

ИНВЕСТИПРОЕКТ

«СТРОИТЕЛЬСТВО ЭТНОКУЛЬТУРНОГО ПАРКА
НАРОДНОСТЕЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ»

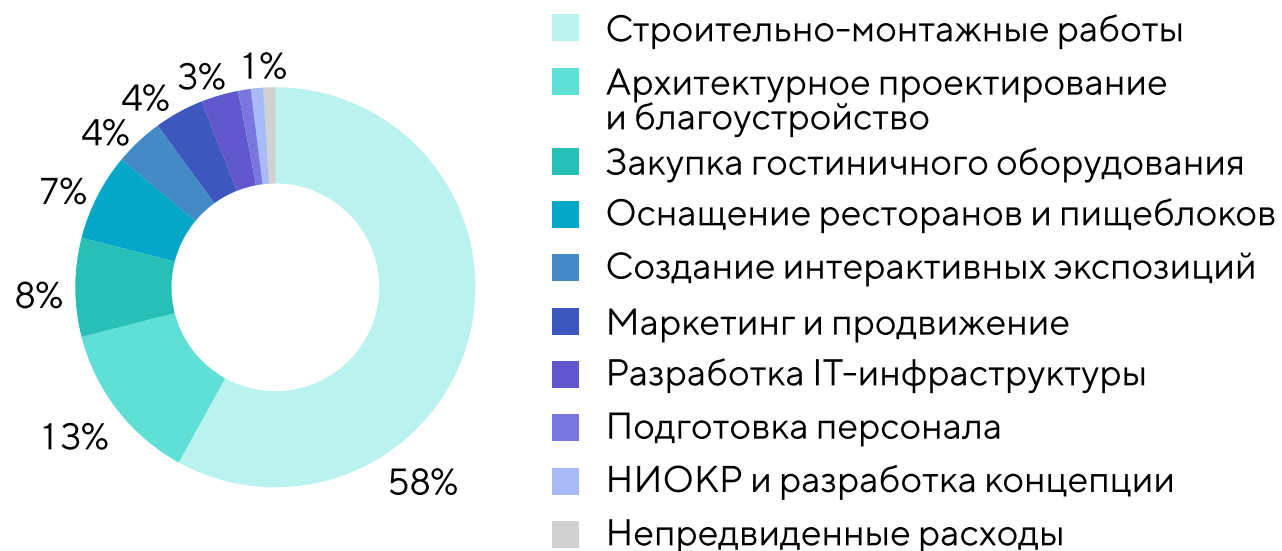
РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА:

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Строительство этнокультурного парка народностей Астраханской области, содержащего в себе тематические гостиницы, заведения общественного питания с национальной кухней, тематические развлекательные площадки и мастер-классы.

Астраханская область – многонациональный регион, в нем мирно живут представители более 140 национальностей и этнических групп. Наибольший удельный вес составляют русские – 67 %, казахи – 17,61%, татары – 5,92 %.

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ



ПОТРЕБНОСТЬ В ИНВЕСТИЦИЯХ

380 млн руб. – создание уникального этнокультурного комплекса, объединяющего гостиничную инфраструктуру, гастрономические заведения и развлекательные площадки.

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Текущий статус	Планирование
Общий объем инвестиций	380 млн руб.
EBITDA	797 млн руб.
Рентабельность EBITDA, %	69,7%
NPV	33,8 млн руб.
IRR	14,2%
Ставка дисконтирования	12%
Простой срок окупаемости (PBP)	7 лет
Дисконтированный срок окупаемости (DPBP)	11 лет
Период планирования проекта	11 лет

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТА:



МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:

Астраханская область,
Приволжский район



ОТРАСЛЬ:

Туризм
и гостеприимство



ТИП ПРОЕКТА:

Создание инфраструктурного объекта
с элементами развлечений,
гостиничного бизнеса и гастрономии

Инвестиционный проект основан на уникальном этнографическом потенциале Астраханского региона. Проект предполагает создание многофункционального туристического комплекса, включающего тематические гостиницы в национальном стиле, рестораны с аутентичной кухней, интерактивные музейные пространства, ремесленные мастерские и фестивальные площадки для проведения народных праздников. Основной идеей является сохранение культурного наследия и традиций народов Астраханского края через современные туристические форматы, что позволит привлекать как внутренних, так и иностранных гостей, интересующихся этнографией и гастрономическим туризмом.

Планируемый срок ввода в эксплуатацию 2026 г. – 2036 г.

По состоянию на 2025 г. концепция проекта находится на стадии предпроектной проработки с выделенным земельным участком под размещение производства.

Площадка проекта: земельный участок находится в муниципальной собственности.

Объем предполагаемых инвестиций – 380 млн руб.

Стоимость строительства и подключения к транспортной и инженерной инфраструктуре составляет ориентировочно 280 млн руб.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТА:

Определен земельный участок для возможного расположения объекта.



Адрес участка:

Астраханская область, Приволжский р-н,
Яксатовская рекреационная зона,
в 1,6 км севернее с. Атал,



Кадастровый номер:

30:09:150101:522



Площадь участка:

2,67 га



Сведения об инфраструктуре:

Есть возможность присоединения
к сетям в соответствии с ТУ
(газоснабжение, водоснабжение,
электроснабжение)

ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА:



АНАЛИЗ РЫНКА:

Российский рынок этнокультурного туризма демонстрирует устойчивый рост, достигнув в 2024 году объема около 25 млрд рублей. С 2020 года отрасль ежегодно увеличивается на 15-20%, что свидетельствует о возрастающем интересе к данному направлению среди российских и иностранных туристов.

Основными драйверами развития этнокультурного туризма в России выступают растущий спрос на аутентичные культурные впечатления и гастрономические путешествия, богатое этнокультурное наследие страны, включающее традиции более 190 народов, экономическая эффективность проектов с рентабельностью 25-40%, внедрение цифровых технологий в туристические услуги, а также усиление международного интереса к российской культуре и развитие трансграничного сотрудничества.

Этнокультурный туризм занимает перспективную, но пока недостаточно развитую нишу в туристическом секторе Астраханской области, обладая при этом уникальным потенциалом благодаря многонациональному составу региона (более 140 народностей) и выгодному географическому положению на стыке Европы и Азии.

Направление только формируется, но благодаря проекту этнопарка может занять 10-15% в структуре туристического рынка области к 2030 году, став одним из ключевых драйверов развития отрасли.



ДОЛЯ РЕГИОНОВ РФ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ В 2024 Г.:



Астраханская область занимает около 2% общероссийского рынка этнокультурного туризма, что соответствует примерно 500 млн рублей в денежном выражении. Основными конкурентами в ЮФО являются Краснодарский край (8%) и Ростовская область (4%).

АНАЛИЗ БАЗЫ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА:

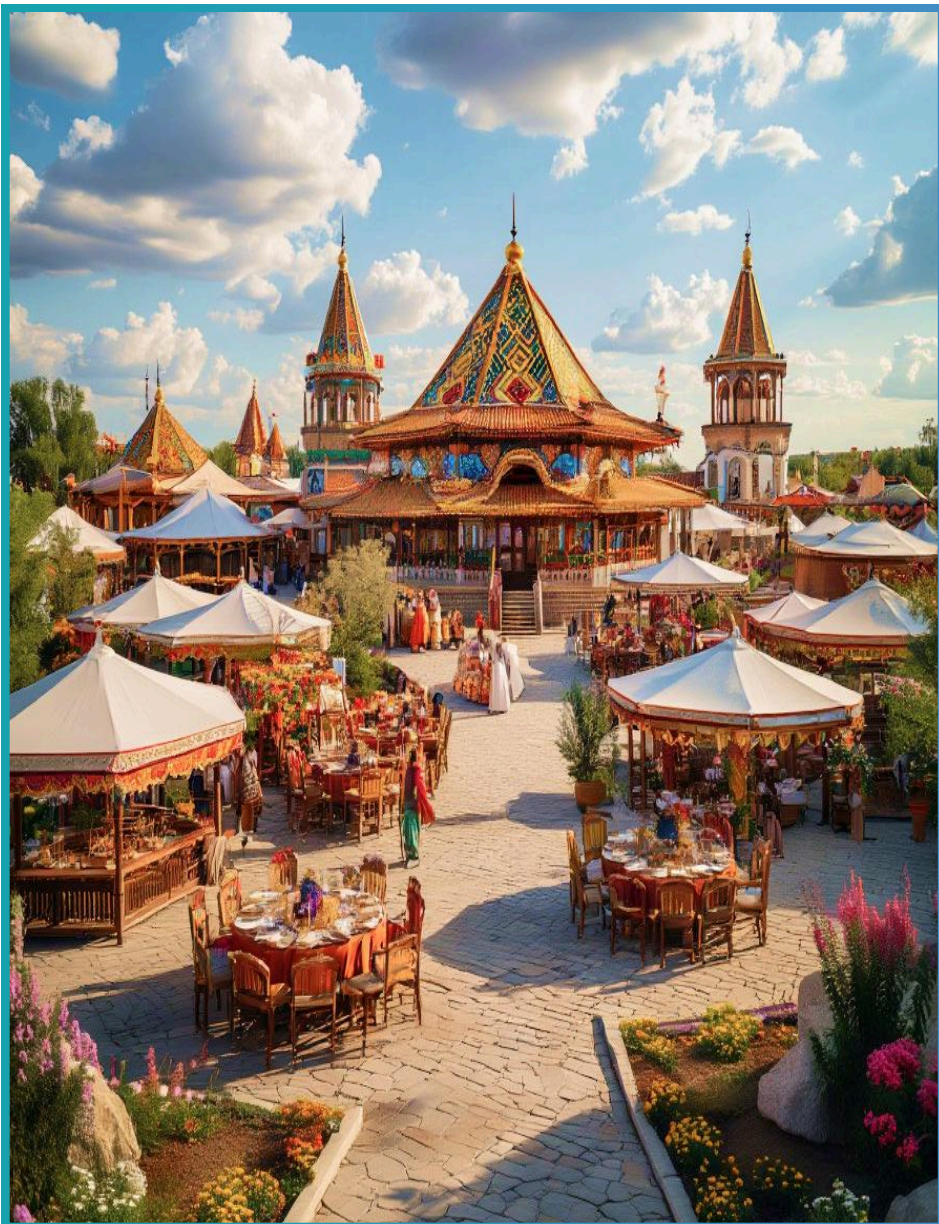
Географическое положение Астраханской области является стратегически выгодным – регион находится на стыке Европы и Азии, имеет выход к Каспийскому морю и развитую транспортную инфраструктуру, включая аэропорт, железнодорожные магистрали и федеральные автодороги. Существующий туристический поток, составляющий около 1,5 миллиона человек в год, свидетельствует о наличии устойчивого спроса на новые туристические объекты и опыт.

В настоящее время в области уже проводятся различные этнокультурные мероприятия и фестивали, такие как «Сабантуй» и «Цаган Сар», которые пользуются популярностью у жителей и гостей региона. Однако полноценного этнографического комплекса, объединяющего традиции всех народов Астраханской области, пока не существует. Это создает возможность для реализации уникального проекта, который мог бы стать новым центром притяжения для туристов и важным элементом в развитии регионального туристического кластера.

ГЛАВНЫЕ ФАКТОРЫ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА В АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ:

-  Рентабельность инвестиционного проекта обеспечивается уникальной туристической привлекательностью, основанной на многонациональном колорите региона и выгодном расположении вблизи Волги и Каспийского моря, что гарантирует устойчивый поток посетителей;
-  Доходность проекта поддерживается разнообразием монетизации, включающей входные билеты, экскурсии, сувенирные лавки, проведение фестивалей, а также дополнительные услуги в виде гостиничного сервиса и этнической гастрономии;
-  Низкая конкуренция и отсутствие аналогов в регионе усиливают рыночные преимущества проекта, а сезонная устойчивость достигается за счет круглогодичных мероприятий, включая зимние этнические праздники и летние фестивали;
-  Развитая транспортная инфраструктура Астраханской области (аэропорт, железная дорога, автодороги) обеспечивает легкую доступность для туристов, а грамотное цифровое продвижение и сотрудничество с туроператорами позволяют эффективно привлекать целевую аудиторию, что в совокупности гарантирует высокую окупаемость и долгосрочную прибыльность проекта.

ОСНОВНЫМИ ЦЕЛЕВЫМИ ПОТРЕБИТЕЛЯМИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ ЯВЛЯЮТСЯ:



- Основными целевыми потребителями этнокультурного парка в Астраханской области на российском рынке являются внутренние туристы, включая семьи с детьми, интересующиеся культурным и образовательным отдыхом, а также молодежь и студенты, вовлеченные в этнографические и событийные форматы;
- Значительную аудиторию составят организованные туристические группы, включая школьные экскурсии и пенсионеров, предпочитающих познавательные поездки, а также индивидуальные путешественники, ориентированные на аутентичные впечатления и мультикультурный опыт;
- Дополнительную целевую группу сформируют иностранные туристы, однако в первое время маркетинг будет сфокусирован на российских потребителях с постепенным расширением на международные аудитории.

МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ:



«ОСОБО ВАЖНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ»

Для инвесторов реализующих проекты с объемом инвестиций от 200 млн. руб. предусмотрено право освобождения от уплаты налога на имущество от 46 до 91% в зависимости от объема капиталовложений и вида деятельности. Налоговые льготы применяются в течении срока окупаемости проекта, но не более 5 лет.



«ЗНАЧИМЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ»

Для инвесторов, реализующих проекты с объемом инвестиций от 50 млн. руб., предусмотрено установление ставки налога, уплачиваемого в связи с применением УСН в размере 7,5% и 3% от предусмотренной законодательством, на период не более 3 последовательных налоговых периодов.



«ИНВЕСТИЦИОННЫЙ НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ»/ «РЕГИОНАЛЬНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ»

Предоставление налоговых льгот.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНВЕСТОРУ:

380

млн руб.

Потребность
в финансировании
проекта

33,8

млн. руб.

Чистая приведенная
стоимость (NPV)

7

лет

Срок
окупаемости

3

года

Период
строительной фазы

12%

Ставка
дисконтирования

797

млн руб.

EBITDA

69,7%

Рентабельность
по EBITDA

14,2%

Внутренняя норма
доходности (IRR)

АО «КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ»:



Точка входа
инвестора в регион.



Сопровождает
инвестиционные проекты
в режиме «одного окна».



Ведет инвестиционную
карту региона - перечень
потенциальных
инвестплощадок.



Оказывает содействие
в получении мер
государственной
поддержки.



Упрощает взаимодействие
с ресурсоснабжающими
компаниями, муниципальными
образованиями и органами
государственной власти.



Услуги сопровождения
инвестпроектов
БЕСПЛАТНЫ.

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОГРАНИЧЕНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

Представленная в настоящем документе информация подготовлена АО «Корпорация развития» Астраханской области (далее – Корпорация) и предназначена исключительно для ознакомления.

Материалы, предоставленные Корпорацией, основаны на информации, полученной из открытых источников, которые рассматриваются Корпорацией как надежные. Корпорация не имеет возможности провести должную проверку такой информации и не несет ответственности за точность, полноту и достоверность материалов, предоставленных Корпорацией. При принятии инвестиционных решений инвестор должен провести собственный анализ финансового положения эмитента, процентных ставок, доходности и всех рисков, связанных с инвестированием в ценные бумаги и другие финансовые инструменты и при необходимости воспользоваться услугами финансовых, юридических и иных консультантов.

Материалы и сведения, предоставленные Корпорацией, носят исключительно информационный характер, предназначены для лиц, которые вправе получать такие материалы и сведения, и не должны рассматриваться как заверение об обстоятельствах, имеющих значение для заключения, исполнения или прекращения какой-либо сделки.

Настоящий документ, включая любые его части и отдельные положения настоящего документа, не могут рассматриваться в качестве оферты (включая публичную оферту), приглашения делать оферты, коммерческого намерения Корпорации заключить сделку на условиях, изложенных в документе, а также гарантий Корпорации в отношении последствий заключения какой-либо сделки и/или использования какого-либо инструмента.

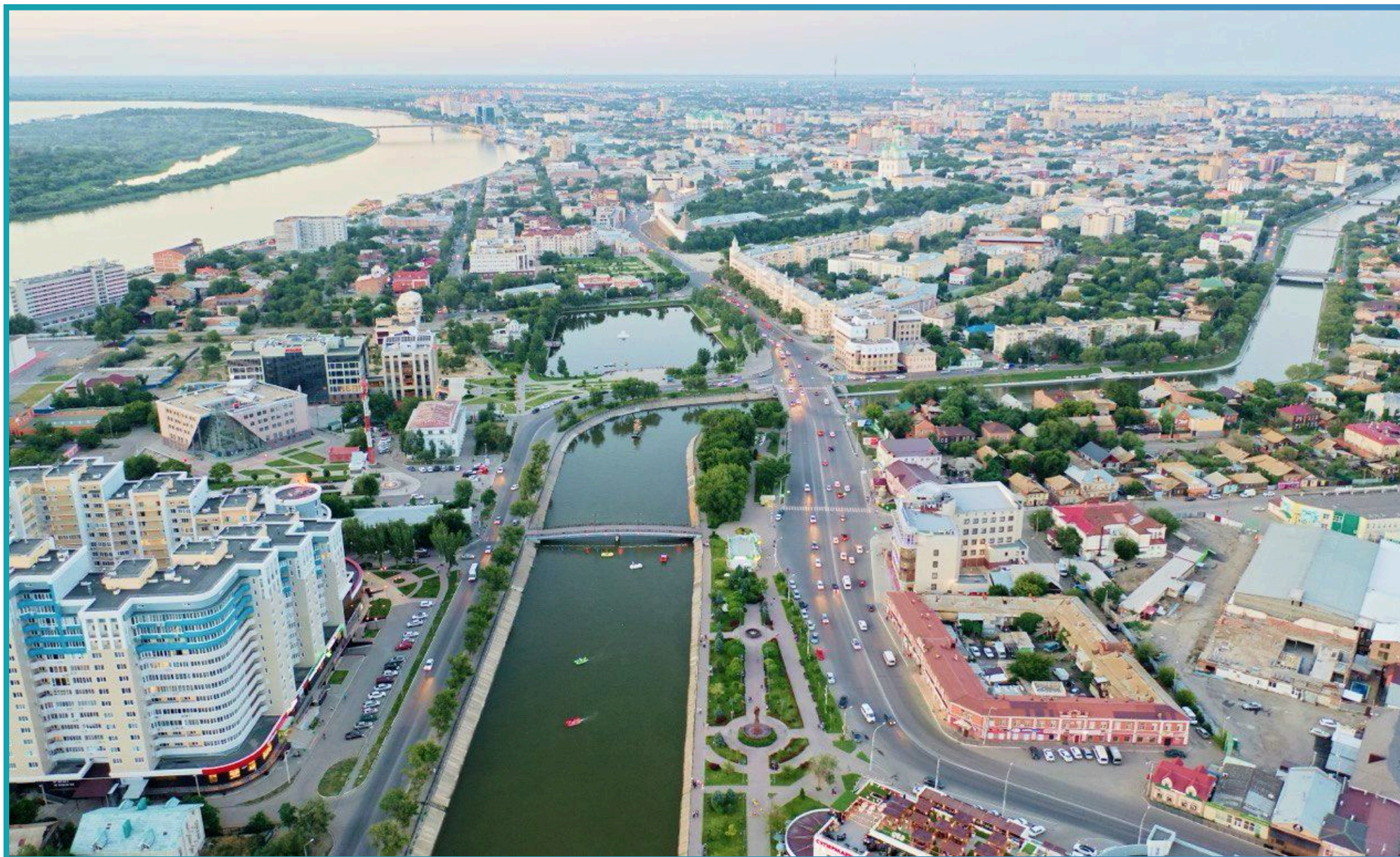
Представленная информация не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией, не является формой выражения мнения Корпорации и/или ее сотрудников о том, отвечает ли конкретная ценная бумага или финансовый инструмент вашим финансовым и/или иным интересам. Определение соответствия финансового инструмента либо операции инвестиционным целям, инвестиционному горизонту и толерантности к риску является задачей инвестора. Корпорация не несет ответственности за возможные убытки инвестора в случае совершения операций, либо инвестирования в финансовые инструменты, упомянутые в данных материалах.

Настоящий документ, включая любые его части и положения, а также любые комментарии Корпорации и ее работников в отношении данного документа не могут рассматриваться в качестве консультации, совета, разъяснений Корпорации в отношении рассматриваемого или любых других финансовых инструментов и сделок.

Любое использование информации, представленной в данном документе, включая любые части/разделы документа, допускается только на собственный страх и риск пользователя. Любое копирование и воспроизведение информации, представленной в данном документе, как в устной, так и в письменной форме, допускается только при условии предварительного разрешения (согласия) Корпорации.

Представленная информация и мнения подлежат изменению без уведомления получателей данной информации и мнений.

ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ В АСТРАХАНСКУЮ ОБЛАСТЬ!





КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Адрес: 41 4040, г. Астрахань, ул. Ульяновых, 10

Телефон: +7 (8512) 24-63-01 **Сайт:** www.kr30.ru

КОНТАКТЫ:

Крыгин Алексей Александрович

Генеральный директор

Тел.: +7 (8512) 24-63-01, внутренний 200, Моб: +7 (905) 480-80-00

E-mail: Alexey.Krygin@kr30.ru

Мищенко Денис Сергеевич

Заместитель генерального директора – руководитель проектов по привлечению инвестиций

41 4000, г. Астрахань, ул. Ульяновых, д. 10

Тел.: +7 (8512) 24-63-01, внутренний 222, Моб: +7 (917) 180-27-51

E-mail: Denis.Mishchenko@kr30.ru

Чернышова Екатерина Анатольевна

Специалист в области привлечения инвестиций

Тел.: +7 (8512) 24-63-01, внутренний 205, Моб: +7 (917) 178-78-97

E-mail: Ekaterina.Chernyshova@kr30.ru