнодеревни — будет включать в себя пекарню; фермерскую лавку (реализация экопродуктов местных фермеров); сувенирную лавку (предполагается закупать продукцию местных мастеров); малый банкетный зал (в дальнейшем будет использоваться как местный ресторан), ремесленное подворье (домики для проведения мастер-классов по гончарному делу, рисованию, вышиванию и т. д.); птичий двор (с домашней птицей) и экоогород, где будут располагаться теплицы и кустарники с ягодами;
- АБК с помещениями для персонала, складскими комнатами и столовой зоной;
- стилизованные семейные гостевые деревянные дома с зонами барбекю, чанами на дровах и парковочным местом (вместимостью до 6 человек), в т. ч. будет возможна длительная аренда;
- малые дома, выполненные в стиле барнхаус и отделанные деревянной резьбой, с зонами барбекю (вместимостью до 3 человек), в т. ч. возможна организация доп. спальных мест;
- многофункциональный центр (крытый шатер с панорамным остеклением для проведения крупных культурно-массовых мероприятий и торжеств);
- детский досуговый центр (место для детских активных игр); на втором этаже досугового центра — летний кинотеатр и небольшая сцена;
- банный комплекс, в т. ч. зоны отдыха, открытые террасы и парные;
- спортивные площадки — зона площадок предназначена в т. ч. и для проведения турниров муниципального и республиканского уровня (футбол, волейбол); также предполагается крытая (навес) площадка с видом на лес для йоги и танцев;
- обустроенная парковая зона с организацией пункта проката велосипедов, роликов и лыж;
- смотровая площадка с винтовой лестницей, откуда будет открываться вид на закат и рассвет, ночью можно будет наблюдать звезды (предусмотрена аренда телескопа);
- специальные зоны и вспомогательные сооружения: парковка, мангальные зоны, детские игровые площадки, чаны на дровах, инсталляции и арт-объекты, зоны инженерных коммуникаций и др.;
- для обеспечения высокого уровня сервиса предусмотрен комплекс дополнительных услуг: трансфер (до г. Чебоксар), фотосессии, услуги аниматоров, услуги прачечной и пр.; также предусмотрено проведение корпоративных мероприятий, свадеб, дней рождения и пр.

В перспективе предполагается оборудовать туристические тропы (для конных прогулок и катания на упряжках и санях); возможно оборудование береговой линии, разбивка на территории фруктового сада, организация интерактивного мини-музея.

Общая площадь для реализации проекта — от 2,6 га.

ОБЗОР ОТРАСЛИ

КОЛИЧЕСТВО РАЗМЕЩЕННЫХ В КСР В ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ, ТЫС. ЧЕЛОВЕК



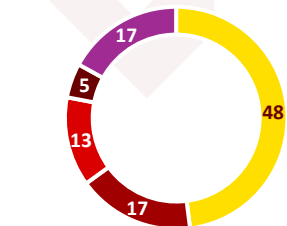
ПОТЕНЦИАЛ КООПЕРАЦИИ И МАСШТАБИРОВАНИЯ

- Министерство экономического развития Российской Федерации;
- Министерство культуры, по делам национальностей и архивного дела Чувашской Республики;
- АУ ЧР «Агентство по развитию туризма и индустрии гостеприимства Чувашской Республики» Министерства экономического развития и имущественных отношений Чувашской Республики;
- региональные и федеральные туроператоры;
- сайты-агрегаторы и специализированные онлайн-платформы;
- операторы наиболее эффективных франшиз (этнопарков, ресторанов);
- региональные сельхозпредприятия / производители экопродуктов;
- представители ремесленничества.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ПОТРЕБИТЕЛИ

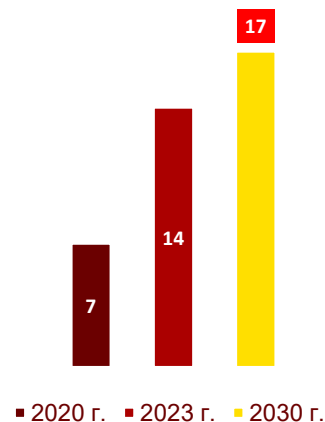
- Местные жители (преимущественно жители Чебоксарской агломерации, а также жители г. Йошкар-Олы и г. Казани);
- туристы из других регионов РФ (преимущественно ПФО и ЦФО) — экотуризм (туры выходного дня);
- основная целевая аудитория — туристы с детьми (семейный отдых), корпоративные клиенты (проведение организованных мастер-классов, ретритов, выездных тематических лагерей), участники культурно-массовых мероприятий муниципального и республиканского уровня, организаторы свадеб и дней рождений и др.

ДОЛИ РЕГИОНОВ — ПУТЕШЕСТВЕННИКОВ ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ, %



- Жители Чувашии
- Туристы из Татарстана
- Туристы из Нижегородской обл.
- Туристы из Пермского края
- Туристы из др. регионов

КОЛИЧЕСТВО ЭКОТУРИСТОВ В РФ, МЛН ЧЕЛОВЕК



ОТРАСЛЕВЫЕ ТРЕНДЫ

- По итогам 2024 г. кол-во путешествий выходного дня выросло на 10 % в сравнении с 2023 г., а их доля составила 40 % путешествий из общего количества.
- Данные по Чувашии: посетили 991 тыс. человек (2024 г.); рост кол-ва ночевков в 2024 г. увеличился в 3,2 раза к уровню 2020 г.; рост кол-ва размещенных в КСР — в 2,4 раза (свыше 475 тыс. человек); оценка возможного объема потребления турист. услуг — 12 659 млн руб. в год; оценочное кол-во посетителей комплексов формата экоотелей и этнодеревни — более 166 тыс. человек в год (с учетом населения Йошкар-Олы и Казани — 374 тыс. человек в год).
- Рекордное кол-во турпоездок в РФ в 2024 г. — около 92 млн; по данным Пограничной службы ФСБ России, в 2024 г. с турист. целями посетили 1,57 млн человек, в т. ч. из Китая — 848 тыс. человек).
- Популярность внутреннего туризма продолжит расти; повышенным спросом в 2025 г. будут пользоваться пляжные и природные локации, поездки выходного дня в малые города РФ.
- Рост +40 % бронирований экоотелей в РФ за первую пол. 2024 г. (к аналог. периоду 2023 г.).
- Число посетителей заповедных территорий в РФ с 2020 по 2024 год выросло вдвое: с 6,7 млн человек до 11,8 млн человек (12,8 % от общего количества турпоездок).
- На конец 2022 г. кол-во экологических поселений составляло порядка 550 ед. в 68 регионах РФ (действующие), а к 2030 г. их количество может прирасти на 50 % до 800 ед.
- Проект нацелен на спрос со стороны местного населения и внутренний туризм.

РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЕКТА

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ РЕСУРСАМИ



Кадровое обеспечение будет закрываться прежде всего за счет регионального рынка (с привлечением опытных специалистов действующих КСР (в т. ч. загородных баз отдыха, а также фермерских хозяйств) и молодых специалистов — выпускников ведущих профильных учебных заведений ПФО со специализациями «туризм», «сервис», «птицеводство», «овощеводство»).

Ключевой параметр сырьевого обеспечения — организация питания отдыхающих; планируется преимущественно за счет местных (региональных) производителей и переработчиков агропромышленной (экологически чистой) продукции (проектом предусмотрены площади для фермерской лавки и ресторана).

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЧЕЛОВЕЧЕСКИМ КАПИТАЛОМ



Население субъекта Российской Федерации (по состоянию на 01.01.2025): 1 159,8 тыс. человек.

Трудоспособное население Чувашской Республики (по состоянию на 01.01.2025): 654 тыс. человек.

Население агломерации (по состоянию на 01.01.2024): 769,6 тыс. человек (496,4 тыс. человек — г. Чебоксары).

Средняя заработная плата в Чувашской Республике (январь — март 2025 года): 62,3 тыс. руб.

Профильные образовательные учреждения в Чувашской Республике: ГАПОУ ЧР «Чебоксарский техникум строительства и городского хозяйства», ГАПОУ ЧР «Чебоксарский экономико-технологический колледж», Чебоксарский институт (филиал) АНО ВО Московского гуманитарно-экономического университета, ПОЧУ «Чебоксарский кооперативный техникум» Чувашпотребсоюза.

МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ

ОСНОВНЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ

- Программы микрофинансирования Центра «Мой бизнес» (от 7,5% годовых: «Молодежное предпринимательство», «Приоритет», «Быстрый старт»);
- программа стимулирования кредитования субъектов МСП и Программа 1764.

ДОПОЛНИТЕЛЬНО

- Субсидии на строительство модульных некапитальных средств размещения (до 1,5 млн руб. на 1 номер) в рамках национального проекта «Туризм и гостеприимство»;
- субсидии на развитие туристской инфраструктуры (до 10 млн руб.) и организацию событийных мероприятий (до 10 млн руб.) в рамках национального проекта «Туризм и гостеприимство»;
- программы поручительства до 100 млн руб. (вознаграждение 1,25 %), реализуемые АНО «Гарантийный фонд Чувашской республики»;
- 50 % освобождение от уплаты налога на имущество до 5 лет при объеме инвестиций более 50 млн рублей.

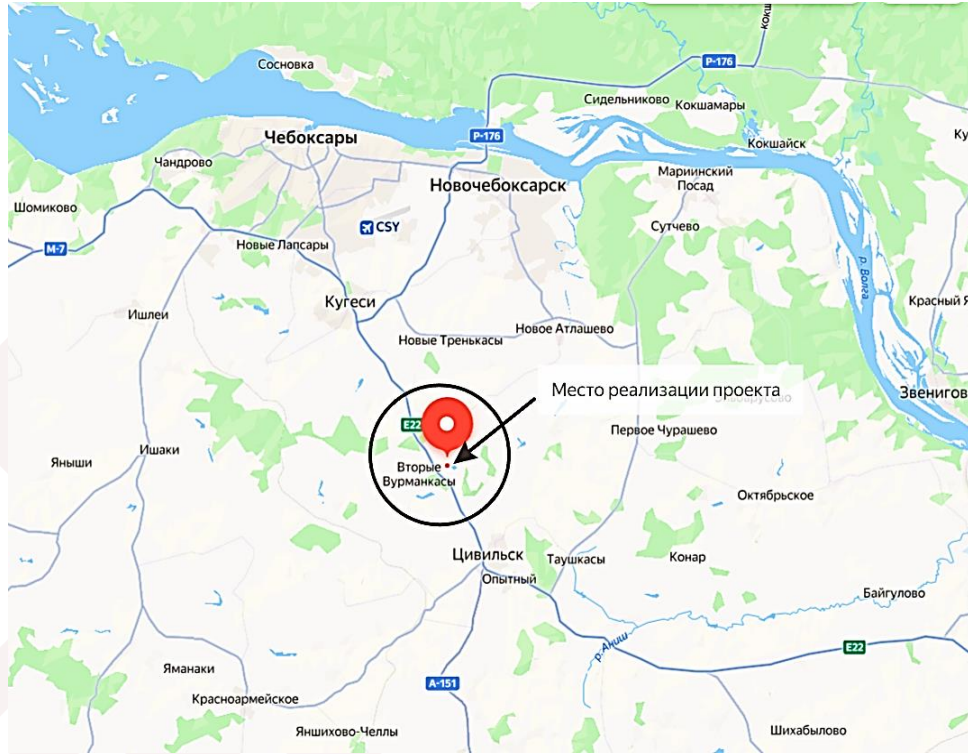
ВОЗМОЖНОСТЬ СОФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА

- В рамках действующих программ.

ВОЗМОЖНОСТИ И УСЛОВИЯ ПАРТНЕРСТВА ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

- Сопровождение инвестиционного проекта, реализуемое АНО «Агентство инвестиционного развития Чувашии»;
- консультационная поддержка, оказываемая Центром «Мой бизнес».

МЕСТО РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА



ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА

Кадастровый номер: Чувашская Республика, р-н Цивильский, Второвурманкасинское сельское поселение (21:20:032001:213).

Форма собственности: частная.

Площадь: 22,76 га.

Категория: земли сельскохозяйственного назначения (потребуется перевод в категорию земель рекреационного назначения).

Вид использования: растениеводство (рекомендуемый — природно-познавательный туризм).

Тип сделки: аренда/покупка.

Логистические преимущества: находится в непосредственной близости от федеральной трассы М-7 «Волга» (удаленность 0,6 км), соединяющей г. Чебоксары и г. Казань, в 15 км находится ж.-д. станция 46 км, в 18 км — ж.-д. вокзал Цивильск, удаленность от аэропорта г. Чебоксары — 27 км. Место реализации проекта расположено в 40 км от г. Чебоксар — административного центра Чувашии, 135 км от г. Казани и 117 км от г. Йошкар-Олы.

Мощности инфраструктуры:

электроэнергия — есть; проходит воздушная линия электропередач ВЛ-10 кВ (при потребности проекта 0,14 МВт);

водоснабжение/водоотведение — есть; рядом с участком имеется водохранилище при ГТС у д. Орбаши; емкость водохранилища — 1 160 тыс. м³ (при потребности проекта 1,9 м³/ч);

газ — есть; по участку проложен газопровод высокого давления (при потребности проекта 17,2 м³/ч).

Иная доп. информация: имеет 2 выезда на федеральную трассу М-7 (удаленность — около 600 м); с северо-восточной стороны находится водоохранная зона и прибрежная водозащитная полоса, которая частично попадает в границы участка; по участку проходит охранный зона газораспределительной сети, которая подлежит переустройству.

ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ

июль — декабрь 2025 г.

Проектирование, получение разрешительной документации, заключение договора на строительство

декабрь 2025 г. — сентябрь 2026 г.

Полный комплекс строительных работ с поставкой, монтажом, пусконаладкой оборудования

сентябрь 2026 г.

Запуск комплекса

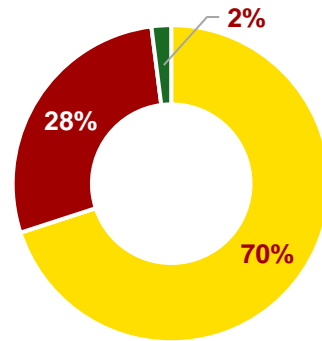
сентябрь — декабрь 2026 г.

Выход на проектную мощность

МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЛАН

СТРУКТУРА ПРОДАЖ ПО ГРУППАМ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

- Чувашская Республика
- ПФО
- Другие регионы РФ (ЦФО)



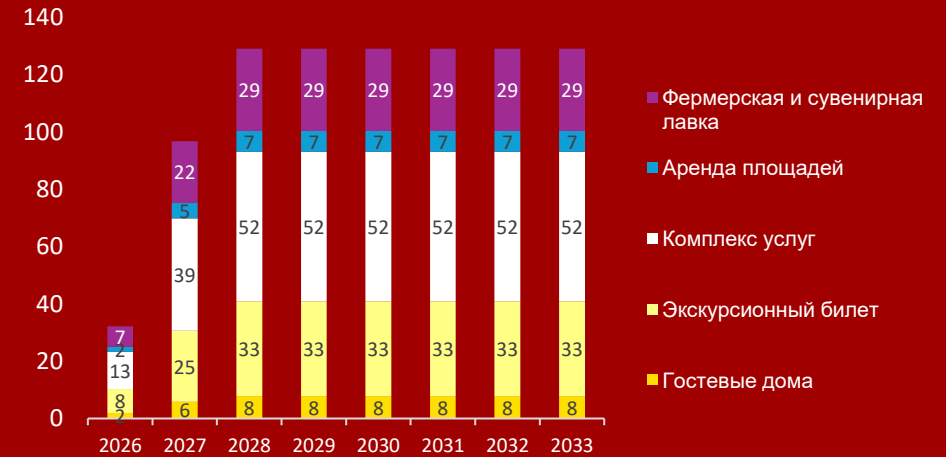
ГРУППЫ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

- Местные жители (в т. ч. организованные группы детей и студентов / корпоративные клиенты);
- туристы из др. регионов РФ (преимущественно туристы с детьми — семейный отдых).

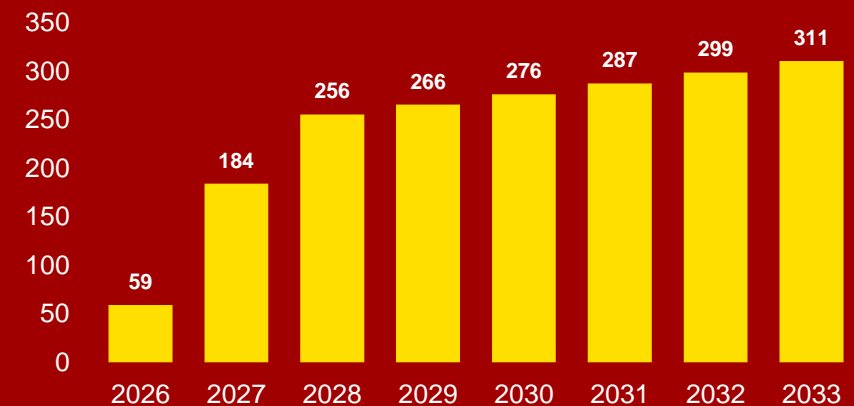
КАНАЛЫ СБЫТА

- Туроператоры (федеральные и региональные);
- сайты-агрегаторы и специализированные онлайн-платформы;
- местные общеобразовательные учреждения и учреждения высшего образования в Чувашской Республике.

ПЛАН ПРОДАЖ В НАТУРАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ, ТЫС. (СУТ. / БИЛЕТ / УСЛУГА / КВ. М² / СР. ЧЕК)



ПЛАН ПРОДАЖ В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ, МЛН РУБ. БЕЗ НДС



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНВЕСТОРУ

331,5 млн руб.

потребность
в финансировании проекта

15 мес.

период
строительной фазы

98 мес.

срок
окупаемости

664,2 млн руб.

ЕВITDA

30,3 млн руб.

чистая приведенная
стоимость (NPV)

10,0 %

ставка
дисконтирования

12,9 %

внутренняя норма
доходности (IRR)

36,0 %

рентабельность
по ЕВITDA

УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В ПРОЕКТЕ

Определяются по факту проведения переговоров с конкретным инвестором.





ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА

**ВАСИЛЬЕВ ДЕНИС
ГЕННАДЬЕВИЧ**

Исполнительный директор АНО
«Агентство инвестиционного
развития Чувашии»

тел.: +7 (8352) 70-96-60
моб. тел.: +7 (966) 249-47-49
e-mail: mail@investchr.ru

investchr.ru