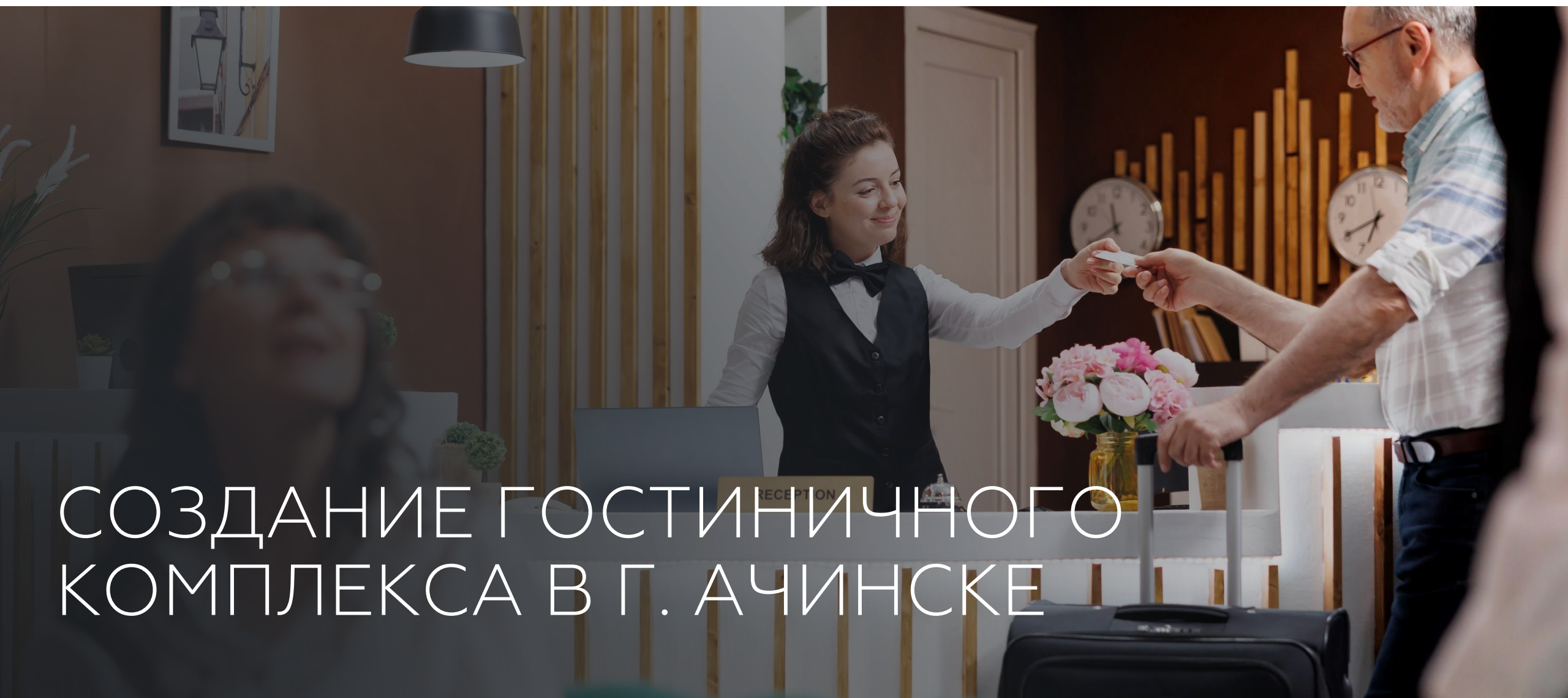




КРАСНОЯРСКИЙ  
КРАЙ

ЕНИСЕЙСКАЯ  
СИБИРЬ

КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ ХАКАСИЯ ТЫВА



СОЗДАНИЕ ГОСТИНИЧНОГО  
КОМПЛЕКСА В Г. АЧИНСКЕ

# РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

## ПРОЕКТ

Комфортабельный отель бизнес- и премиум-класса для деловых путешественников, туристов и транзитных пассажиров. Удобное расположение делает его идеальным местом для краткосрочного и длительного проживания

## ИНИЦИАТОР

Администрация г. Ачинска

## ОТРАСЛЬ

Туризм

## ГЕОГРАФИЯ

г. Ачинск, Красноярский край

## ПРЕДПОСЫЛКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА

- Транспортная доступность. Площадка реализации находится в 12 минутах ходьбы от железнодорожного вокзала г. Ачинска и в 2 часах езды от Международного аэропорта г. Красноярска имени Д. А. Хворостовского;
- На данный момент в г. Ачинске расположено 5 гостиниц категории «Три звезды» и ни одна из них не находится вблизи железнодорожного вокзала.

## ТРЕБУЕМЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

**400 млн рублей**



# О ПРОЕКТЕ

## ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

Комфортабельный отель бизнес- и премиум-класса для деловых путешественников, туристов и транзитных пассажиров. Удобное расположение делает её идеальным местом для краткосрочного и длительного проживания

 **1 год**

Срок реализации проекта в части завершения строительства

## УДОБСТВА ГОСТИНИЦЫ:



### РЕСТОРАН/СТОЛОВАЯ



### СПА-ЗОНА (БАНЯ/САУНА)



### ТРЕНАЖЕРНЫЙ ЗАЛ

## НОМЕРНОЙ ФОНД:

**Стандарт** – двуспальная кровать, санузел, рабочая зона, Smart TV, Wi-Fi

**Бизнес-люкс** – улучшенная отделка, кофемашина, мини-бар

**Семейный** – две отдельные комнаты, диван, игровая зона для детей

**Президентский люкс** – гостиная, спальня, джакузи, вид на город

**Апартаменты** для длительного проживания – кухня, стиральная машина



# АНАЛИЗ РЫНКА

Основные показатели деятельности коллективных средств размещения в Красноярском крае, годы



Туристическая отрасль Красноярского края демонстрирует положительную динамику в течение нескольких лет: в 2021 году доходы коллективных средств размещения составили более **4 млрд руб.**, в 2022 году — **6 млрд руб.**, в 2023 году — уже **8,1 млрд руб.**, а к 2024 году объем достиг отметки в **9,6 млрд руб.**

\* Согласно данным Красноярскстат

- Рост турпотока в Красноярский край превышает средний по России. В первом полугодии 2025 года он составил почти **14%**, что на **8%** больше среднего показателя.

- В 2024 году, по данным регионального управления Росстата, Красноярский край посетили **1,26 млн** туристов, это на **12%** больше, чем годом ранее.

- Рост турпотока сопровождается активным развитием инфраструктуры. В регионе работали **500** коллективных средств размещения — от отелей и хостелов до домов отдыха и санаториев. Общий номерной фонд составил почти **40 тысяч мест**.

- Рост численности размещенных лиц в средствах коллективного размещения в г. Ачинске за период с 2020 г. по 2024 г. составил **77%**.

- Всего в списке культурных достопримечательностей г. Ачинска **18 наименований**. Ачинский краеведческий музей имени Д.С. Каргаполова, найденный при раскопках палеолитической стоянки жезл, один из самых древних солнечно-лунных календарей, Белая гора, Айдашинская пещера, Троицкий парк, Солдатский пляж с р. Чулым и другие объекты.

- Для гостей и жителей города разработаны шесть туристических маршрутов: «Город древний и молодой», «Стоят монументы...», «Ачинск купеческий», «Правда и вымыслы об Айдашинской пещере», «Храмы Ачинска», «древнейшее прошлое Причулымья», «Пояс земель ачинских».

# АНАЛИЗ РЫНКА

Основные показатели деятельности коллективных средств размещения в г. Ачинске, годы



\* Согласно данным Красноярскстат

# ПРЕДПОЛАГАЕМАЯ ПЛОЩАДКА РЕАЛИЗАЦИИ

Красноярский край, г. Ачинск, ул. Кирова, д. 75А.

**24:43:0103016:6**

кадастровый номер участка

**Объект незавершенного строительства  
площадью 1 533 кв. м, все коммуникации  
подведены, есть собственная подстанция**

описание

**Гостиничное обслуживание**

вид разрешенного пользования

**Муниципальная**

вид собственности

**5 743 кв. м**

площадь участка



месторасположение  
участка



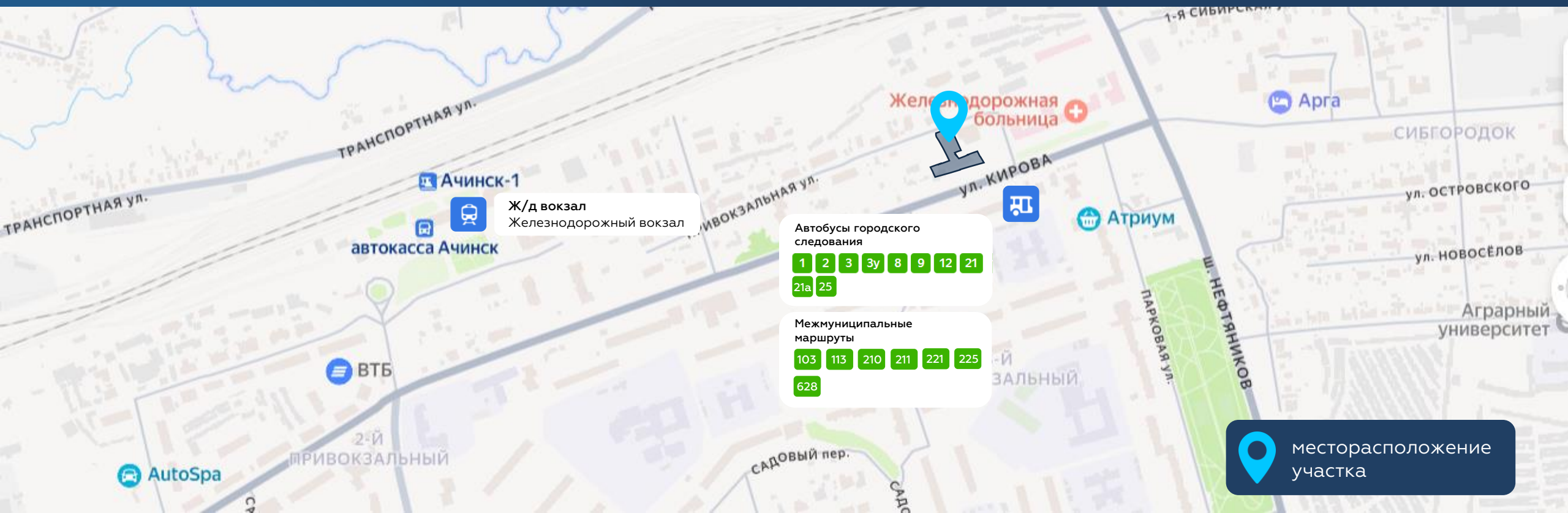
# ПРЕДПОЛАГАЕМАЯ ПЛОЩАДКА РЕАЛИЗАЦИИ

## 12 мин

пешком до  
ж/д вокзала

## 15 маршрутов

общественного транспорта  
проходит в непосредственной  
близости



# КАРТА КОНКУРЕНТОВ

1



★★★★☆ 9.8 / 10 72 отзыва

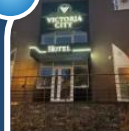
[Отель Victoria Center](#)

Ачинск, 7-й микрорайон, стр. 1г

за 1 ночь

|            |                 |            |
|------------|-----------------|------------|
| 2 взрослых | Завтрак включён | 4 300 руб. |
| 2 взрослых | Завтрак включён | 5 800 руб. |

2



★★★★☆ 9.8 / 10 4 отзыва

[Отель Victoria City](#)

Ачинск, ул. Назарова, д. 24

за 1 ночь

|            |                 |            |
|------------|-----------------|------------|
| 2 взрослых | Завтрак включён | 5 500 руб. |
| 2 взрослых | Завтрак включён | 5 500 руб. |

3



★★★★☆ 9.1 / 10 48 отзывов

[Отель Аврора](#)

Ачинск, 1 микрорайон, д. 366

Цены от 2 900 руб.

4



★★★★☆ 9.3 / 10 41 отзыв

[Гостиница Аркада](#)

Ачинск, ул. Декабристов, д. 31

за 1 ночь

|            |             |            |
|------------|-------------|------------|
| 2 взрослых | Без питания | 5 900 руб. |
| 2 взрослых | Без питания | 5 900 руб. |

5



★★★★☆ 9.4 / 10 134 отзыва

[Отель Виктория](#)

Ачинск, ул. Южная промзона, квартал 1, стр. 18, 577 км трассы М53(Р255)

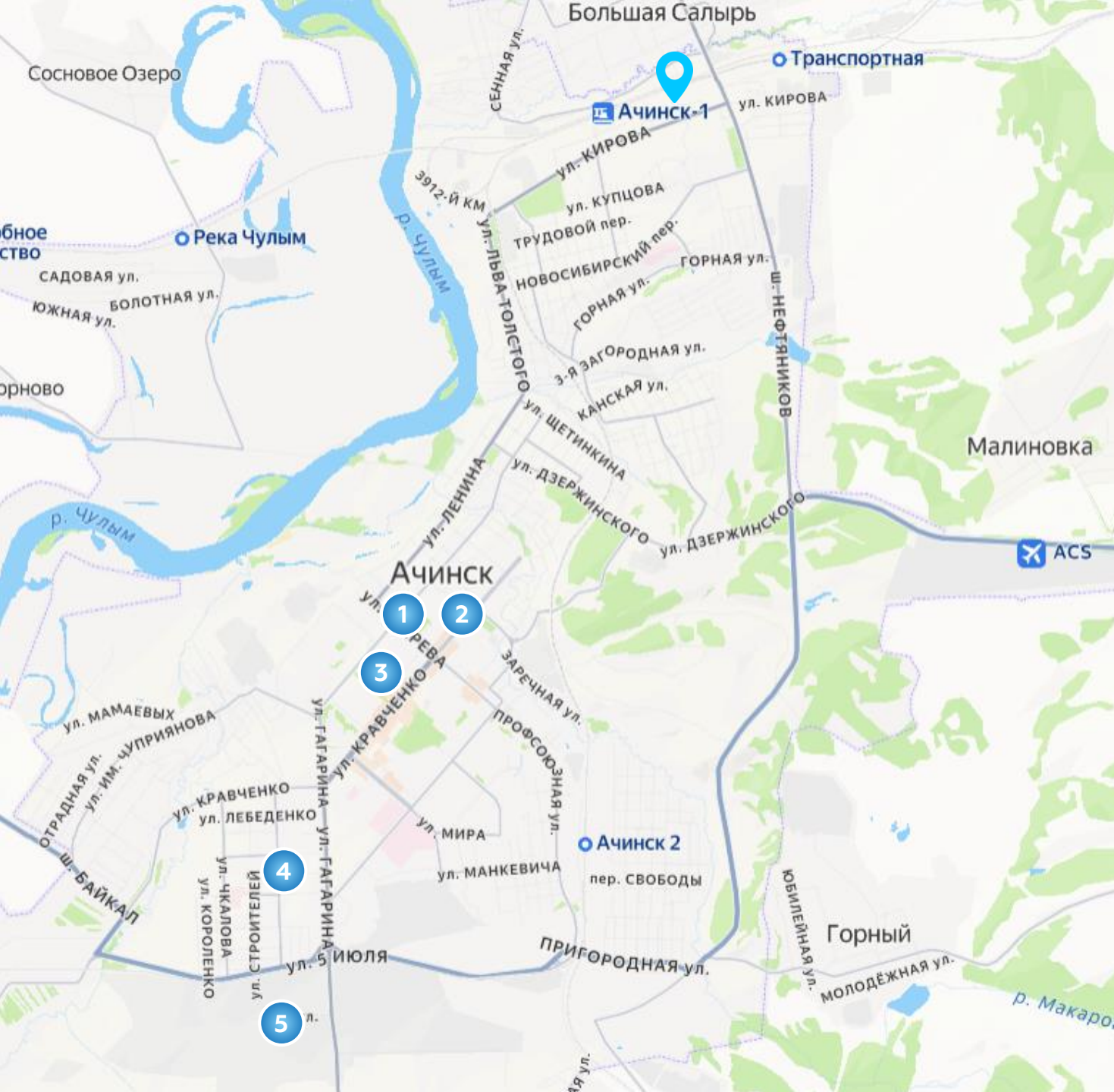
за 1 ночь

|            |                 |            |
|------------|-----------------|------------|
| 2 взрослых | Завтрак включён | 4 500 руб. |
| 2 взрослых | Завтрак включён | 4 800 руб. |

\* информация с сайта  
101Hotels.com

## 5 гостиниц категории «Три звезды»

 месторасположение  
участка



# ПРЕДПОСЫЛКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

## ПРЕДПОСЫЛКИ

- На данный момент в г. Ачинске расположено **5 гостиниц** категории «Три звезды» и ни одна из них не находится вблизи железнодорожного вокзала;
- Рост численности размещенных лиц в средствах коллективного размещения в г. Ачинске за период с 2020 г. по 2024 г. составил **77%**;
- По итогам 2024 г. доходы коллективных средств размещения г. Ачинска составили **294,5 млн руб.**, что на **200 млн руб.** больше, чем в 2020 году. Данная динамика свидетельствует об активно растущем спросе на гостиничные услуги;

## ПРЕИМУЩЕСТВА

- **Транспортная доступность.** Площадка реализации находится в **12 минутах** ходьбы от железнодорожного вокзала г. Ачинска и в **2 часах** езды от Международного аэропорта г. Красноярск имени Д. А. Хворостовского;
- **Высокая проходимость.** Близость к вокзалу обеспечивает постоянный поток гостей: деловых путешественников, туристов и транзитных пассажиров;
- **Удобная логистика.** Гости могут быстро добраться до отеля пешком или на транспорте, что особенно ценно при позднем заезде или раннем выезде;
- **Гибкость размещения.** Стандартные номера подойдут для бюджетных путешественников, а люксы и апартаменты привлекут состоятельных клиентов и семьи.



# ОТРАСЛЕВЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ ПРОЕКТА

## АГЕНТСТВО ПО ТУРИЗМУ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

Субсидия на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях, на развитие туристской индустрии в приоритетных туристских дестинациях Красноярского края

- Общий объем краевой поддержки – **60** млн рублей

Субсидия на возмещение затрат на технологическое подключение (присоединение) объектов туристской индустрии к системам электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения на территории Красноярского края

- Общий объем краевой поддержки составляет **50** млн рублей.
- Максимальная сумма возмещения – **30** млн рублей.

## НАЛОГОВАЯ СТАВКА

- Нулевая ставка НДС установлена на **5 лет** в отношении услуг по предоставлению мест для временного проживания в гостиницах и иных средствах размещения.
- Также на **5 лет** установлена нулевая ставка НДС для инвесторов, которые строят, предоставляют в аренду и пользование туристические объекты – гостиницы и иные средства размещения.

## ПРОГРАММА «ПСК» + ПРОГРАММА 1764

Инвестиционный кредит на инвестиционные цели:

- приобретение недвижимости, транспортных средств, оборудования и прочих основных средств, используемых для бизнеса
- оплата расходов на модернизацию, реконструкцию и ремонт основных средств
- строительство зданий и сооружений производственного назначения, зданий для осуществления торговой деятельности

Сумма кредита:

- от **50 млн** до **200 млн руб.** для микропредприятий
- от **50 млн** до **500 млн руб.** для малых предприятий
- от **50 млн** до **2 млрд руб.** для средних предприятий

Ставка по кредиту – **14,5%** годовых

Срок кредитования – до **10 лет**

Льготный период – **5 лет**

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНВЕСТОРУ

## КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ

модель заработка

# 400

 млн  
руб.

размер  
инвестиций

# 9

 лет

дисконтированный срок  
окупаемости проекта

# 52,9

 млн  
руб.

чистый дисконтированный  
доход за 11 лет

# 18%

внутренняя норма  
доходности (IRR)

| Эксплуатация →                      |              |      |        |        |        |        |       |       |       |       |       |       |
|-------------------------------------|--------------|------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Наименование                        | Итого        | 2025 | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  | 2035  |
| Капитальные затраты                 | <b>400</b>   | 400  | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Cash Flow нарастающим итогом        | <b>502,4</b> | -400 | -309,7 | -219,5 | -129,2 | -39    | 51,2  | 141,4 | 231,7 | 321,9 | 412,1 | 502,4 |
| Чистый дисконтированный доход (NPV) | <b>52,9</b>  | -400 | -321,5 | -253,3 | -193,9 | -142,3 | -97,5 | -58,4 | -24,5 | 4,9   | 30,5  | 52,9  |

# ЕНИСЕЙСКАЯ СИБИРЬ YENISEY SIBERIA

КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ ХАКАСИЯ ТЫВА  
KRASNOYARSK REGION KHAKASSIA TYVA

АНО «КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ  
ЕНИСЕЙСКОЙ СИБИРИ»

☎ +7 (391) 291-80-80

✉ info@ensib.ru

🌐 ensib.ru

📍 г. Красноярск, ул. Маерчака, 10



ПОЛУЧИТЬ ИНФОРМАЦИЮ  
О ДРУГИХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ  
ПРЕДЛОЖЕНИЯХ  
КОРПОРАЦИИ РАЗВИТИЯ  
ЕНИСЕЙСКОЙ СИБИРИ