

ПРАВИТЕЛЬСТВО
СВЕРДЛОВСКОЙ
ОБЛАСТИ



МИНИСТЕРСТВО
ИНВЕСТИЦИЙ
И РАЗВИТИЯ



АГЕНТСТВО
ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ
ИНВЕСТИЦИЙ
Свердловской области

Инвестиционное предложение
для объекта культурного наследия

СВЕРДЛОВСКОЕ ГОСТЕПРИИМСТВО И ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ РЕГИОНА: ГОРОД ИРБИТ



Ирбит в цифрах

1631 г.

основан Ирбит

48 300 ₽

среднемесячная заработная
плата одного работника
в экономике

Ирбит – дорожный узел

- ▶ Ирбит и Екатеринбург соединяет железная дорога, а также на автомобиле можно доехать как до Екатеринбурга, так и до Тюмени
- ▶ Протяженность автомобильных дорог общего пользования местного значения Городского округа «город Ирбит» Свердловской области по состоянию на 1 января 2018 года составила 122,6 км

~ 80 тыс.

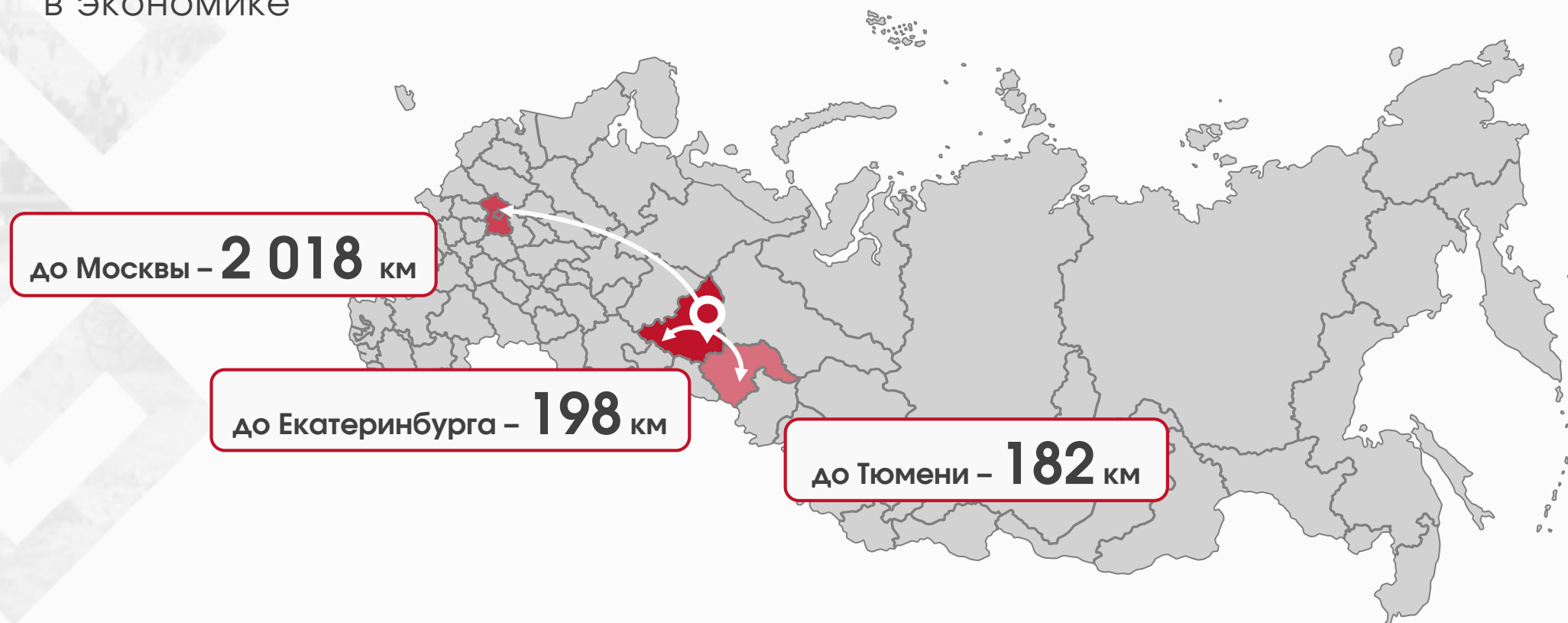
Население города Ирбит
и его окрестностей

36.5 тыс.

население города

17.3 тыс.

экономически активное
население



Структура экономики города

Градообразующие предприятия

- Численность сотрудников
- Средняя заработная плата

АО «Ирбитский молочный завод»



ОАО «Ирбитский химико-фармацевтический завод»



ООО «ПК Ирбитский мотоциклетный завод»



Всего **9** предприятий в секторе «Гостиницы и рестораны»

- Оптовая и розничная торговля
- Транспорт и связь
- Обрабатывающие производства
- Строительство
- Растениеводство, животноводство и лесозаготовки
- Производство и распределение электроэнергии, газа и воды
- Гостиницы и рестораны
- Жилищно-коммунальные услуги
- Финансовая деятельность
- Добыча полезных ископаемых



Чем может впечатлить Ирбит?

«Туристы едут не в гостиницы — они едут за впечатлениями и эмоциями» — об этом прежде всего должны сегодня думать инвесторы на гостинично-туристическом рынке для успешной реализации проектов

Достопримечательности

- ▶ Произведения художников мирового уровня: Рубенса и Рембрандта, Ван Дейка и Дюрера, Луки Лейденского и Гольбейна, Гойи и Пиранези, Репина и Серова
- ▶ Музей мотоциклов «Урал» и другие достопримечательности

79 памятников градостроительства, архитектуры и истории



Социальная инфраструктура

4 колледжа и техникума

8 среднеобразовательных школ

20 детских садов



Ирбит — точка притяжения

Туристический поток

+ 33%

30,1
тыс. чел.

Факт 2024

40,6
тыс. чел.

План 2028

* В соответствии с муниципальной программой
«Развитие туризма на территории Городского округа
«город Ирбит» Свердловской области до 2028 года»

7 000 ₽

средний чек туриста
за сутки, факт 2024

10 000 ₽

средний чек туриста
за сутки, план 2028

* В средний чек входят проживание, питание, музеи,
театры, сувениры, продукция ирбитских производителей

Администрация города активно занимается привлечением туристов. Один из успешных кейсов — Ирбитская ярмарка

> 1 000 участников

30 регионов-участников
из РФ и СНГ

> 50 000 посещений

39 000 квадратных метров
торговых площадей

Планируется проведение Ирбитской ярмарки
два раза в год — летом и зимой


ИРБИТСКАЯ
ЯРМАРКА





Сфера услуг в городе

В Иrbите сфера гостеприимства не соответствует планам по развитию города



Для реализации потенциала Иrbита как туристического и выставочного центра необходимо резкое увеличение количества предприятий общественного питания и гостиниц

- Оптовая и розничная торговля
- Транспорт и связь
- Гостиницы и рестораны
- Другое

Услуги населению, 2023 г.

Оборот розничной торговли (без СМСП)

5,7 млрд. ₹

Оборот розничной торговли на душу населения в год

155 тыс. ₹

Оборот общественного питания

153,5 млн. ₹

Оборот общественного питания на душу населения в год

4,5 тыс. ₹

Жемчужина Ирбита — дом купца Калинина

1918 г. год постройки

500 м² площадь здания



 г. Ирбит, ул. Ленина, 27

Общая информация

Объект культурного наследия
регионального значения

Высота — 1 этаж

Материал постройки: кирпич

Кадастровый номер 66:44:0101005:210

Потенциал развития проекта:

- ▶ Бутик-отель на 8 номеров

Что является предметом охраны?

- ▶ Объемно-планировочное решение в пределах капитальных наружных стен
- ▶ Архитектурное и композиционное решения фасадов
- ▶ Все виды декоративного оформления фасадов
- ▶ Наружные дверные и оконные проемы

Состояние на сегодня

- ▶ Здание полностью реконструировано в 2024 г. (с помощью исторического кирпича, который прошел многоэтапную обработку)
- ▶ Состояние: удовлетворительное
- ▶ Деревянные перекрытия, кирпичный конструктив

Коммуникации:

- ▶ Газ
- ▶ Вода
- ▶ Электричество
- ▶ Канализации нет, только септик
- ▶ Пожарная сигнализация отсутствует

Концепция проекта «Бутик-отель»



Инвестиционные затраты

- ▶ Проект приспособления ОКН под «Бутик-отель» на 8 номеров
- ▶ Ремонтно-реставрационные работы, в том числе подключение инженерных коммуникаций
- ▶ Приобретение и монтаж оборудования
- ▶ Оснащение вспомогательных помещений
- ▶ Оснащение номеров
- ▶ Благоустройство территории
- ▶ Разработка сайта
- ▶ Система взаимодействия с клиентами (CRM)

Операционные затраты, в год

- ▶ Заработная плата персонала
- ▶ Налоги

Производственные издержки:

- ▶ Аренда
- ▶ Коммунальные расходы
- ▶ Содержание оборудования
- ▶ Охрана и безопасность
- ▶ Уборка и содержание территории
- ▶ Расходные материалы

Управленческие издержки:

- ▶ Ежегодное страхование объекта
- ▶ Офисные расходы
- ▶ Телекоммуникации и интернет

Коммерческие издержки:

- ▶ Реклама и продвижение

Факторы, влияющие на окупаемость проекта

- ▶ Средняя загрузка номеров
- ▶ Средний чек за номер
- ▶ Локация
- ▶ Качество услуг
- ▶ Реклама и маркетинг
- ▶ Экономическая ситуация
- ▶ Регулирование и налоги
- ▶ Наличие мер поддержки

Инвестиционные затраты

Всего:

24 125 000 ₽

В том числе:

13 805 000 ₽

Проектирование, ремонтные работы
и материалы, благоустройство
территории, авторский надзор

10 320 000 ₽

Оснащение номеров,
вспомогательных помещений,
разработка сайта, CRM

* Представленные экономические расчёты являются предварительными и носят оценочный характер. Фактическая стоимость проекта может отличаться в зависимости от изменения рыночных условий, внешних факторов, особенностей реализации инвестиционного проекта и других переменных

Операционные затраты, в год

Всего:

5 460 000 ₽

В том числе:

3 830 000 ₽

Фонд заработной платы персонала

1 270 000 ₽

Производственные издержки

360 000 ₽

Управленческие
и коммерческие издержки

Показатели эффективности проекта

20 %

Ставка дисконтирования

1 940 000 ₽

Чистая приведенная
стоимость, NPV

23 %

Внутренняя норма
рентабельности, IRR

8,4 лет

Дисконтированный
срок окупаемости, BVP

Возможности и ограничения проекта «Бутик-отель»

Возможности проекта

- ▶ Расположение объекта в исторической части города рядом со зданием Пассажа, музеями и местом проведения «Ирбитской ярмарки» позволяет вводить дополнительные услуги в виде экскурсий для гостей отеля
- ▶ Близость к транспортным узлам – на въезде в Ирбит со стороны Екатеринбурга
- ▶ Расположение в историческом здании привлекает туристов для размещения
- ▶ Наличие крупных предприятий на территории Ирбита: Ирбитский молочный завод, Ирбитский химфармзавод, ООО «ПК Ирбитский мотоциклетный завод». Данный фактор позволит обеспечить круглогодичную наполняемость отеля (60%-70%) предпринимателями и представителями контрагентов, посещающими предприятия г. Ирбит в рамках деловых поездок
- ▶ Ежегодное проведение крупного мероприятия «Ирбитская ярмарка», которое привлекает большое количество гостей из других регионов РФ на территорию города
- ▶ Низкая конкуренция

Ограничения проекта

- ▶ Высокая стоимость инвестиционных затрат
- ▶ Востребованность услуг может не соответствовать предполагаемой загрузке
- ▶ Высокая стоимость услуг по сравнению с конкурентами
- ▶ Риски при согласовании работ по ремонту и реконструкции объекта ввиду особенностей ОКН
- ▶ Недостаточная квалификация персонала
- ▶ Несоответствие ожиданиям клиентов (качество услуг, питания, комфорта и т.д.)

Основные способы распоряжения ОКН, направленные на сохранение памятников

1

Передача в безвозмездное пользование

2

Передача в аренду на льготных условиях

3

Приватизация ОКН, в том числе путем продажи на конкурсе по начальной (минимальной) стоимости в размере 1 рубль

4

Заключение концессионных соглашений

5

Создание совместного хозяйственного общества (SPV), организованного инвестором и Свердловской областью в целях выполнения ремонтно-реставрационных работ на ОКН

Шаги реализации инвестиционного проекта в ОКН

1

Анализ проекта

- ▶ Подбор объекта
- ▶ Определение назначения объекта
- ▶ Возможность приспособления

2

Подготовка проекта

- ▶ Изучение предмета охраны и охранных обязательств
- ▶ Анализ технических характеристик объекта
- ▶ Подготовка финансовых и юридических документов

3

Реализация проекта

- ▶ Заключение соглашения с балансо-держателем ОКН
- ▶ Разработка и согласование проекта с прохождением историко-культурной экспертизы и получение разрешения
- ▶ Работы по сохранению ОКН

4

Эксплуатация

Поздравляем
— **Вы герой нашего времени!**

Агентство по привлечению инвестиций Свердловской области

71

проект на сопровождении

> 52 млрд. ₽

общий объем инвестиций
проектов на сопровождении



Единое окно для инвестора
по всем вопросам
реализации проектов

- ▶ Подберём оптимальные для вашего проекта меры поддержки
- ▶ Дадим подробное разъяснение по формальным процедурам
- ▶ Обеспечим комплексное сопровождение вашего проекта

ПРАВИТЕЛЬСТВО
СВЕРДЛОВСКОЙ
ОБЛАСТИ



МИНИСТЕРСТВО
ИНВЕСТИЦИЙ
И РАЗВИТИЯ



АГЕНТСТВО
ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ
ИНВЕСТИЦИЙ

Свердловской области

Информация о деловой и культурной жизни Свердловской области

Телеграмм-канал
Министра инвестиций и развития
Свердловской области В.В. Третьякова



Информационные порталы Агентства по привлечению
инвестиций Свердловской области:

Событийный портал
Свердловской области

UVENTS.RU

ЯРКИЕ
СОБЫТИЯ
НА УРАЛЕ



Конгрессный портал
Свердловской области

**MEET
IN URAL**
meetinural.ru

