ПРОЕКТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «УСАДЬБА ВОРОНЦОВОЙ-ДАШКОВОЙ»

Регион (субъект в границах ЦФО)	Калужская область
Отрасль	Социальные услуги

Краткое описание проекта

Реконструкция усадьбы Одним из потенциалов развития Калужской области как «региона нового развития» является туризм. Обладая богатой историей, многовековыми традициями и живописными природными ландшафтами, область имеет возможность развития туризма различных форм: от делового, культурно познавательного, религиозного, до агротуризма и спортивного туризма с активными формами отдыха.

Востребованная к выпуску продукция / услуги

Сдача помещения в аренду для проживания и функционирование в формате дома-музея. Ожидаемое количество посетителей - минимум 20 000 человек в год, с учетом действующего туристического потока в регионе, близостью Московской области.

Тип проекта	ГЧП
Мощность проекта – рыночная ёмкость (в натуральных единицах)	20 000 чел./год
Предполагаемая Общая стоимость проекта – инвестиционная ёмкость (млн руб.)	150
Возможность масштабирования и/или фрагментации производства	-

Анализ отрасли и маркетинг

Усадьба Воронцовой-Дашковой находится на высоком берегу реки Протвы, в живописнейшем месте на границе Московской и Калужской областей. Здесь, в Троицком, которое Дашкова считала «одним из красивейших имений в России и за границей», прожила она безвыездно более 10 лет.
Старинное село Троицкое на реке Протве известно с середины XVII столетия как владение князей Дашковых. Центром усадьбы была большая площадь, которую окружало несколько зданий, создавая единый ансамбль. Там были не только отдельный дом для гостей, домик для слуг и конюшня, но также имение Дашковой Троицкое включало в себя кирпичный заводик, мельницу, школу верховой езды с манежем, великолепный сад в английском стиле, огороды и цветники, оранжереи и теплицы и даже целый театр. В нем играли актеры из числа крепостных крестьян, а пьесы для них писала сама хозяйка. На берегу реки был устроен большой пейзажный парк, один из первых «английских» парков в России. На реке работала мельница, внутри парка был разбит большой фруктовый сад с чайным домиком посередине, заложены оранжереи для диковинных растений. Это была одна из самых замечательных и уникальных усадеб, существовавших когда-либо на Калужской земле. В середине XX века главный дом разобрали. От великолепного «английского» имения остались остатки плотины, руины флигелей и театра, ворота и обелиск.

Анализ сырьевого обеспечения Проекта

Комплекс усадьбы позволяет реализовать проект в сфере гостеприимства и развития туризма.
Кадровые возможности региона позволяют реализовать данный проект.
Проведение работ возможно за счет надежных организаций, имеющих большой опыт в реализации крупных проектов.

Среднерыночные показатели эффективности аналогичных Проектов

Отраслевая рентабельность, %	**Срок окупаемости, лет**
Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг), отр. Рентабельность активов, 7,1 %	5

Локализация Проекта (земельные участки)

Параметры инфраструктуры, необходимые для реализации проекта	-

Участок		
Площадь (Га)	1,78	
Кадастровый номер и/или координаты	40:7:182308:3	
Тип участка	Браунфилд	
Форма собственности	Муниципальная	
Тип сделки	-	
Разрешенное использование	Земли населенных пунктов, для историко-культурных целей	
Наличие преференциального режима	-	
Льготы	-	
Мощность имеющейся инфраструктуры	**Электроэнергия, МВт**	есть
	Водоснабжение, м3/час	
	Водоотведение, м3/час	
	Газ, м3/час	
	Наличие ж/д ветки на самом участке или возможность присоединения не более 1 км.	-
	Ближайшая федеральная трасса (какая и расстояние до неё)	А-108, 16 км
Дополнительная информация по участку	-	
Иное ресурсное обеспечение Проекта		
Меры государственной поддержки	Финансирование части расходов концессионеров на строительство (реконструкцию)	
Возможность софинансирования	-	
Инвестиционные обязательства региона (при наличии)	Прописываются в соглашении о намерениях	
Инвестиционные обязательства партнера (при наличии)	-	
Региональная логистика	Калужская область расположена в центре Восточно-Европейской равнины, в бассейнах верхней Оки и Десны. Граничит с Троицким административным округом города Москвы, с Московской, Тульской, Брянской, Смоленской и Орловской областями. С севера на юг территория области протянулась более чем на 220 км — от 53°30' до 55°30' северной широты, с запада на восток – на 220 км. Через территорию области проходят важнейшие железнодорожные магистрали: Москва — Киев, Донбасс — Санкт-Петербург, а также Сызрань — Вязьма и Мичуринск — Смоленск. По этим путям осуществляются как местные, так и дальние транзитные связи Москвы и Санкт-Петербурга с Украиной, Поволжьем, Центрально-Черноземным районом, Белоруссией. Территорию региона пересекают две крупнейшие автомагистрали федерального значения (Москва — Брест, Москва — Киев), по которым осуществляются транзитные связи Москвы с Украиной, Молдавией, Румынией, Болгарией, Венгрией. По плотности железных и автомобильных дорог общего пользования область входит в двадцатку передовых регионов страны и прочно занимает место в первой десятке регионов России с наиболее развитой системой телекоммуникаций. Экономико-географическое положение области определяется также близостью столицы и таких индустриальных центров, как Тула и Брянск.	

Кадры	**Население региона, тыс. чел.**	1002,6
	Трудоспособное население, тыс. чел.	538,6
	Население агломерации в непосредственной локации, тыс. чел.	г. Обнинск – 15 км (население 118 тыс. чел.) г. Балабаново – 8 км (население 26 тыс. чел.) г. Наро-Фоминск – 24 км (население 63 тыс. чел.) Новая Москва – 20 км (население 600 тыс. чел.)
	Средняя заработная плата в регионе, руб.	47778,3
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего и среднего специального образования)	Да

Прогнозные финансовые показатели			
Годовая выручка, млн руб.	39,6	**EBITDA, млн руб.**	29,5
		Рентабельность по EBITDA, %	62,7
Бюджет проекта, млн руб.	150	**NPV, млн руб.**	90,5
Строительная фаза (до ввода в эксплуатацию, мес.	33	**IRR, %**	25,35
Срок окупаемости, мес.	82	**Ставка дисконтирования, %**	12,5
Иные финансовые показатели		-	