



**АГЕНТСТВО
ИНВЕСТИЦИЙ И
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА
КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

пл. им В.И. Ленина, д. 1,
г. Петропавловск-Камчатский, 683040
тел. (факс): (415-2) 42-37-34
эл. почта: invest@kamgov.ru

19.12.2018 № 38.02-4740
На № 38-4945 от 30.11.2018

Экономическая экспертиза инвестиционного проекта «Строительство гостиницы уровня 3 звезды в г. Петропавловске-Камчатском».

В соответствии с постановлением Правительства Камчатского края от 16.07.2010 № 319-П (далее – Положение), финансовая поддержка предоставляется инвестиционным проектам, реализуемым на территории Камчатского края, направленным на реализацию основных направлений социально-экономического развития Камчатского края и соответствующим четырем условиям:

- 1) инвестиционный проект поддерживается органами местного самоуправления муниципальных образований в Камчатском крае, на территории которого планируется реализация инвестиционного проекта;
- 2) инвестиционный проект, в зависимости от группы отнесения муниципального образования в Камчатском крае, на территории которого он реализуется, имеет объем инвестиций не менее 100 000 тыс. рублей: (Петропавловск-Камчатский городской округ относится к I группе муниципальных образований в Камчатском крае, вид экономической деятельности «Деятельность гостиниц»);
- 3) инвестиционный проект обладает финансовой и бюджетной эффективностью и социальным эффектом;
- 4) инициатор инвестиционного проекта зарегистрирован на территории Камчатского края.

Обществом с ограниченной ответственностью «РУССКИЙ ДВОР» (далее – ООО «Русский двор») для рассмотрения вопроса о присвоении статуса особо значимого инвестиционного проекта «Строительство гостиницы уровня 3 звезды в г. Петропавловске-Камчатском» в Агентство инвестиций и предпринимательства Камчатского края предоставлены следующие документы:

1. Заявление:	входящий № 38-4945 от 30.11.2017;
2. Заверенные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, копии учредительных документов, свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей), свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, копии документов, подтверждающих полномочия органов управления заявителя (приказ, выписка из протокола общего собрания акционеров или иной документ, подтверждающий назначение руководителя организации на должность):	<p>2.1. Устав ООО «Русский двор», утвержденный решением общего собрания участников ООО «Русский двор» (протокол от 23.11.2019 № 3), копия;</p> <p>2.2. Решение о внесении изменений в учредительные документы Протокол внеочередного общего собрания участников ООО «Русский двор» от 14.11.2007, копия;</p> <p>2.3. Приказ о назначении на должность генерального директора от 30.11.2007 №б/н, копия;</p> <p>2.4. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года государственной регистрации от 21.11.2002, копия;</p> <p>2.5. Свидетельство о постановке на учет Российской Федерации в налоговом органе Российской организации в качестве налогоплательщика налога на добавленную стоимость (НДС) от 12.02.2002, копия;</p>
3. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей):	Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц по состоянию на 03.12.2018 (полученная в электронном виде через интернет-ресурс https://egrul.nalog.ru , копия;
4. Бизнес-план, содержащий описание проекта, основные показатели финансовой, бюджетной эффективности и социального эффекта, поквартальный график вложения инвестиций с соответствующим графиком ввода объектов, расчет срока окупаемости инвестиционного проекта в	<p>4.1. Бизнес - план от 01.03.2018 б/н, на 33 л. в бумажном и электронном виде;</p> <p>4.2. Финансово-экономическая модель в электронном виде;</p>

электронном виде и на бумажном носителе:	
5. Справка налогового органа об отсутствии задолженности по уплате налогов, сборов, пеней в бюджеты всех уровней и внебюджетные фонды, срок действия которой не превышает 1 месяца до даты подачи заявления:	справка № 15356 об исполнении обязанности налогоплательщика по уплате налогов, сборов, пеней, штрафов, процентов по состоянию на 21.11.2018;
6. В зависимости от режима налогообложения копии годовой бухгалтерской отчетности за три предыдущих календарных года (форма № 1 «Бухгалтерский баланс», форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках», форма № 3 «Отчет об изменениях капитала», форма № 4 «Отчет о движении денежных средств», форма № 5 «Приложение к бухгалтерскому балансу», форма по КНД 1152017 «Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения») и копии квартальной бухгалтерской отчетности за текущий год (или за меньший период, если организация существует менее 3 лет (форма № 1 «Бухгалтерский баланс», форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках», форма по КНД 1152016 «Налоговая декларация по единому налогу на вмененный доход для отдельных видов деятельности»):	6.1. Копии годовой бухгалтерской отчетности за 2015 год; 6.2. Копии годовой бухгалтерской отчетности за 2016 год; 6.3. Копии годовой бухгалтерской отчетности за 2017 год;
7. Документы, подтверждающие возможность реализации товаров, работ, услуг, создаваемых при реализации инвестиционного проекта (протоколы о намерениях, договоры, контракты и др.):	7.1. Договор поставки товара от 29.11.2018 № б/н; 7.2. Договор поставки товара от 28.11.2018 № б/н;

8. Документы, подтверждающие права пользования земельным участком, на котором будет реализовываться данный инвестиционный проект (свидетельство о праве собственности, договор аренды):	8.1. Свидетельство о государственной регистрации права от 09.12.2013 года на земельный участок 41:01:0010116:10793.
9. Список наиболее крупных акционеров (участников) организации (для юридических лиц):	список участников ООО «Русский двор» от 26.11.2018 б/н;
10. Ходатайство органа местного самоуправления муниципального образования в Камчатском крае, на территории которого планируется реализация инвестиционного проекта, о поддержке инвестиционного проекта:	ходатайство Главы Петропавловск-Камчатского городского округа от № 010101/2368/18 от 07.12.2017 г.;
11. В случае если для реализации инвестиционного проекта планируется привлечение заемных средств, документы, подтверждающие возможность их привлечения (комфортные письма банков, договоры о намерениях, предварительные соглашения и т.п.)	Комфортное письмо Филиала Банка ВТБ (ПАО) в г. Хабаровске от 01.11.2018 №1760/702730;

Общий объем инвестиций составляет 426 000 тыс. руб.

Целью рассматриваемого инвестиционного проекта является создание современной гостиницы уровня 3 звезды.

ООО «Русский двор» создано 27.06.1991 года и зарегистрировано Администрацией Елизовского муниципального образования. Генеральным директором компании является Воронов Николай Викторович. Основной вид деятельности – строительство жилых и нежилых зданий.

Компания ведет строительство гостиничного комплекса уровня *** (3 звезды) на принадлежащем ей участке земли, расположенном по ул. Топоркова, гор. Петропавловск Камчатский.

Комплекс представляет из себя 9 этажное здание гостиницы на 140 мест (70 номеров).

Гостиница будет работать на туристическом рынке города Петропавловска Камчатского. Для обеспечения равномерной заполняемости в течение года

гостиница будет позиционироваться, как бизнес отель, предпринимая активные меры продвижения данного образа.

Этому будет способствовать расположение в одном из наиболее развитых районов города, а также неподалеку от трассы, ведущей в аэропорт «Елизово».

В настоящее время заканчивается основная часть СМР и начаты работы по внутренней отделке, оснащению и оборудованию гостиницы. Ввод гостиницы в эксплуатацию планируется летом 2019 года.

Срок реализации проекта:

- Инвестиционный этап проекта продлится 10 месяцев и завершится в июне 2019 года. Прием гостей планируется с июля 2019 года;

- Произведенные расчеты основаны на прогнозной финансовой модели бизнеса, составленной на 10 лет вперед.

Финансирование проекта предполагается смешанным – привлечение заемных средств в соответствии с представленным бизнес-планом в размере 100 000 тыс. руб. (23,5% совокупной стоимости проекта) и привлечение собственных средств в размере 326 000 тыс. руб. (76,5% совокупной стоимости проекта). Предполагаемая процентная ставка для заемных средств – 9,0 %, Ставка дисконтирования WACC = 18,91% с учетом стоимости собственного капитала компании.

Цель обращения ООО «Русский двор» в Агентство инвестиций и предпринимательства Камчатского края с заявлением на присвоение проекту статуса особо значимого инвестиционного проекта Камчатского края - получение государственной финансовой поддержки в форме предоставления в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации субсидий за счет средств краевого бюджета:

- для возмещения затрат (части затрат) на создание и (или) реконструкцию объектов инфраструктуры, а также на подключение (технологическое присоединение) к источникам тепло-, газо-, водо-, электроснабжения и водоотведения в целях реализации особо значимых инвестиционных проектов Камчатского края (далее – субсидии на возмещение затрат на инфраструктуру).

Проект предполагает участие в государственной программе Камчатского края «Развитие экономики и внешнеэкономической деятельности Камчатского края» (Подпрограмма № 1 «Формирование благоприятной инвестиционной среды») в части оказания мер государственной поддержки инициаторам инвестиционных проектов, которым распоряжением Правительства Камчатского края присвоен статус особо значимых инвестиционных проектов.

Отраслевое заключение (исх. от 14.12.2018 № 52/1256), подготовленное Агентством по туризму и внешним связям Камчатского края по инвестиционному проекту ООО «Русский двор» по строительству гостиницы на ул. Топоркова.

Создание новых объектов туристской инфраструктуры в Камчатском крае является первоочередной и стратегической задачей туристской отрасли, одним из важных этапов в развитии туристского кластера Камчатского края.

Рынок туристских и гостиничных услуг характеризуется недостаточным количеством средств размещения, особенно в пиковые периоды приема туристов. В существующих средствах размещения наблюдается несоответствие ценовой политики и качества оказываемых услуг, качества комфорта проживания туристов. Указанные проблемы являются сдерживающим фактором развития туризма в Камчатском крае.

В соответствии со Стратегией социально-экономического развития Камчатского края до 2030 года, утвержденной постановлением Правительства Камчатского края от 27.07.2010 № 332-П, а также государственной программой Камчатского края «Развитие внутреннего и въездного туризма в Камчатском крае на 2014-2018 годы», утвержденной постановлением Правительства Камчатского края от 29.11.2013 № 554-П, стратегическая цель развития туризма в Камчатском крае определяется устойчивым экономическим и социокультурным развитием региона через создание современного высокоэффективного, конкурентоспособного туристского комплекса, обеспечивающего предоставление качественных и доступных туристских услуг и направленного на увеличение вклада туризма в социально-экономическое развитие Камчатского края и повышение качества жизни населения.

Инвестиционным проектом ООО «Русский двор» предусмотрено строительство нового бизнес-отеля с классификацией 3 звезды, предлагающего современный уровень размещения, отвечающий современным нормам и стандартам, в том числе требованиям бизнес-туристов. Объект строительства размещен на ул. Топоркова, включает создание 65 двухместных номеров, кафе на 70 посадочных мест, конференц-зала, административных и подсобных помещений. В здании гостиницы 9 этажей, общая площадь здания - 4855,3 кв.м., жилая площадь – 1638 кв.м., средняя площадь стандартного номера составляет 44 кв.м. (включая площадь лоджии), в настоящее время ведутся отделочные работы из современных материалов. Номера размещены со второго по восьмой этаж здания гостиницы. Строительство ведется на ул. Топоркова – в элитном районе г. Петропавловска-Камчатского, имеет хорошую транспортную доступность, в наличии продуктовые магазины, автозаправочная станция, кафе, рестораны.

Ввод в эксплуатацию запланирован на июль 2019 года. Наличие конференц-зала позволит принимать делегации, проводить значимые событийные и обучающие мероприятия на территории Камчатского края (съезды, собрания, конференции, семинары и прочие). Конференц-зона дает возможность многофункционального использования помещений для проведения презентаций.

Для реализации проекта общая потребность в денежных средствах составляет 426 млн. рублей, из них капитальные вложения – 380 млн. рублей, инвестором вложено в 2015 году 325 млн. рублей и планируется вложить 55 млн. рублей в 2019 году для завершения строительства. Кредитные банковские ресурсы могут составить 100 млн. рублей. Финансирование за счет собственных средств составляет 326 млн. рублей (77%), расчетный период окупаемости проекта составляет 4,5 года. Инвестором подана заявка на предоставление

государственной поддержки в форме субсидии в размере 20 млн. рублей, субсидию инвестор планирует направить на решение вопросов технологического присоединения к обеспечивающим коммуникациям.

Реализация инвестиционного проекта по строительству гостиницы способствует созданию новых рабочих мест в сфере туризма Камчатского края: 40 мест в период строительства и 42 места в период функционирования объекта, что имеет положительный социальный эффект, привлекает население Камчатского края к работе в туристской отрасли. Инвестором подобрана команда обслуживающего персонала гостиницы, на февраль 2019 года запланирована стажировка сотрудников в г. Москве в гостиничном комплексе Radisson. ООО «Русский двор» приступил к маркетинговому планированию функционирования гостиницы: заключены договорные отношения с туристической компанией ООО «ТК «Камчатинтур», с системой бронирования отелей Booking.com.

Следует отметить комплексный подход инвестора к реализации проектов по созданию туристской инфраструктуры: параллельно ведется строительство гостиницы на 25 номеров по ул. Топоркова (ввод в эксплуатацию в сентябре 2019 года), также разрабатывается проект по созданию гостиницы уровня 4* на 400 номеров со сроками реализации 2020-2023 годы.

Инвестиционный проект рассмотрен 13.12.2018 года на заседании отраслевой рабочей группы Инвестиционного совета по развитию туристского комплекса в Камчатском крае и признан соответствующим стратегии социального-экономического развития Камчатского края и целесообразным к реализации на территории Камчатского края.

Проверка расчета финансовой эффективности проекта.

Одним из условий предоставления государственной поддержки инвестиционной деятельности в Камчатском крае в форме финансовых мер инвестиционным проектам, реализуемым на территории Камчатского края, является наличие у проекта финансовой и бюджетной эффективности, а также и социального эффекта.

При этом в соответствии с Положением финансовая эффективность проекта оценивается в течение расчетного периода, равного периоду окупаемости инвестиционного проекта плюс один год на основании следующих показателей:

1. чистая приведенная стоимость (NPV);
2. внутренняя норма прибыли (IRR);
3. индекс рентабельности (PI);
4. период окупаемости, дисконтированный.

При оценке финансовой эффективности необходимо обратить внимание на структуру капитальных затрат, а также доходных статей, формирующих выручку создаваемого предприятия.

Проектом предусмотрена следующая структура затрат:

Капитальные затраты по проекту (Статья затрат)	Сумма, руб.
Работы по внутренней отделке и благоустройству	20 000 000
Фасадные работы	20 000 000
Малярные работы	5 000 000
Укладка плитки и установка сантехники	5 000 000
FF&E (мебель, принадлежности и оборудование, которое можно отнести к капитальным расходам. Например, всю мебель в гостиничном номере можно отнести к этой категории.)	30 000 000
Пусконаладочные работы	20 000 000
Строительство гостиницы	280 000 000
ИТОГО:	380 000 000

Доходная часть проекта:

Структура доходов отеля средней категории, оказывающего полный комплекс услуг (на основе справочника STR HOST), представлена в таблице:

	Доля в выручке
Проживание в гостинице	63,6%
Ресторан	18,9%
Напитки	5,4%
Прочие еда и напитки	4,8%
Телекоммуникации	0,5%
Прочие операционные доходы	4,5%
Аренда	2,0%
Комиссия при отмене бронирования	0,2%
	100,0%

Данная структура позволяет определить средний суммарный уровень доходов, взяв за основу доход от проживания.

Прогноз заполняемости гостиницы:

Было принято допущение о том, что все лето, а также период январь-декабрь, заполняемость гостиницы – 100%. В остальные месяцы заполняемость гостиницы составит 90%.

Гостиница располагает 70 номерами. Учитывая, что в среднем в месяце 30 дней, максимальное количество сданных номеров в сутки в месяц составит 2100 номеров. При заполняемости гостиницы в 90%, в месяц будет сдано 1890 номеров.

Прогноз цены проживания:

Для расчета цены проживания в гостинице и ее сезонности использовались вышеприведенные расчеты, однако также был использован фактор сезонности цен, рассчитанный из усредненных данных о стоимости проживания в зависимости от времени года (таблица).

	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн
Сезонность по месяцам	90,8%	81,5%	87,7%	93,8%	94,6%	95,4%
	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек
Сезонность по месяцам	97,7%	100,0%	99,2%	98,5%	99,2%	100,0%

Исходя из рассчитанной выручки от проживания и с учетом структуры доходов гостиницы была рассчитана выручка по остальным статьям дохода. Результат представлен в таблице ниже:

	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год
Проживание в гостинице	80 980 925	158 988 939	165 280 299	171 396 154	177 738 314
Ресторан	24 065 086	47 246 713	49 116 315	50 933 763	52 818 461
Напитки	6 875 739	13 499 061	14 033 233	14 552 504	15 090 989
Прочие еда и напитки	6 111 768	11 999 165	12 473 985	12 935 559	13 414 212
Телекоммуникации	636 642	1 249 913	1 299 373	1 347 454	1 397 314
Прочие опер. доходы	5 729 782	11 249 217	11 694 361	12 127 086	12 575 824
Аренда	2 546 570	4 999 652	5 197 494	5 389 816	5 589 255
Комиссия при отмене брони	254 657	499 965	519 749	538 982	558 926
ИТОГО	127 201 170	249 732 626	259 614 810	269 221 318	279 183 295

	2024 год	2025 год	2026 год	2027 год	2028 год
Проживание в гостинице	184 315 152	191 135 352	197 023 602	202 135 690	207 380 419
Ресторан	54 772 899	56 799 656	58 549 467	60 068 625	61 627 200
Напитки	15 649 400	16 228 473	16 728 419	17 162 464	17 607 771
Прочие еда и напитки	13 910 577	14 425 310	14 869 706	15 255 524	15 651 352
Телекоммуникации	1 449 018	1 502 636	1 548 928	1 589 117	1 630 349
Прочие опер. доходы	13 041 166	13 523 728	13 940 349	14 302 054	14 673 143
Аренда	5 796 074	6 010 546	6 195 711	6 356 468	6 521 397
Комиссия при отмене брони	579 607	601 055	619 571	635 647	652 140
ИТОГО	289 513 894	300 226 755	309 475 752	317 505 589	325 743 772

В соответствии с представленным бизнес-планом инициатор проекта планирует достичь следующих финансовых результатов:

Наименование	Значение
Внутренняя норма доходности, %	27,18%
Индекс рентабельности	1,24
Дисконтированный период окупаемости, месяцев	77
Ставка дисконтирования, %	18,91%
Чистая текущая стоимость проекта, тыс. руб.	91 243
Бюджетная эффективность	16.04

Агентством инвестиций и предпринимательства Камчатского края произведена проверка расчета показателей финансовой эффективности проекта, представленных в бизнес-плане. Проверка расчетов финансовой эффективности, бюджетной эффективности и социального эффекта осуществлялась в соответствии с Положением об условиях предоставления государственной поддержки инвестиционной деятельности в Камчатском крае в форме финансовых мер инвестиционным проектам, реализуемым на территории Камчатского края, направленным на реализацию основных направлений социально-экономического развития Камчатского края.

1. Критерий чистой приведенной стоимости проекта (NPV).

Под чистой приведенной стоимостью проекта понимается приведенная стоимость будущих денежных потоков, дисконтируемых с помощью соответствующей процентной ставки за вычетом приведенной стоимости инвестиционных затрат.

Если $NPV < 0$, то в случае реализации проекта инвесторы получают убытки;

Если $NPV = 0$, то в случае реализации проекта благосостояние инвесторов не изменится, но объемы производства возрастут;

Если $NPV > 0$, то в случае реализации проекта инвесторы получают прибыль.

Чистая приведенная стоимость рассчитывается по следующей формуле:

$$NPV = FCF_0 + \sum_{i=1}^T \frac{FCF_i}{\prod_{i=1}^i (1+k)}$$

где

FCF_t - чистый денежный поток в периоде t ;

FCF_0 - чистый денежный поток на начало реализации инвестиционного проекта;

k - коэффициент дисконтирования.

Инвестиционный проект признается соответствующим критерию финансовой эффективности в случае, если $NPV > 0$.

Рассчитаем NPV:

(тыс. руб.)

Строительство гостиницы уровня 3 звезды в г. Петропавловске-Камчатском							
Год	Период	Денежный поток (FCF)	Ставка дисконта (k)	1+k (ставка дисконта)	П(1+k) в периоде	1/П(1+k) в периоде	NPV
2018	1	-327 906	18,9%	1,19	1,189	0,841	-275 760
2019	2	12 548	18,9%	1,19	1,414	0,707	8 874
2020	3	125 953	18,9%	1,19	1,681	0,595	74 913
2021	4	118 151	18,9%	1,19	1,999	0,500	59 097
2022	5	107 175	18,9%	1,19	2,377	0,421	45 082
2023	6	111 458	18,9%	1,19	2,827	0,354	39 428
2024	7	115 890	18,9%	1,19	3,361	0,297	34 476
2025	8	120 477	18,9%	1,19	3,997	0,250	30 141
NPV							16 250

Требуемый критерий $NPV > 0$ ($16\,250 > 0$) соблюдается.

2. Критерий внутренней нормы доходности (IRR).

Внутренняя норма доходности проекта (IRR) - это норма дисконта, для которой дисконтированная стоимость чистых поступлений от проекта равна дисконтированной стоимости инвестиций, то есть $NPV=0$. Это означает, что при такой ставке процента инвестор сможет возместить свои инвестиционные затраты. Внутренняя норма доходности – это максимально возможная ставка дисконтирования (кредитная ставка), при которой проект будет для инициатора безубыточен.

В соответствии с Положением инвестиционный проект признается соответствующим критерию финансовой эффективности в случае, если $IRR > k$ (ставки дисконтирования).

Внутренняя норма доходности рассчитывается по формуле:

$$NPV(IRR) = 0 \Leftrightarrow FCF_0 + \sum_{t=1}^T \frac{FCF_t}{(1+IRR)^t} = 0$$

Рассчитаем внутреннюю норму доходности проекта:

(тыс. руб.)

Строительство гостиницы уровня 3 звезды в г. Петропавловске-Камчатском							
Год	Период	Денежный поток (FCF)	Ставка дисконта (k)	1+k (ставка дисконта)	П(1+k) в периоде	1/П(1+k) в периоде	NPV
2018	1	-327 906	20,69%	1,2069	1,207	0,829	-271 691
2019	2	12 548	20,69%	1,2069	1,457	0,687	8 614
2020	3	125 953	20,69%	1,2069	1,758	0,569	71 645
2021	4	118 151	20,69%	1,2069	2,122	0,471	55 685
2022	5	107 175	20,69%	1,2069	2,561	0,391	41 853
2023	6	111 458	20,69%	1,2069	3,091	0,324	36 063
2024	7	115 890	20,69%	1,2069	3,730	0,268	31 069
2025	8	120 477	20,69%	1,2069	4,502	0,222	26 761
NPV							0

Таким образом, $IRR = 20,69\% > 18,91\%$ (k =ставка дисконтирования), требуемый критерий ($IRR > k$) соблюдается.

3. Индекс доходности (PI).

Индекс доходности (прибыльности) – это критерий оценки инвестиционного проекта, определяемый как частное от деления суммарного чистого денежного потока на величину дисконтированных инвестиций. Индекс прибыльности является одним из показателей, на основании которого производят сравнение различных проектов и принимают решение о финансировании по следующему правилу:

$PI > 1$ — инвестиции доходны в соответствии с выбранной ставкой дисконтирования;

$PI < 1$ — инвестиции не способны генерировать требуемую ставку отдачи и неприемлемы;

$PI = 1$ — инвестиций удовлетворяет выбранной ставке отдачи, которая равна IRR.

Индекс доходности рассчитывается по формуле:

$$PI = 1 + \frac{NPV}{TIC}$$

где TIC - полные инвестиционные затраты проекта.

Инвестиционный проект признается соответствующим критерию финансовой эффективности в случае, если $PI > 1$.

Рассчитаем индекс доходности:

$NPV = 16\,250$ тыс. руб.;

$TIC = 380\,000$ тыс. руб.;

$PI = 1 + (16\,250 \text{ тыс. руб.} / 380\,000 \text{ тыс. руб.}) = 1 + 0,04 = 1,04$.

$PI = 1,04 > 1$, соответственно инвестиционный проект признается соответствующим данному критерию финансовой эффективности.

4. Период окупаемости проекта (DPP).

Срок окупаемости – это время выхода аккумулированного денежного потока из зоны отрицательных значений, т.е. обращается в ноль.

Дисконтированный срок окупаемости (англ. DPP, DiscountedPaybackPeriod) – это период возврата денежных средств с учетом временной стоимости денег (ставки дисконта), то есть с учетом дисконтирования денежных потоков и приведение будущих денежных поступлений к текущему времени.

Дисконтированный срок окупаемости рассчитывается по следующей формуле:

$$NPV(\tilde{T}) = 0 \Leftrightarrow FCF_0 + \sum_{t=1}^{\tilde{T}} \frac{FCF_t}{\prod_{i=1}^t (1+k)} = 0$$

Первый период, в котором дисконтированный денежный поток выходит из зоны отрицательных значений – 8-й, ($NPV = 16\,250$ тыс. рублей):

(тыс. руб.)

Строительство гостиницы уровня 3 звезды в г. Петропавловске-Камчатском							
Год	Период	Денежный поток (FCF)	Ставка дисконта (k)	1+ставка дисконта	П(1+ставка дисконта) в периоде	1/П(1+ставка дисконта) в периоде	NPV
2018	1	-327 906	18,9%	1,189	1,189	0,841	-275 760
2019	2	12 548	18,9%	1,189	1,414	0,707	8 874
2020	3	125 953	18,9%	1,189	1,681	0,595	74 913
2021	4	118 151	18,9%	1,189	1,999	0,500	59 097
2022	5	107 175	18,9%	1,189	2,377	0,421	45 082
2023	6	111 458	18,9%	1,189	2,827	0,354	39 428
2024	7	115 890	18,9%	1,189	3,361	0,297	34 476
2025	8	120 477	18,9%	1,189	3,997	0,250	30 141
NPV							16 250

Соответственно по истечении 7-го периода дисконтированный денежный поток имеет еще отрицательное значение ($NPV = -13\,891$ тыс. рублей):

(тыс. руб.)

Строительство гостиницы уровня 3 звезды в г. Петропавловске-Камчатском							
Год	Период	Денежный поток (FCF)	Ставка дисконта (k)	1+ставка дисконта	П(1+ставка дисконта) в периоде	1/П(1+ставка дисконта) в периоде	NPV
2018	1	-327 906	18,9%	1,189	1,189	0,841	-275 760
2019	2	12 548	18,9%	1,189	1,414	0,707	8 874
2020	3	125 953	18,9%	1,189	1,681	0,595	74 913
2021	4	118 151	18,9%	1,189	1,999	0,500	59 097
2022	5	107 175	18,9%	1,189	2,377	0,421	45 082
2023	6	111 458	18,9%	1,189	2,827	0,354	39 428
2024	7	115 890	18,9%	1,189	3,361	0,297	34 476
NPV							-13 891

Рассчитаем точный дисконтированный срок окупаемости проекта:

$NPV(8) - NPV(7) = 30\,141$ тыс. руб.

$30\,141 / 12 \text{ мес.} = 2\,512$ тыс. руб.

$NPV(7) / 2\,512 = 5,53$ месяцев

$5,53 / 12 = 0,46$ лет

$NPV(7) + 0,46 = 7,46$ лет

$DPP = 7,46$ лет

$NPV(7,46 \text{ лет}) = 0$ руб.

Таким образом, дисконтированный срок окупаемости = 7,46 лет.

На основании проведенной проверки финансовых показателей можно сделать вывод о том, что рассматриваемый инвестиционный проект соответствует всем предусмотренным Положением критериям финансовой эффективности.

Расчет показателя бюджетной эффективности проекта.

В соответствии с Положением бюджетная эффективность рассчитывается как отношение суммы планируемых к уплате налоговых и иных платежей в консолидированный бюджет Камчатского края, обусловленных реализацией Проекта, к объему средств, предоставляемых на срок действия договора о предоставлении финансовой поддержки.

Инвестиционный проект признается соответствующим критерию бюджетной эффективности в случае, если бюджетная эффективность инвестиционного проекта > 1 .

В соответствии с представленным бизнес-планом объем налоговых отчислений в бюджеты всех уровней за 9 лет с момента реализации проекта с учетом создания 42 новых рабочих мест составит 291 411 тыс. рублей, в том числе в консолидированный бюджет Камчатского края 210 318 тыс. руб., внебюджетные отчисления в фонды 61 094 тыс. рублей:

(тыс. руб.)											
№ п/ п	Показатель	20 18	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Всего
1	Налог на прибыль (2% в федер. бюджет)	0,00	462	2 071	2 205	2 309	2 416	2 526	2 641	2 641	17 271
2	Налог на прибыль (18% в регион.)	0,00	4 158	18 637	19 846	20 777	21 741	22 738	23 770	23 770	155 439
3	НДФЛ, тыс. руб. (85% в регион.)	0,00	1 291	2 625	2 729	2 830	2 935	3 044	0,00	0,00	15 455
4	НДФЛ, тыс. руб. (15% в местный бюджет)	0,00	228	463	482	499	517,96	537	0,00	0,00	2 727
5	Налог на имущество (в регион. бюджет)	0,00	2 162	6 267	5 941	5 615	5 288	4 962	4 636	4 554	39 424
6	Отчисления на социальное страхование (ФФОМС)	0,00	3 623	7 365	7 657	7 940	8 234	8 539	8 855	8 881	61 094
7	Совокупные налоговые поступления , тыс. руб., в т. ч.	0,00	11 923	37 429	38 860	39 971	41 132	42 347	39 902	39 847	291 411
8	Федеральный бюджет	0,00	462	2 071	2 205	2 309	2 416	2 526	2 641	2 641	17 271
9	Региональный бюджет	0,00	7 610	27 530	28 516	29 222	29 965	30 744	28 406	28 325	210 318
10	Местный бюджет	0,00	228	463	482	499	518	537	0,00	0,00	2 727
11	ФФОМС	0,00	3 623	7 365	7 657	7 940	8 234	8 539	8 855	8 881	61 094
12	Итого в Консолидированный бюджет Камчатского края	0,00	7 838	27 993	28 998	29 722	30 483	31 281	28 406	28 325	213 046

В соответствии с постановлением Правительства Камчатского края от 08.08.2016 № 301-П «Об утверждении Порядка предоставления юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям субсидий на возмещение затрат на создание и (или) реконструкцию объектов инфраструктуры, а также на подключение (технологическое присоединение) к источникам тепло-, газо-, водо-, электроснабжения и водоотведения в целях реализации особо значимых инвестиционных проектов Камчатского края» субсидия предоставляется единовременно. Максимальный размер субсидии не превышает размер фактически произведенных затрат и составляет не более 20 000 тысяч рублей на одного получателя субсидий.

В целях создания и (или) реконструкции объектов инфраструктуры, а также на подключение (технологическое присоединение) к источникам тепло-,

газо-, водо-, электроснабжения и водоотведения инвестиционного проекта ООО «Русский двор» планирует потратить более 20 000 тыс. рублей.

Таким образом объем государственной поддержки составит 20 000 тыс. рублей. Объем налоговых поступлений в консолидированный бюджет Камчатского края за этот же период составит 213 046 тыс. рублей.

Бюджетная эффективность проекта представлена в таблице:

Показатель/Значение	Итого	Выполнение критерия «БЭ >1»
Общие налоговые поступления в консолидированный бюджет Камчатского края, тыс. руб. за период с 2018 по 2025 гг.)(за период с 2018 по 2025 гг.)	213 046,00	Выполняется
Субсидии из краевого бюджета, тыс. руб.	20 000,00	
Бюджетная эффективность (БЭ)	10,65	

Критерий «бюджетная эффективность» 1» соблюдается.

Социальный эффект проекта.

Проектом предусмотрено создание 42 новых рабочих места. Средняя заработная плата составит 43,5 тыс. рублей. Строительство нового современного здания гостиницы в деловом центре Петропавловска-Камчатского, в близости от центральной автомобильной дороги, в районе элитной застройки повысит туристическую привлекательность города и позволит туристической отрасли столицы края выйти на новый уровень развития.

Кроме того, реализация проекта окажет положительное влияние на развитие смежных отраслей экономики (туризм, обслуживание и общественное питание).

Выводы.

В соответствии с представленными документами инвестиционный проект «Строительство гостиницы уровня 3 звезды в г. Петропавловске-Камчатском» инициатора ООО «Русский двор» соответствует требуемым условиям предоставления мер государственной финансовой поддержки, указанным в Положении:

1) инвестиционный проект поддерживается администрацией Петропавловск-Камчатского городского округа, на территории которого планируется реализация проекта;

2) инвестиционный проект имеет объем инвестиций не менее 100 000 тыс. рублей (Петропавловск-Камчатский городской округ относится к I группе муниципальных образований в Камчатском крае, вид экономической деятельности «Деятельность гостиниц»);

3) инвестиционный проект обладает финансовой и бюджетной эффективностью и социальным эффектом;

4) инициатор инвестиционного проекта ООО «Русский двор» зарегистрирован на территории Камчатского края по адресу: 684017 Камчатский край, Елизовский район п. Светлый, ул. Мира 2.

Считаем возможным рассмотрение вопроса о присвоении статуса особо значимого инвестиционного проекта «Строительство гостиницы уровня 3 звезды в г. Петропавловске-Камчатском» инициатора ООО «Русский двор».

Руководитель



О.В. Герасимова

Исп.
Глухов Владимир Владимирович
(4152) 20-18-66