



Инвестиционный проект

# ЕВРОПА ЕЛОВОЕ

Курортная зона «Кисегач» оз. Еловое

2022

# Курортный кластер «Кисегач»

Проект планировки курорта в приложении



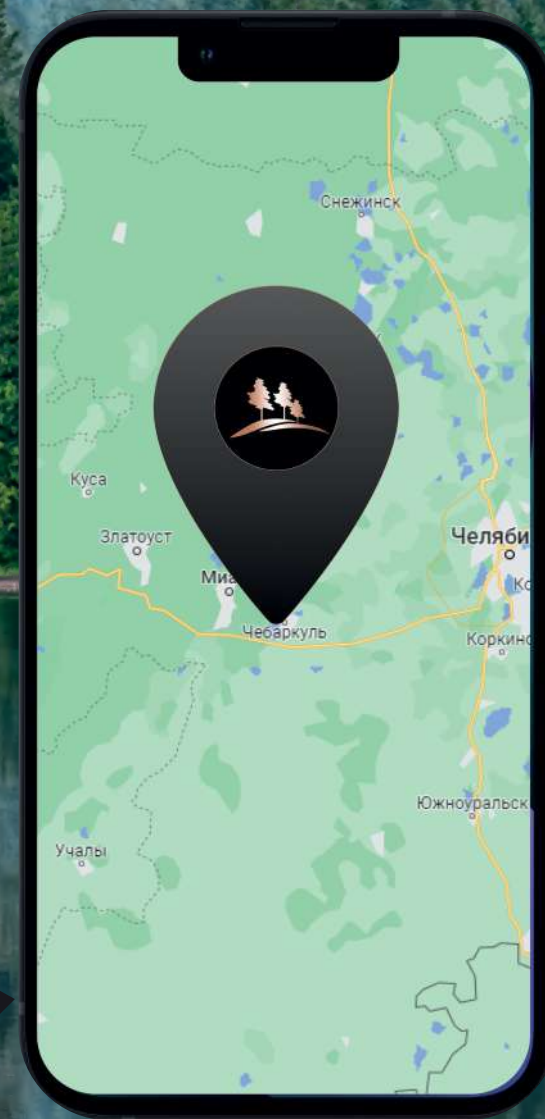


# Озеро Еловое

Озеро расположено в «голубом ожерелье» Чебаркульского района в глубокой котловине. Максимальная глубина - 14 м.

Озеро со всех сторон окружает прекрасный Чебаркульский бор - биологический памятник природы.

## Удаленность:

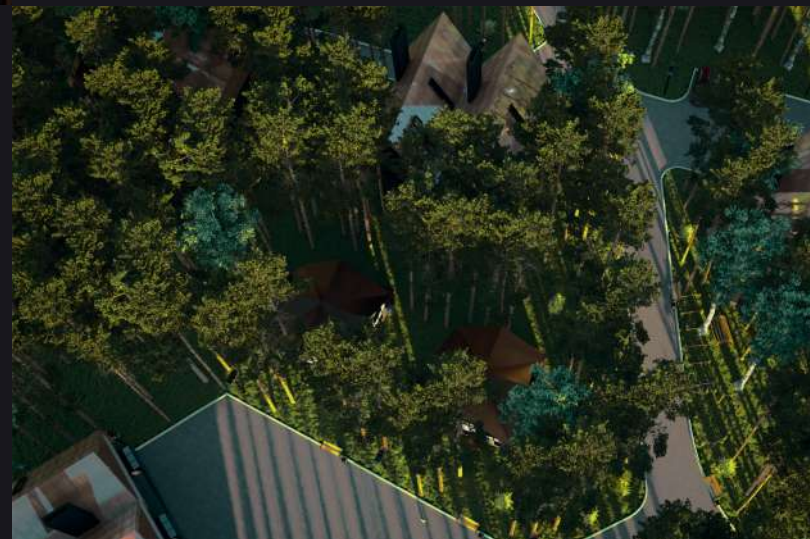




# Концепция развития территории

01

Создание элитной здравницы с применением передовых технологий в сфере wellness, detox и омоложения.



03

Для повышения уникальности проекта, номерной фонд предполагается создать на уровне номеров президентского класса и люкс, с высокими потолками, вторым светом и панорамным видом на сосновый лес.



02

Окружающая природа и свежий воздух способствуют развитию этих направлений не только внутри помещений, но и на свежем воздухе.



# Аудитория

Ограниченность номерного фонда и применение в строительстве материалов класса «Премиум», а также комплексное благоустройство территории, учитывающее современные тенденции, позволит привлечь в качестве покупателей апартаментов для личной эксплуатации и сдачи в аренду наиболее обеспеченных жителей Челябинской и соседних областей в качестве розничных инвесторов, что в свою очередь, позволит ещё на этапе строительства привлечь в проект передовых участников рынка оздоровления, косметологии и здорового образа жизни.





# Главный корпус

6

номеров

942 м<sup>2</sup>

Общая  
площадь

Зона общего  
пользования  
с фитнес-  
центром





# Корпус 1+

Корпус состоит из первого этажа с высотой потолков

**6**  
метров

Комфортной мансарды с выходом на балкон

В корпусе располагается **6 номеров**

площадь **118,5 м<sup>2</sup>**

На территории возможно разместить

**6**

таких корпусов





# Корпус 2+

Корпус  
предоставлен  
двумя этажами  
и мансардой

Включает в  
себя  
**6 апартаментов**

на первом  
этаже  
площадью

**120,5 м<sup>2</sup>**

и

**6**

на втором с  
мансардой,  
площадью

**230 м<sup>2</sup>**

На территории  
возможно  
разместить

**3**

таких корпуса



# VIP

Корпус VIP  
состоит из

4

апартаментов  
площадью  
184 м<sup>2</sup> каждый

Каждый из двух  
VIP-корпусов  
расположен  
в наиболее  
интересных  
местах:

Первый  
находится в  
центре жизни  
комплекса, а  
второй больше  
подойдет  
любителям  
уединения в  
лесном массиве.





# Дуплекс

3

здания типа дуплекс расположены в уединенной глубине территории

и включают в себя по

2

апартаментов

площадью

184 м<sup>2</sup>

каждый





# Барнхаус

Небольшие барнхаусы прекрасно подойдут любителям природного минимализма

49м<sup>2</sup>

Выполнены по технологии некапитального строения





# Ресторан

Комплекс  
общественного  
питания  
площадью

**942м<sup>2</sup>**

Ресторан  
позволит закрыть  
потребность  
в питании  
не только  
постояльцев  
комплекса

Но и  
удовлетворить  
спрос гостей





# Общий план





# Документы:

◆ Договор аренды на земельный участок на 49 лет и проект освоения леса;

◆ Договор и техническое условие на газификацию;

◆ Договор аренды леса под газопровод с проектом освоения леса;

◆ Техническое условие на реконструкцию трансформаторной подстанции;

◆ Свой канализационный коллектор и канализационно-насосная станция. Договор на водоотведение с МУП Водоканал;

◆ Право собственности на 29 объектов недвижимости;

◆ Объект включен в проект планировки Курорта Кисегач. Реконструкция предусмотрена проектом.





# Инвестиции в строительство и реконструкцию

Тип зданий	Площадь м <sup>2</sup>	Стоимость строительных работ руб./м2	Итого, руб
Капитальные, номера	5 630	60 000	337 800 000
Капитальные, общее пользование	204	60 000	12 240 000
Временные	613	50 000	30 650 000

**Итого: 380 690 000**



# Инвестиции в благоустройство и инфраструктуру

Наименование	Объем	Стоимость за ед., руб.	Итого
Благоустройство придомовой территории, м2	18 000	500	9 000 000
Благоустройство всей территории, м2	34 000	300	10 200 000
Обустройство дорог и дорожек, м2	2 050	3 000	6 150 000
Разводка инженерных сетей, шт.	3	5 000 000	15 000 000
Обустройство общественных площадок, шт.	5	2 000 000	10 000 000
Возведение забора, м.	1 500	3 500	5 250 000
Обустройство КПП и системы видео-наблюдения, шт.	1	3 200 000	3 200 000
Освещение территории, шт.	1	1 500 000	1 500 000
Обустройство парковочных зон, шт.	125	10 000	1 250 000

**Итого: 61 550 000**



# Варианты реализации инвестиционного проекта

Производство работ/Стоимость квадратного метра	100 000	120 000	140 000	160 000
Благоустройство придомовой территории	✓	✓	✓	✓
Благоустройство всей территории	—	—	✓	✓
Обустройство дорог и дорожек	✓	✓	✓	✓
Разводка инженерных сетей	✓	✓	✓	✓
Обустройство общественных площадок	—	✓	✓	✓
Возведение забора	✓	✓	✓	✓
Обустройство КПП и системы видео-наблюдения	—	✓	✓	✓
Освещение территории	✓	✓	✓	✓
Обустройство парковочных зон	✓	✓	✓	✓
Чистовая отделка номеров	—	—	—	✓
Затраты на строительство	380 690 000	380 690 000	380 690 000	443 120 000
Затраты на благоустройство	23 150 000	50 100 000	61 550 000	61 550 000
Выручка от продажи	644 700 000	773 640 000	902 580 000	1 031 520 000
Стоимость имущественного комплекса	160 000 000	160 000 000	160 000 000	160 000 000
<b>Доход от строительства и благоустройства</b>	<b>80 860 000</b>	<b>182 850 000</b>	<b>300 340 000</b>	<b>366 850 000</b>



# Организация управляющей компании

## Основные показатели:

Инвестиции	3 750 000
Текущие затраты в год:	5 436 000
Доходы в год:	8 970 000
Прибыль до налогообложения в год:	3 534 000
Прибыль после уплаты налогов и сборов в год:	2 827 200

## Базовые условия:

Стоимость обслуживания 1 м <sup>2</sup> , руб./мес	100
Доля УК от сдачи апартаментов в аренду, %	40
Стоимость аренды капитальных апартаментов, руб./сутки	9 000
Стоимость аренды временных апартаментов, руб./сутки	8 000
Загрузка, %	30
Средний маржинальный доход от организации мероприятий, руб.	10 000
Количество мероприятий, шт./мес.	2



# Управляющая компания подробнее

## Текущие расходы

Маркетинг	40 000
Транспортные расходы	30 000
Канцелярия и бытовые принадлежности	35 000
Фонд оплаты труда:	
Управляющий	50 000
Администраторы	48 000
Профессиональные рабочие (электрик, сантехник)	70 000
Дворники/садовники	60 000
Аниматоры	60 000
Уборщики	60 000

## Инвестиционные расходы

Установка временного корпуса	2 000 000
Оборудование и инструменты	520 000
Маркетинг	1 500 000

## Доходы

Доходы от обслуживания номерного фонда	644 700
Доходы от управления номерным фондом	82 800
Доходы от организации общественных мероприятий	20 000
Итого расходы:	453 000
Итого доходы:	747 500
Прибыль до налогообложения:	294 500



# Сильные стороны проекта



Малое количество  
апартаментов



Активное развитие  
территорий кластера  
«Кисегач» и г. Миасс



Направленность инвестиционной  
политики Российской Федерации  
и Челябинской области в сторону  
развития туризма



Транспортная  
доступность к 3 городам-  
миллионникам



Низкие сроки  
реализации проекта



Низкая конкуренция в  
сегменте «Премиум»



# Слабые стороны проекта



Опережающий рост цен на строительные материалы и работы



Миграция обеспеченных слоёв населения из Челябинской, Свердловской областей и республики Башкортостан



Удалённость инфраструктуры (школы, детские сады, больницы)



# Инвестиционные показатели строительства

Приобретение имущественного комплекса	160 000 000
Затраты на строительство	380 690 000
Затраты на ремонт	62 430 000
Затраты на маркетинг	18 729 000
Благоустройство	61 550 000
Выручка от реализации	1 031 520 000
Прибыль до налогообложения	348 121 000
Прибыль после уплаты налогов	278 496 800
Сроки реализации проекта	3
Общий объем инвестиций	664 670 000
Рентабельность инвестиций	42%
Рентабельность продаж	27%
Дисконтированная рентабельность инвестиций	36%
Годовая доходность инвестиций	14%



# Инвестиционные показатели управляющей компании

Общий объем инвестиций	3 750 000
Выручка в год	8 970 000
Затраты в год	5 436 000
Прибыль до налогообложения в год	3 534 000
Прибыль после уплаты налогов	2 827 200
Срок окупаемости инвестиций	15 месяцев
Срок действия проекта	5 лет
Рентабельность инвестиций	377%
Дисконтированная рентабельность инвестиций	314%







EVROPA ELOVOE

+7 958 268 31 88