



## **Инвестиционный Меморандум**

**Создание гостиничного комплекса сезонного функционирования на западном берегу Крыма «Прибрежный мотель» на 75 номеров**

**ИП Гаптар П.Н.  
Москва, 2014**

### **ЗАЯВЛЕНИЕ О КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ**

Данные и информация, используемые в настоящем меморандуме, являются конфиденциальными. Информация, предоставленная в настоящем меморандуме, не должна копироваться или передаваться третьим лицам без предварительного письменного разрешения ИП Гаптар П.Н. (далее по тексту ИП ГАПТАР).

### **ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОГРАНИЧЕНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

Предоставленная информация определяет только основные положения реализации проекта и не является договором, либо его частью. Все решения должны быть основаны только на информации, содержащейся в настоящем меморандуме. Ни одно из лиц не уполномочено предоставлять пояснения или данные, не упомянутые в меморандуме.

Если такие пояснения или данные предоставляются, они не должны рассматриваться в качестве официальной позиции ИП ГАПТАР. Потенциальные инвесторы не должны расценивать какую-либо часть настоящего меморандума в качестве юридического, делового, финансового, инвестиционного или другого предложения.

### **ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ О РЕАЛИЗАЦИИ И РАЗВИТИИ ПРОЕКТА**

Настоящий меморандум отражает текущее представление ИП ГАПТАР о возможном направлении реализации проекта. Данное представление базируется на принятых ИП ГАПТАР предположениях о наиболее вероятных факторах, которые, тем не менее, не гарантируют их совпадения с будущими событиями. Ни ИП ГАПТАР, ни его сотрудники никоим образом не гарантируют того, что в будущем должны произойти события, о наступлении которых предполагается в настоящем меморандуме.

Это относится, в том числе, к утверждениям, содержащим информацию о будущих финансовых результатах, планах, ожидаемых экономических условиях, условиях государственного регулирования и других факторах, способных оказывать влияние на реализацию инвестиционного проекта.

### **ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДАННЫХ ТРЕТЬИХ ЛИЦ**

Оценка рынка и прогноз финансовых показателей при разработке инвестиционного меморандума осуществлялись на основании данных полученных от третьих лиц. Использование данной информации в других целях без предварительного согласования нарушает авторские права разработчиков проекта.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. РЕЗЮМЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. МАРКЕТИНГОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТА.....</b>	<b>6</b>
<b>3. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА.....</b>	<b>11</b>
<b>4. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СХЕМА ПРОЕКТА .....</b>	<b>25</b>
<b>5. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА.....</b>	<b>29</b>
<b>6. ЦЕЛЕВЫЕ ПРИНЦИПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.....</b>	<b>30</b>
<b>7. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ПОТЕНЦИАЛЬНЫМИ ИНВЕСТОРАМИ ..</b>	<b>32</b>
<b>8. КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>33</b>

## **1. РЕЗЮМЕ**

### **Инвестиционное предложение**

Настоящим ИП ГАПТАР предлагает принять участие в проекте создания гостиничного комплекса сезонного функционирования «Прибрежный мотель» на западном берегу Крыма на 75 номеров в качестве Инвестора проекта.

Инвестору проекта предлагается обеспечить финансирование затрат (полностью или частично) по возведению указанного центра и получить право на получение в будущем доли в доходах от его эксплуатации. **Конкретная форма участия Инвестора проекта в инвестиционных расходах, доходах и управлении будет определена в будущем в результате переговоров ИП ГАПТАР с заинтересованными лицами; она может быть основана как на долевой, так и на долговой или смешанной форме участия.**

### **Основные задачи ИП ГАПТАР и цели проекта**

Основной задачей ИП ГАПТАР при реализации проекта является предоставление услуг по проживанию и отдыху туристов и отдыхающих на побережье Бахчисарайского района Крыма в курортный сезон с мая по сентябрь.

Цель проекта по созданию гостиничного комплекса сезонного функционирования «Прибрежный мотель» (далее – ГКСФ «Прибрежный мотель») заключается в строительстве современного малоэтажного комплекса с целью создания центра с расширенным комплексом обслуживания отдыхающих (проживание, питание, зона отдыха и купания (бассейн), детская площадка, автомобильная парковка) с организацией сопутствующей инфраструктуры.

### **Форма участия ИП ГАПТАР**

Для реализации проекта ИП ГАПТАР планирует создать «Управляющую компанию» (далее по тексту – «УК») которая будет непосредственно осуществлять управление проектом. Первоначально активы УК будут состоять из денежных средств, необходимых для оплаты приобретения земельного участка и выполнения проектно-изыскательских и организационных работ.

В рамках реализации проекта ИП ГАПТАР намеревается обеспечивать взаимодействие с Администрацией Бахчисарайского р-на, Инвестором проекта, подрядными организациями с целью создания необходимых условий для успешной реализации проекта.

Предпочтительные формы и принципы организации взаимодействия ИП ГАПТАР и будущих Инвесторов проекта представлены в разделах №6 и №7 меморандума.

### **Описание проекта**

Проект создания ГКСФ «Прибрежный мотель», предполагает приобретение земельного участка у побережья Чёрного моря общей площадью 75 – 125 соток (0,75 – 1,25 Га), строительство комплекса малоэтажных зданий без подвала и техподполья общей площадью 3 700 кв.м. с функциональным назначением – жилой корпус, административный корпус, ресторан, комплекс торговли, технический корпус, инфраструктурные объекты входящие в состав комплекса, парковка для автотранспорта.

Местонахождение ГКСФ «Прибрежный мотель»: Крым, Бахчисарайский район, село Песчаное.

Требуемый объем финансирования проекта по созданию ГКСФ «Прибрежный мотель» составляет 88,0 млн. руб. включая НДС 18%, расчетное время строительства составляет – 1 год.

Под строительство ГКСФ «Прибрежный мотель» планируется использовать земельный участок площадью около 1 Га.

ГКСФ в соответствии с функциональным назначением будет разделён по следующей схеме:

Корпус №1 – корпус для проживания (2 этажа, 20 номера)

Корпус №2 – корпус для проживания (2 этажа, 20 номеров)

Корпус №3 – корпус для проживания (2 и 3 этажа, 35 номеров) с эксплуатируемой крышей

Административно хозяйственный корпус – (2 этажа) 1й этаж ресепшен, зал ожидания, камера хранения; 2й этаж офисные помещения

Ресторан – на 100 посадочных мест с террасой на крыше

Комплекс торговли с тренажёрным залом – включает в себя: 1 этаж - площадь для сдачи в аренду торговым предприятиям (3 помещения); 2 этаж - тренажёрный зал

Инфраструктурные объекты включающие: бассейн с водными горками 10x10, бассейн для купания 10x20, бассейн детский 8x8, детская игровая площадка, спортивно физкультурная площадка, зона для загара, зона отдыха.

Парковочные места для автотранспорта 20 м/м

Технические и вспомогательные помещения. В помещениях будут размещены: трансформатор и резервный генератор, система водообеспечения и водоотведения, складские и вспомогательные помещения, прачечная.

### **Прогнозные финансовые показатели**

Оценка совокупного объема инвестиций для организации гостиничного комплекса (все расходы, необходимые для ввода комплекса в эксплуатацию) составляет 88,0 млн. рублей включая НДС 18%. По результатам финансово-экономического моделирования, ожидаемые значения показателей эффективности проекта для Инвестора, при условии финансировании им 100% затрат за счет собственных средств, составляют:

✓ Выручка в год:	31,2 млн. руб. в год
✓ Чистая прибыль:	15 млн. руб. год
✓ Срок окупаемости:	5-6 лет

### **Организация взаимодействия с заинтересованными лицами**

Потенциальным инвесторам, заинтересованным принять участие в реализации проекта, предлагается направить в адрес ИП ГАПТАР предложение о сотрудничестве, в соответствии с принципами, указанными в разделе №7 меморандума.

По результатам рассмотрения предложений, ИП ГАПТАР будут проведены переговоры с потенциальными инвесторами, чьи предложения будут наиболее соответствовать интересам ИП ГАПТАР, с целью выработки и закрепления конкретных форм и условий взаимовыгодного сотрудничества.

## **2. МАРКЕТИНГОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТА**

### **Состояние вопроса анализ рынка отдыха в Крыму**

Слово «Крым» у подавляющего большинства россиян ассоциируется с периодом отпусков, морем, летом и фруктами. Потенциал Крыма, в первую очередь, состоит именно в дальнейшем развитии инфраструктуры побережья, насыщении его комфортабельными гостиницами, ресторанами надлежащего уровня сервиса, объектами досуга и развлечений.

Развитие познавательного туризма даст сильный импульс развития инфраструктуры, как вдоль побережья, так и внутри полуострова. Наиболее востребованным для отдыха в Крыму является Южный берег Крыма (ЮБК) на который приходится более 50%, однако Западное побережье по многим показателям не уступает, а по некоторым более интересно для отдыха, чем ЮБК. Одним из основных преимуществ, являются протяжённые песчаные пляжи.

### **Западный берег Крыма**

Крым всегда привлекал отдыхающих чистым и теплым Черным морем, ярким солнцем, хорошей погодой. А западное побережье полуострова как нельзя лучше отвечает этим требованиям.

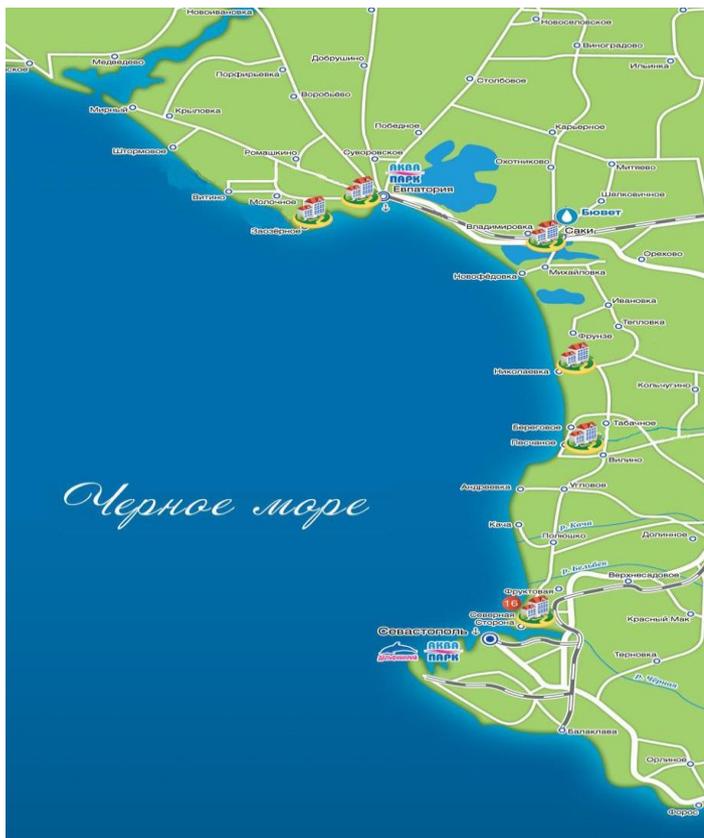
Западный Крым — это прежде всего популярные среди россиян и туристов из СНГ курорты Балаклавы, Севастополя, Евпатории, а также небольшие, но не менее известные городки и поселки вроде Черноморского, Сак, Заозерного и многих других.

Купальный сезон длится почти полгода, начинаясь в конце весны и заканчиваясь в середине осени. К югу находится много озер: Сасык-Сиваш, Сакское, Михайловское, Кизил-Яр и другие. Пляжи из песчаных переходят в песчано-галечные.



### **Курорты западного Крыма**

Курортная зона запада Крыма простирается по равнинному побережью вдоль Каркинитского и Каламитского заливов Черного моря от посёлка Песчаное, что недалеко от Севастополя, и вверх на север полуострова.



Несмотря на то, что Южный и Центральный Крым считаются наиболее востребованными направлениями среди туристов, западное побережье Крыма мало уступает своим конкурентам как в чистоте моря и пляжей, так и в живописности пейзажей.



Евпатория - один из самых популярных курортов западного берега Крыма. Не меньшей популярностью у отдыхающих пользуются такие курорты Западного Крыма, как Николаевка, Береговое, Песчаное. Особое внимание всегда уделено легендарному Севастополю. Пляжи города нисколько не уступают по чистоте и комфорту.

Любителей дайвинга притягивает живописная красота мыса Тарханкут. Не зря древние греки называли это место «прекрасной гаванью». Оказавшись здесь, невозможно оставить без внимания обрывы мысов Атлеш и Джангуль. Вы никогда не забудете увиденные здесь отвесные обрывы, каменные колонны среди изумрудной воды, сквозные гроты в белоснежных скалах.

Западное побережье идеально подходит для организации лечебного отдыха. Особо благоприятные условия для лечения многих болезней формируются за счет отсутствия густых лесов и других преград циркуляции морских бризов и степных ветров. Благодаря этому воздух насыщается целебными солями и ионами, что в сочетании с ароматами степных трав делает его особенно полезным. Даже в самые жаркие дни здесь дышится относительно свободно и легко.

### **Живописные места западного побережья Крыма**

В последнее десятилетие всё большую известность приобретает побережье полуострова Тарханкут, главной изюминкой которого считают возвышающиеся среди изумрудно-зеленого моря захватывающие сорока-метровые отвесные обрывы мысов Джангуль и Атлеш.



Среди других живописных мест западного Крыма отметим длинную и извилистую Балаклавскую бухту, глубоко вдающуюся в сушу и окруженную живописными горами. Самая западная точка побережья Крыма - мыс Прибойный



## **Достопримечательности западного берега**

Запад Крыма обладает большим количеством интересных мест, музеев и прочих достопримечательностей. Из их всего разнообразия мы выделим турецкие бани и армянскую церковь в Евпатории, заповедник «Херсонес Таврический» в Севастополе, музей «Морские курьезы» в поселке Штормовое, каньон Узунджи, природный бассейн Чаша Любви недалеко от села Оленевка, Усть-Альминское городище и древнее греко-скифское городище Кара-Тобе.

*Городище Кара-Тобе недалеко от курорта Саки*



## **Спрос и проживание**

Западное побережье Крыма всегда пользовалось спросом, как место отдыха с семьей и детьми. Этот регион был и остается самым доступным в финансовом плане.

Западный Крым – поистине замечательное место, прекрасно подходящее для отдыха и лечения, как взрослым, так и детям.

С каждым годом на западном берегу Крыма появляется все больше новых современных гостиниц.

*Один из примеров новых гостиниц г.Евпатори, отель Гринвич*



Сервис онлайн-бронирования отелей Oktogo.ru сравнил траты на предстоящий летний отпуск (2014 год) россиян на курортах Крыма и Краснодарского края.

Российские туристы, организующие свой отдых самостоятельно, без привлечения турфирм, бронируют номера в крымских гостиницах на летний сезон по средней стоимости в 2 800 рублей в сутки, для сравнения, средняя стоимость проживания в гостиницах на курортах Краснодарского края составляет 2 700 рублей в сутки.

Пляжный отдых в Крыму пользуется повышенным спросом из-за приятного климата и невысоких расходов. По данным броней сайта Oktogo.ru, в гостиницах Крыма россияне планируют летний отдых в среднем на 11 суток, а в гостиницах Краснодарского края - на 9,5 суток.

Наибольшей популярностью в Крыму у россиян на лето этого года пользуются Алушта и Ялта, а в Краснодарском крае - Сочи и Анапа. В Алуште отдыхающие бронируют летнее проживание в среднем на две недели, а в Сочи - на 10 суток.

### **Среднестатистический портрет крымского туриста:**

Возраст: от 26 до 40 лет (до 47%).

Пол: женщины (до 60%).

Постоянное место жительства: города СНГ (Киев, Москва, Санкт-Петербург, Харьков, Запорожье, Донецк, Днепрпетровск и др.).

Цель приезда: отдых и лечение (88%).

Средний срок пребывания: 8-12 дней (более 50%).

Уровень доходов: средний.

Источник информации об отдыхе в Крыму: рекомендации родственников, друзей и знакомых (48%).

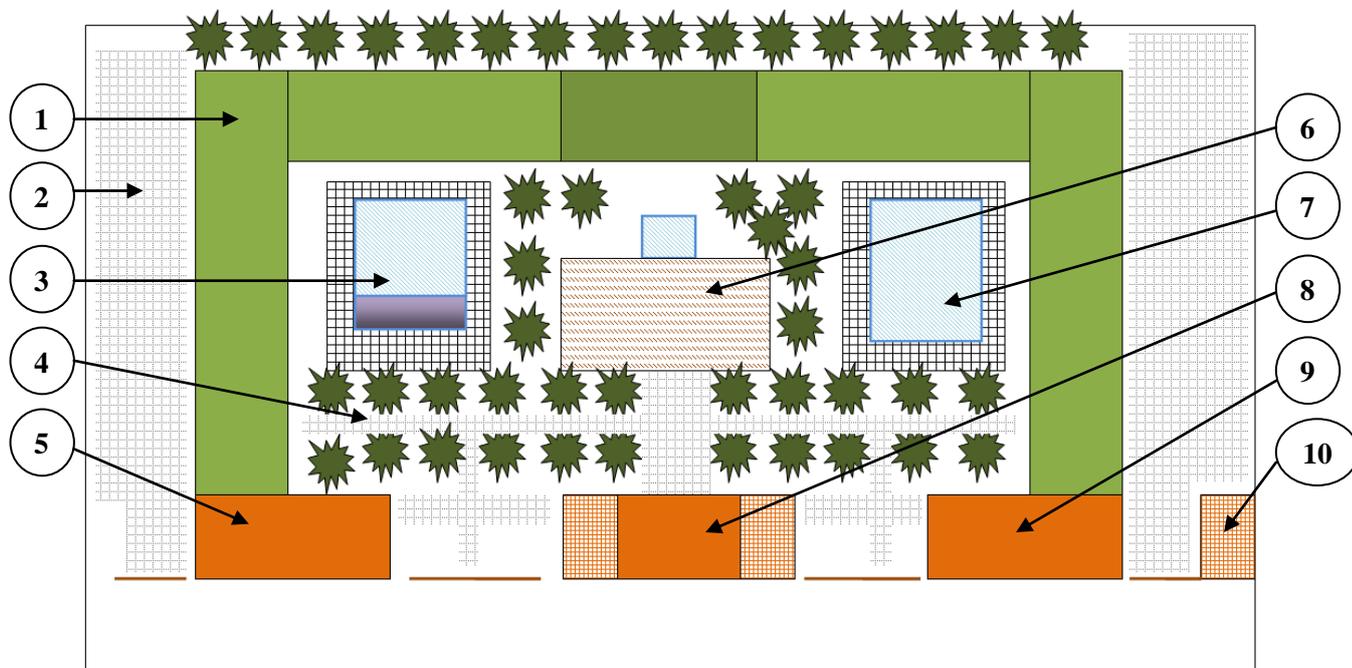
### **3. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА**

#### **Контекст создания ГКСФ «Прибрежный мотель»**

С целью создания высококлассного и востребованного ориентированного на туристов со средним уровнем дохода гостиничного комплекса ИП ГАПТАР предполагает осуществить:

- ✓ приобретение земельного участка находящегося в перспективном для размещения комплекса месте;
- ✓ проектные и предпроектные работы, а так же получение всего пакета разрешительной документации
- ✓ строительство на выбранном участке комплекса зданий от 1 до 3 этажей;
- ✓ благоустройство прилегающей территории;
- ✓ комплектацию помещений всей необходимой мебелью, техникой и оборудованием;
- ✓ подготовку комплекса к функционированию «Под ключ».

*Рис. 1. Ориентировочная схема генерального плана*



#### **Состав сооружений объекта**

- 1 – жилые помещения (2 и 3 этажа)
- 2 – площадка для стоянки автомобилей
- 3 – бассейн с горками
- 4 – внутренняя территория с зелёными насаждениями
- 5 – помещение ресторана
- 6 – детская площадка
- 7 – бассейн для купания
- 8 – помещение АБК (ресепшен, офис, прачечная, сауна)
- 9 – помещение для размещения магазинов и тренажёрного зала
- 10 – техническое помещение

### **Описание земельного участка**

Земельный участок площадью 0,75 Га, расположен в Бахчисарайском районе, западное побережье Крыма в 50 км. от Севастополя.

Участок имеет ровный рельеф.

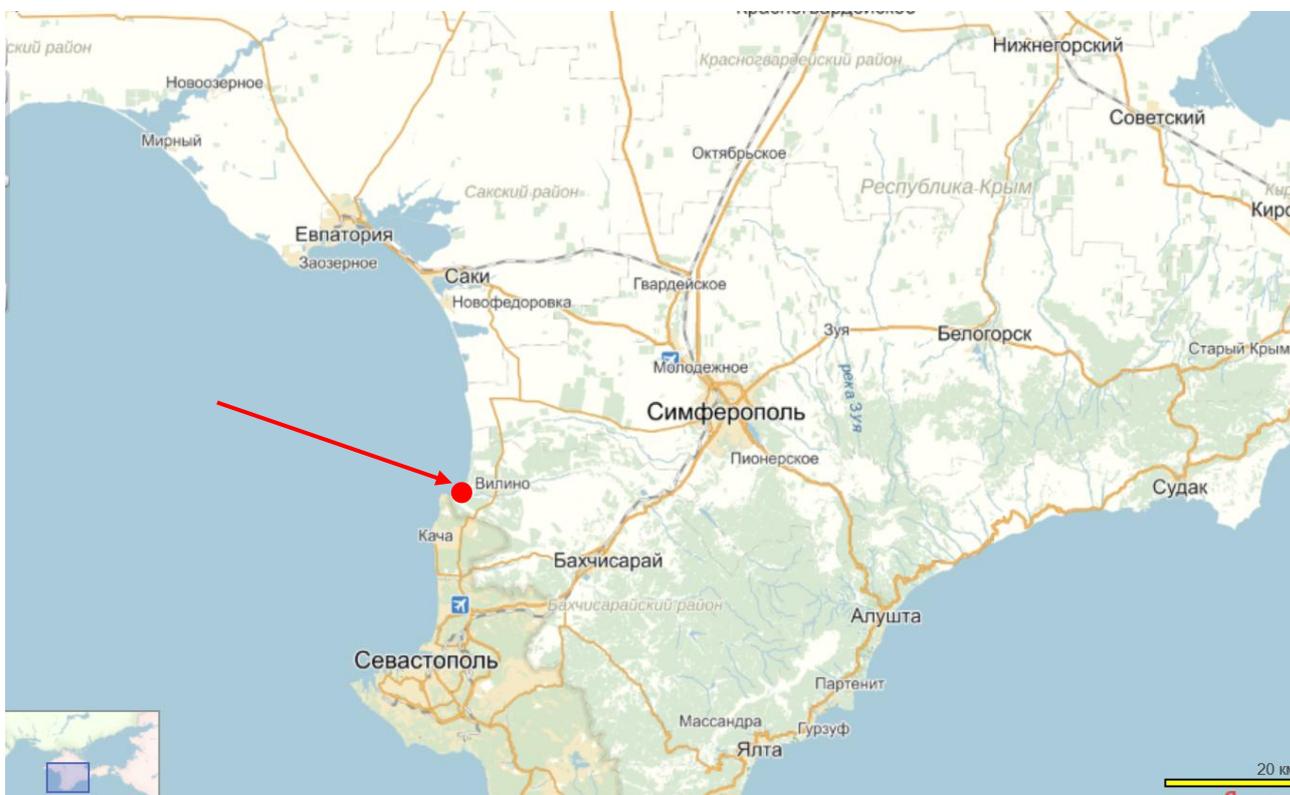
Транспортное обслуживание рассматриваемой территории осуществляется автотранспортом.

Участок находится в частной собственности.

Разрешенное использование - строительная деятельность.

Ближайший крупный населённый пункт с. Песчаное

*Рис. 2. Местоположение земельного участка*



Село Песчаное находится на северо-западе Бахчисарайского района, приблизительно в километре от моря. Курорт привлекает отдыхающих чистым морем, живописными окрестностями, отсутствием шума и, конечно, свежими фруктами — их здесь предостаточно.

*Рис. 3. Побережье Бахчисарайского района*



Примечательно, что до начала XIX века о прекрасных песчаных пляжах этих мест мало кто знал — здесь отдыхали лишь жители ближайших Симферополя и Бахчисарая. Лишь в середине XX века здесь был построен межколхозный дом отдыха, после чего поселение стало набирать популярность.

### **Как добраться до Песчаного**

Курорт находится в 25 километрах от Бахчисарая, в 40 км от Симферополя, в 35 км от Севастополя и в 70 км от Евпатории. Каждый из перечисленных городов связан с селом автобусным сообщением.

### **Климат**

Поскольку Песчаное (Бахчисарайский район) удачно спрятано в долине, оно закрыто от стихии — ветер здесь редкий гость. Ну а по части солнечных дней курорт способен потягаться и с более известными городами — Евпаторией и Ялтой. С июня по август температура воздуха здесь, как правило, устанавливается на уровне +25 - +28 градусов Цельсия, воды — от 20 до 24 °С.

### **Отдых в Песчаном**

Курорт расположен достаточно далеко от крупных курортов полуострова. Это качество делает село идеальным для отдыха всей семьей, особенно, если в ней есть маленькие дети. Проблема сложного захода в воду отсутствует — большая часть пляжей здесь песчаная, благодаря чему родители не будут переживать, о том, что их малыш может оступиться, упасть или удариться. Для более взрослой аудитории есть все необходимое для запоминающегося отдыха в Крыму — всевозможные аттракционы, исторические достопримечательности. Дополнительный плюс — за вход на пляж здесь денег не берут.

*Рис. 4. Вид на берег у с. Песчаное*



Дикие пляжи больше подойдут компаниям, которые ценят уединение и отсутствие признаков цивилизации. В Песчаном (Бахчисарайский район) таким местом можно назвать гору Лукулл, у подножия которой можно искупаться. Кстати, в этом месте есть достопримечательность — Усть-Альминское скифское городище.

*Рис. 5. Вид на набережную*



### **Питание**

Конечно, всем гостям Крыма стоит в первую очередь налегать на фрукты. Песчаное (Бахчисарайский район) — не исключение. В сезон сельский рынок изобилует персиками, виноградом, арбузами и другими фруктами. Большая их часть растет в районе. По части других продуктов питания поселение мало чем отличается от других курортов. По сравнению с ЮБК (Южный берег Крыма) цены более доступные.

### **Инфраструктура**

Как и любой другой курорт, Песчаное располагает отелями, пансионатами, базами отдыха и детскими лагерями. Кроме них есть и частное жилье — коттеджи и домики. Отдыхающие всегда могут здесь воспользоваться услугами почты, переговорных пунктов и поменять валюту. Для тех, у кого цель визита — оздоровление, предназначаются салоны красоты, массажные кабинеты, спортивные площадки.

*Рис. 6. Природный ландшафт*



*Рис. 7. пляж*



### **Функциональный состав объекта**

Ключевыми потребителями услуг ГКСФ «Прибрежный мотель» являются: туристы со средним уровнем дохода ориентированный на пляжный отдых с возможностью посещения достопримечательностей Крыма.

На территории ГКСФ «Прибрежный мотель» будут размещаться:

- номера с удобствами (75 номеров);
- ресторан на 100 посадочных мест;
- зона приёма посетителей (ресепшен с камерой хранения и зоной ожидания);
- административно-бытовые помещения;
- торговые площади;
- тренажёрный зал;
- прачечная;
- баня (сауна);
- зона для купания и отдыха (площадка с шизлонгами, 3 бассейна, водные горки, детская игровая площадка, беседки, лавочки, качели);;
- автоматизированная стоянка;
- инженерные коммуникации.

### **Конструктивные решения**

- Несущий каркас здания выполнен из пеноблоков (или аналогичного строительного материала).
- Перекрытия монолитный железобетон.
- Фундаменты свайное поле с ростверком.
- Лестницы из монолитного железобетона.
- Ограждающие конструкции - "сэндвич панели".
- Витражи и окна - алюминиевые профили с заполнением двухкамерным стеклопакетом.
- Кровля скатная и плоская эксплуатируемая в зависимости от целевого назначения.

### **Технико-экономические показатели.**

1. Площадь участка – 0,75 – 1,0 га
2. Площадь застройки - 2 100 кв.м.
3. Общая площадь объекта - 3 700 кв.м.

в том числе:

- 1 этаж – 2 100 кв.м.
- 2 этаж – 1 400 кв.м.
- 3 этаж – 200 кв.м.
4. Максимальная верхняя отметка объекта – 13,5 м
5. Этажность – объекты различной этажности 1, 2, 3 этажа, предусмотрены объекты с эксплуатируемой кровлей.



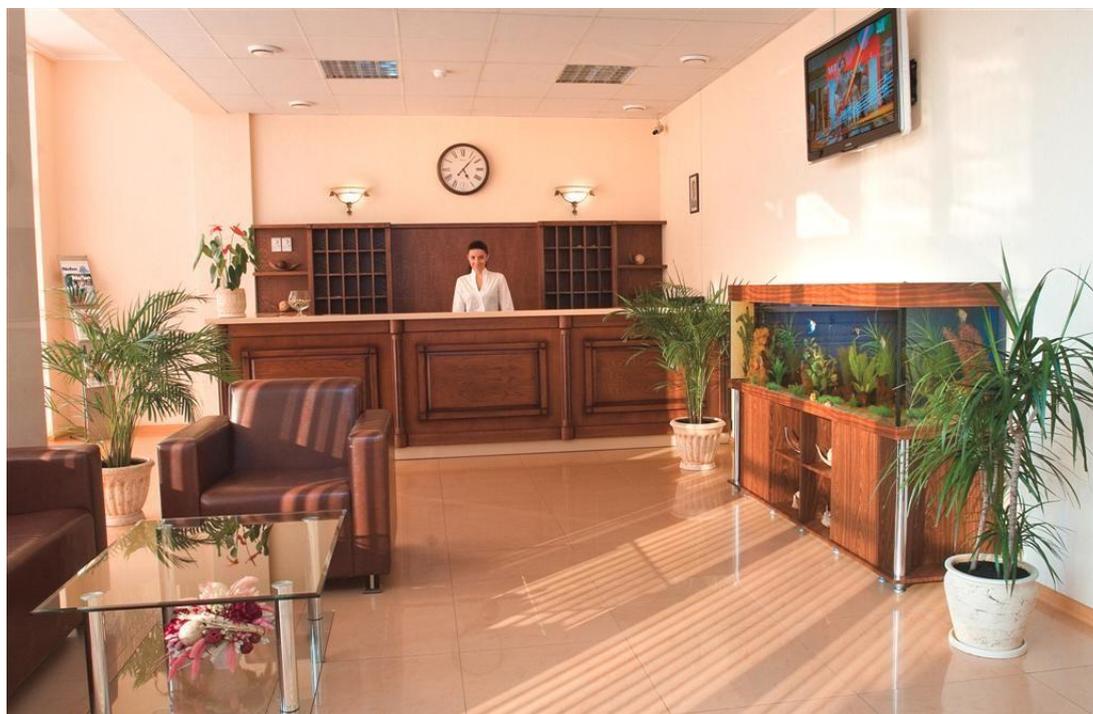
*Рис. 11. Вариант фасада жилого корпуса*



*Рис. 12. Вариант фасада жилого корпуса*



*Рис. 13. Вариант зоны приёма посетителей (ресепшен)*



*Рис. 14. Вариант оформления ресторана*



*Рис. 15. Вариант оформления номера для проживания*



*Рис. 16. Вариант оформления номера для проживания*



*Рис. 17. Вариант оформления санузла*



*Рис. 18. Вариант оформления внутреннего дворика*



*Рис. 19. Вариант бассейна для купания*



*Рис. 20. Вариант бассейна для купания*



*Рис. 21. Изображение эксплуатируемой кровли*



**Ожидаемые сроки и этапы реализации**

Расчетный срок строительства ГКСФ «Прибрежный мотель» - один год.

Данные по функциональной структуре зон и срокам финансирования строительства приведены в Таблице.

Стоимость строительства учтена на уровне 13500 руб./м2

*Таблица. Инвестиционный план строительства ГКСФ*

Наименование статьи расходов	Сумма в млн. руб.	Продолжительность, мес.
Строительство сооружений входящих в комплекс ГКСФ «Прибрежный мотель»	50,0	12
Инженерные коммуникации, подготовка и благоустройство территории объекта	10,0	6
Укомплектование объекта мебелью, техникой, инвентарём.	10,0	2
<b>Всего:</b>	<b>70,0</b>	<b>18</b>

**План реализации проекта**

Наименование периодов реализации проекта	1 мес.	2 мес.	3 мес.	4 мес.	5 мес.	6 мес.	7 мес.	8 мес.	9 мес.	10 мес.	11 мес.	12 мес.	13 мес.	14 мес.	15 мес.	16 мес.	17 мес.	18 мес.
Проектно-изыскательские работы																		
Подготовка объекта к строительству																		
Строительство сооружений объекта																		
Благоустройство территории																		
Подведение и подключение коммуникаций																		
Укомплектование объекта необходимым инвентарём, мебелью, оборудованием																		
Запуск объекта																		

## **4. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СХЕМА ПРОЕКТА**

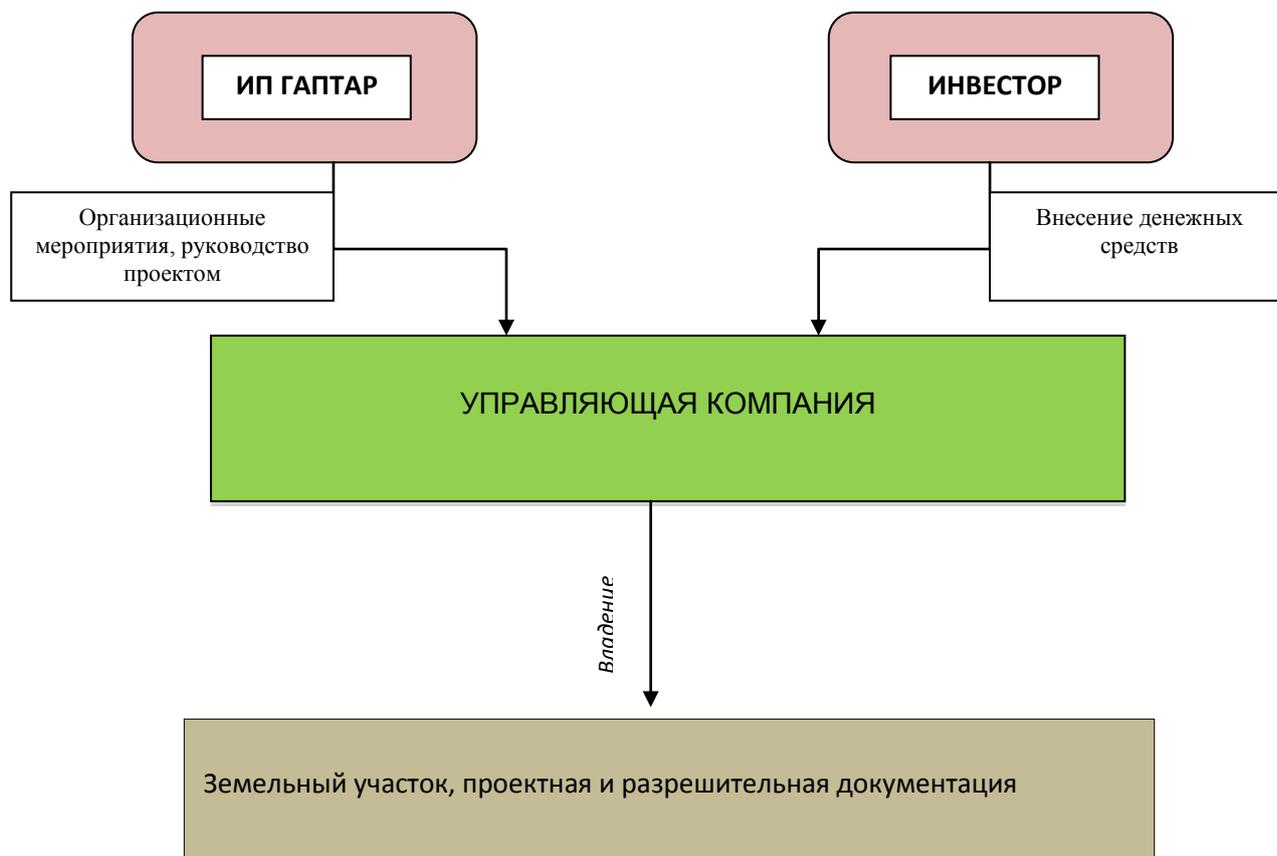
### **Организационная схема на этапе проектирования**

На первом этапе проекта ИП ГАПТАР (единолично или совместно с соучредителями или инвесторами) создаёт 100% общество – «Управляющую компанию» (далее по тексту «УК»). В дальнейшем «УК» осуществляет управление проектом строительства ГКСФ «Прибрежный мотель» и ей будут принадлежать активы гостиничного комплекса.

Активы «УК» первоначально будут состоять из права собственности на участок и денежных средств, необходимых для финансирования работ подготовительного периода.

На этапе проектирования «УК» осуществляет финансирование проведения обследования и изысканий, разработку и утверждение технического задания, проведение проектно-изыскательских работ, разработку проектно-сметной документации, согласование и получение разрешительной документации на строительство гостиничного комплекса.

*Рис. 22. Схема взаимодействия с ИП ГАПТАР на первом этапе проекта*



**Организационная схема на этапе строительства**

До начала строительства ГКСФ «Прибрежный мотель» планируется формирование пула инвесторов. За счет средств инвесторов осуществляется строительство гостиницы, ввод в эксплуатацию объекта и вывод на запланированные показатели функционирования.

Участие в проекте инвесторов долевой формы финансирования будет осуществляться путем выкупа части долей «УК» при увеличении ее капитала, за счет проведения дополнительной эмиссии или пополнение оборотного капитала.

Участие в проекте инвесторов долговой формы финансирования будет осуществляться путем заключения договора займа или приобретения ценных бумаг «УК».

Привлеченные от инвесторов средства будут направлены на финансирование строительства объекта (в т.ч. подготовительные, строительные-монтажные, пуско-наладочные, отделочные и другие работы). «УК» будет обеспечивать заключение, мониторинг и контроль исполнения договоров с подрядными организациями.

Рис. 23. Схема взаимодействия участников проекта на этапе строительства ГКСФ



## **Организационная схема на этапе эксплуатации комплекса**

Предполагается, что «УК» – владелец инфраструктуры ГКСФ «Прибрежный мотель», будет самостоятельно оказывать услуги конечным потребителям, за исключением отдельных направлений (торговля), и получать доходы от сдачи номеров для проживания отдыхающим. Для удовлетворения потребности в непрофильных услугах предусматривается сдача отдельных модулей помещения в аренду одной или нескольким профессиональным компаниям-операторам на долгосрочной или среднесрочной основе и получение соответственно дохода в виде арендной платы.

На этапе подготовки к вводу ГКСФ в эксплуатацию «УК» будет произведен отбор компаний-операторов и заключены с ними договоры о передаче помещений в аренду.

В процессе эксплуатации ГКСФ «УК» будет осуществлять управление гостиничным комплексом, а так же взаимодействовать с компаниями-операторами. Так же «УК» будет осуществлять распределение доходов между инвесторами проекта в соответствии с заключенными соглашениями и в соответствии с законодательством РФ.

Ожидается, что операторы будут самостоятельно приобретать и монтировать требуемое для эксплуатации помещений специализированное оборудование.

Планируемый доход ГКСФ «Прибрежный мотель» в период курортного сезона (с мая по сентябрь) оцениваются на уровне 31 200 тыс. руб. в мес.

Для расчётов было приняты следующие условия:

Ставка проживания в номере в среднем по сезону составляет 3000 руб. за номер.

Загруженность гостиницы определена на уровне 90% в среднем по сезону.

Ставка аренды за сдачу помещений предусматривается на уровне 750 руб./м<sup>2</sup> мес.

*Таблица. Прогноз дохода ГКСФ*

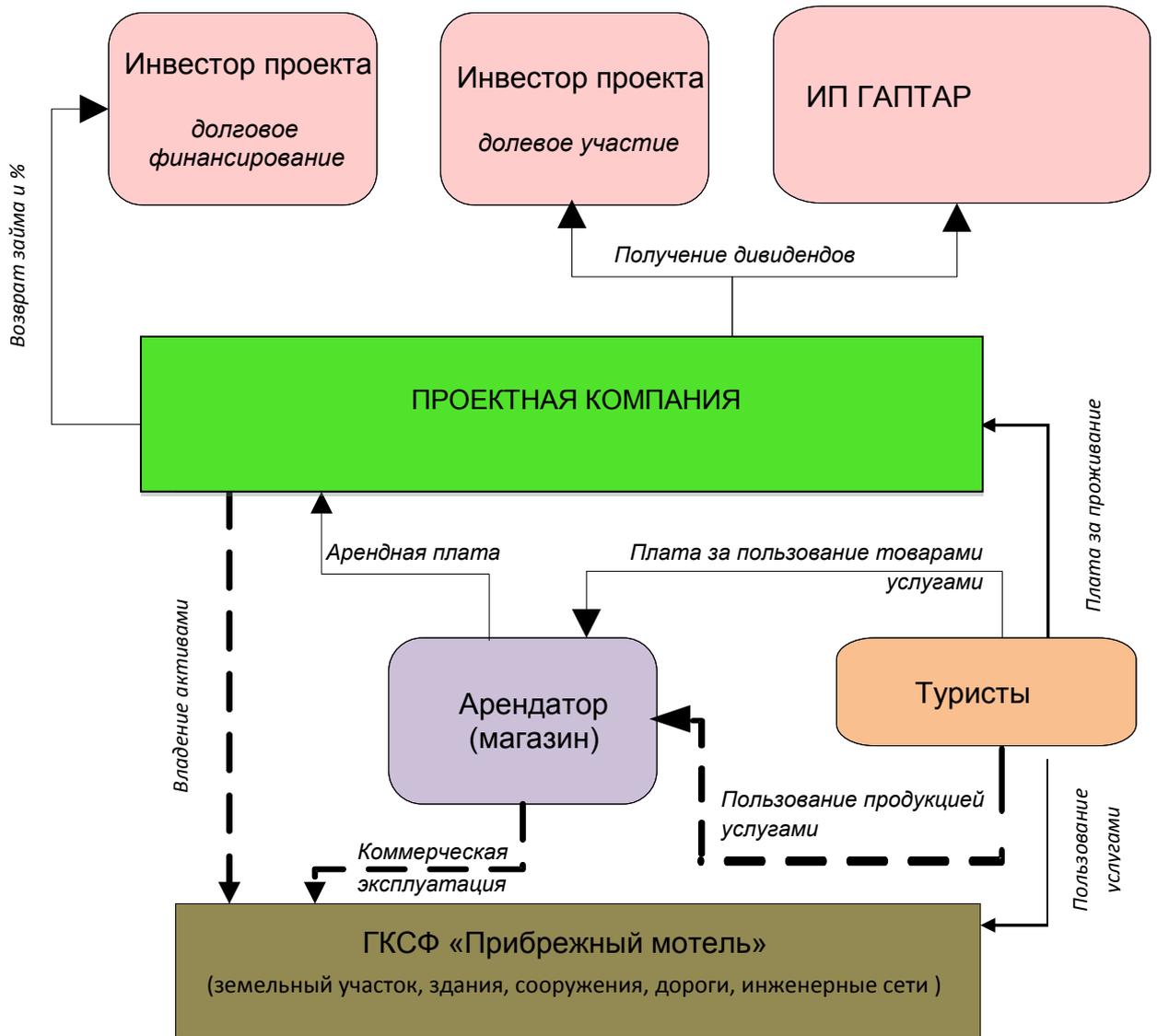
<b>Наименование статьи доходов</b>	<b>Ед. измерений</b>	<b>Ожидаемый сезонный доход. тыс. руб. с учётом НДС</b>
Сдача номеров для проживания Стоимость в сутки 3000 руб.	75 номеров	30 375,0
Сдача помещений в аренду	220 м <sup>2</sup>	8 250,0
<b>Всего:</b>		<b>31 200,0</b>

Ожидается, что операторы ГКСФ «Прибрежный мотель» на базе инфраструктуры комплекса будут оказывать услуги частным лицам, в т.ч.:

- ✓ реализация продуктовой, хозяйственной и сувенирной продукции;

Организационная схема данной стадии проекта представлена на рисунке:

Рис. 24. Схема взаимодействия участников проекта на этапе функционирования комплекса



## **5. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА**

### **Структура инвестиционных вложений**

Общий объем инвестиций, необходимых для возведения ГКСФ, оценивается в 88,0 млн. рублей с НДС или 74,58 млн. руб. без учета НДС.

Ниже представлена ориентировочная структура инвестиционных затрат (с учётом НДС):

*Таблица. Структура инвестиционных затрат на строительство ГКСФ с учетом НДС 18%*

<i>Наименование инвестиционных затрат</i>	<i>Затраты</i>
Предпроектная работа и подготовка к строительству:	1,8 млн. руб.
Проектно-сметная документация:	3,5 млн. руб.
Приобретение земельного участка:	2,5 млн. руб.
Работы, связанные со строительством и реконструкцией объекта (строительные и инженерные работы):	<b>70,0</b> млн. руб.
Услуги генерального подрядчика (6,5%)	4,6 млн. руб.
Прочие расходы (4%)	2,8 млн. руб.
Непредвиденные расходы (4%)	2,8 млн. руб.
<b>ИТОГО</b>	<b>88,0</b> млн. руб.

Оценка стоимости строительно-монтажных работ произведена по укрупненным удельным показателям на основании эскизного проекта.

### **Ожидаемые характеристики эффективности проекта**

Показатели эффективности проекта рассчитаны для «УК», исходя из предположения, что финансирование инвестиционных затрат будет на 100% осуществлено за счет собственных средств.

- |   |                      |
|---|----------------------|
| ✓ Выручка в год с учётом НДС 18% (сезон 5 мес.):            | 31,2 млн. руб. в год |
| ✓ Расходы для реализации проекта с учётом НДС               | 88,0 млн. руб. в год |
| ✓ Текущие расходы на функционирование комплекса:            | 11,2 млн. руб. в год |
| ✓ Чистая прибыль (ГКСФ «Прибрежный мотель»):                | 15,0 млн. руб. год   |
| ✓ Срок окупаемости <sup>1</sup> (ГКСФ «Прибрежный мотель»): | 5 лет                |

В текущие расходы включены следующие расходы (на год):

Зарплата (Директор, Бухгалтер, администратор, уборщица, охрана, повар): 5000 тыс. руб.

Коммунальные платежи: 2000 тыс. руб.

Питание постояльцев: 1500 тыс. руб.

Текущие расходы на ремонт и прочие расходы: 2 700 тыс. руб.

Итого 11 200 тыс. руб.

<sup>1</sup> - Срок окупаемости рассчитывался для инвестиционных расходов за вычетом НДС 18%

## **6. ЦЕЛЕВЫЕ ПРИНЦИПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА**

### **Цели участия ИП ГАПТАР в реализации проекта**

Цель участия ИП ГАПТАР в реализации проекта заключается в создании гостиничного комплекса сезонного функционирования «Прибрежный мотель» на западном берегу Крыма на 75 номеров.

Ожидаемый ИП ГАПТАР результат от реализации проекта:

- открытие в районе гостиничного комплекса с высоким качеством услуг ориентированного на отдыхающих со средним уровнем дохода;
- привлечение инвестиций для реализации проекта, создание рабочих мест и увеличение поступлений в местный бюджет;
- повышение привлекательности посещения курортной зоны Бахчисарайского района Крыма, туристами и отдыхающими за счёт создания условий для высококачественного отдыха;
- минимизация вложения собственных средств, обеспечение возвратности и доходности на вложенные средства.
- Обеспечение интересов инвесторов осуществивших вложение средств в реализацию проекта

### **Форма участия ИП ГАПТАР в реализации проекта**

В целях обеспечения успешной реализации проекта ИП ГАПТАР предполагает осуществить:

- ✓ выполнение функций технического заказчика;
- ✓ выполнение функций строительной организации;
- ✓ выполнение функций эксплуатирующей и руководящей организации.

ИП ГАПТАР намеревается в рамках реализации проекта обеспечивать взаимодействие с:

- ✓ Инвесторами;
- ✓ Администрацией Бахчисарайского района Крыма;
- ✓ другими уполномоченными органами для обеспечения условий, необходимых для успешной реализации проекта.

### **Ожидаемые условия взаимодействия с инвестором и другими участниками проекта**

ИП ГАПТАР намерен сохранять право контроля и принятия ключевых решений на этапах проектирования и строительства ГКСФ «Прибрежный мотель» в целях обеспечения соответствия проектных решений потребностям Инвестора, Администрации Бахчисарайского района Крыма, отдыхающим и обеспечения сбалансированности проектных мощностей отдельных элементов ГКСФ. В качестве базового варианта обеспечения данного контроля рассматривается сохранение у ИП ГАПТАР должности Генерального директора или контрольного пакета акций в главном органе управления «Управляющая компания» до завершения указанных стадий проекта.

ИП ГАПТАР ожидает от Инвестора проекта или группы Инвесторов финансирования затрат по проекту в полном объеме, достаточном для создания ГКСФ «Прибрежный мотель» и вывода его на запланированные показатели функционирования.

В качестве возможных форм финансирования Инвестором проекта и/или его партнерами рассматриваются долевое участие (денежный взнос в уставный капитал проектной компании), долговое финансирование (в качестве заемщика будет выступать «УК»), проектное финансирование, а также различные комбинации указанных форм.

В случае готовности потенциального инвестора обеспечить привлечение долгового финансирования, ИП ГАПТАР ожидает, что его условия будут такими, что выплата процентов и возврат долга смогут быть в полном объеме обеспечены за счет доходов «Проектной компании» от функционирования ГКСФ «Прибрежный мотель».

Схема финансирования проекта и вопросы, связанные с управлением рисками по проекту и гарантиями по возврату заемных средств, являются предметом переговоров с инвестором на стадии согласования основных условий финансирования проекта.

ИП ГАПТАР готов рассматривать возможность участия в проекте партнеров Инвесторов проекта (подрядчиков, девелоперов, операторов, арендаторов, инвесторов будущих стадий). Принятие решения о степени их участия в проекте будет основываться на оценке их профессиональных компетенций и оценке сбалансированности интересов партнеров в проекте.

## **7. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ПОТЕНЦИАЛЬНЫМИ ИНВЕСТОРАМИ**

### **Организация взаимодействия с заинтересованными лицами**

В случае согласия с условиями взаимодействия с инвесторами и другими участниками проекта (см. стр. 19, 20) все заинтересованные лица для участия в проекте направляют предложения о сотрудничестве в адрес ИП ГАПТАР.

Полученные от потенциальных инвесторов предложения о сотрудничестве, если в них не будет указано иное, не будут рассматриваться ИП ГАПТАР как безусловные обязательства или части договора.

Решение о целесообразности проведения дальнейших переговоров принимается ИП ГАПТАР в срок до 3-х месяцев. В случае положительного решения заинтересованные лица приглашаются для проведения переговоров о формах и условиях участия потенциального инвестора или участника в реализации проекта.

По результатам переговоров в соответствии с достигнутыми договоренностями планируется подписание необходимых документов и проведение иных мероприятий, закрепляющих согласованные условия взаимодействия с Инвестором.

### **Пожелания к содержанию предложений о сотрудничестве**

Предложения о сотрудничестве могут быть составлены в произвольной форме, в их состав рекомендуется включать следующие сведения:

- ✓ объем инвестиций, в пределах которого Вы готовы участвовать в проекте;
- ✓ форму и схему финансирования проекта, предпочтительные для Вас (в т.ч. финансовые инструменты, организационно-правовые формы, сроки, юрисдикции, примерные ставки процента для долговых форм финансирования; и т.п.);
- ✓ какие обязательства и/или гарантии со стороны ИП ГАПТАР необходимы Вам для принятия решения о целесообразности участия в проекте в качестве Инвестора;
- ✓ предпочтительная для Вас концепция участия и выхода из проекта;
- ✓ ваши требования к составу и/или организации взаимодействия с компаниями-операторами ГКСФ «Прибрежный мотель» (отдельных объектов предприятия);
- ✓ ваши представления о формах контроля за реализацией проекта;
- ✓ в случае, если Вы планируете привлекать к реализации проекта партнеров (операторов, подрядчиков, финансовые институты), – сведения о них и характеристику важности их участия для принятия Вами положительного решения об участии в проекте;
- ✓ данные контактных лиц, в т.ч.: а) для получения пояснений по предложению о сотрудничестве; б) для направления официального приглашения о проведении консультаций и переговоров.

### **Критерии рассмотрения предложений о сотрудничестве**

При принятии решения о целесообразности проведения дальнейших переговоров с потенциальными инвесторами и участниками проекта, ИП ГАПТАР будет руководствоваться следующими критериями:

- ✓ соответствие условий предложения заявленным принципам, целям и интересам ИП ГАПТАР;
- ✓ наличие или отсутствие предложений от других потенциальных инвесторов с более приемлемыми для ИП ГАПТАР условиями сотрудничества;
- ✓ полнота представленных в предложении сведений (достаточность информации для принятия решения о соответствии условий интересам ИП ГАПТАР);
- ✓ готовность потенциального инвестора к участию в будущем в других проектах ИП ГАПТАР на схожих условиях.

ИП ГАПТАР сохраняет за собой право оставить предложение о сотрудничестве одного или нескольких потенциальных инвесторов без ответа; проводить переговоры с одним или несколькими потенциальными инвесторами одновременно, а также отказаться от проведения переговоров со всеми потенциальными инвесторами по своему усмотрению.

## **8. КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Все заинтересованные лица, желающие принять участие в реализации проекта в качестве Инвестора или участника проекта, могут направлять предложения о сотрудничестве в адрес ИП ГАПТАР.

Лицом, уполномоченным вести переговоры и давать консультации по настоящему Меморандуму, является:

Гаптар Пётр Николаевич

Руководитель ИП ГАПТАР

Телефон: +7 (926) 281-41-58

E-mail: [petrov58@bk.ru](mailto:petrov58@bk.ru)