**Инвестиционное предложение**

***«Придорожный сервис»***



**Содержание:**

Цель проекта………………...…………………………………………...3

Предпроектные предложения…………..………………………………3

Расчет справочной стоимости строительства…………………...……..5

Производственная программа…………………………………..……....6

Затраты на производство и сбыт………………..………………………7

Оценка эффективности проекта………………….……………………..7

Инвестиционные площадки………….………………………………….9

**Цель проекта**

Создание рентабельного пункта придорожного комплекса на территории Алтайского края в пределах туристическо-рекреационных районов.

Пункт придорожного сервиса будет включать в себя:

- Мотель (20мест);

- Пункт общественного питания (20 мест);

- СТО;

- Автомойка;

- Мини-маркет;

- Автостоянка для грузовых и легковых автомобилей (20 мест).

Задача проекта обеспечение многофункциональности услуг комплекса, путем концентрации различных наиболее необходимых потребителю товаров и услуг в одном месте.

Реализацию данного проект можно порекомендовать владельцам автозаправочных станций, для которых возможность оказывать побочные услуги автовладельцам принесет дополнительный источник дохода.

Выбор правильного месторасположения придорожного сервиса станет залогом его эффективности.

Интенсивность движения на всех автодорогах края составляет 59 294 автомобиля в сутки, к 2015 году интенсивность увеличится до 65 398 автомобилей в стуки. Пассажиропоток на всех автодорогах края – 206 977 человек в сутки, к 2015 году пассажиропоток увеличится в 1,03 раз и составит 233 814 человек в сутки.

Как видно из таблицы №1 самая высокая интенсивность движения наблюдается на автомобильной дороге «Чуйский тракт» в пределах границ Алтайского края, на втором месте по интенсивности движения автомобильная дорога «Бийск – Белокуриха», на третьем - «Барнаул – Рубцовск – граница Республики Казахстан».

Таблица № 1 - Интенсивность движения и пассажиропоток на автодорогах Алтайского края

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Интенсивность, автомобилей/сутки | Пассажиропоток |
| людей/сутки |
| 1 | Автомобильная дорога «Чуйский тракт» в пределах границ Алтайского края | 6 664  | 20 804 |
| 2 | Автомобильная дорога «Бийск – Белокуриха» | 5 784  | 4 768  |
| 3 | Автомобильная дорога «Барнаул – Рубцовск – граница Республики Казахстан» | 5 213  | 16 284  |
| 4 | Автомобильная дорога «Барнаул – Камень – на – Оби – Граница Новосибирской области» | 5 161  | 16 118  |
| № п/п | Наименование | Интенсивность, автомобилей/сутки | Пассажиропоток |
| 5 | Автомобильная дорога «Павловск – Ребриха – Буканское» | 3 574  | 16 752  |
| 6 | Автомобильная дорога «Катунское – Красный Яр – Черга» в пределах территории Алтайского края | 3 120  | 12 008  |
| 7 | Автомобильная дорога «Белоярск – Заринск» | 2 842  | 10 668  |
| 8 | Автомобильная дорога «Алейск – Чарышское» | 2 705  | 7 006  |
| 9 | Автомобильная дорога «Алейск – Родино – Кулунда – Павлодар» в граница Алтайского края | 2 678  | 5 916  |
| 10 | Автомобильная дорога «Алейск – Петропавловск - Бийск» | 2 496  | 7 312  |
| 11 | Автомобильная дорога «Поспелиха – Курья – Третьяково – граница Республики Казахстан» | 2 294  | 5 965  |
| 12 | Автомобильная дорога «Мостовой переход через реку Обь в г. Барнауле | 1 986  | 17 188  |
| 13 | Автомобильная дорога «Змеиногорск – Рубцовск – Волчиха – Михайловское – Кулунда – Славгород – Карасук» в границах территории Алтайского края | 1 986  | 17 188  |
| 14 | Автомобильная дорога «Ребриха – Кулунда» | 1 855  | 4 662  |
| 15 | Автомобильная дорога «Горняк – Староалейское» | 1 751  | 4 230  |
| 16 | Автомобильная дорога «Родина – Благовещенка» | 1 746  | 4 786  |
| 17 | Автомобильная дорога «Алтай – Кузбасс» в пределах Алтайского края | 1 716  | 5 196  |
| 18 | Автомобильная дорога «Бийск – Мартыново – Кузедеево» | 1 669  | 4 766  |
| 19 | Автомобильная дорога «Мартыново – Тогул - Залесово» | 1 669  | 13 602  |
| 20 | Автомобильная дорога «Крутиха – Панкрушиха – Хабары – Славгород» | 1 667  | 5 406  |
| 21 | Автомобильная дорога «Быканов мост – Солоновка – Солонешное» | 1 507  | 3 462  |
| 22 | Автомобильная дорога «Алтайское – Ая – Нижнекаянча» | 927 | 2 890  |

**Предпроектные предложения по строительству придорожного сервиса. Оценка объема инвестиций**

В рамках проекта запланировано строительство единого комплекса помещений, общей площадью 625 м², общая площадь территории 3 800 м².

Здание одноэтажное, кирпичное.

Организовано водоснабжение, электроснабжение, канализация, отопление печное.

Технологический расчет произведен на основании количества предлагаемых мест, и соответственно площадей объектов строительства.

Необходимая сумма инвестиций составит 18,1 млн. рублей.

Налоговое окружение – система налогообложения упрощенная (УСН) 15%, страховые взносы 30,2%.

Проект рассчитан исходя из наличия у инвестора 50% собственных средств и 50% заемных.

Придорожный сервис по функциональному назначению включат в себя следующие объекты:

1. **Мотель**

Общая вместимость 20 мест. В качестве размещения клиентам будут предложены:

- 10 одноместных номеров типа «стандарт» (с возможностью предоставления дополнительного места)

- 5 двухместных номеров типа «стандарт»

Запланировано предоставление дополнительных платных услуг:

- прачечная

- душ

- туалет.

Для постояльцев мотеля данные услуги (кроме прачечной) бесплатны.

**2. Пункт общественного питания - кафе**

Организован пункт быстрого питания (кафе) расположенного внутри мотеля, вместимостью до 20 мест, общей площадью 75 м².

Кафе будет обслуживать не только постояльцев мотеля, но и проезжих водителей и пассажиров, следующих как на частном транспорте, так и на маршрутных автобусах.

Меню кафе включает завтрак, обед и ужин.

Режим работы кафе – круглосуточный.

**3. Предприятие торговли (мини-маркет)**

Обеспечение работы торгового павильона, осуществляющего продажу продуктов питания длительного хранения, технических жидкостей и автомобильных принадлежностей, товаров народного потребления.

Режим работы кафе – круглосуточный.

**4. Автостоянка для грузовых и легковых автомобилей**

Организована автостоянка для размещения до 10 мест грузового транспорта и до 10 мест легкового.

Автостоянка охраняема, оборудована камерами видеонаблюдения, освещена. Для клиентов мотеля, владельцев легкового автотранспорта, автостоянка бесплатна. Для всех владельцев грузового транспорта данная услуга платная.

Общая площадь автостоянки 3000 м².

**5**. **Зона отдыха**

Для владельцев транспортных средств организованна зона для кратковременного отдыха, путем предоставления возможности воспользоваться следующими объектами:

* столы и скамейки с навесом, освещением для отдыха и приема пищи;
* мусоросборники;
* уличный туалет.

Данная услуга бесплатна, выполняет функцию привлечения общего потока посетителей, а также потенциальных клиентов мини-маркета, кафе.

**6.** **Автомойка**

Предоставление возможности круглогодичной ручной или механизированной мойки легковых, а также грузовых автомобилей.

Максимальная мощность данного объекта до 30 машин в сутки.

Режим работы – круглосуточный.

**7.** **Станция технического обслуживания (СТО)**

Обеспечение возможности мелкого аварийного ремонта и технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей, включая шиномонтаж, балансировка шин.

Режим работы – круглосуточный.

**Расчет стоимости строительства, прочих затрат**

Общая стоимость проекта указана в таблице № 1.

Для подбора, описания и расчета стоимости строительства объектов были использованы сборники КО-Инвест «Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений».

Таблица № 1 – Расчет необходимой суммы инвестиций.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Кол-во, ед. | Площадь, м² | Стоимость строительства,тыс. руб. |
| ед. объекта | общая |
| Мотель  | 1 | 425 | 12 211 | 12 211 |
| Мини-маркет | 1 | 50 | 1 254 | 1 254 |
| СТО | 1 | 75 | 786 | 786 |
| Автомойка | 1 | 75 | 786 | 786 |
| Автостоянка | 1 | 3 000 | 808 | 808 |
| Зона отдыха | 1 | - | - | 21 |
| Уличный туалет | 2 | - | 6 | 12  |
| **Итого стоимость строительства, тыс. руб.** |  | **15 877,0** |
| Оборудование для кафе |  |  |  | 270,9 |
| Оборудование для мотеля |  |  |  | 350,5 |
| Оборудование для мини-маркета |  |  |  | 291,5 |
| Оборудование для СТО, автомойки |  |  |  | 344,8 |
| Оборудование для автостоянки |  |  |  | 100,17 |
| Мебель |  |  |  | 255,0 |
| Прочие затраты  |  |  |  | 160 |
| **Итого стоимость оборудования, прочее** |  | **1 772,8** |
| **Всего сумма инвестиций** |  | **18 109,8** |

**Производственная программа**

Номерной фонд мотеля составляет 20 основных мест. Данные номера комфортабельные, имеют отопление, водоснабжение, санузел. Категория номера «стандарт улучшенный». В каждом номере есть телевизор, холодильник, чайник.

В зависимости от вместимости номера варьируется стоимость проживания в сутки. В стоимость проживания входит пользование душевой, автостоянкой (кроме водителей грузового автотранспорта).

Валовая выручка рассчитана исходя из показателя загрузки по каждому из видов деятельности. Данные производственной программы представлены в таблице № 2.

Таблица № 2 – Производственная программа

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Услуга | Планируемая загрузка, (% / кол-во посещений, услуг в год) | Стоимость в сутки (ср.чек за услугу), руб. | Планируемая выручка в год,тыс. руб. |
| 1-местный номер | 60% от номерного фонда | 900 | 1 944 |
| 2-местный номер | 1 200 | 1 296 |
| Прочие услуги (прачечная, туалет, душ) | 36 100 | - | 847 |
| Автостоянка (для грузовых автомобилей) | 2 520 | 100 | 252 |
| СТО (ср.чек) | 4 320 | 400 | 1 728 |
| Автомойка (ср.чек) | 4 320 | 300 | 1 296 |
| Кафе быстрого питания (ср.чек) | 50% от количества мест | 550 | 1 980 |
| Мини-маркет (ср.чек) | 14 400 | 400 | 5 760 |
| **Всего валовая выручка в год, тыс. руб.** |  |  | **15 103** |

**Затраты на производство и сбыт**

Основные статьи затрат представлены в таблице № 3.

Таблица № 3 – затраты на производство и сбыт

|  |  |
| --- | --- |
| Статья затрат | В год, тыс. руб. |
| Заработная плата, включая страховые взносы | 3 109 |
| Общехозяйственные расходы | 360 |
| Общепроизводственные расходы | 4 979 |
| Коммунальные расходы | 363 |
| Расходы на текущий ремонт и эксплуатацию зданий и сооружений, оборудования | 180 |
| **Всего в год, тыс. руб.** | **8 991** |

**Оценка эффективности проекта**

Расчет срока окупаемости представлен в таблицах № 4 и № 5.

Таблица № 4 – Расчет простого срока окупаемости инвестиционного проекта (PBP)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | Наименование показателей | 1 год | 2 год | 3 год | 4 год | 5 год | 6 год |
| 1. | Объем инвестиций | 18 110 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | Сумма чистой прибыли и амортизационных отчислений | 1 867 | 5 201 | 5 201 | 5 201 | 5 201 | 5 201 |
| 3. | Сальдо | -16 242 | 5 201 | 5 201 | 5 201 | 5 201 | 5 201 |
| 4. | Сальдо нарастающим итогом | -16 242 | -11 042 | -5 841 | -641 | 4 560 | 9 760 |
| **Не дисконтированный срок окупаемости, лет** | **4,1** |

Таблица № 5 – Расчет дисконтированного срока окупаемости инвестиционного проекта (DPP)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателей | 1 год | 2 год | 3 год | 4 год | 5 год | 6 год |
| 1.   | Темп инфляции, % | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 6,0% |
| 2.   | Ставка рефинансирования ЦБ РФ, % | 8,25% | 8,25% | 8,25% | 8,25% | 8,25% | 8,25% |
| 3.   | Величина риска, % | 12,0% | 12,0% | 12,0% | 12,0% | 12,0% | 12,0% |
| 4.   | Коэффициент дисконтирования | 1,00 | 0,88 | 0,77 | 0,67 | 0,59 | 0,52 |
| 5.   | Объем инвестиций с учетом дисконтирования | 18 110 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6.   | Сумма чистой прибыли и амортизационных отчислений с учетом дисконтирования | 1 867 | 4 557 | 3 993 | 3 499 | 3 066 | 2 687 |
| № п/п | Наименование показателей | 1 год | 2 год | 3 год | 4 год | 5 год | 6 год |
| 7.   | Сальдо  | -16 242 | 4 557 | 3 993 | 3 499 | 3 066 | 2 687 |
| 8.   | Сальдо нарастающим итогом | -16 242 | -11 685 | -7 692 | -4 194 | -1 128 | 1 559 |
| **Дисконтированный срок окупаемости, лет** | **5,4** |

На основании выполненных расчетов определенны основные показатели эффективности проекта, которые представлены в таблице № 6.

Таблица № 6 - Основные показатели эффективности проекта

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование показателя | Значение показателя |
| Объем инвестиций, тыс. рублей | 18 109,8 |
| Простой срок окупаемости проекта (PBP), лет | 4,1 |
| Дисконтированный срок окупаемости проекта (DPP), лет | 5,3 |
| Чистая приведенная стоимость (NPV), тыс. рублей | 1 846,8 |
| Внутренняя норма доходности (IRR), % | 19 |
| Индекс доходности инвестиций (ID) | 1,1 |

\*При расчете ставки дисконтирования взят уровень инфляции по данным Росстата за 9 месяцев 2014 года (6,28%)

**Инвестиционные площадки**

Требования к площадке:

1. Общая площадь должна быть не менее 0,5 га;

2. Наличие линии электропередач;

3. Водоснабжение или возможность бурение скважины;

В рамках данного проекта предлагается несколько инвестиционных площадок с возможностью размещение пунктов придорожного сервиса.