

«МЕШОКО»

ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННЫЙ КОМПЛЕКС

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ



СОДЕРЖАНИЕ

РАСПОЛОЖЕНИЕ



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ И ИХ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ



ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ



МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ ИНВЕСТОРОВ



РАСПОЛОЖЕНИЕ

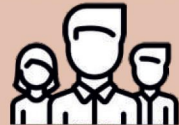
Республика Адыгея



GMT +03:00

Часовой пояс Москвы

Население



498 тыс. чел.

Площадь



7,79 тыс. кв. км

Столица

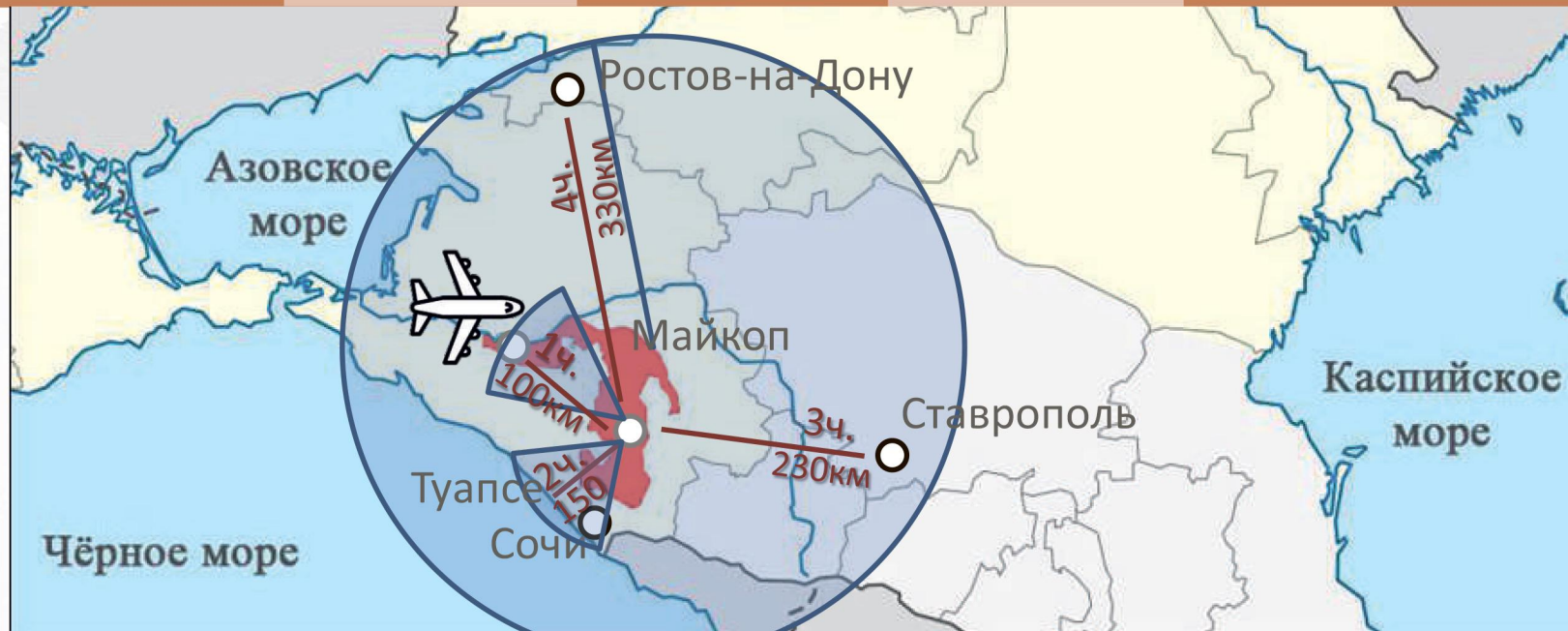


г. Майкоп

Инвестиционная
площадка



п. Каменноостровский



Транспортная доступность

4 ч
330 км
До Ростова -
на-Дону

3 ч
230 км
До
Ставрополя

3 ч
150 км
До Черного
моря

2 ч
330 км
До
аэропорта

20 мин.
30 км
До территории
ЮНЕСКО

Туристский поток

450
тыс. туристов
Вырос в 2 раза за
последние 5 лет

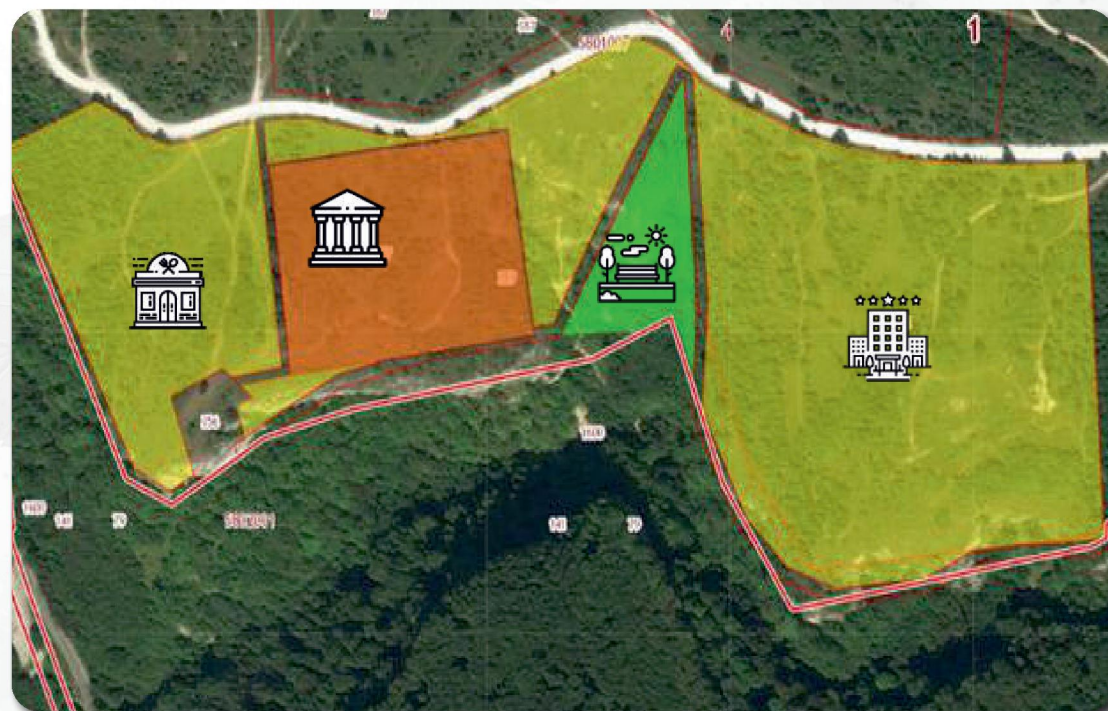
+7%
Темп роста
объёма платных
туристских услуг

10 млн.
Потенциальные
туристы в 4-х часовой
доступности

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ И ИХ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПЛОЩАДКА

Технические характеристики	
Площадь инвестиционной площадки	20 га участок номер: 01:04:5801007:386 Участок номер: 01:04:5801007:357
Территория перспективного развития	130 га
Электроснабжение	200 м до линии 35 кВТ
Газоснабжение	250м до ШГРП
Водоснабжение	Централизованное
Канализация	Локальные очистные сооружения
Обеспеченность туристскими ресурсами	Высокая
Сформированный имидж площадки	Бренд «Лаго-Наки»



16,6 га

Территория под
ресторанно-гостиничный
комплекс

Разрешенное
использование:
Для размещения
объектов
физической
культуры и
спорта



3,3 га

Территория
под музей

Разрешенное использование :
Для размещения объектов
культурного наследия
народов Российской
Федерации (памятников
истории и культуры), в том
числе объектов
археологического наследия



1 га

Площадь
парковой зоны

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ И ИХ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

ПРОЕКТ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Наименование	Затраты, млн. руб.	Ежегодный доход, млн. руб.	Срок окупаемости, лет
Гостиница	900	465	5
Ресторан	45	90	2
Музей	25	24	4
Канатная дорога	300	120	4
Туристский парк	120	120	2
Кондоминиум	100	45	4
Рыболовная зона	15	5,5	5
Итого:	1505	869,5	-



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ И ИХ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС 5 ЗВЁЗД МИРОВОЙ СЕТИ

600

мест размещения

85

процент загрузки

5000

рублей средняя
стоимость номера

465

млн.рублей
годовой доход

5 лет

срок окупаемости



Объём вложений: 900 млн. руб.

Ежегодный доход: 465 млн. руб.

NPV = 662 млн. руб.

IRR = 16%

Срок окупаемости: 5 лет

Категория гостиницы: «пять звезд»

Кадастровый номер участка:

01:04:5801007:386

Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешенное использование: Для размещения объектов физической культуры и спорта

Уточненная площадь: 166 635 кв. м

Количество мест в гостинице 5*	Норма площади на 1 место, кв.м	Площадь здания гостиницы, кв.м	Стоимость строительства 1 кв.м.гостиницы,тыс.руб.					Стоимость строительства гостиницы, тыс.руб.		
600	30	18000	50					900 000		
Статья			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Изготовление ПСД и строительство, млн. руб.			450	450						
Операционные расходы, млн. руб.					50	50	50	50	50	50
Операционные доходы, млн. руб.					465	465	465	465	465	465
Чистый денежный поток, млн. руб.			-450	-900	-485	-70	345	760	1175	1740

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ И ИХ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС НА КРАЮ СКАЛЫ

250
посадочных мест

120 тыс.
посетителей в год

750
рублей средняя
стоимость чека

90
млн.рублей
годовой доход

2 года
срок окупаемости



Объём вложений: 45 млн. руб.
Ежегодный доход: 90 млн. руб.
NPV = 265,5 млн. руб.
IRR = 117%
Срок окупаемости: 2 года

Этажность ресторана: 3
Кадастровый номер участка:
01:04:5801007:386
Категория земель: Земли населённых пунктов
Разрешенное использование: Для размещения объектов физической культуры и спорта
Уточненная площадь: 166 635 кв. м

Количество посадочных мест	Общая площадь, кв.м	Стоимость строительства 1 кв.м., тыс.руб.	Стоимость строительства здания, тыс. руб.		Оборудование и оснащение, тыс.руб.		
250	750	30	22500		22500		
Статья		2024	2025	2026	2027	2028	
Изготовление ПСД и строительство, млн. руб.		45					
Операционные расходы, млн. руб.			30	30	30	30	
Операционные доходы, млн. руб.			90	90	90	90	
Чистый денежный поток, млн. руб.		-45	15	75	135	195	

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ И ИХ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

ИСТОРИКО-АРХЕОЛОГИЧЕСКИЙ МУЗЕЙ

120 тыс.

посетителей в год

200 руб.

стоимость билета

24

млн. рублей

годовой доход

4 года

срок окупаемости



Объём вложений: 25 млн. руб.

Ежегодный доход: 24 млн. руб.

NPV = 9,4 млн. руб.

IRR = 19%

Срок окупаемости: 4 года

Воссоздание «Поселения Мешоко», существовавшего на этом месте в III-IV тыс. до н.э. (экспонаты в Эрмитаже)

Кадастровый номер участка: 01:04:5801007:357

Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешенное использование: Для размещения объектов культурного наследия народов РФ (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия

Уточненная площадь: 33 688 кв. м

Количество посетителей в месяц, чел.	Стоимость посещения, руб.	Доход музея в месяц, тыс.руб.			Доход музея в год, тыс.руб.	
10 000	200	2 000			24 000	
Статья		2024	2025	2026	2027	2028
Изготовление ПСД и строительство, млн. руб.		5				
Операционные расходы, млн. руб.			20			
Операционные доходы, млн. руб.				3	3	3
Чистый денежный поток, млн. руб.				24	24	24

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ И ИХ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

КАНАТНАЯ ДОРОГА МЕЖДУ ПРИРОДНЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ

120 тыс.
посетителей в год

1000
рублей стоимость
дневного
абонемента

120
млн. рублей
годовой доход

4 года
срок окупаемости



Объём вложений: 300 млн. руб.
Ежегодный доход: 120 млн. руб.
NPV = 123,5 млн. руб.
IRR = 23%
Срок окупаемости: 4 года

Строительство 2 км канатной дороги над каньоном реки Белая свяжет три близлежащие особо охраняемые природные территории:
«Каньон ручья Мешоко»,
«Хаджохская теснина»,
«Водопады ручья Руфабго»

Количество посетителей в месяц, чел.	Стоимость посещения, руб.	Доход в месяц, тыс.руб.	Доход в год, тыс.руб.
10 000	1000	10 000	120 000

Статья	2024	2025	2026	2027	2028
Установка линии канатной дороги, млн. руб.	300				
Операционные расходы, млн. руб.	4	4	4	4	4
Операционные доходы, млн. руб.	90	90	90	90	90
Чистый денежный поток, млн. руб.	-214	-128	-42	44	130

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ И ИХ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

ТУРИСТСКО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ПАРК

120 тыс.
посетителей в год

1000
Рублей стоимость
билета

120 млн.
рублей
годовой доход

3 года
срок окупаемости



Объём вложений: 120 млн. руб.
Ежегодный доход: 60 млн. руб.
NPV = 380,7 млн. руб.
IRR = 72%
Срок окупаемости: 3 года

Строительство туристских
аттракционов:

- Веревоочный парк
- Троллей
- Высотные качели
- Роупджампинг
- Виа феррата
- Тропа страха

Количество посетителей в месяц, чел.	Стоимость посещения, руб.	Доход в месяц, тыс.руб.	Доход в год, тыс.руб.
10 000	1000	10 000	120 000

Статья	2024	2025	2026	2027	2028
Установка аттракционов парка, млн. руб.	120				
Операционные расходы, млн. руб.		4	4	4	4
Операционные доходы, млн. руб.		120	120	120	120
Чистый денежный поток, млн. руб.	-120	-4	112	228	344

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ И ИХ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

СТРОИТЕЛЬСТВО ЗОНЫ КОНДОМИНИУМА

500
мест размещения

50
процент загрузки

500 руб.
средняя стоимость
за место

45
млн.рублей
годовой доход

4 года
срок окупаемости



Объем вложений: 100 млн. руб.
Ежегодный доход: 45 млн. руб.
NPV = 96,5 млн. руб.
IRR = 19 %
Срок окупаемости: 4 года

Строительство зоны кондоминиума на 50 домов может быть использована для разных собственников при едином управлении, эксплуатации, техническом и санитарном содержании на 500 мест.

Основная цель – размещение туристов не в номерах, а в пользующихся все большей популярностью коттеджах.

Количество мест, чел.	Количество домов зоны, шт.	Площадь 1 дома, кв.м	Стоимость строительства 1 дома, тыс. руб.	Стоимость строительства, тыс.руб.					
500	50	100	2 000	100 000					
Статья		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Строительство, млн. руб.		50	50						
Операционные расходы, млн. руб.			4	4	4	4	4	4	4
Операционные доходы, млн. руб.			22,5	45	45	45	45	45	45
Чистый денежный поток, млн. руб.		-50	-81,5	-40,5	0,5	41,5	82,5	123,5	164,5

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ И ИХ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

РЫБОЛОВНЫЙ КОМПЛЕКС

40
мест размещения

30
процент загрузки

200 руб.
стоимость рыбалки

4000
Стоимость шале

5,5
млн. рублей
годовой доход

5 лет
срок окупаемости



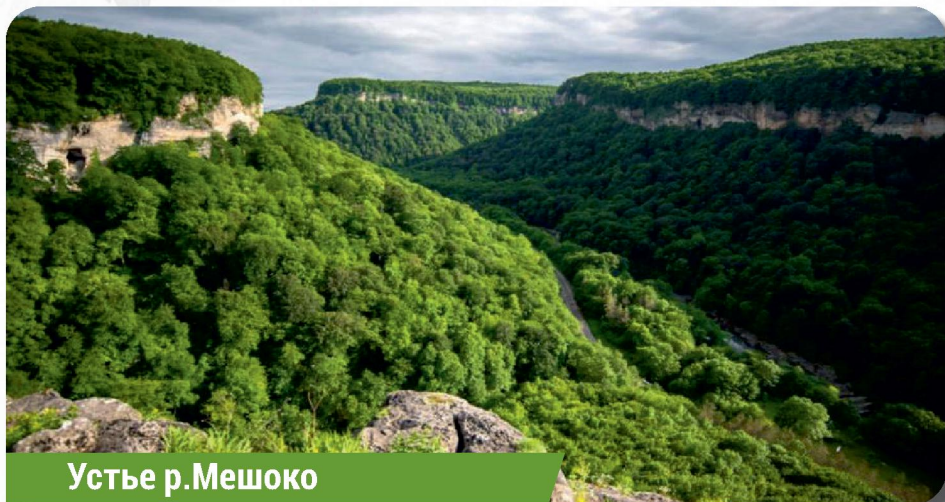
Объём вложений: 15 млн. руб.
Ежегодный доход: 5,5 млн. руб.
NPV = 12,3 млн. руб.
IRR = 17 %
Срок окупаемости: 5 лет

Рыболовная зона представляет собой сеть озёр, на территории которых предполагается предоставление услуги рыбной ловли и размещение 10 шале для проживания отдыхающих.

Количество шале	Количество мест размещения в Шале у озера	Стоимость строительства и обустройства, тыс. руб.	Количество рыболовов в месяц, чел.	Средняя стоимость рыбалки с чел, руб.	Стоимость аренды шале, руб.				
10	40	15 000	500	200	4 000				
Статья		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Строительство, млн. руб.		7	8						
Операционные расходы, млн. руб.			1	1	1	1	1	1	1
Операционные доходы, млн. руб.			5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
Чистый денежный поток, млн. руб.		-7	-10,5	-6	-1,5	3	7,5	12	16,5

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ

ВИД ОКРЕСТНОСТЕЙ МЕШОКО



Устье р.Мешоко



Пещера Даховская



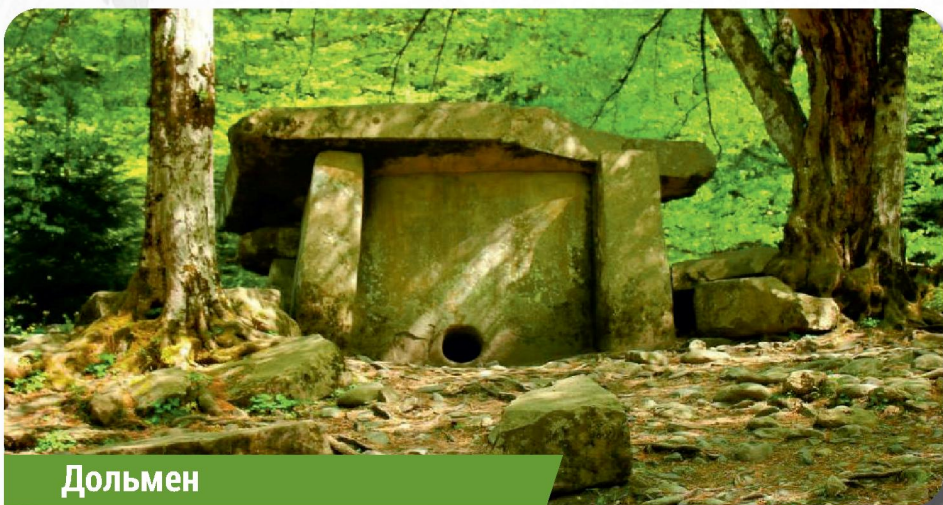
Инвестиционная площадка



Каньон реки Белая

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ

ИСТОРИЯ И АРХЕОЛОГИЯ



Дольмен



Аммонит



Майкопская культура



Северный Кавказ. Поселение Мешоко
Поселение Мешоко

МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ ИНВЕСТОРОВ

1

Сопровождение инвестиционного проекта в режиме «одного окна»;

2

Налоговые льготы в соответствии с законодательством о налогах и сборах РФ и законодательством Республики Адыгея;

3

Применение механизма оптимизации процедур выделения в аренду земельного участка (без проведения торгов) под строительство инвестиционного объекта путем присвоения инвестиционному проекту статуса «масштабного» для инвестиционных проектов стоимостью свыше 100 миллионов рублей;

4

Государственная поддержка в сфере малого и среднего предпринимательства.

