



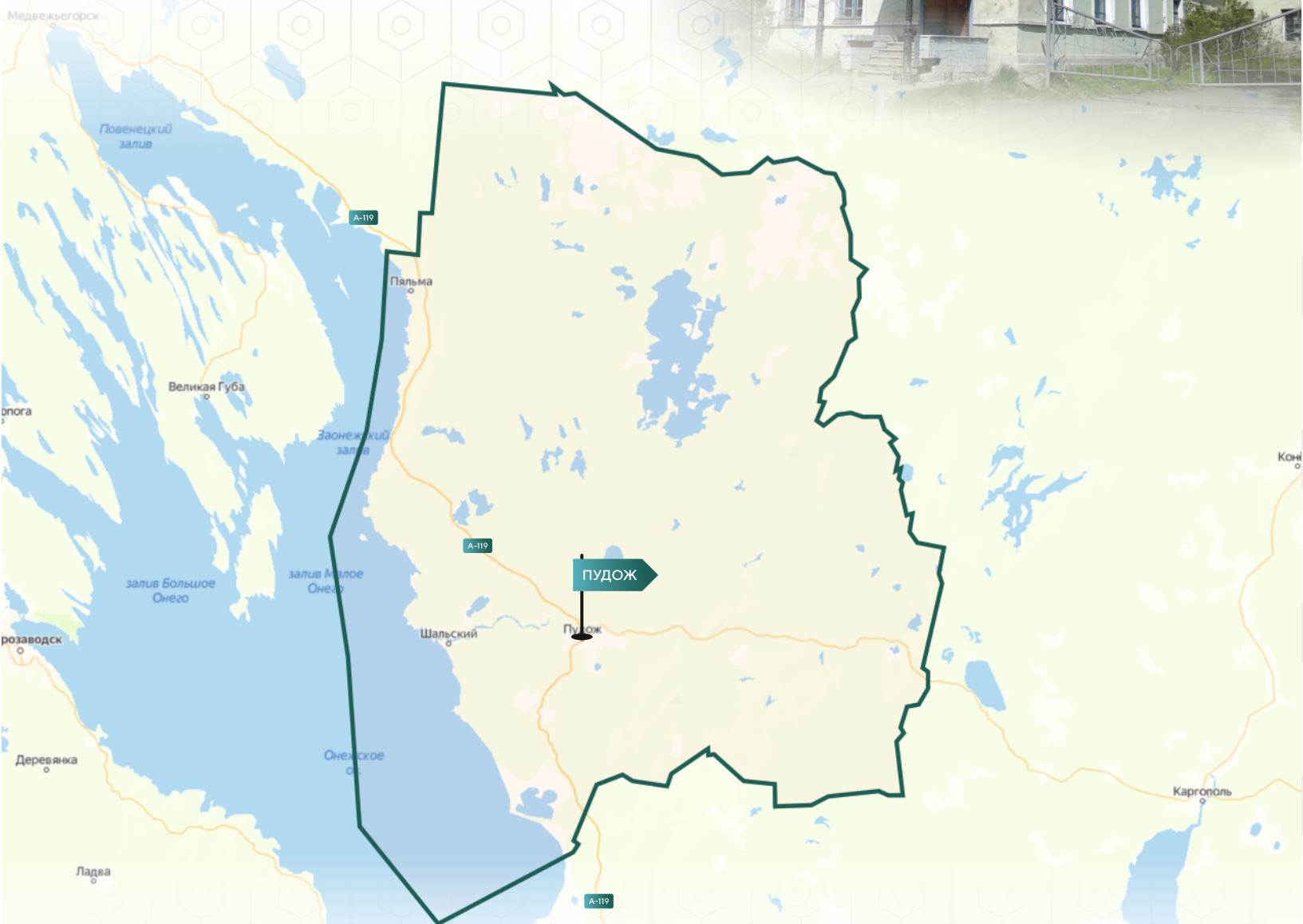
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



ГОСТИНИЦА ★ ★ ★
ПРИ СОВРЕМЕННОМ
ИСПОЛЬЗОВАНИИ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО
НАСЛЕДИЯ «ЖИЛОЙ ДОМ
КУПЦА БАЗЕГСКОГО»



1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



61.805 N
36.533 E

**Республика Карелия,
Пудожский
муниципальный
район, г. Пудож,
ул. Ленина, д. 33**

Здание расположено на главной улице города и ориентировано на неё главным фасадом.

г. Пудож расположен на автомобильной дороге федерального значения А119 «Вологда – Медвежьегорск»

В 2014 году трассе А119 был присвоен статус федеральной автодороги, которая на текущий момент доведена до стандартов федеральных дорог

- ▶ Расстояние до автобусной станции г. Пудож – 50 м
- ▶ Расстояние до г. Петрозаводск – 350 км
- ▶ Расстояние до аэропорта Петрозаводска (PES) – 350 км

2

ИНФОРМАЦИЯ О РАЗВИТИИ ТУРИЗМА НА ТЕРРИТОРИИ ПУДОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ТУРИСТИЧЕСКИЙ ПОТОК:

В период 2019–2021 гг. Пудожский район посетило более 90 000 туристов

ОБЪЕКТЫ РАЗМЕЩЕНИЯ:

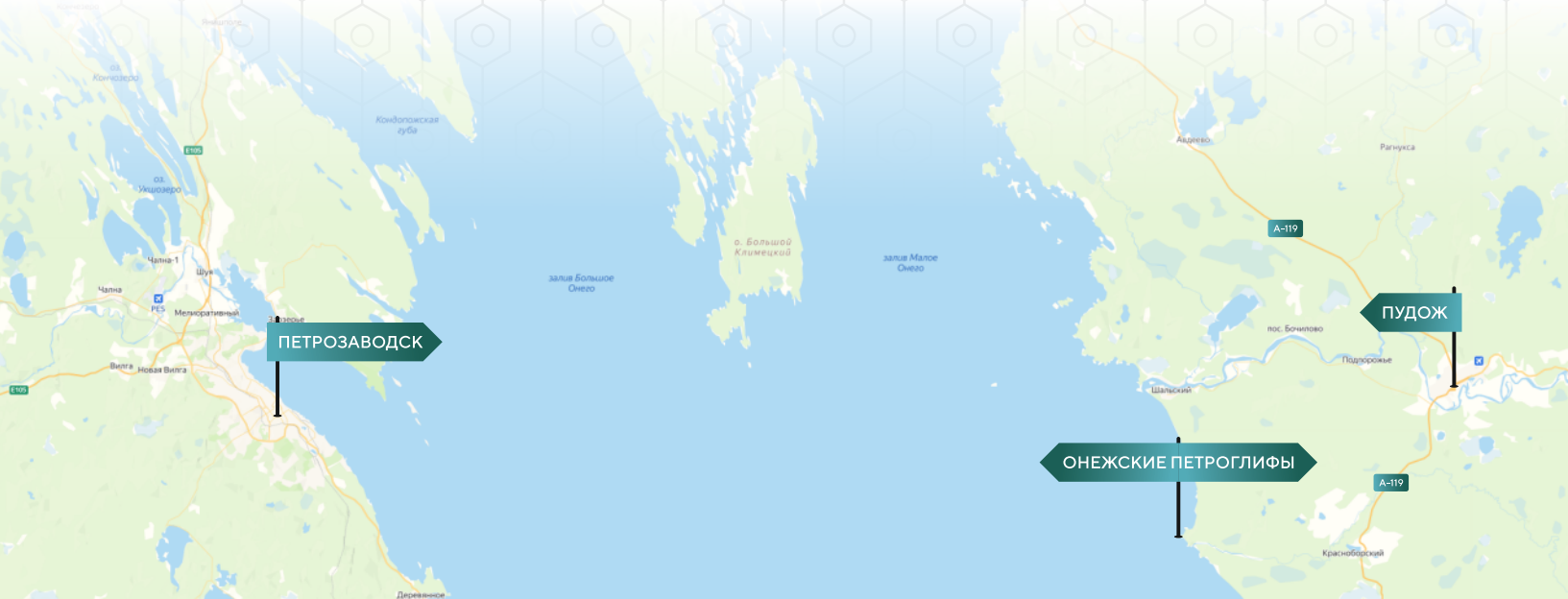
В Пудожском районе 30 объектов размещения на 435 койко-мест. Наиболее известные – гостевой дом Шальский, гостевой дом «Shala Dom 2», гостевой дом «У Папы Карло», гостиница «Онего», гостевой дом «Пудож» на Садовой 18, гостиница «Уют», Мотель Пудож, гостиница «Верочка», гостевой дом «Деревенская благодать»

ОСНОВНЫЕ ТОЧКИ ПРИТЯЖЕНИЯ:

▶ ОНЕЖСКИЕ ПЕТРОГЛИФЫ

Онежские петроглифы – древние культурные памятники в Карелии, представляющие собой наскальные изображения первобытных людей. Находятся на восточном берегу Онежского озера, которое относится к Пудожскому району в юго-восточной части республики.

Многие рисунки вполне понятны: животные, птицы, люди. Другие же до сих пор являются загадкой. Онежские петроглифы – очень любопытная достопримечательность Карелии.



ИНФОРМАЦИЯ О РАЗВИТИИ ТУРИЗМА НА ТЕРРИТОРИИ ПУДОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

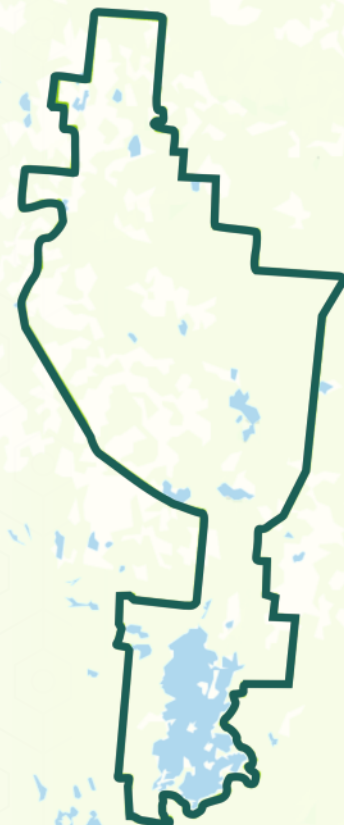
ОСНОВНЫЕ ТОЧКИ ПРИТЯЖЕНИЯ:

► НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПАРК «ВОДЛОЗЕРСКИЙ»

Водлозерье – дом для многих редких и даже исчезающих видов животных и растений. Здесь чувствуют себя вольготно и бурые медведи, и росомахи, и куницы, и даже северные олени.

Птиц в парке также очень много, причем – самых разных: серый журавль, филин, лебедь-кликун, совы всех мастей, глухари, рябчики, тетерева.

Отдельного внимания заслуживают удивительные по красоте болота, в которых постоянно движется, шуршит, перетекает какая-то особенная жизнь, загадочная и манящая. Само наличие болот в парке, который расположен достаточно высоко – на 150-200 метрах над уровнем моря, загадка. По болоту Киричмох проходит интереснейший пеший маршрут – Пелозерская тропа.



ПУДОЖ



3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

ОБЪЕКТ ВКЛЮЧЕН В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) НАРОДОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

Жилой дом купца Базегского построен в конце 1870-х – начале 1880-х годов (не позднее 1884 года) пудожским купцом 1-ой гильдии, потомственным гражданином города А.П. Базегским. После Октябрьской революции 1917 года дом у Базегских был конфискован. В 1924 – 2009 годах в нем размещался Пудожский детский дом.

Представляет собой кирпичное двухэтажное здание, композиционно-пространственная структура которого состоит из основного объема под высокой вальмовой четырехскатной крышей, примыкающего к нему с востока прямоугольного в плане объема лестничной клетки и выступающих на север двух небольших крыльев, покрытых трехскатными крышами.

Здание в целом сохранило внешний архитектурный облик и частично интерьеры. Первоначальная планировка помещений была анфиладная и предполагала также наличие нескольких изолированных комнат.

Парадный вход в здание, располагающийся на южном фасаде, вел только на второй этаж. Главный вход на первый этаж с улицы находился на восточном фасаде, дворовой, вероятно, на месте западного окна в заглубленной части северного фасада. Внутренняя связь между этажами осуществлялась по лестнице в центральной части дома. Здание отапливалось изразцовыми печами, кровля была металлической.

Работы по сохранению объекта культурного наследия разрешаются только в соответствии с согласованной документацией, на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия и при условии осуществления технического надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:

- ▶ Правообладателю объекта получить задание от Управление по Охране Объектов Культурного Наследия Республики Карелия
- ▶ Проектировщику, лицензированному Минкультуры России, разработать проектную документацию
- ▶ Провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации
- ▶ Провести государственную экспертизу в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ
- ▶ Получить согласование проектной документации на основании положительного вывода государственной историко-культурной экспертизы УООКН Подрядчику, лицензированному Минкультуры России, получить разрешение УООКН на проведение работ по сохранению
- ▶ Правообладателю земельного участка (застройщику) получить в УООКН разрешение на реконструкцию
- ▶ Авторскому надзору и научному руководству сдать в УООКН научный отчет о выполнении работ
- ▶ Получить утверждение научного отчета
- ▶ После утверждения отчета заказчику работ организовать процедуру приемки работ по сохранению и получить акт приемки работ
- ▶ Получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию



4 ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТА

**ОБЪЕКТ ВКЛЮЧЕН В ПРОГНОЗНЫЙ
ПЛАН (ПРОГРАММУ) ПРИВАТИЗАЦИИ
ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА РЕСПУБЛИКИ
КАРЕЛИЯ НА 2023 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2024 – 2025 ГГ.**

Начальная цена объекта устанавливается в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность.

Ориентировочная стоимость объекта составляет - 7,9 млн. рублей

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА:



5 ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Создание гостиницы в стиле старого купеческого дома путем проведения работ по реставрации здания, с сохранением внешнего вида и частичным сохранением интерьера, предоставляя возможность создания второй жизни дому и поддержке исторического облика города Пудож.

Работа по реставрации предполагает обустройство гостиницы всеми необходимыми удобствами с добавлением аутентичных элементов (например, восстановление изразцовых печей, как деталей интерьера).

Дом купца Базегского находится в собственности Республики Карелия.

Расположен на земельном участке с кадастровым номером 10:15:0010312:9

Общая площадь дома 791 м²

НОМЕРНОЙ ФОНД:

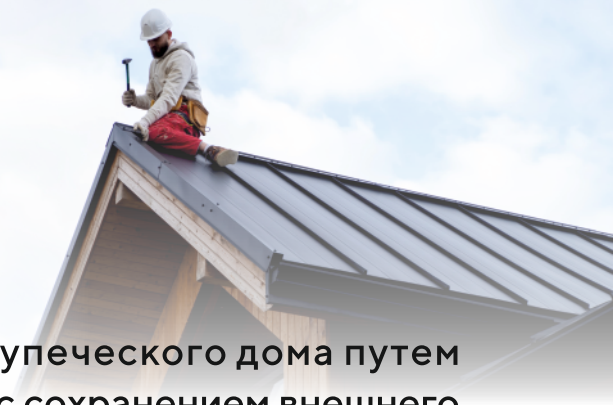
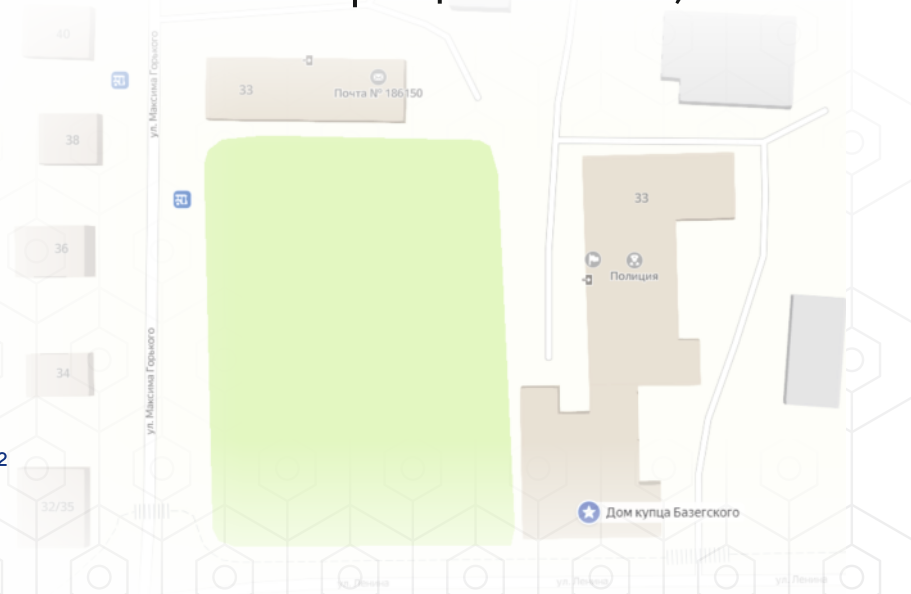
В соответствии с планом дома, имеется возможность обустройства 7 номеров (5 номеров стандарт, 2 номера люкс)

ВНУТРЕННИЕ ОБЪЕКТЫ:

В гостинице планируется организовать ресторан с выходом во внутренний дворик, а также баню (СПА)

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ:

Дом расположен у побережья реки Водла, таким образом для гостей гостиницы также могут быть доступны водные развлечения, лодочные туры и другие водные виды спорта.



6

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА



РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ:

СТРУКТУРА ЗАТРАТ, ТЫС РУБ.	ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТА
Реконструкция объекта – 90 000.00	Чистая приведенная стоимость (NPV) 99 714.84 тыс руб.
Внутреннее обустройство – 15 000.00	Внутренняя норма доходности (IRR) – 19,6%
Непредвиденные расходы – 4 500.00	Простой период окупаемости (PP) – 6,75 лет
Оборотные средства – 2 500.00	Дисконтированный период окупаемости (DPP) – 9,75 лет

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

ПОКАЗАТЕЛЬ	2023	2024	2025	2026	2027
Чистая прибыль	-1 640.52	8 654.82	9 270.58	9 908.91	10 570.13
Налог на прибыль	0.00	2 163.70	2 317.65	2 477.23	2 642.53
Амортизация	0.00	4 770.83	4 770.83	4 770.83	4 770.83
ЗП и прочие расходы	1 640.52	6 652.48	6 771.52	6 898.83	7 034.53
Постоянные затраты	0.00	10 991.09	11 430.28	11 887.49	12 362.99
Выручка	0.00	33 232.92	34 560.85	35 943.29	37.381

ПОКАЗАТЕЛЬ	2028	2029	2030	2031	2032
Чистая прибыль	11 255.81	11 964.96	12 700.51	13 462.83	14 259.77
Налог на прибыль	2 813.95	2 991.24	3 175.13	3 365.71	3 557.44
Амортизация	4 770.83	4 770.83	4 770.83	4 770.83	4 770.83
ЗП и прочие расходы	7 179.20	7 332.47	7 495.42	7 668.18	7 851.44
Постоянные затраты	12 858.02	13 371.81	13 906.68	14 462.95	15 042.07
Выручка	38.878	40.431	42.049	43.731	45.482

7 МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ

► Налоговые льготы (Закон Республики Карелия № 1687-ЗРК):

- Снижение ставки налога на прибыль в части, зачисляемой в бюджет Республики Карелия, на 3,5 (до 13,5 %)
- Ставка налога на имущество юридических лиц 0%

► Инфраструктурная поддержка инвесторов, оказываемая в рамках постановлений Правительства РФ от 19.10.2020 № 1704 и от 12.10.2021 № 1740:

- Строительство объектов государственной/муниципальной собственности, необходимых для реализации инвестиционных проектов
- Предоставление субсидии инвесторам на возмещение затрат на строительство/реконструкцию объектов инфраструктуры, на приобретение услуг по технологическому присоединению к сетям инженерно-технического обеспечения

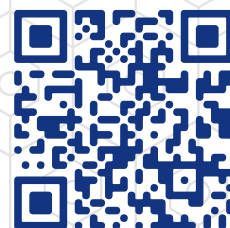
► Субсидии в рамках Закона Республики Карелия № 1687-ЗРК:

**общий объем предоставляемых субсидий варьируется от 25 % до 50% от общего объема инвестиций*

- Субсидия на возмещение затрат по уплате процентов по кредитам
- Субсидия на строительство (реконструкцию) и (или) приобретение для собственных нужд зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства
- Субсидия на возмещение затрат на приобретению техники и оборудования

► Льготные займы:

- Фонда по содействию кредитованию субъектов малого и среднего предпринимательства Республики Карелия (микрокредитная компания)



Подробная информация о мерах поддержки
на инвестиционном портале Республики Карелия



**КОНТАКТНАЯ
ИНФОРМАЦИЯ**



**КОРПОРАЦИЯ
РАЗВИТИЯ
РЕСПУБЛИКИ
КАРЕЛИЯ**

Акционерное общество
«Корпорация развития Республики Карелия»

АДРЕС:

Республика Карелия, г. Петрозаводск,
наб. Гюллинга, д. 11, эт. 2, оф. 19

**РУКОВОДИТЕЛЬ ЦЕНТРА ПО РАЗВИТИЮ
ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:**

Рымашевский Виктор Вячеславович
тел. 8 (8142) 44-54-00, доб. 147

 rymashevskiy@kr-rk.ru





**ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ
В КАРЕЛИЮ!**