

ПРОЕКТ ПО РЕКОНСТРУКЦИИ ДОМА П.Г. ЩЕПОЧКИНА	
Регион (субъект в границах ЦФО)	Калужская область
Отрасль	Социальные услуги
Краткое описание проекта	
<p>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.</p> <p>Усадьба Щепочкиных представляет уникальный образец русской дворянской усадьбы кон. XVIII в. - нач. XIX в. Дом Щепочкина построен по всем правилам ландшафтного искусства в стиле русского классицизма. Кто строил этот дом - неизвестно, ясно только, что это были московские мастера, возможно, кто-то из учеников Матвея Казакова; кто занимался отделкой, точно сказать нельзя. Но, без сомнения, здесь работали те же мастера, которые вели в 1806 – 1808 гг. отделку усадьбы Золотаревых в Калуге, некоторые росписи совпали почти буквально. В усадьбе Щепочкина был, вероятно, только небольшой садик (по крайней мере, ничего другого здесь обнаружить нельзя). Недалеко находились два ткацких корпуса, хозяйственные постройки, амбары каменные, деревянная господская баня, двухэтажный корпус для людей, каретный сарай, каменная конюшня, оранжерея, две теплицы. На реке Суходрев находилась мыларня, рядом с ней была сушильня. В пруду, что напротив западного фасада, разводили зеркальных карпов.</p> <p>Восточный фасад здания обращен к реке Суходрев, оформлен портиком в стиле русского классицизма. Четыре круглые в колонны с капителями опираются на мощный фундамент, украшенный тремя арочными пролетами. Изящно встроенные медальоны с изображением фигур античных героев также украшают восточный фасад. Северный и южный фасады оформлены одинаково: две круглые колонны, симметрично расположенные пилястры поддерживают небольшие балконы в классическом стиле.</p> <p>Через парадный вход дома с западной стороны по деревянной лестнице можно пройти на 2-ой этаж. Нижний этаж служил для хозяйственных нужд и не имел художественной отделки. На втором этаже располагалась парадная анфилада комнат, сохранены уникальные росписи потолков; третий был жилым: комнаты хозяев, гостей, детские комнаты, на третий этаж вела небольшая лестница.</p>	
Востребованная к выпуску продукция / услуги	
Сдача помещения в аренду для проживания и функционирование в формате дома-музея. Ожидаемое количество посетителей - минимум 10 000 человек в год, с учетом действующего туристического потока в регионе.	
Тип проекта	ГЧП
Мощность проекта – рыночная ёмкость (в натуральных единицах)	10 000 чел./год
Предполагаемая Общая стоимость проекта – инвестиционная ёмкость (млн руб.)	100
Возможность масштабирования и/или фрагментации производства	-
Анализ отрасли и маркетинг	
<p>Усадьба Щепочкиных представляет уникальный образец русской дворянской усадьбы кон. XVIII в. - нач. XIX в. Дом Щепочкина построен по всем правилам ландшафтного искусства в стиле русского классицизма. Кто строил этот дом - неизвестно, ясно только, что это были московские мастера, возможно, кто-то из учеников Матвея Казакова; кто занимался отделкой, точно сказать нельзя. Но, без сомнения, здесь работали те же мастера, которые вели в 1806 – 1808 гг. отделку усадьбы Золотаревых в Калуге, некоторые росписи совпали почти буквально. В усадьбе Щепочкина был, вероятно, только небольшой садик (по крайней мере, ничего другого здесь обнаружить нельзя). Недалеко находились два ткацких корпуса, хозяйственные постройки, амбары каменные, деревянная господская баня, двухэтажный корпус для людей, каретный сарай, каменная конюшня, оранжерея, две теплицы. На реке Суходрев находилась мыларня, рядом с ней была сушильня. В пруду, что напротив западного фасада, разводили зеркальных карпов.</p> <p>Восточный фасад здания обращен к реке Суходрев, оформлен портиком в стиле русского классицизма. Четыре круглые в колонны с капителями опираются на мощный фундамент, украшенный тремя арочными пролетами. Изящно встроенные медальоны с изображением фигур античных героев также украшают восточный фасад. Северный и южный фасады оформлены одинаково: две круглые колонны, симметрично расположенные пилястры поддерживают небольшие балконы в классическом стиле.</p> <p>Через парадный вход дома с западной стороны по деревянной лестнице можно пройти на 2-ой этаж. Нижний этаж служил для хозяйственных нужд и не имел художественной отделки. На втором этаже располагалась парадная анфилада комнат, сохранены уникальные росписи потолков; третий был жилым: комнаты хозяев, гостей, детские комнаты, на третий этаж вела небольшая лестница.</p>	
Анализ сырьевого обеспечения Проекта	
<p>Комплекс усадьбы позволяет реализовать проект в сфере гостеприимства и развития туризма.</p> <p>Кадровые возможности региона позволяют реализовать данный проект.</p> <p>Проведение работ возможно за счет надежных организаций, имеющих большой опыт в реализации крупных проектов.</p>	

Среднерыночные показатели эффективности аналогичных Проектов		
Отраслевая рентабельность, %	Срок окупаемости, лет	
Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг), отр. Рентабельность активов, 7,1 %	3	
Локализация Проекта (земельные участки)		
Параметры инфраструктуры, необходимые для реализации проекта	-	
Участок		
Площадь (Га)	4,5	
Кадастровый номер и/или координаты	54.7395449,36.0021575	
Тип участка	Браунфилд	
Форма собственности	Муниципальная	
Тип сделки	-	
Разрешенное использование	Земли населенных пунктов	
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)	M-3, 11 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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Экономико-географическое положение области определяется также близостью столицы и таких промышленных центров, как Тула и Брянск.</p>	

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.	33,7	ЕБИТДА, млн руб.	24,5
		Рентабельность по ЕБИТДА, %	72,7
Бюджет проекта, млн руб.	100	NPV, млн руб.	170,5
Строительная фаза (до ввода в эксплуатацию), мес.	36	IRR, %	28,35
Срок окупаемости, мес.	76	Ставка дисконтирования, %	12
Иные финансовые показатели		-	