

**ГКУ ВО «АГЕНТСТВО ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ИНВЕСТИЦИЙ
И РЕГИОНАЛЬНОМУ РАЗВИТИЮ»**



ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

«РЕКОНСТРУКЦИЯ САНАТОРИЯ «БЕЛАЯ ГОРКА»



**ВОРОНЕЖ
ДЕКАБРЬ, 2024**

1. Резюме.....	3
2. Анализ рынка.....	5
2.1. Анализ рынка санаторно-курортных услуг в Российской Федерации.....	5
2.2. Анализ рынка санаторно-курортных услуг в Воронежской области.....	12
2.3. Потенциальные потребители санаторно-курортных услуг.....	16
2.4. Конкурентная среда.....	17
2.5. Описание санатория «Белая горка».....	19
3. Финансовый план.....	22
3.1. Основные предположения.....	22
3.2. Общий объем финансирования проекта.....	22
3.3. Показатели экономической эффективности проекта.....	23
3.3.1. Прогноз выручки от реализации проекта.....	23
3.3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда.....	26
3.3.3. Затраты на реализацию продукции.....	29
3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта.....	31
3.3.5. Прогноз денежных потоков по проекту.....	32
4. Эффективность реализации проекта.....	36
5. Инвестиционные площадки.....	37
6. Контактная информация.....	39

1. Резюме

Памятник природы урочище «Белогорская балка» расположен в Богучарском районе Воронежской области. На этой территории с 2003 года функционирует санаторий «Белая горка» рассчитанный на 30 мест. Источник «Белая горка», находящийся на территории санатория, вместе с 3 га окружающей его площади отнесен к государственному памятнику природы и включен в реестр особо охраняемых природных территорий Воронежской области.

Предлагаемый инвестиционный проект заключается в возведении на месте действующего санатория (30 мест) современный лечебно-оздоровительный комплекс на 200 мест общей площадью 11 720 кв. м.

Разработано концептуальное предложение, согласно которому в состав нового лечебно-оздоровительного комплекса входят:

- отделения различного функционального назначения, в том числе лечебное отделение на 20 минеральных, 5 гидромассажных ванн и грязелечебница;

- спальный корпус на 200 мест;

- бювет для приема минеральной воды - по химическому составу и бальнеологическим свойствам вода источника «Белая Горка», расположенного на территории санатория, является единственной в России, повторяющей свойства всемирно известных источников «Трех лилий» курорта Висбаден в Германии и Бад Кройцнаха.

- спортивно-оздоровительный корпус с бассейном, спортзалом, залом лечебной физкультуры, столовой с пищеблоком на 250 посадочных мест, культурно-развлекательным центром, административным корпусом, производственными и складскими помещениями.

На территории также предусмотрены также физкультурно-оздоровительные сооружения, пляжная зона, места отдыха, обустройство ограждения и благоустройство.

Необходимая сумма инвестиций – 1661,4 млн руб.

Численность сотрудников – 48 человек.

Объем предоставляемых услуг - 17150 штук.

2. Анализ рынка

2.1. Анализ рынка санаторно-курортных услуг в Российской Федерации

В 2023 г в России насчитывалось порядка 1,74 тыс санаторно-курортных организаций (СКО), что на 2,5% меньше, чем в 2019 г. Большинство СКО являются санаториями и пансионатами с лечением – 75% от совокупного показателя. Санатории-профилактории составляют 24%. Остальные учреждения относятся к курортным поликлиникам, бальнеологическим лечебницам и грязелечебницам. Санаторно-курортные организации неоднородны по видам, численности персонала и количеству обслуживаемых клиентов. Единицей учета может быть как небольшой пансионат на 50 мест, так и большой многопрофильный курорт, состоящий из нескольких санаториев и имеющий оборот в несколько миллиардов рублей в год.

Таблица 1. Численность санаторно-курортных организаций по видам в России в 2019- 2023 гг.

Виды санаторно-курортных организаций	2019	2020	2021	2022	2023
санатории и пансионаты с лечением:	1296	1312	1324	1297	1306
- взрослые санатории и пансионаты с лечением	796	812	799	780	790
- санатории для детей с родителями и детские санаторные оздоровительные лагеря	500	500	525	517	516
санатории-профилактории	465	428	430	426	417
курортные поликлиники, бальнеологические лечебницы и грязелечебницы (включая детские)	24	21	21	20	17
Всего	1785	1761	1775	1743	1740

По оценкам BusinessStat, в 2023 г численность потребителей санаторно-курортных услуг в России увеличилась на 6%: с 6,4 до 6,8 млн чел. В 2023 г большинство пациентов здравниц прошли лечение по путевкам – 89% всех потребителей. Путевка включает в себя лечение, проживание и питание на территории санатория. По курсовкам здоровье поправили оставшиеся 11% потребителей. Курсовка подразумевает посещение санатория только для прохождения лечебных процедур, без размещения. Многие санатории находятся вдали от крупных населенных пунктов – каждый день добираться сложно и не всегда выгодно. Поэтому люди чаще выбирают лечение по путевкам, чтобы не тратить силы на дорогу, а также соблюдать назначенный режим оздоровления и отдыха. По курсовкам обычно проходят лечение живущие рядом с санаторием клиенты.

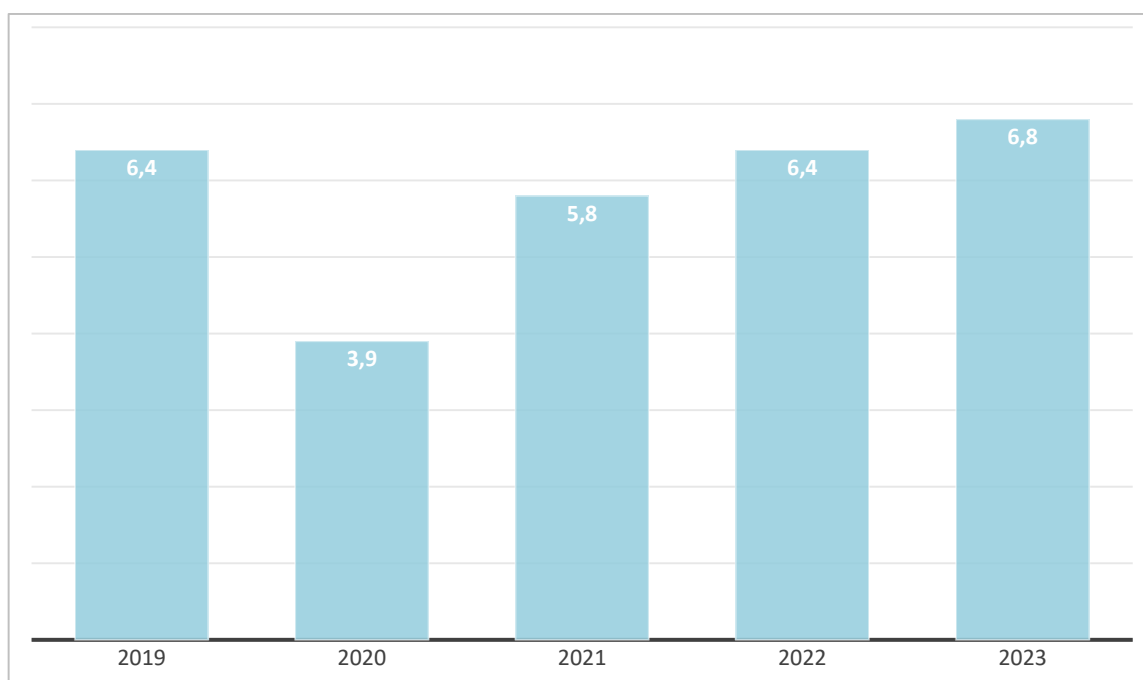


Рисунок 1. Численность потребителей санаторно-курортных услуг в России в 2019-2023 гг., млн чел.

Основной тенденцией роста рынка санаторно-курортных услуг в России в 2023 г стала недоступность зарубежных поездок для россиян. Жители страны все чаще стали обращать внимание на отдых внутри страны. В

условиях роста цен на отраслевые услуги отмечался повышенный спрос на лечение в здравницах в регионе проживания. Такая альтернатива помогает снизить затраты на поездку, сокращает время на дорогу и дает возможность выбрать короткие программы лечения и оздоровления, что удобно для жителей больших городов с высоким темпом жизни.

В 2023 г численность туристических поездок в стране увеличилась на 17%. Рынок полностью восстановился к уровню 2019 г. В 2022-2023 гг возможности зарубежного отдыха для россиян существенно снизились. Основные направления путешествий приходились на внутренние поездки. При этом из-за ограничения перелетов в южных регионах страны произошла диверсификация маршрутов внутреннего туризма. Вырос интерес к речным круизам, отдыху в «диких условиях» без гаджетов и интернета.

По данным Росстата, туристический поток в России в 2023 году составил 158,7 млн поездок, из которых 51,7 млн поездок было совершено в ЦФО, 29,7 млн поездок в СЗФО, 27,5 млн поездок в ЮФО, 5,7 млн поездок в СКФО, 17,7 млн поездок в ПФО, 11,9 млн поездок в СФО, 8,2 млн поездок в УФО и 6,1 млн поездок в ДФО.

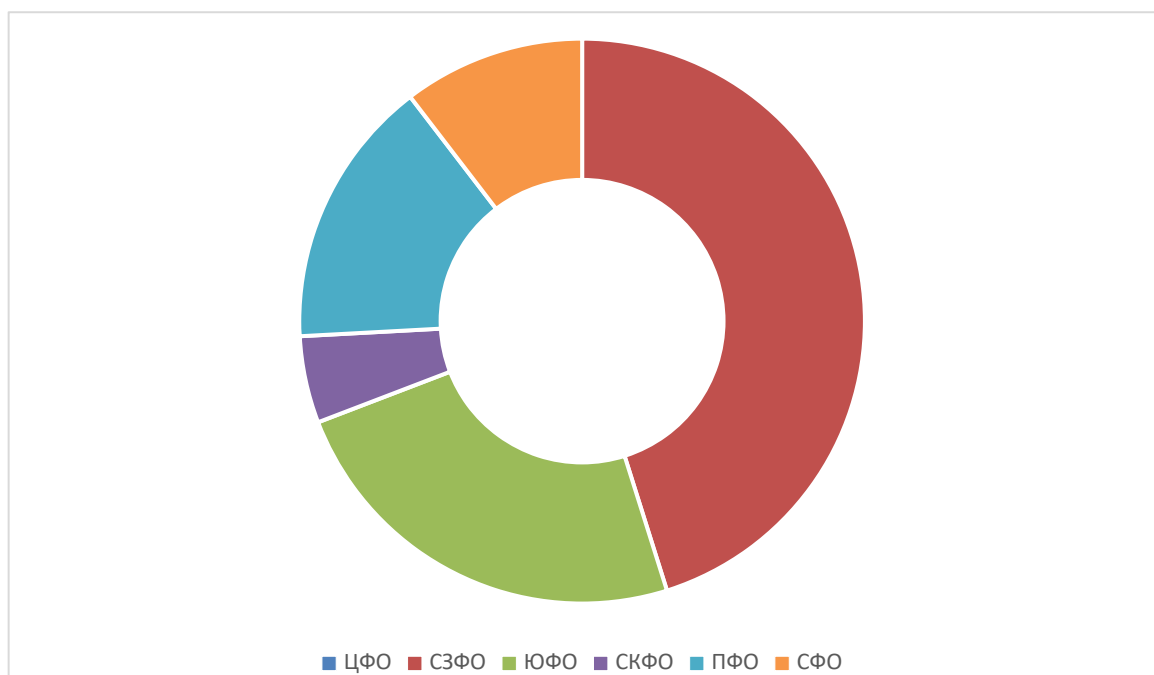


Рисунок 2. Туристический поток в федеральных округах России в 2023 году,

млн поездок

Так, за первое полугодие 2024 года, по данным Росстата, туристический поток внутри России вырос на 5,6%, до 73,5 млн человек. За весь 2023 год с учетом активного летнего сезона по России путешествовало 160,1 млн человек, то есть фактически каждый россиянин в среднем раз в год покидает место жительства и отправляется хотя бы в небольшое путешествие.

По данным Российского союза туриндустрии, в 2023 году туроператоры продали на 30% больше активных и приключенческих туров, чем в прошлом году. Причины роста – не только недавняя пандемия, отложенный спрос и закрытие границ, но также новые тренды в потребительских предпочтениях: интерес к путешествиям по России, желание лучше узнать свою страну, запрос на новые впечатления и посещение красивых природных локаций, смена обстановки, отключение от привычной жизни и рутины. Среди сдерживающих факторов развития активного и приключенческого туризма — отсутствие на многих интересных природных территориях инфраструктуры, прежде всего, средств размещения должного уровня.

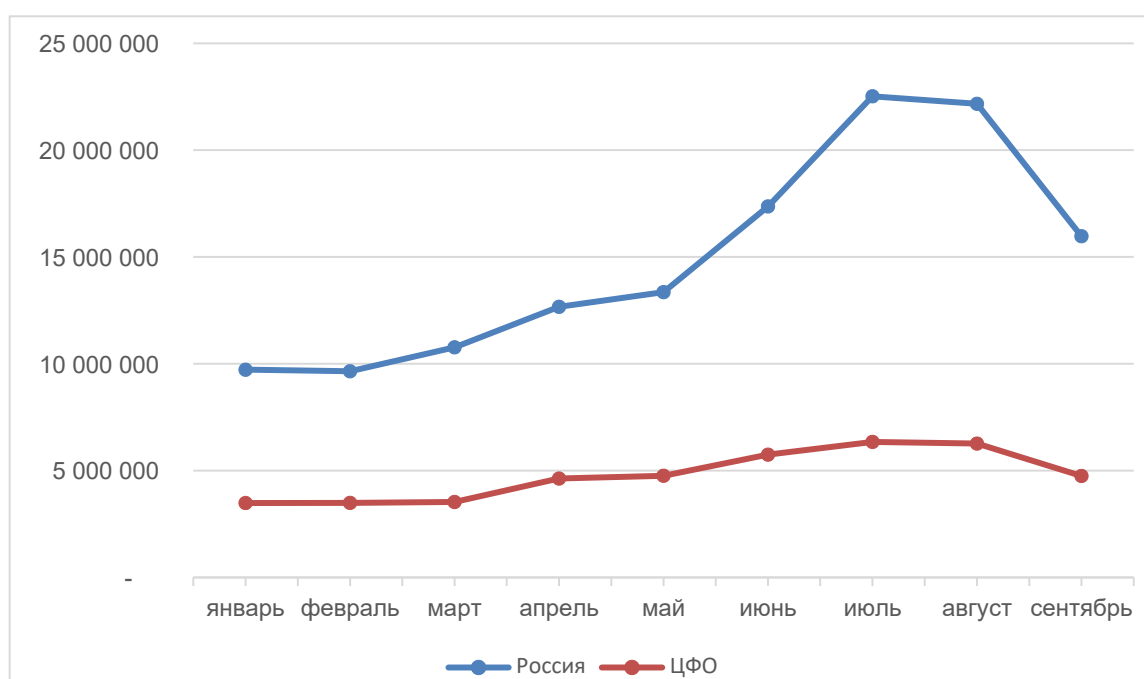


Рисунок 3. Туристический поток по числу поездок в Российской Федерации за период с января по сентябрь 2024 года, млн поездок

Кроме того, растет интерес к здоровому образу жизни, благодаря чему обеспечивается спрос на санаторные услуги. В России, по данным 2023 года, систематически занимаются спортом или физической культурой 75,7 млн человек – это 56,8% от всего населения в возрасте от 3 до 79 лет.

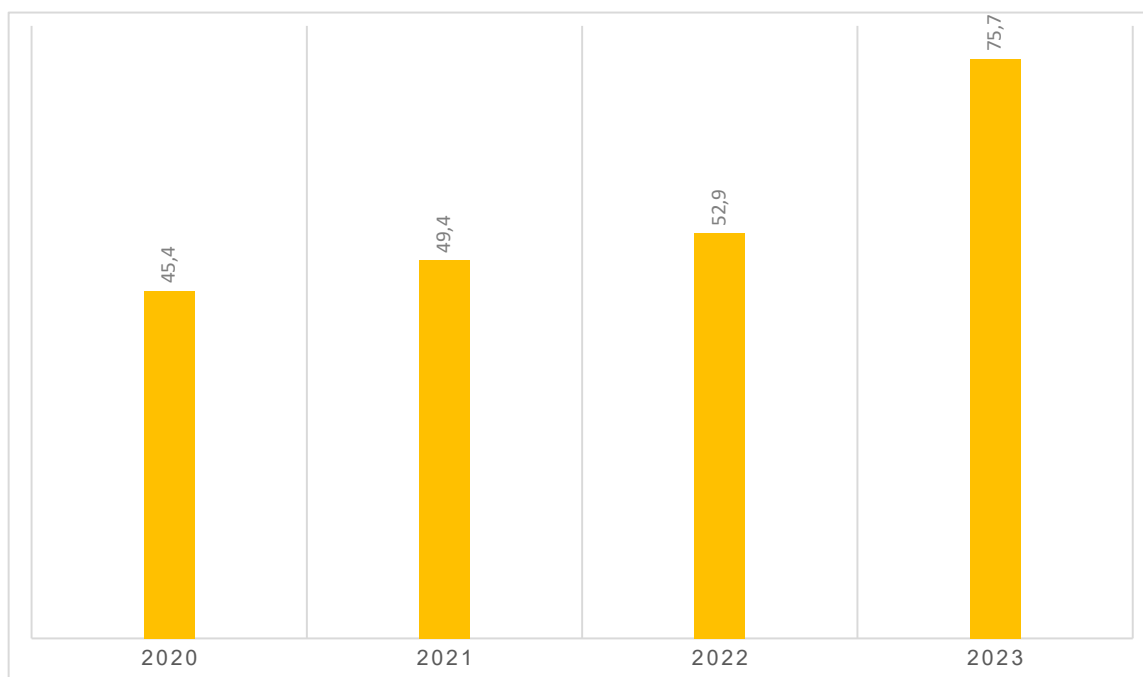


Рисунок 4. Доля граждан, систематически занимающихся физической культурой и спортом в России, %

За период с 2016-го по 2023-й почти на 40% увеличилось количество жителей страны, систематически занимающихся физической культурой и спортом.

Стоит отметить, что интерес к оздоровительному отдыху в 1,5 раза превышает емкость курортов. За три летних месяца 2024 года в санаториях России отдохнули и поправили здоровье 2 225 000 человек. Это на 6% больше, чем летом 2023 года. Валовый доход санаторно-курортных учреждений России составил более 78 млрд. рублей, что на 18% больше, чем в прошлом году. Средняя стоимость путевки составила 35 000 рублей.

Среди федеральных округов по валовому доходу на первом месте находится Южный федеральный округ. Там здравницы получили доход более

33 млрд. рублей, что на 22% больше, чем за тот же период прошлого года. Санатории Юга приняли летом почти 780 000 гостей, а средняя стоимость путевки составила 43 000 рублей на человека.

На втором месте расположился Северо-Кавказский федеральный округ с доходом 12,1 млрд. рублей, что на 14% больше, чем в прошлом году. Количество отдыхающих составило около 270 000 человек, это на 4% больше по сравнению с предыдущим годом. Средняя стоимость путевки стала самой высокой среди федеральных округов и составила более 45 000 рублей.

Приволжский федеральный округ летом принял 385 000 отдыхающих, а валовый доход составил 10,2 млрд. рублей.

Центральный федеральный округ по динамике роста дохода и по количеству отдыхающих стал лидером в Российской Федерации. В то же время средняя стоимость путевки – 21 650 рублей, оказалась одной из самых доступных среди всех федеральных округов.

В Центральном федеральном округе первое место в рейтинге по валовому доходу и количеству отдыхающих в санаторно-курортных учреждениях в летний сезон 2024 года занимает Московская область. На втором месте, несмотря на незначительное изменение объемов продаж (+1%) – 496 млн. рублей и снижение числа отдыхающих на 9% - 18 тысяч человек, расположились санатории Ярославской области. Третье место рейтинга занимают санатории Ивановской области, где доходы составили 466 млн руб. (+21%), а количество отдыхающих увеличилось на 5% до 23 тыс. человек.

Четвертое место занимают столичные здравницы, доходы которых возросли на 15% и достигли 387 млн руб. Количество отдыхающих увеличилось на 3% и составило 16 тыс. человек. В пятерку лучших регионов ЦФО вошли санатории Тульской области. Доходы областных санаториев увеличились на 21% и составили 313 млн руб., а число гостей возросло на 9% до 15 тыс. человек.

Санатории Тверской области расположились на шестом месте, чьи доходы увеличились на 19% до 276 млн руб. Однако количество отдыхающих

неожиданно снизилось на 26% и составило 9 тыс. человек. Санатории Воронежской области, занимающие седьмое место в рейтинге, увеличили доходы на 22%, достигнув 256 млн руб., при этом число отдыхающих возросло незначительно (+2%) и составило 13 тыс. человек.

На восьмом месте находятся санатории Брянской области, где доходы уменьшились на 10% и составили 163 млн руб., а количество отдыхающих практически не изменилось - около 8 тыс. человек. Девятое место у санаториев Смоленской области, которые нарастили доходы на 27%, доведя их до 129 млн руб., при этом количество отдыхающих возросло на 12% - более 9 тыс. человек.

Замыкают первую десятку санатории Белгородской области. Здесь несколько отрицательная динамика. Так, доходы упали на 11% до 115 млн руб., а число отдыхающих снизилось (-16%) до 4 тыс. человек.

В 2024 году индустрия санаториев в России продолжит расти. Здесь можно выделить три ключевые тенденции.

1. Запрос на мультипродукт. Гости хотят успеть как можно больше за время отдыха. Чтобы удовлетворить эту потребность, современный санаторный комплекс должен включать чекап, персонализированную оздоровительную программу, SPA-процедуры, комфортное размещение и качественное питание.

2. Семейные программы. Для многих поездка в здравницу — это возможность не только позаботиться о себе, но и провести время с близкими. Потому востребованы программы с развлечениями для всей семьи, а также возможностью совместно посещать процедуры — например, мужу и жене или родителям и ребенку.

3. Поездки «выходного дня». Для тех, кто не может оторваться от дел на долгий срок, но нуждается в отдыхе и оздоровлении. Такие мини-программы включают интенсивные курсы релаксации и профилактики: расслабляющие массажи, бани и бассейны. В них также могут входить экспресс-консультации со специалистами.

Строительство и развитие санаторно-курортных учреждений сегодня является актуальным направлением, в связи с ростом популярности здорового образа жизни и трендом на долголетие.

2.2. Анализ рынка санаторно-курортных услуг в Воронежской области.

Воронежская область - наиболее крупная после Московской области по территории, численности населения, а также экономическому потенциалу среди областей европейской части страны. Население составляет 2 миллиона 285 тысяч человек. Это почти 1,56% от численности населения России.

Популярность санаториев Центральной России обусловлена их расположением в экологически чистых местах и близостью к крупным мегаполисам. В первом полугодии 2024 года наибольшим интересом пользовался санаторий «Радон» в Воронежской области. Второе место занял санаторий «Новый источник» из Вологодской области, а третью позицию занял санаторий «Имени Цюрупы», также из Воронежской области.

За первое полугодие 2024 года количество отдыхающих в санаториях Воронежской области составило 23930 человек. За июнь-август 2024 года данный показатель равняется 13014 человек, валовой доход при этом составил 256 082 млн руб., что соответствует 7 месту в рейтинге регионов ЦФО по валовому доходу и количеству отдыхающих в санаторно-курортных учреждениях в летний сезон 2024 года.

В 2024 году количество бронирований в воронежских санаториях выросло на 200%, что в три раза превышает показатели июня-июля прошлого года. Такая динамика демонстрирует устойчивый интерес к оздоровлению в регионе, которое привлекает туристов из других регионов России.

Воронежская область предлагает весьма привлекательные условия для отдыха. Средняя цена за ночь в санаториях региона составила 9,3 тыс. рублей, что делает ее более доступной по сравнению с Крымом, где средняя стоимость достигает 12,5 тыс. рублей. Помимо доступности, Воронежская область

славится своим богатым культурным и историческим наследием, живописными природными ландшафтами и, конечно же, санаториями, предлагающими комплексный подход к оздоровлению, включающий широкую гамму лечебных процедур: грязевые ванны, минеральные воды, массажи, профессиональные консультации врачей, правильное питание, спортивные активности и многое другое.

Компания «Саната-трэвел» (портал Санатории-России.рф) провела исследование и выявила топ-50 наиболее перспективных регионов, где рекомендована реализация инвестиционных проектов по строительству санаториев. Эксперты проанализировали российские регионы с точки зрения параметров, характеризующих санаторно-курортную отрасль. Среди критериев, примененных в методике исследования, значатся количество мест в санаторно-курортных учреждениях, наличие природных лечебных ресурсов, используемые источники минеральных вод и лечебных грязей, транспортная логистика и другие. Среди субъектов Центрально-Черноземного района лучшая позиция в рейтинге у Воронежской области, регион занимает 25 строчку.

В Воронежской области представлены следующие санаторно-курортные учреждения:

- Санаторий им. Цюрупы Воронежская область, Лискинский р-н Среднеикорецкое с.п., п. Санатория им. Цюрупы.
- Санаторий им. Ф.Э. Дзержинского Воронежская область, с. Чертовицы, ул. Транспортная, 2.
- Санаторий РЖД-Здоровье «Радон» Воронежская область, г. Лиски, ул. Коминтерна, 61.
- Санаторий им. М.Горького Воронежская обл., г. Воронеж, тер. Санаторий им. М. Горького, д. 1.
- Графский санаторий для детей Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Генерала Лохматикова, 27.
- Сомовский санаторий для детей Воронежская обл., г. Воронеж,

ул. Сосновая, 17.

– Чертовицкий санаторий для детей Воронежская обл., с. Чертовицы, Спортивный переулок, д. 1.

– Санаторий Александровский Бор Воронежская область, Воронеж, ул. Курнатовского, 11.

– Пансионат с лечением «Репное» Воронежская область, г. Воронеж, ул. Гринько, 10.

– Павловский детский санаторий для детей с родителями имени И. Г. Менжулина Воронежская область, г. Павловск, ул. Санаторная 23.

– Санаторий-профилакторий «Энергетик» структурное подразделение Нововоронежской АЭС филиала АО «Концерн Росэнергоатом» Воронежская область, Каширский район.

В Воронеже после масштабной реконструкции открылся санаторий «Дон». Здравница специализируется на лечении и восстановлении после заболеваний опорно-двигательного аппарата, нервной, сердечно-сосудистой, эндокринной, дыхательной систем. Санаторий рассчитан на 90 номеров. Планируемый годовой туристический поток в санаторий – 5-6 тыс. человек. После реконструкции здания жители и гости Воронежа получили современный комплекс, в котором будут оказывать высококачественные медицинские и профилактические услуги. Инвесторы проекта отмечают, что идеология, заложенная в этом оздоровительном комплексе – предоставлять услуги, которые воронежцы могут получить, не выезжая за пределы региона. Для этого в здравницу будут поставляться исторически значимые природные источники из разных мест мира.

Стоит отметить, что благоустройство общественных пространств, представляющих Воронежскую область как регион с высоким уровнем жизни населения, влияет и на ее туристическую привлекательность. В рамках разработки нового национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства» Правительство Воронежской области активно поддерживает развитие отрасли туризма в регионе, в том числе развитие приоритетных

туристских зон, которыми являются и городские общественные пространства.

Кроме того, Воронежская область считается лидером по реализуемым ГЧП-проектам. В регионе насчитывается 5 проектов, в которых используется механизм концессий для реконструкции подземных переходов и развития городского парка.

Значительную часть потребителей санаторно-курортных услуг представляют туристы. За 2023 год по центральному федеральному округу было совершено 50,6 млн туристических поездок, из которых 1,8 млн поездок по Воронежской области. По туристическому потоку в ЦФО Воронежская область находится на 3 месте в 2023 году, уступая только Москве, Московской, Ярославской.

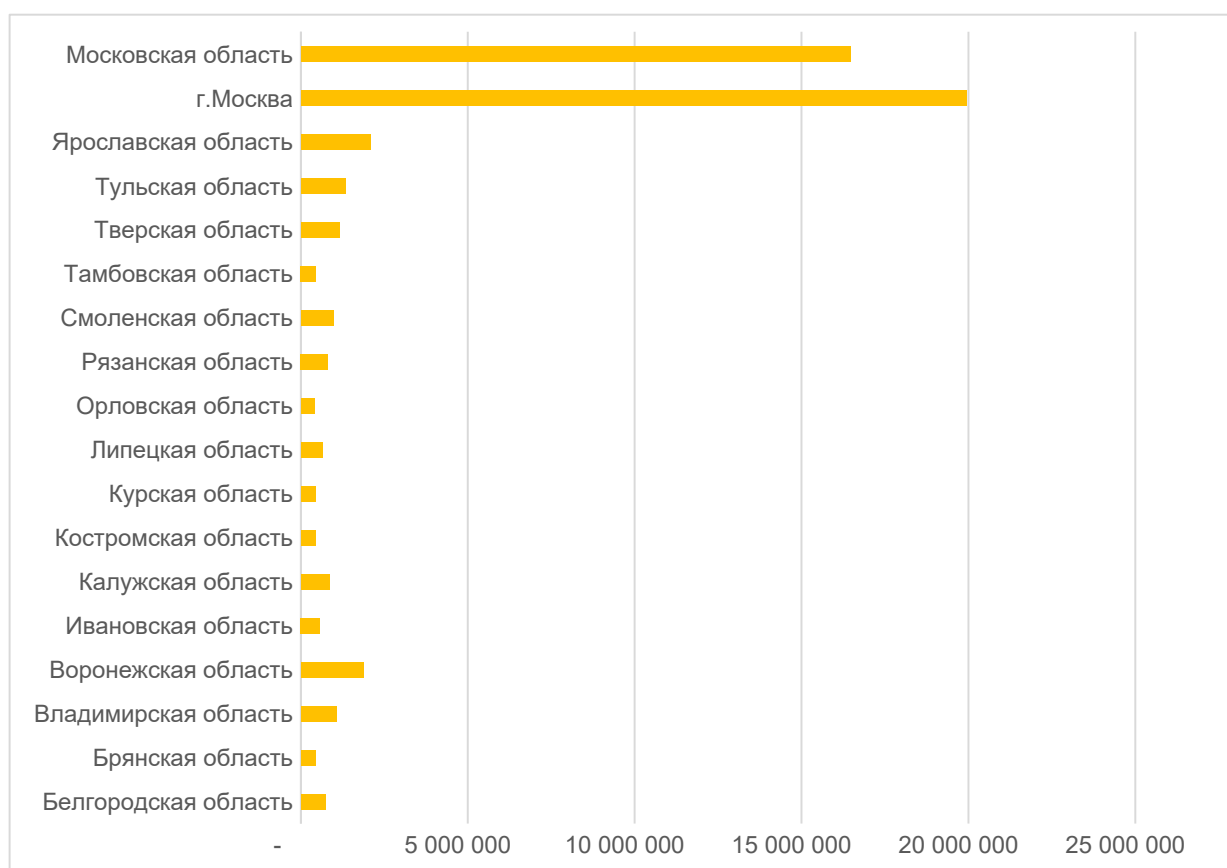


Рисунок 5. Оценка туристического потока в Центральном федеральном округе в 2023 году, число поездок

По туристическому потоку в ЦФО за первую половину 2024 года

Воронежская область занимает 4 место с показателем 653 тыс. поездок. Большее количество поездок было совершено в городе Москве, Московской и Ярославской областях.

С каждым годом можно наблюдать тенденцию популяризации активного туризма – спрос на покупку актив-туров растет во всех современных странах. Существует масса видов такого отдыха, но всех их объединяет одно: активные путешествия предполагают активное времяпрепровождение на свежем воздухе с комбинацией спорта и экстрима. А уникальная природа Воронежской области способна удовлетворить такую потребность населения.

2.3. Потенциальные потребители санаторно-курортных услуг

К потенциальным потребителям санаторно-курортных услуг Воронежской области можно отнести в первую очередь непосредственно жителей региона и ЦФО. Также к потребителям относятся не только население соседних регионов, но и всей страны в целом.

Возраст. Основная масса клиентов — люди после 40 лет. Это объясняется тем, что в таком возрасте человек начинает остро ощущать потребность в восстановлении здоровья и приобретает хронические заболевания.

Половая принадлежность. Среди отдыхающих больше женщин, чем мужчин.

Заболевания. Клиент санатория — человек, имеющий хронические заболевания, чаще не одно.

Молодая аудитория (25–35 лет) в первую очередь заинтересована в антистрессовых программах, косметологии, программах похудения/детокса и лечении заболеваний ЖКТ. Более возрастная аудитория (35 лет и старше) заинтересована в антистресс-программе, снижении веса, профилактике и лечении болезней опорно-двигательного аппарата и сердечно-сосудистой

системы.

При выборе санатория для отдыха у всех возрастных групп в топ-5 наиболее значимых факторов входит наличие дополнительных развлечений.

2.4. Конкурентная среда

К основным конкурентам можно отнести санатории, функционирующие непосредственно на территории Воронежской области.

1. Санаторий РЖД-Здоровье «Радон» Воронежская область, г. Лиски, ул. Коминтерна, 61. Санаторий «Радон» – это одна из самых популярных здравниц Воронежской области, которая расположена на живописном берегу Дона и озера Богатое. Комплекс был построен в 1987-м году. Однако в 2011-м году здесь была произведена капитальная реконструкция и модернизация, что, прежде всего сказалось на состоянии номерного фонда. Поэтому сегодня к услугам гостей, выбравших местом своего отдыха здравницу «Радон», комфортабельные номера 3-х категорий, которые расположены в пятиэтажном спальном корпусе, соединенном теплым переходом со столовой и грязелечебницей. В частности, отдыхающие могут поселиться в номерах блочном номере с совмещенным санузлом с душем или в номерах категории «Стандарт» или «Улучшенный» с отдельной ванной комнатой, где есть ванная/душ и туалетные принадлежности. Кроме того, во всех номерах вне зависимости от категории осуществляется ежедневная уборка номера, а также смена полотенец и постельного белья.

Санаторий-профилакторий профилируется на лечении разного рода дерматитов и аллергий, заболеваний ЖКТ, нервной системы, опорно-двигательного аппарата, ЛОР и органов дыхания, а также проблем гинекологической и урологической сфер. Для этих целей в здравнице функционируют диагностическое, бальнеологическое и массажное отделения, действует отделение грязелечения, аппаратной физиотерапии, стоматологии и т. д. В лечебнице можно пройти курс приема ванн (морских, радоновых, сухих

углекислых, шалфейных, травяных и т. д.), массажа, индуктотермии, лазеротерапии, микроволновой резонансной терапии, магнитотерапии, светолечения, низкочастотной терапии, парафинолечения или УВЧ-терапии. Также здесь практикуется назначение курса приема минеральной воды «Славяновская» и сеансов спелеотерапии. Стоимость путевки на 10 ночей с лечением на 1 человека от 45000 руб.

2. Санаторий им. Цюрупы Воронежская область, Лискинский р-н Среднеикорецкое с.п., п. Санатория им. Цюрупы. Санаторий имени Цюрупы — крупнейший лечебно-оздоровительный центр Средней полосы России. Расположен в Лискинском районе Воронежской области, на берегу реки Игорец, одного из притоков Дона. Это круглогодичная здравница высшей категории на 500 мест, которая принимает на лечение в течение года более 10 тысяч человек с заболеваниями органов кровообращения, пищеварения, обмена веществ, гинекологии, нервной и мочеполовой систем, опорно-двигательного аппарата, органов дыхания и эндокринной системы. Стоимость путевки на 10 дней с лечением на 1 человека от 41 000,00 руб. (стандартный 2-местный номер) до 80 000, руб. (люкс 1- местный двухкомнатный). Стоимость путевки на 10 дней без лечения на 1 человека от 36 000,00 руб. (стандартный 2-местный номер) до 75 000, руб. (люкс 1- местный двухкомнатный).

3. Санаторий им. Ф.Э. Дзержинского Воронежская область, с. Чертовицы, ул. Транспортная, 2. Здравница всероссийского уровня, оснащенная самым современным оборудованием для первоклассного лечения и комфортабельного отдыха, находится в одном из самых живописных мест Воронежской области. Местность относится к экологически благоприятной. Большой массив смешанного леса, пойменные луга, река, живописный холмистый рельеф, территория с цветниками и столетними липовыми и дубовыми аллеями - все это настраивает на полноценный отдых и лечение. Стоимость программы лечения на 1 человека от 4 800 руб./сутки до 7 500 руб./сутки.

4. Санаторий им. М.Горького Воронежская обл., г. Воронеж,

тер. Санаторий им. М. Горького, д. 1. Санаторий «Клинический им Горького» находится в Воронежской области и является одним из самых известных в России. Он расположен в заповеднике «Нагорная дубрава» на берегу Воронежского водохранилища.

В санатории имеются различные профили лечения. В неврологическом отделении проводится реабилитация после перенесенных нарушений мозгового кровообращения ишемического и геморрагического характера, кровоизлияний, закрытых черепно-мозговых травм, а также после операций на головном и спинном мозге, а также в случае нарушений кровообращения спинного мозга. Кардиологическое отделение предназначено для лечения пациентов, перенесших острый инфаркт миокарда, операций на сердце и магистральных сосудах, а также в случае нестабильной стенокардии. Есть также отделение травматологии и ортопедии. Санаторий им. Горького работает круглогодично. Стоимость программы лечения на 1 человека от 4 380 руб./сутки до 6 520 руб./сутки.

5. Санаторий «Дон» Воронежская обл., г. Воронеж, Кленовая аллея, д.6. Премиальный оздоровительный комплекс Санаторий Дон – звено в составе группы медицинских компаний, которое предоставляет полный цикл медицинских услуг в клиниках от неотложной помощи, диагностики, хирургического и терапевтического лечения, до реабилитации, профилактики и санаторно-курортного лечения. Стоимость путевки на 5 дней с лечением на 1 человека от 53 060 руб. до 87 175 руб.

2.5. Описание санатория «Белая горка»

В Воронежской области на территории Богучарского района имеется уникальный Белогорский источник минеральной воды, который по своему химическому составу и бальнеологическим свойствам является единственной в Российской Федерации.

Вода по уровню минерализации не имеет аналогов в европейской части страны, целебные свойства которой на порядок выше, чем во многих

знаменитых водолечебницах. Это единственный в России источник, повторяющий всемирно известные источники Висбадена и Крейцнаха. Здесь велись работы по поиску нефти, но вместо нефти из скважины забил фонтан минеральной воды с глубины 220 метров.

Белогорский минеральный источник открыт в 1931 году советским ученым геологом, доктором геолого-минералогических наук Александром Андреевичем Дубянским.

Природная вода обладает лечебными свойствами и оказывает на организм человека терапевтическое активное влияние, которое способствует исцелению от недугов. Также лечебное воздействие на организм человека оказывают входящие в состав минеральной воды органические вещества.

Имеются пробы химического состава воды, которые подтверждают ее лечебные свойства, проведенные Федеральным государственным бюджетным учреждением «Российского научного центра медицинской реабилитации и курортологии».

Благодаря своей специфике, минеральная вода Белогорского источника в натуральном виде может применяться только в санаторно-курортных и лечебно-оздоровительных учреждениях в виде общих, локальных ванн, а также для приема внутрь и не подлежит хранению и транспортировке в естественном виде.

С момента открытия источника лечебная вода активно использовалась не только местными жителями, но и жителями разных регионов страны, которые съезжались летом к этому лечебному источнику.

В 2004 году на базе источника был открыт санаторий «Белая горка» на 30 мест для оказания санаторно-курортной помощи пожилым людям и инвалидам. Основным видом деятельности санатория является предоставление медицинских, санаторно-курортных услуг, услуг отдыха населения. Лечебный профиль учреждения - общесоматический.

В учреждении проходят лечение и реабилитацию граждане пожилого возраста, относящиеся к категории льготников, ветераны труда и инвалиды.

Учреждение имеет бессрчную лицензию на осуществление медицинской деятельности (№ ЛО-36-01-001514 от 18.09.2013, выдана департаментом здравоохранения Воронежской области) и лицензию на пользования недрам (серия ВРЖ № 00857 вид лицензии МР от 06.02.2015 по 15.02.2040, выдана департаментом по недропользованию по ЦФО). Санаторий расположен на земельном участке площадью 5,9 га, который является особо охраняемой природной территорией регионального значения - памятником природы.

На территории расположены: спальный корпус с водолечебницей, бювет для приема минеральной воды, скважина минеральной воды, столовая с пищеблоком. В состав водолечебницы входят: минеральные ванны, гидромассажные ванны, массажный кабинет, зал лечебной физкультуры, процедурный кабинет, кабинет физиотерапии.

Лечебные свойства минеральной воды благоприятно способствуют исцелению болезней системы кровообращения, нервной системы, костно-мышечной системы, мочеполовой системы, болезни кожи, а также помогут справиться с болезнями органов пищеварения, нарушениями органов пищеварения после оперативных вмешательств, болезнями эндокринной системы.

Санаторий в течение года принимает около 600 граждан, в том числе 18 потоков отдыхающих (436 человек) по социальным путевкам (курс лечения 18 дней) и по путевкам от свободной реализации (курс лечения 10 дней) около 145 человек.

Эффективность санаторно-курортного лечения в «Белой горке» очень высока благодаря лечебным свойствам минеральной воды. Отдыхающим, после прохождения курса лечения, как правило, необходим повторный курс лечения через 9 месяцев, что в свою очередь определяет высокую потребность в получении услуг данного санатория.

По расчётам геологов, запасов артезианского источника минеральной воды Белой горки хватит минимум на 45 лет.

3. Финансовый план

3.1. Основные предположения

Период планирования составляет 20 лет.

Показатели эффективности рассчитываются с учетом основного периода планирования. Интервал планирования составляет 1 год.

Прогноз денежного потока проекта осуществлен в номинальном выражении, в рублях.

Источниками финансирования выступают собственные и заемные средства компании.

Чистый дисконтированный доход рассчитан с применением средневзвешенной стоимости капитала равной 16 %.

При расчете финансовой модели использовались показатели прогнозных значений инфляции, роста цен и заработной платы согласно долгосрочному прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации до 2036 года Министерства экономического развития.

3.2. Общий объем финансирования проекта

Общий объем финансирования проекта составляет 1661,46 млн рублей, в том числе:

- 1) строительно-монтажные работы – 1100 млн руб.;
- 2) оборудование – 300 млн руб.;
- 3) мебель – 250 млн. руб.;
- 4) оборотные средства – 10,5 млн руб.;
- 5) прочие – 1 млн руб.

3.3. Показатели экономической эффективности проекта

3.3.1. Прогноз выручки от реализации проекта

Таблица 1. План производства и реализации, млн руб.

Показатели	Единица измерения	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год	11 год	12 год	13 год	14 год	15 год	16 год	17 год	18 год	19 год	20 год
1. Оздоровительная путевка (10 дней)																					
Объем производства:																					
в натуральном выражении	штук	0	0	0	300 0	350 0	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
в стоимостном выражении	млн руб.	0,00	0,00	0,00	210,00	254,80	302,85	314,96	327,56	340,66	354,29	368,46	383,20	398,53	414,47	431,05	448,29	466,22	484,87	504,26	524,43
Объем реализации в натуральном выражении	штук	0	0	0	300 0	350 0	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
Цена реализации за единицу продукции	млн/шт.	0,00	0,00	0,00	0,07	0,07	0,08	0,08	0,08	0,09	0,09	0,09	0,10	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0	0	0	210,00	254,80	302,85	314,96	327,56	340,66	354,29	368,46	383,20	398,53	414,47	431,05	448,29	466,22	484,87	504,26	524,43
в том числе:																					
НДС	млн руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
акцизы	млн руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
пошлины	млн руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Тур выходного дня																					
Объем производства:																					
в натуральном выражении	штук	0	0	0	150 0	170 0	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
в стоимостном выражении	млн руб.	0	0	0	18,00	21,22	25,96	27,00	28,08	29,20	30,37	31,58	32,85	34,16	35,53	36,95	38,42	39,96	41,56	43,22	44,95

[illegible]

[illegible]

	руб.																				
6. Посещение тренажерного зала																					
Объем производства:																					
в натуральном выражении	штук	0	0	0	250 0	250 0	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500
в стоимостном выражении	млн руб.	0	0	0	1,00	1,04	1,08	1,12	1,17	1,22	1,27	1,32	1,37	1,42	1,48	1,54	1,60	1,67	1,73	1,80	1,87
Объем реализации в натуральном выражении	штук	0	0	0	250 0	250 0	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500
Цена реализации за единицу продукции	млн/шт.	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0	0	0	1,00	1,04	1,08	1,12	1,17	1,22	1,27	1,32	1,37	1,42	1,48	1,54	1,60	1,67	1,73	1,80	1,87
в том числе:																					
НДС	млн руб.	0	0	0	0,20	0,21	0,22	0,22	0,23	0,24	0,25	0,26	0,27	0,28	0,30	0,31	0,32	0,33	0,35	0,36	0,37
акцизы	млн руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
пошлины	млн руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Общая выручка от реализации продукции, итого (в рублях)	млн руб.	0	0	0	236,90	286,36	340,70	354,33	368,51	383,25	398,58	414,52	431,10	448,34	466,28	484,93	504,33	524,50	545,48	567,30	589,99
в том числе:																					
НДС	млн руб.	0	0	0	1,78	2,07	2,38	2,47	2,57	2,68	2,78	2,90	3,01	3,13	3,26	3,39	3,52	3,66	3,81	3,96	4,12
акцизы	млн руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
пошлины	млн руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3.3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда

Таблица 2. Численность работающих, расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды

Показатели	Еди	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 год	12 год	13 год	14 год	15 год	16 год	17 год	18 год	19 год	20 год
------------	-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

	ни а изме рен.	год	год	год	год	год	год	год	год	год	год										
1. Среднесписочная численность работающих по проекту, всего	чел.	1	2	2	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
в том числе:																					
- рабочие, непосредственно занятые производством продукции	чел.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- рабочие, служащие и ИТР, не занятые непосредственно производством продукции	чел.	0	0	0	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
- сотрудники аппарата управления на уровне цехов и организации	чел.	1	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
- сотрудники, занятые сбытом продукции	чел.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Расходы на оплату труда рабочих, непосредственно занятых производством продукции, всего	млн руб.	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
в том числе:	млн руб.																				

- заработная плата	млн руб.	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
3. Расходы на оплату труда рабочих, служащих и ИТР, не занятых непосредственно производством продукции, всего	млн руб.	0,00 0	0,00 0	0,00 0	35,5 34	36,9 56	38,4 34	39,9 71	41,5 70	43,2 33	44,9 62	46,761	48,631	50,577	52,600	54,704	56,892	59,167	61,534	63,996	66,555	
в том числе:	млн руб.																					
- заработная плата	млн руб.	0,00 0	0,00 0	0,00 0	27,3 34	28,4 28	29,5 65	30,7 47	31,9 77	33,2 56	34,5 86	35,970	37,409	38,905	40,461	42,080	43,763	45,513	47,334	49,227	51,196	
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,00 0	0,00 0	0,00 0	8,20 0	8,52 8	8,86 9	9,22 4	9,59 3	9,97 7	10,3 76	10,791	11,223	11,672	12,138	12,624	13,129	13,654	14,200	14,768	15,359	
4. Расходы на оплату труда сотрудников аппарата управления на уровне цехов и организаций, всего	млн руб.	1,09 2	2,27 1	2,36 2	3,68 5	3,83 2	3,98 6	4,14 5	4,31 1	4,48 3	4,66 3	4,849	5,043	5,245	5,455	5,673	5,900	6,136	6,381	6,637	6,902	
в том числе:	млн руб.																					
- заработная плата	млн руб.	0,84 0	1,74 7	1,81 7	2,83 5	2,94 8	3,06 6	3,18 9	3,31 6	3,44 9	3,58 7	3,730	3,879	4,035	4,196	4,364	4,538	4,720	4,909	5,105	5,309	
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,25 2	0,52 4	0,54 5	0,85 0	0,88 4	0,92 0	0,95 7	0,99 5	1,03 5	1,07 6	1,119	1,164	1,210	1,259	1,309	1,362	1,416	1,473	1,532	1,593	
5. Расходы на оплату труда сотрудников службы сбыта продукции, всего	млн руб.	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
в том числе:	млн руб.																					

- заработная плата	млн руб.	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
6. Расходы на оплату труда, всего	млн руб.	1,09 2	2,27 1	2,36 2	39,2 20	40,7 88	42,4 20	44,1 17	45,8 81	47,7 17	49,6 25	51,610	53,675	55,822	58,054	60,377	62,792	65,303	67,915	70,632	73,457
в том числе:	млн руб.																				
- заработная плата	млн руб.	0,84 0	1,74 7	1,81 7	30,1 69	31,3 76	32,6 31	33,9 36	35,2 93	36,7 05	38,1 73	39,700	41,288	42,940	44,657	46,444	48,301	50,233	52,243	54,332	56,506
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,25 2	0,52 4	0,54 5	9,05 1	9,41 3	9,78 9	10,1 81	10,5 88	11,0 12	11,4 52	11,910	12,386	12,882	13,397	13,933	14,490	15,070	15,673	16,300	16,952
7. Срелемесячная заработная плата на человека	млн руб.	0,07 0	0,07 3	0,07 6	0,05 2	0,05 4	0,05 7	0,05 9	0,06 1	0,06 4	0,06 6	0,069	0,072	0,075	0,078	0,081	0,084	0,087	0,091	0,094	0,098
8. Фактический процент роста заработной платы			104 %	104 %	69%	104 %	104 %	104 %	104 %	104 %	104 %	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%	104%

3.3.3. Затраты на реализацию продукции

Таблица 3. Затраты на реализацию продукции, млн руб.

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 г
<u>ПО ВСЕМ ВИДАМ ПРОДУКЦИИ И УСЛУГ</u>									
1. Прямые (переменные) затраты, всего	0,000	0,000	4,738	47,380	57,273	68,141	70,866	73,701	76,
в том числе:									
- затраты на сырье, материалы, комплектующие, полуфабрикаты и др.	0,000	0,000	3,554	35,535	42,955	51,106	53,150	55,276	57,
- затраты на топливо и энергию на технологические цели	0,000	0,000	1,185	11,845	14,318	17,035	17,717	18,425	19,
- затраты на оплату труда производственных рабочих	0,000	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,
- отчисления на социальные нужды	0,000	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,
2. Постоянные (общие) затраты, всего	1,092	2,271	2,362	39,610	41,192	42,838	44,549	46,329	48,

в том числе:									
<i>а) общепроизводственные расходы, всего</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,100</i>	<i>0,104</i>	<i>0,108</i>	<i>0,112</i>	<i>0,117</i>	<i>0,121</i>
из них:									
- затраты на оплату труда	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- отчисления на социальные нужды	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- прочие расходы	0,000	0,000	0,000	0,100	0,104	0,108	0,112	0,117	0,121
<i>б) общехозяйственные расходы (управленческие), всего</i>	<i>1,092</i>	<i>2,271</i>	<i>2,362</i>	<i>39,270</i>	<i>40,838</i>	<i>42,470</i>	<i>44,167</i>	<i>45,931</i>	<i>47,763</i>
из них:									
- затраты на оплату труда	0,840	1,747	1,817	30,169	31,376	32,631	33,936	35,293	36,648
- отчисления на социальные нужды	0,252	0,524	0,545	9,051	9,413	9,789	10,181	10,588	11,000
- прочие расходы	0,000	0,000	0,000	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,000
<i>в) расходы на сбыт продукции, всего</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,240</i>	<i>0,250</i>	<i>0,260</i>	<i>0,270</i>	<i>0,281</i>	<i>0,292</i>
из них:									
- затраты на оплату труда	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- отчисления на социальные нужды	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- прочие расходы	0,000	0,000	0,000	0,240	0,250	0,260	0,270	0,281	0,292
3. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг), всего	1,092	2,271	7,100	86,990	98,46	110,98	115,42	120,03	124,603
в том числе:									
- затраты на материалы и др.	0,000	0,000	3,554	35,54	42,95	51,11	53,15	55,28	57,40
- затраты на топливо, энергию	0,000	0,000	1,185	11,8	14,318	17,035	17,717	18,425	19,143
- затраты на оплату труда	0,840	1,747	1,817	30,169	31,376	32,631	33,936	35,293	36,648
- отчисления на социальные нужды	0,252	0,524	0,545	9,051	9,413	9,789	10,181	10,588	11,000
- прочие расходы	0,000	0,000	0,000	0,390	0,404	0,418	0,432	0,448	0,462
4. НДС, акцизы, уплаченные из затрат на материалы, топливо, энергию и др.	0,000	0,000	0,948	9,48	11,455	13,628	14,173	14,740	15,308

3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта

Таблица 4. Финансовые результаты деятельности, млн руб.

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	
1. Общая выручка от реализации продукции	0,00	0,00	0,00	236,90	286,36	340,70	354,33	368,51	
2. НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи от реализации выпускаемой продукции	0,00	0,00	0,00	1,78	2,07	2,38	2,47	2,57	
3. Уплачиваемые экспортные пошлины	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. Выручка от реализации продукции за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей	0,00	0,00	0,00	235,12	284,29	338,32	351,86	365,93	
5. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг)	1,09	2,27	7,1	86,99	98,46	110,98	115,42	120,03	
в том числе:									
а) НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи, уплачиваемые из затрат на материалы, топливо, энергию	0,00	0,00	0,95	9,48	11,45	13,63	14,17	14,74	
6. Налоги, включаемые в себестоимость, всего	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
в том числе: (указать каждый в отдельности)									
- транспортный налог	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- аренда земельного участка	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
7. Финансовый результат (прибыль)	-1,19	-2,37	-7,20	148,03	185,73	227,25	236,34	245,80	
8. Налоги, относимые на финансовый результат (прибыль), всего	0,00	0,00	0,00	23,39	22,99	22,18	21,38	20,57	
в том числе:									
- налог на имущество организаций	0,00	0,00	0,00	23,39	22,99	22,18	21,38	20,57	
- другие налоги (указать каждый в отдельности)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
9. Выплата процентов	0,00	46,42	41,20	35,72	29,97	23,92	17,58	10,92	
10. Налог на прибыль	0,00	0,00	0,00	8,67	18,17	28,62	30,92	33,31	
11. Чистая прибыль	-1,19	-48,79	-48,40	80,25	114,61	152,52	166,47	181,01	
12. Погашение основного долга	0,00	0,00	104,39	109,61	115,10	120,85	126,89	133,24	
13. Платежи в бюджет	0,10	0,10	-0,85	24,47	31,87	39,66	40,70	41,81	

3.3.5. Прогноз денежных потоков по проекту

Таблица 5. План денежных поступлений и выплат, млн руб.

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО ПРОИЗВОДСТВУ И СБЫТУ ПРОДУКЦИИ (УСЛ)										
1. Денежные поступления, всего (сумма показателей пунктов 1 "а" и 1 "б")	0,000	0,000	0,000	236,90	286,36	340,70	354,33	368,51	383,25	398,58
в том числе:										
а) поступления от продажи продукции (услуг) (таблица 8, пункт 1)	0,000	0,000	0,000	236,900	286,364	340,704	354,332	368,505	383,246	398,575
б) прочие доходы от производственной деятельности	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
2. Денежные выплаты, всего (сумма показателей пунктов 2 "а" и 2 "б")	1,192	2,371	6,253	111,455	130,335	150,635	156,113	161,843	167,834	174,097
в том числе:										
а) затраты по производству и сбыту продукции (услуг) (таблица 8, пункт 5)	1,092	2,271	7,100	86,990	98,465	110,978	115,415	120,030	124,829	129,820
б) платежи в бюджет (таблица 8, пункт 14)	0,100	0,100	-0,848	24,465	31,870	39,657	40,698	41,813	43,005	44,277
3. Сальдо потока деятельности по производству и сбыту продукции (разность показателей пунктов 1 и 2)	-1,192	-2,371	-6,253	125,445	156,029	190,069	198,219	206,663	215,412	224,478
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
4. Поступление средств, всего (сумма показателей пунктов 4 "а", 4 "б" и 4 "в")	66,459	465,210	132,917	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
в том числе:										
а) денежные средства претендента на начало реализации проекта	66,459	465,210	132,917	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
б) продажа имущества	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
в) продажа финансовых активов (паи, ценные бумаги других эмитентов)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
5. Выплаты, всего (таблица 2, пункт 5)	660,000	450,000	541,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
6. Сальдо потока от инвестиционной деятельности (разность показателей п.4 и п.5)	-593,541	15,210	-408,083	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
7. Сальдо потока по производственной и инвестиционной деятельности (сумма показателей пунктов 3 и 6)	-594,733	12,838	-414,336	125,445	156,029	190,069	198,219	206,663	215,412	224,478
Сальдо потока нарастающим итогом	-594,733	-581,895	-996,231	-870,785	-714,757	-524,687	-326,469	-119,806	95,606	320,084
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
8. Поступление средств, всего (сумма показателей пунктов 8 "а", 8 "б" и 8 "в")	996,878	0,000	0,000	50,000	52,000	54,080	56,243	58,493	60,833	63,266
в том числе:										
а) кредиты, в том числе государственная поддержка	996,88	-								
б) участие государства	0,000	0,000	0,000	50,000	52,000	54,080	56,243	58,493	60,833	63,266

9. Выплата средств, всего (сумма показателей пунктов 9 "а", 9 "б" и 9 "в")	0,000	46,421	145,597	145,336	145,062	144,774	144,472	144,155	143,821	146,894
в том числе:										
а) уплата процентов за предоставленные средства (кроме процентов по краткосрочным кредитам)	0,000	46,421	41,202	35,721	29,966	23,924	17,579	10,917	3,922	0,000
из них:										
- по средствам государственной поддержки за счет федерального бюджета	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- по кредитам коммерческих банков (по каждому кредиту в отдельности)	0,000	46,421	41,202	35,721	29,966	23,924	17,579	10,917	3,922	0,000
б) погашение основного долга, всего	0,000	0,000	104,395	109,615	115,095	120,850	126,893	133,237	139,899	146,894
из них:										
- по средствам государственной поддержки за счет федерального бюджета	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- по кредитам коммерческих банков (по каждому в отдельности)	0,000	0,000	104,39	109,61	115,10	120,85	126,893	133,237	139,899	146,894
- по другим заемным средствам (по каждому кредиту в отдельности)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
в) выплата дивидендов	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
10. Сальдо потока по финансовой деятельности (разность показателей пунктов 8 и 9)	996,878	-46,421	-145,597	-95,336	-93,062	-90,694	-88,229	-85,662	-82,989	-83,628
11. Общее сальдо потока (сумма показателей пунктов 7 и 10)	402,145	-33,583	-559,932	30,109	62,967	99,375	109,990	121,001	132,423	140,850
<u>Сальдо потока нарастающим итогом</u>	402,1	368,6	- 191,4	- 161,3	- 98,3	1,1	111,1	232,1	364,5	505,3

4. Эффективность реализации проекта

Расчет основных данных, произведенный в постоянных ценах, показывает, что строительство спортивно-развлекательного парка на территории Воронежской области является эффективным и устойчивым с экономической точки зрения.

Показатель NPV отражает прогнозную оценку изменения экономического потенциала предприятия в случае принятия рассматриваемого проекта, если: $NPV > 0$, то проект следует принять; $NPV < 0$, то проект следует отвергнуть. Показатель NPV текущего проекта составляет 7,8 млн руб., что говорит об его эффективности.

Внутренняя норма доходности (IRR) – определяет ставку дисконтирования при которой инвестиции равны 0. Этот показатель отражает норму доходности или возможные затраты при вложении денежных средств в проект (в процентах), внутренняя норма доходности проекта составляет 16,05%.

Индекс рентабельности проекта (PI) рассчитывается как отношение приведенной стоимости всех будущих чистых денежных потоков проекта к сумме первоначальных инвестиций. Индекс рентабельности проекта составляет 1,0.

Окупаемость инвестиционного проекта – 10 лет 5 месяцев.

В результате реализации проекта планируется создание 48 рабочих мест. Налоговые отчисления в региональный бюджет Воронежской области составят 573,08 млн рублей за 20 лет реализации проекта.

На основании проведенного анализа, можно сделать вывод об устойчивости проекта к возможным колебаниям конъюнктуры.

5. Инвестиционные площадки

Земельный участок для строительства расположен в Воронежской области Богучарского района, село Белая Горка 1-я, по ул. Октябрьская, 30 (существующий санаторий «Белая горка»).

Участок расположен на берегу р. Дон, площадью 6,0 Га, в том числе 3,0 Га являются особо охраняемой природной территорией областного значения (памятник природы). Участок имеет сложную конфигурацию в плане. Основная часть территории ровная, с трех сторон по границе земельного участка - овраги и балки.

На участке расположены отдельно стоящие здания комплекса санатория - спальный корпус с водолечебницей, столовая, четыре летних домика, бювет, газовая котельная, котельная на твердом топливе, очистные сооружения, канализационная насосная станция.

Площадь земельного участка - 6,0 Га.

Площадь застройки основного здания - 4 880 кв. м.

Строительный объем здания - 44 970 куб. м.

Общая площадь здания - 11 720 кв. м.

1. Водоснабжение: 270,0 м³/сут.

2. Канализация: 270,0 м³/сут.

3. Электроснабжение: 1600 кВт.

а) электроосвещение 170 кВт.

б) силовое 1430 кВт.

4. Газоснабжение: 372 м³/час.

5. Теплоснабжение: 2,55 Гкал/час.

В том числе:

а) отопление 0,8 Гкал/час.

б) вентиляция 0,89 Гкал/час.

в) горячее водоснабжение 0,86 Гкал/час.

6. Связь:

а) телефон 50 пар

б) радио 250 точек



Рисунок 6. Месторасположение участка

6. Контактная информация

Разработчик:

ГКУ ВО «Агентство по привлечению инвестиций и региональному развитию»

Руководитель:

Лапина Елена Александровна, +7(473)212-70-07

По вопросам, возникающим в ходе рассмотрения инвестиционного предложения можно обратиться к его разработчику:

Заместитель руководителя:

Аржанухина Евгения Владимировна, +7(473)212-70-12

Будем рады дальнейшему взаимовыгодному сотрудничеству!

