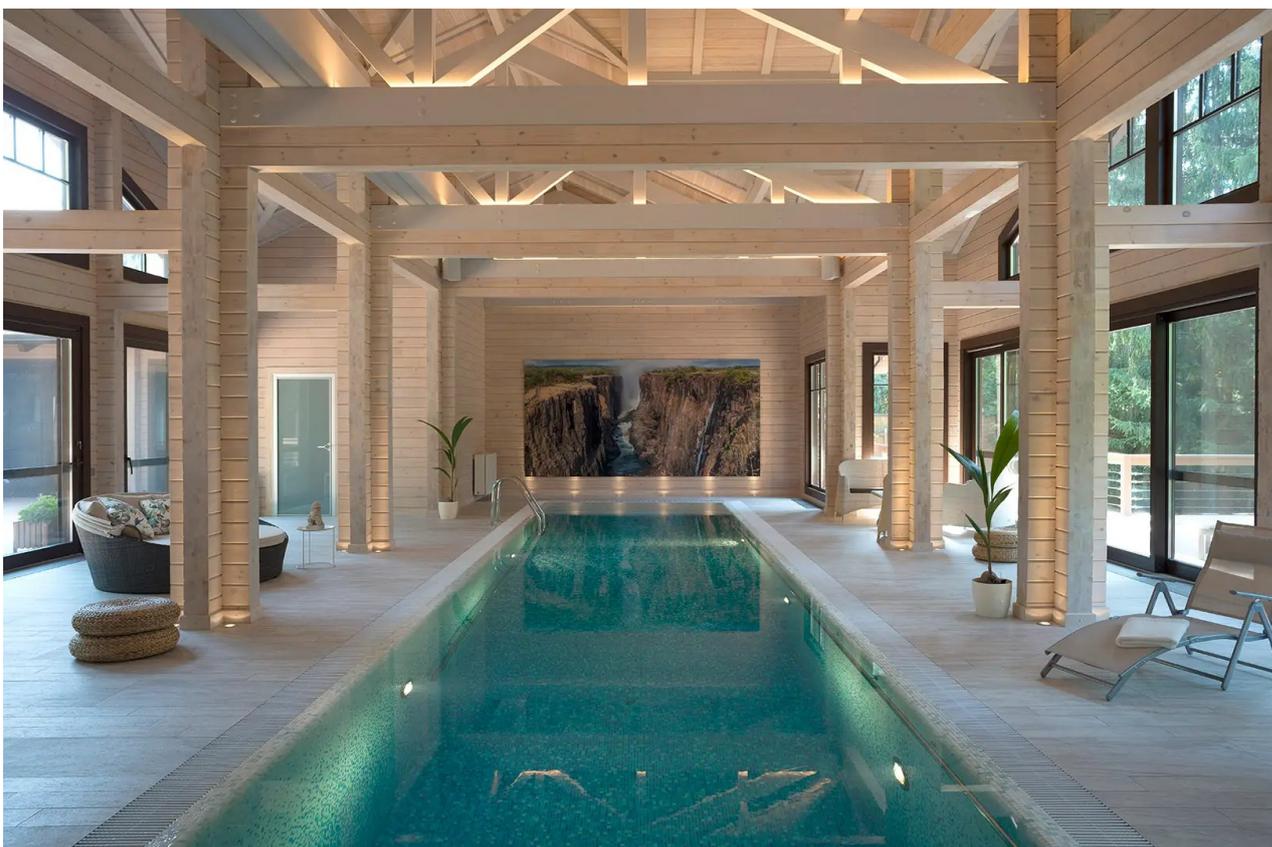


**ГКУ ВО «АГЕНТСТВО ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ИНВЕСТИЦИЙ
И РЕГИОНАЛЬНОМУ РАЗВИТИЮ»**



**ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
«СТРОИТЕЛЬСТВО ТЕРМАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА»**



**ВОРОНЕЖ
Сентябрь, 2023**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Резюме.....	3
2. Анализ рынка.....	5
2.1. Анализ туристической отрасли в Российской Федерации.....	5
2.2. Анализ туристической отрасли Воронежской области.....	9
2.3. Конкурентная среда.....	14
2.4. Основные потребители предоставляемых услуг в рамках термального комплекса.....	19
3. Финансовый план.....	20
3.1. Основные предположения.....	20
3.2. Общий объем финансирования проекта.....	20
3.3. Показатели экономической эффективности проекта.....	21
3.3.1. Прогноз выручки от реализации проекта.....	21
3.3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда.....	23
3.3.3. Затраты на реализацию продукции.....	24
3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта.....	26
3.3.5. Прогноз денежных потоков по проекту.....	27
4. Эффективность реализации проекта.....	29
5. Инвестиционные площадки.....	30
6. Меры поддержки.....	34
7. Контактная информация.....	38

1. Резюме

Инвестиционное предложение предусматривает строительство и эксплуатацию аквадермального комплекса на территории Воронежской области, сочетающего в себе доступный для всех слоёв населения отдых и элементы оздоровления.

В рамках инвестиционного предложения предполагается строительство круглогодичного термального комплекса, включающего в себя бани и сауны различных направлений, бассейны, водные аттракционы, кафе, отель, зону развлекательных мероприятий, массажные, косметические и лечебно-косметические салоны.

Актуальность строительства термального комплекса с возможностью размещения в отеле, где предоставляются оздоровительные услуги, состоит в том, что в настоящее время наблюдается стабильный рост спроса на услуги туристического и рекреационного направления, а реализация данного проекта позволит удовлетворить подобные потребности населения Воронежской области и гостей региона.

Площадь необходимого земельного участка под инвестиционное предложение составляет 5 га.

Реализация проекта может быть осуществлена:

1. В центре города.

Преимуществами данного места будет выгодное местоположение, вид на город, пешая доступность, развитая инфраструктура.

2. В природном парке.

Акцент в данном случае делается на уединение с природой, спокойный и расслабляющий отдых, который помогает гостю перезагрузиться и отдохнуть от рабочих будней.

Состав аквадермального комплекса предусматривает:

- 5 бань и 5 саун различных направлений;
- 4 круглогодичных бассейнов;
- 2 открытых бассейна;

- водные аттракционы;
- кафе;
- массажные, косметические и лечебно-косметические кабинеты;
- парк-отель.

Реализация данного инвестиционного предложения является выгодным проектом, так как термальные комплексы, позволяющие гостю перезагрузиться и расслабиться практически за 2 часа, доступны в любую погоду, а предоставляемые услуги (бани, сауны, бассейны) приносят пользу для здоровья человека.

Необходимая сумма инвестиций – 953,6 млн руб.

Численность сотрудников – 84 человека.

2. Анализ рынка

2.1. Анализ туристической отрасли в Российской Федерации

Мировая индустрия туризма и гостеприимства продолжает медленно восстанавливаться после катастрофического воздействия на нее пандемии. Однако российский туристский и гостиничный бизнес столкнулся с рядом проблем, порожденных обострением геополитической ситуации и огромным количеством санкций, введенных против Российской Федерации. Напрямую эти санкции не связаны с туризмом и гостеприимством, но тем не менее отражаются на нем в связи с ужесточением получения виз российскими гражданами в ряд европейских недружественных стран, ограничениями по использованию банковских карт россиян, уходом с российского рынка ряда систем бронирования. Кроме того, резко снизился туристский поток иностранных граждан в Россию, в том числе в силу формирования негативного имиджа страны. Но, несмотря на неблагоприятную политическую ситуацию, российская индустрия туризма и гостеприимства успешно преодолевает возникающие трудности.

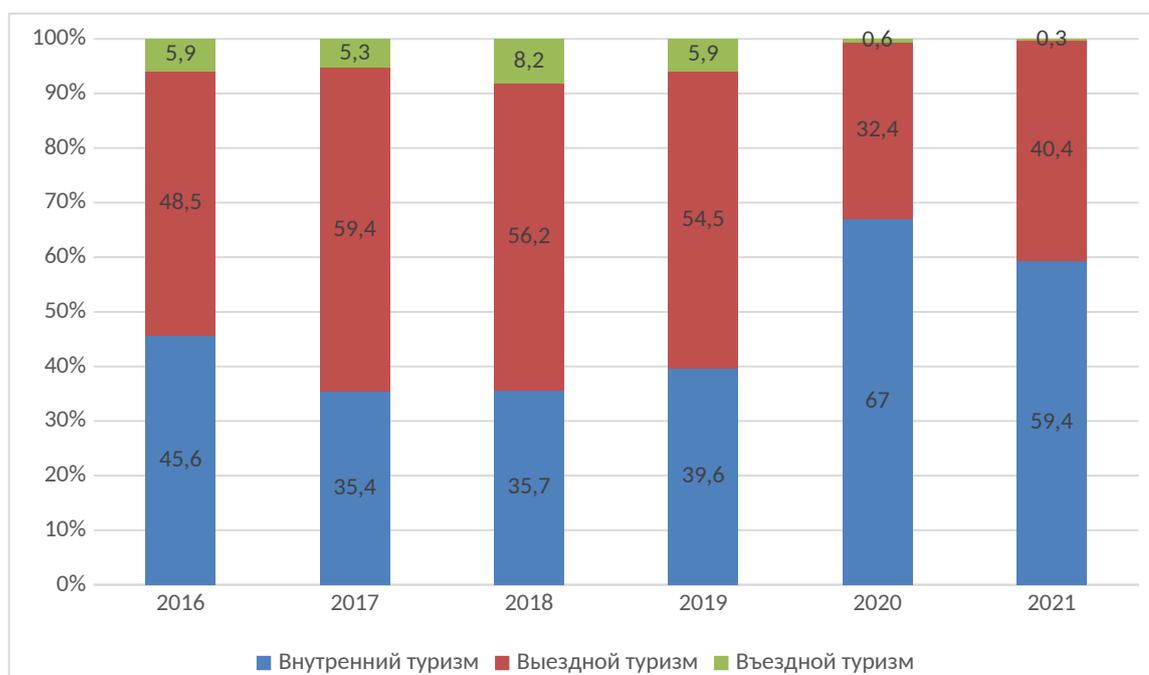


Диаграмма 1. Динамика туристической деятельности в Российской Федерации, %

Согласно данным, представленным на диаграмме 1, видно, что

внутренний туризм на территории страны, начиная с 2020 года, занимает большую часть среди всех поездок. При этом, внутренний туризм в Российской Федерации имеет стабильный рост на протяжении всего рассматриваемого периода, что говорит об актуальности развития туристических комплексов и объектов.

С 2014 года наблюдается постоянный рост объема внутреннего туризма. По сравнению с 2021 годом этот показатель в 2022 году увеличился на 10%. Чаще всего россияне путешествуют по региону проживания и соседним субъектам — поездки в соседние регионы составляют порядка 50% всего внутреннего турпотока.

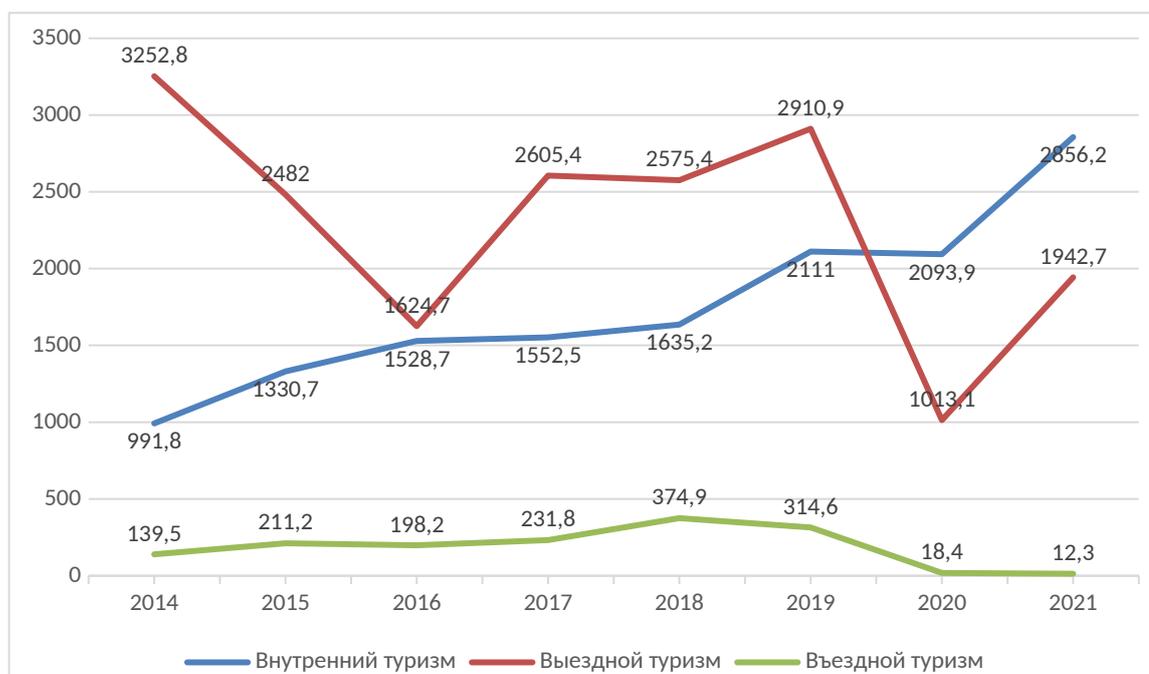


Диаграмма 2. Динамика числа реализованных турпакетов по видам туризма, тыс. ед.

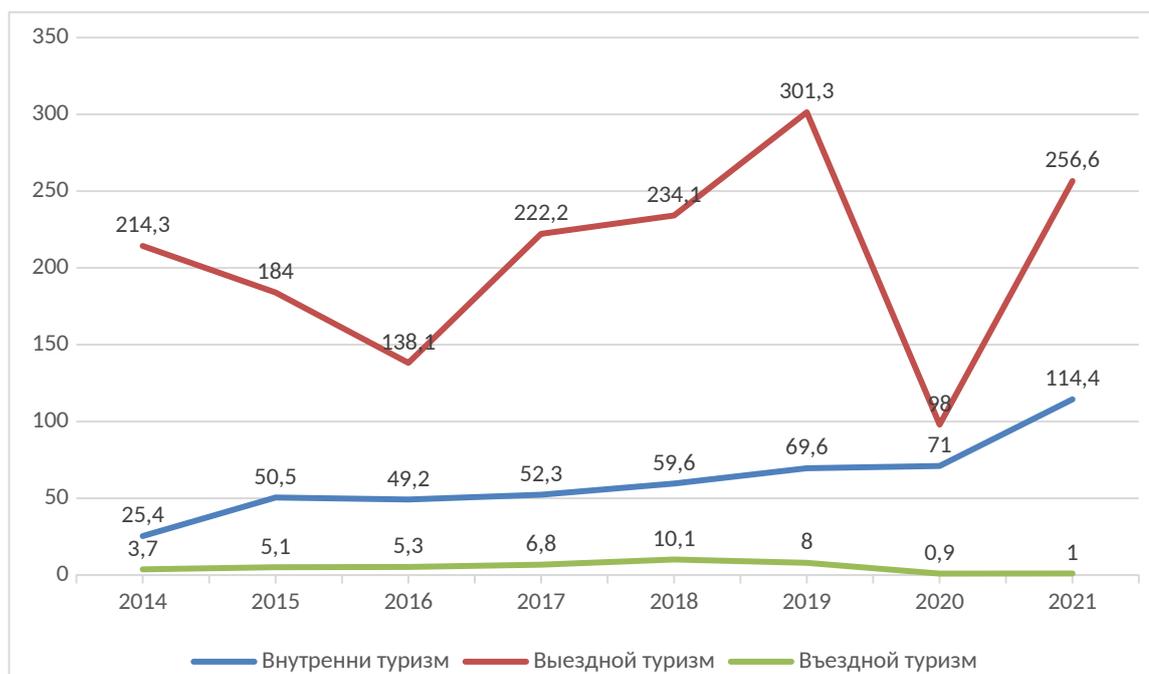


Диаграмма 3. Динамика стоимости реализованных населению турпакетов, млрд руб.

В условиях нестабильности политической ситуации и экономического кризиса отдых внутри страны для многих становится единственной альтернативой, а потому и развитие городских курортов поможет нарастить потенциал внутреннего туризма Российской Федерации.

По оценкам BusinesStat, за 2018-2022 годах численность туристов в России увеличилась на 8%: с 62,8 до 67,8 млн чел. По туристическим меркам 2019 год был спокойным: рынок избежал крупных потрясений и серьезных природных катаклизмов. В результате количество путешественников достигло 68,5 млн чел.

В 2020 году численность туристов снизилась сразу на 22,6% – до 53 млн человек. Уменьшение было связано с введенными ограничениями из-за пандемии коронавируса: закрылись границы, люди сократили походы в общественные места из-за опасения заразиться, культурно-исторические объекты стали недоступны для посещения. Порядка 40% туристов, планировавших отдых в 2020 году, отказались от путешествий, но сформировался отложенный спрос.

Основной тенденцией 2022 года стал рост спроса на российские туристические продукты. По данным Российского союза туриндустрии, в 2022 году туроператоры продали на 30% больше активных и приключенческих туров, чем в прошлом году.

2022 год стал очень непростым для страны. С началом специальной военной операции перемены коснулись сферы туризма. Были закрыты аэропорты в 11 городах юга России – Белгороде, Брянске, Воронеже, Краснодаре, Курске, Липецке, Ростове-на-Дону, Элисте, а также в курортных Анапе, Геленджике и Симферополе.

Как и для всех отраслей экономики, для туризма 2022 год стал годом трансформации: наблюдался растущий тренд на путешествия по стране и увеличение внутреннего турпотока, который в 2022 году составил более 61 миллиона человек в сравнении с 56,5 миллиона в 2021 году. В условиях высокого спроса на внутренние путешествия на туристической карте России появились новые места притяжения, а для ряда регионов туризм стал еще одной точкой роста экономики.

На фоне ограничений выездного туризма туристическая отрасль России переживает новое развитие. В последнее время поступает множество запросов на консалтинг и разработку концепций туристических комплексов в разных регионах страны, новых районов для размещения, открытие новых туристических локаций. Помимо гостиниц, инвесторы вкладываются в разнообразную туристско-развлекательную инфраструктуру (горнолыжные трассы, аквапарки, тематические парки, концертно-фестивальные площадки, термальные комплексы и т. п.).

В туристической отрасли наблюдается следующая тенденция:

1. Федеральный рынок туристической отрасли характеризуется:
 - спросом на пляжный (50-60%), культурно-познавательный (35%), оздоровительный (10%) отдых, активные туры (5-7%);
 - ростом популярности коротких поездок на 2-3 дня в города России;
 - ростом спроса на отдых в сельской местности, отдых и оздоровление в экологически чистых районах;

- уровнем комфорта логистики и размещения, которые играют решающую роль в выборе поездки.

2. Региональный рынок характеризуется:

- ростом доли бронирований отдыха в «домашнем» или сопредельном регионе;

- ростом доли туристов, добирающихся до места отдыха на собственном автомобиле;

- ростом спроса на путешествия выходного дня: необходимость переключения от работы.

Длительность поездки для туризма по России составляет:

1) 1-2 недели (28%);

2) 2-3 дня (35%);

3) 5-7 дней (46%).

Наиболее популярную категорию путешественников составляют семьи (58%), компании друзей (39%), пары (38%), индивидуальные поездки (23%).

2.2. Анализ туристической отрасли Воронежской области

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

Расстояние на автомобиле от Воронежа до Москвы – 515 км, Ростова-на-Дону – 568 км, Белгорода – 370 км, Курска – 233 км, Липецка – 178 км, Тамбова – 229 км, Саратова – 518 км, Волгограда – 587 км

По итогам Национального туристического рейтинга (ежегодного исследования, посвященного развитию внутреннего и въездного туризма, привлекательности российских регионов, их потенциалу и популярности среди путешественников) в 2022 году Воронежская область занимает первое

место в «серебряной» группе с названием «Крепкие профи». Критериями для оценки развития туристической отрасли являются:

- уровень развития туристической и гостиничной инфраструктуры;
- доходность отрасли туризма и гостеприимства, ее вклад в экономику региона;
- развитие санаторно-курортной отрасли региона;
- популярность региона у туристов, приезжающих на несколько дней;
- популярность региона у иностранцев;
- туристская уникальность и привлекательность региона;
- интерес к региону в интернете как к месту отдыха;
- продвижение туристического потенциала региона в информационном пространстве.

Ниже Воронежской области места в рейтинге заняли следующие соседние с ней регионы:

- Курская область;
- Липецкая область;
- Тамбовская область;
- Волгоградская область;
- Белгородской области.

Туристический поток Воронежской области постоянно увеличивается. В 2021 году он составил 781 тыс. человек, а в 2022 году – 1,1 млн человек.

Согласно данным Росстата, с 2014 до 2019 годы въездной туристский поток был достаточно стабилен, резкое падение в 2020 году было обусловлено влиянием пандемийных ограничений. В 2021 году наметился тренд к повышению туристского потока, но в 2022 въездной туристский поток опять снизился вследствие начала специальной военной операции (диаграмма 4). Въездной туристский поток прежде всего сказался на гостиничном бизнесе, в частности, тех средствах размещения, которые принимали иностранных туристов.



Диаграмма 4. Въездной туристский поток (в тысячах поездок) и число иностранных граждан, размещенных в коллективных средствах размещения (в тыс. чел.).

Изменение туристских потоков проявляется в том, что снижение въездных-выездных потоков компенсируется увеличением внутреннего потока туристов. На диаграмме 5 показана динамика изменения численности граждан Российской Федерации, размещенных в коллективных средствах размещения. Под коллективными средствами размещения понимаются размещения (здания, часть здания, помещения), используемые для предоставления услуг средств размещения юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями.



Диаграмма 5. Численность граждан РФ, размещенных в коллективных средствах размещения (в тыс. чел.).

Минимальное значение было в 2020 году, что обусловлено влиянием пандемийных ограничений. Последующие два года характеризуются увеличением численности размещенных россиян в коллективных средствах размещения, что полностью согласуется с ростом внутреннего туристского потока.

Таким образом, изменения в части туристских потоков проявилось в замещении въездного и выездного туристского потока путешествиями граждан России по своей стране и их размещением в российских коллективных средствах размещения.

Изменения туристских продуктов проявляется в том, что вместо иностранных туристских продуктов, которыми пользовались наши туристы при совершении зарубежных поездок, они стали приобретать туры по России, то есть замещали зарубежные туры на российские.

На диаграмме 6 показана динамика продаж туристских продуктов гражданам России по нашей стране и по зарубежным странам. До 2020 года количество реализованных гражданам России туристских продуктов в зарубежные страны всегда превышало количество турпродуктов по нашей стране. В 2020 году пандемия негативно повлияла на количество зарубежных путешествий россиян, в этом году было продано всего чуть более миллиона турпакетов в зарубежные страны. При этом количество проданных турпакетов по России изменилось несущественно с 2111 тысяч в 2019 году до 2094 тысяч в 2020 году. В 2021 году число проданных турпакетов по России было почти в 1,5 раза больше, чем зарубежных туров.



Диаграмма 6. Динамика продаж туристских продуктов гражданам России по нашей стране и по зарубежным странам, в тыс. шт.

На диаграмме 7 представлена информация туристского потока по центральному федеральному округу за 2022 год. По данным диаграммы видно, что Воронежская область занимает 3 место после г. Москва (16 908 169 поездок или 36,64%) и Московской области (16 795 275 поездок или 36,4%) по туристическому потоку среди ЦФО. Объем туристического потока Воронежской области в 2022 году составил 1 954 381 поездка или 4,24%.

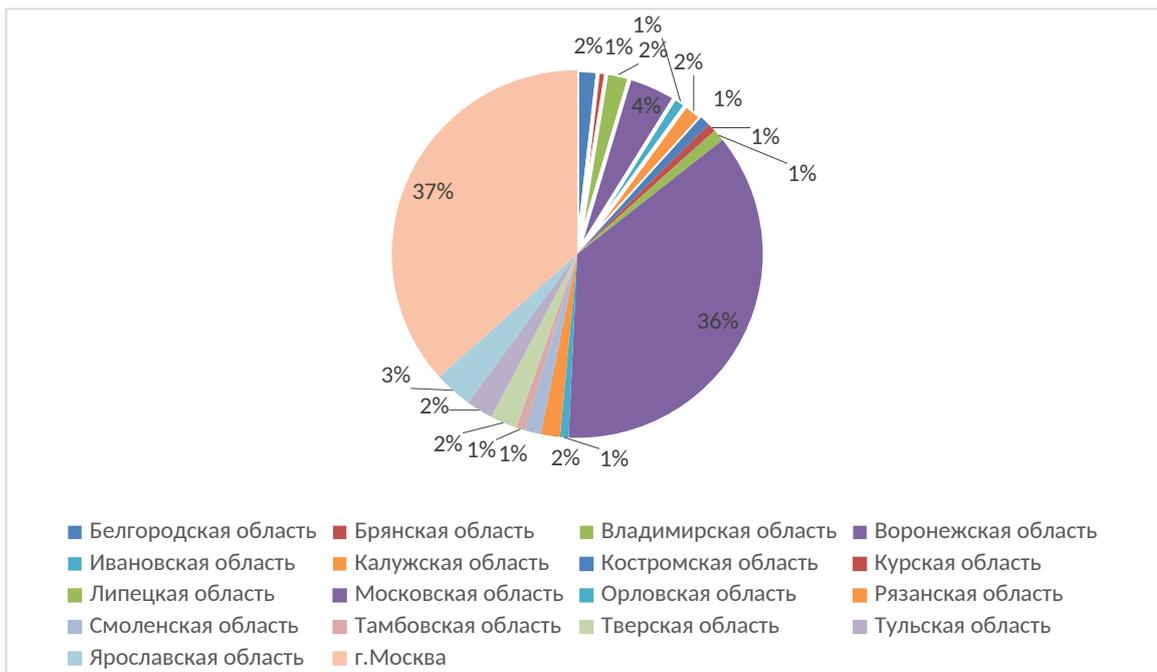


Диаграмма 7. Объем туристического потока по центральному федеральному округу за 2022 год, %

По туристическому потоку по Российской Федерации Воронежская область занимает 16 место. Более подробно с данной информацией можно ознакомиться в диаграмме 8.

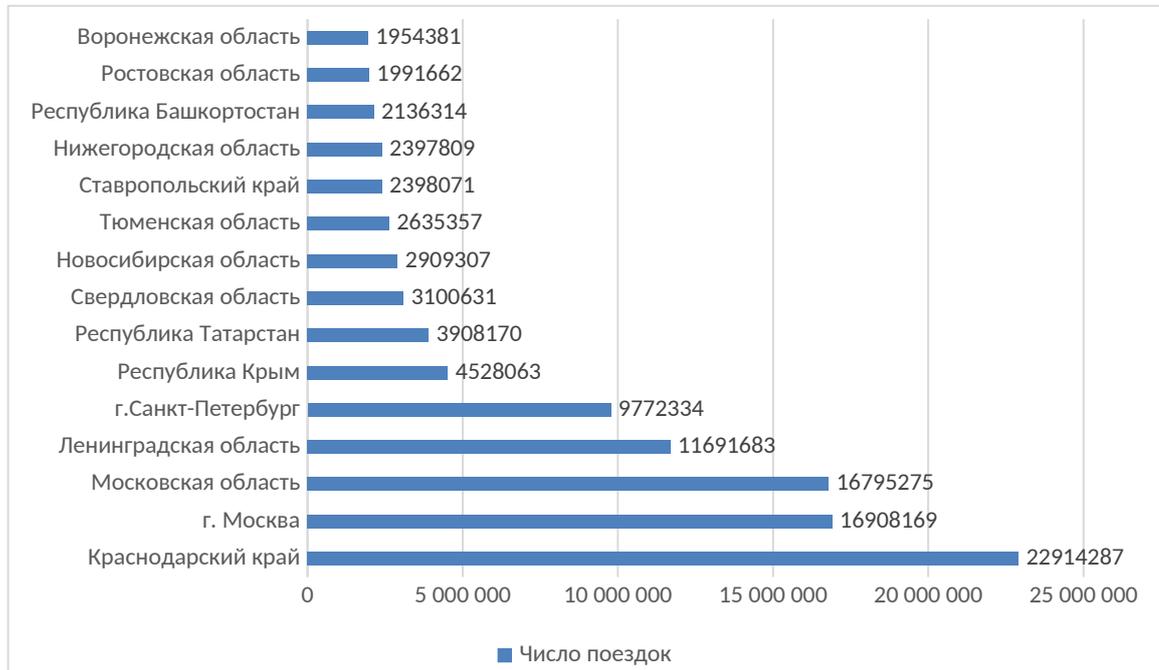


Диаграмма 8. Туристический поток Российской Федерации, в поездках.

На территории Воронежской области располагается (по данным Росстата на 2022 год) 293 средства коллективного размещения. Начиная с 2002 года их количество увеличилось на 181 средство, что говорит об увеличении средств размещения в 2,5 раза. По количеству средств размещения в ЦФО Воронежская область занимает 4 место (после г. Москвы, Московской и Тверской областей).

Туристический поток в Воронежскую область с января по сентябрь 2022 (включая транзит) составил 1,6 млн человек.

2.3. Конкурентная среда

Основные конкуренты, предоставляемые подобные услуги в рамках одного проекта, отсутствуют на территории Воронежской области. Однако, на территории региона действуют различные комплексы с бассейнами, банями, саунами, но не такого крупного масштаба.

Особенную популярность в теплое время года имеют бассейны под открытым небом, что говорит об актуальности проекта.

На территории Воронежской области действуют следующие комплексы, где предоставляются услуги купания в бассейнах в летнее время:

1. Загородный клуб «Адмирал» (Воронеж, Московский проспект, 146; 11-й км автодороги «Дон») - самый известный комплекс в городе с 4 открытыми бассейнами и водными горками по 6 и 8 метров, а также с детским аквапарком. Помимо этого на территории комплекса расположена зона «Val de Vo», где можно найти ещё 2 бассейна: один с водной горкой для экстремалов — высотой в 16 метров, а второй бассейн — глубиной 1,7 метра. Из «Адмирала» в «Val de Vo» посетители могут переходить из одного пространства в другое по одному браслету.

Стоимость предоставляемых услуг:

- для взрослых с понедельника по четверг — 900 рублей, выходные — 1 100 рублей;
- для детей с 7 до 14 лет будни — 500 рублей, выходные — 700 рублей;
- дети до 7 лет в любой день — 300 рублей.

2. Комплекс «The voda» (Воронеж, ул. Дарвина, 1Э), расположенный на берегу Воронежского водохранилища, недалеко от санатория имени Горького. В нём два бассейна — для взрослых и для детей глубиной 1,5 метра.

Стоимость предоставляемых услуг:

- для взрослых с понедельника по четверг — 600 рублей, с пятницы по воскресенье — 900 рублей;
- для детей с 7 до 13 лет — 400 рублей, для детей до 7 лет вход бесплатный.

3. Развлекательный комплекс «Принц» (Воронеж, Московский проспект, 171Б) - комплекс с искусственным прудом с максимальной глубиной 1,8 метра и детским бассейном.

Стоимость предоставляемых услуг:

- для взрослых с понедельника по четверг – 800 рублей, с пятницы по воскресенье – 1 100 рублей;

- для детей 5-14 лет – 500 рублей, дети до 5 лет – бесплатно.

После 17:00 вход в любой день 500 рублей.

4. Бассейн на крыше ресторана «1586» (Воронеж, ул. Пролетарская, 87В, 8-й этаж) глубиной 1,5 м с видом на водохранилище и центр города.

Стоимость предоставляемых услуг:

- для взрослых — 1 000 рублей;

- для детей от 5 до 12 лет — 500 рублей. Дети до 5 лет посещают бассейн бесплатно.

5. Гостиничный комплекс «Villa Da Vinci» (Семилукский район, село Ендовище, ул. Красноармейская, 90) - территория с бассейном глубиной 120-180 см, имеется бассейн с гейзером и водопадом, а также детский бассейн глубиной 60 см.

Стоимость предоставляемых услуг:

- для взрослых - 1000 рублей;

- для детей от 3 до 6 лет – 400 рублей. Для детей до 3-х лет – бесплатно.

При условии проживания в номерах Villa da Vinci купание в бассейне бесплатно (на 2 персоны).

6. Комплекс «Jany Crystal. Resort&Spa» - многофункциональный развлекательный комплекс. На территории два бассейна – для взрослых и для детей. Много лежаков, зонтиков, некоторые расположены прямо на зеленом газоне, другие — ближе к бассейну. Также есть беседки на воде, которые рассчитаны на 6 и 12 человек.

Стоимость предоставляемых услуг:

- в будни — 1 000 рублей;

- в выходные — 1 500 рублей.

7. Комплекс «Негород» - бассейн, открытый в 2023 году на территории гостиничного комплекса на дамбе Чернавского моста.

На территории комплекса расположен бассейн, глубина которого составляет 1,5 м. Кроме водных услуг можно арендовать виллу.

Стоимость посещения бассейна составляет:

- будние дни — 1 200 рублей, после 17 часов — 600 рублей;

- выходные — 1 500 рублей, после 17 часов — 750 рублей.

Детям до 7 лет — вход бесплатный.

К наиболее популярным парным комплексам, расположенным на территории Воронежской области относятся:

1. Банный клуб «Пар», основной идеей которого является укрепление здоровья.

На территории комплекса предоставляются следующие услуги:

- парение в русской бане на дровах;
- SPA-процедуры с участием профессиональных пармейстеров.

Стоимость аренды комплекса составляет:

- в будние дни от 1 600 до 3 900 рублей/час (до 6 гостей);
- в выходные — от 2 800 до 4 700 рублей/час (до 6 гостей).

2. Банный комплекс «Бани&SPA» - это современный банный комплекс с большим выбором банных и SPA процедур, придерживающийся концепции доступных, но качественных услуг. Также на территории комплекса имеется бассейн.

Стоимость предоставляемых услуг:

1) Баня:

- будние дни — 500 рублей за 2 часа;
- выходные дни — 550 рублей за 2 часа;

2) VIP-сауна — 1 000 рублей/час;

3) SPA-зона — от 950 рублей за 2 часа;

4) SPA-услуги от 1 000 до 4 200 рублей;

5) Услуги массажа от 850 до 2 200 рублей.

3. Банный комплекс «Петровские бани» включает в себя общественные бани, а также индивидуальные русскую и турецкую парную, финскую сауну с комплексом услуг в центре города.

Стоимость предоставляемых услуг:

1) Баня:

- в будние дни — от 550 рублей до 1 000 рублей;
- в выходные дни — от 600 рублей до 1 200 рублей;

2) Сауна:

- от 2 400 до 3 000 рублей за 2 часа.

Данные комплексы имеют большую популярность среди жителей Воронежской области, с каждым годом открываются новые или расширяются уже имеющиеся, что говорит о востребованности данных услуг.

К конкуренту, расположенному не на территории Воронежской области, относится комплекс «ЛетоЛето» (Тюменская область), который является самым большим на Урале и в Западной Сибири. Он включает в себя спа-комплекс с горячим источником под открытым небом, аквапарк, четырехзвездочный отель, кафе и ресторацию.

Он расположен на 13 гектарах левобережья реки Туры в развивающемся районе Тюмени в 10 минутах от исторического центра города.

Комплекс «ЛетоЛето» включает в себя около 40 тыс. квадратных метров общей площади, 11 тыс. квадратных метров - площадь водной зоны аквапарка, 70 аттракционов, 1,3 тыс. квадратных метров - одна из самых больших детских зон в России, 8 экстремальных горок. Отель - 4 звезды на 187 номеров общей площадью 12 тыс. квадратных метров, парковка на 700 мест.

Ежедневное количество гостей - от 1,5 тыс. до 3,5 тыс., высота самой большой горки - 21 метр, максимальная трасса спуска горки до 200 метров, 150-метровая «Медленная река» со скоростью течения 3 км/час, постоянная температура воздуха в аквапарке + 30С.

К термальным комплексам, расположенных в других субъектах Российской Федерации, относятся:

1. ООО «Ижевские термы».

В 2021 году количество посетителей составило 539,4 тыс. чел., чистая прибыль 177,6 млн руб.

2. «Нижекамские термы».

Площадь Терм – 15 000 м².

Количество посетителей – 3 000 чел./день.

Средний чек — 550 руб.

3. «Самарские термы».

Площадь Терм – 18 035 м².

Количество посетителей – 4 100 чел./день.

Средний чек – 650 руб.

2.4. Основные потребители предоставляемых услуг в рамках термального комплекса

Воронежская область расположена в узле транспортных коммуникаций, ведущих в другие регионы Российской Федерации и страны СНГ.

На территории региона расположены следующие автодороги:

- федеральная магистраль E115-M4 Москва-Новороссийск;
- федеральная автомагистраль E119-P22 Москва-Астрахань;
- автомагистраль E38-P298 Курск-Саратов;
- трасса P193 Воронеж-Тамбов;
- трасса P194 Воронеж-Луганск;
- трасса P185 Белгород-Россошь;
- трасса P196 P194-Подгорное-M4.

К целевой аудитории относятся жители города Воронежа, жители соседних областей, а также гости области из других субъектов Российской Федерации.

Возрастная группа варьируется от 23 до 55 лет, а также несовершеннолетние дети, которые приехали в термальный комплекс с родителями. Под данную категорию попадает около 30 млн человек, которые находятся в радиусе 500 км от Воронежской области.

3. Финансовый план

3.1. Основные предположения

Период планирования составляет 10 лет.

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

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

Предполагается, что проект будет финансироваться за счет собственных средств (40% от стоимости проекта) и за счет заемных средств (60%).

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 составит 953,61 млн рублей, в том числе:

- 1) строительно-монтажные работы – 695 млн рублей;
- 2) оборудование – 37 млн рублей;
- 3) мебель – 45 млн рублей;
- 4) оборотные средства – 156,6 млн рублей.
- 5) прочие – 20 млн рублей.

3.3. Показатели экономической эффективности проекта

3.3.1. Прогноз выручки от реализации проекта

Таблица 1. Программа реализации услуг, млн руб.

Показатели	Единица измерен.	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
1. Проживание в гостинице											
Объем производства:											
в натуральном выражении	ед.	0	-	-	30 000	51 000	64 500	64 500	64 500	64 500	64 500
в стоимостном выражении	млн руб.	0	-	-	375	663	871	905	941	977	1 015
Объем реализации в натуральном выражении	ед.	0	-	-	30 000	51 000	64 500	64 500	64 500	64 500	64 500
Цена реализации за единицу продукции	руб./сутки	12500	12 500	12 500	12 500	12 996	13 509	14 038	14 585	15 150	15 734
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0	0	0,0	375,0	662,8	871,3	905,5	940,8	977,2	1014,9
в том числе:											
НДС	млн руб.	0	0,0	0,0	75,0	132,6	174,3	181,1	188,2	195,4	203,0
акцизы	млн руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
пошлины	млн руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Услуги термального комплекса (бани, сауны, бассейны)											
Объем производства:											
в натуральном выражении	ед.	0			100000	170000	215000	215000	215000	215000	215000
в стоимостном выражении	млн руб.	0	0	0	250	442	581	604	627	651	677
Объем реализации в натуральном выражении	ед.	0	0	0	100000	170000	215000	215000	215000	215000	215000
Цена реализации за единицу продукции	руб./3 часа	2500	2500	2500	2500	2599	2702	2808	2917	3030	3147
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0	0	0	250	442	581	604	627	651	677
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,000	0,000	0,000	50,000	88,369	116,174	120,729	125,435	130,294	135,314
акцизы	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
пошлины	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
3. Спа-услуги											
Объем производства:											
в натуральном выражении	ед.	0	0	0	30 000	51 000	64 500	64 500	64 500	64 500	64 500
в стоимостном выражении	млн руб.	0,000	0,000	0,000	105,000	185,576	243,965	253,531	263,413	273,618	284,160
Объем реализации в натуральном выражении	ед.	0	0	0	30 000	51 000	64 500	64 500	64 500	64 500	64 500
Цена реализации за единицу продукции	руб./час	3 500	3 500	3 500	3 500	3 639	3 782	3 931	4 084	4 242	4 406

3.3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда

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

Показатели	Единица измерен.	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
1. Среднесписочная численность работающих по проекту, всего	чел.	5	7	10	48	60	84	84	84	84	84
в том числе:											
- рабочие, непосредственно занятые производством продукции	чел.	0	0	0	20	24	40	40	40	40	40
- рабочие, служащие и ИТР, не занятые непосредственно производством продукции	чел.	4	4	4	16	24	32	32	32	32	32
- сотрудники аппарата управления	чел.	1	3	3	9	9	9	9	9	9	9
- сотрудники, занятые сбытом продукции	чел.	0	0	3	3	3	3	3	3	3	3
2. Расходы на оплату труда рабочих, непосредственно занятых производством продукции, всего	млн руб.	0,000	0,000	0,000	15,976	20,015	34,826	36,358	37,958	39,628	41,372
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	0,000	0,000	0,000	12,289	15,396	26,789	27,968	29,198	30,483	31,824
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,000	0,000	0,000	3,687	4,619	8,037	8,390	8,759	9,145	9,547
3. Расходы на оплату труда рабочих, служащих и ИТР, не занятых непосредственно производством продукции, всего	млн руб.	3,276	3,420	3,571	14,911	23,351	32,504	33,934	35,427	36,986	38,613
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	2,520	2,631	2,747	11,470	17,962	25,003	26,103	27,252	28,451	29,703
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,756	0,789	0,824	3,441	5,389	7,501	7,831	8,176	8,535	8,911
4. Расходы на оплату труда сотрудников аппарата управления	млн руб.	1,716	5,375	5,611	17,574	18,347	19,154	19,997	20,877	21,795	22,754
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	1,320	4,134	4,316	13,518	14,113	14,734	15,382	16,059	16,766	17,503
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,396	1,240	1,295	4,055	4,234	4,420	4,615	4,818	5,030	5,251
5. Расходы на оплату труда сотрудников службы сбыта продукции, всего	млн руб.	0,000	0,000	2,295	2,396	2,502	2,612	2,727	2,847	2,972	3,103
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	0,000	0,000	1,766	1,843	1,924	2,009	2,098	2,190	2,286	2,387

- затраты на оплату труда	3,840	6,765	7,063	24,988	32,075	39,737	41,485	43,311	45,216	47,206
- отчисления на социальные нужды	1,152	2,030	2,119	7,496	9,622	11,921	12,446	12,993	13,565	14,162
- прочие расходы	0,010	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100
<i>в) расходы на сбыт продукции, всего</i>	<i>0,000</i>	<i>1,500</i>	<i>4,095</i>	<i>4,196</i>	<i>4,302</i>	<i>4,412</i>	<i>4,527</i>	<i>4,647</i>	<i>4,772</i>	<i>4,903</i>
из них:										
- затраты на оплату труда	0,000	0,000	1,766	1,843	1,924	2,009	2,098	2,190	2,286	2,387
- отчисления на социальные нужды	0,000	0,000	0,530	0,553	0,577	0,603	0,629	0,657	0,686	0,716
- прочие расходы	0,000	1,500	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
3. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг), всего	40,126	45,569	56,724	240,700	466,740	580,845	599,384	618,578	638,444	659,013
в том числе:										
- затраты на материалы и др.	0,000	0,000	8,023	70,894	283,578	372,801	387,420	402,521	418,114	434,223
- затраты на топливо, энергию	35,024	35,024	35,024	116,748	116,748	116,748	116,748	116,748	116,748	116,748
- затраты на оплату труда	3,840	6,765	8,828	39,121	49,395	68,535	71,551	74,699	77,986	81,417
- отчисления на социальные нужды	1,152	2,030	2,649	11,736	14,819	20,561	21,465	22,410	23,396	24,425
- прочие расходы	0,110	1,750	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200
4. НДС, акцизы, уплаченные из затрат на материалы, топливо, энергию и др.	7,005	7,005	8,609	37,529	80,065	97,910	100,834	103,854	106,972	110,194

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	0,000	0,000	0,000	802,250	1 417,888	1 864,007	1 937,101	2 012,604	2
2. НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи от реализации выпускаемой продукции	0,000	0,000	0,000	160,450	283,578	372,801	387,420	402,521	
3. Уплачиваемые экспортные пошлины	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
4. Выручка от реализации продукции за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей	0,000	0,000	0,000	641,800	1 134,311	1 491,206	1 549,681	1 610,083	1
5. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг)	40,126	45,569	56,724	240,700	466,740	580,845	599,384	618,578	
в том числе:									
а) НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи, уплачиваемые из затрат на материалы, топливо, энергию	7,005	7,005	8,609	37,529	80,065	97,910	100,834	103,854	
6. Налоги, включаемые в себестоимость, всего	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	
в том числе: (указать каждый в отдельности)									
- транспортный налог	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	
- аренда земельного участка	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	
7. Финансовый результат (прибыль)	-41,426	-46,869	-58,024	399,800	666,271	909,061	948,997	990,206	1
8. Налоги, относимые на финансовый результат (прибыль), всего	0,000	0,000	7,581	14,971	14,844	14,717	14,589	14,462	
в том числе:									
- налог на имущество организаций	0,000	0,000	7,581	14,971	14,844	14,717	14,589	14,462	
- другие налоги (указать каждый в отдельности)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
9. Выплата процентов	0,000	0,000	0,000	47,560	42,046	36,036	29,486	22,345	
10. Налог на прибыль	0,000	0,000	0,000	110,566	188,486	254,888	265,799	277,061	
11. Чистая прибыль	-41,426	-46,869	-65,605	165,439	354,117	530,632	559,785	589,859	1
12. Погашение основного долга	0,000	0,000	0,000	61,264	66,777	72,787	79,338	86,479	
13. Платежи в бюджет	8,305	8,305	17,491	324,816	568,272	741,616	769,943	799,198	1

пунктов 8 "а", 8 "б" и 8 "в")										
в том числе:										
а) кредиты, в том числе государственная поддержка	563,652	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
б) займ учредителя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
9. Выплата средств, всего (сумма показателей пунктов 9 "а", 9 "б" и 9 "в")	0,000	0,000	0,000	108,824	108,824	108,824	108,824	108,824	108,824	108,824
в том числе:										
<i>а) уплата процентов за предоставленные средства (кроме процентов по краткосрочным кредитам)</i>	0,000	0,000	0,000	47,560	42,046	36,036	29,486	22,345	14,562	6,078
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	0,000	0,000	47,560	42,046	36,036	29,486	22,345	14,562	6,078
<i>б) погашение основного долга, всего</i>	0,000	0,000	0,000	61,264	66,777	72,787	79,338	86,479	94,262	102,745
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	0,000	61,264	66,777	72,787	79,338	86,479	94,262	102,745
- 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
<i>в) выплата дивидендов</i>	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)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
11. Общее сальдо потока (сумма показателей пунктов 7 и 10)	1,210	-321,343	-420,039	236,734	382,876	541,546	567,774	594,829	622,725	651,373
Сальдо потока нарастающим итогом	1,210	-320,133	-740,172	-503,437	-120,561	420,984	988,759	1 583,588	2 206,312	2 857,686

4. Эффективность реализации проекта

Расчет основных данных, произведенный в постоянных ценах, показывает, что деятельность данного проекта является эффективной и устойчивой 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 79,94 млн руб., что говорит о 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 12,95%.

Индекс рентабельности проекта (PI) рассчитывается как отношение приведенной стоимости всех будущих чистых денежных потоков проекта к сумме первоначальных инвестиций. Индекс рентабельности проекта составляет 1,09.

Окупаемость инвестиционного проекта – 6 лет 11 месяцев.

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

5. Инвестиционные площадки

Инвестиционная площадка №1

Адрес: историко-природный парк «Костенки-Борщёво-Архангельское».

Общая площадь: 16 тыс. га.

Территория является объектом культурного наследия регионального значения.

Состоит из 3 муниципальных образований: сельские поселения Костёнки, Борщёво, Архангельское.

На территории располагается музей-заповедник «Костенки».

Развитие историко-природного парка - один из ключевых проектов Воронежской области в сфере туризма, предмет региональных и муниципальных программ.

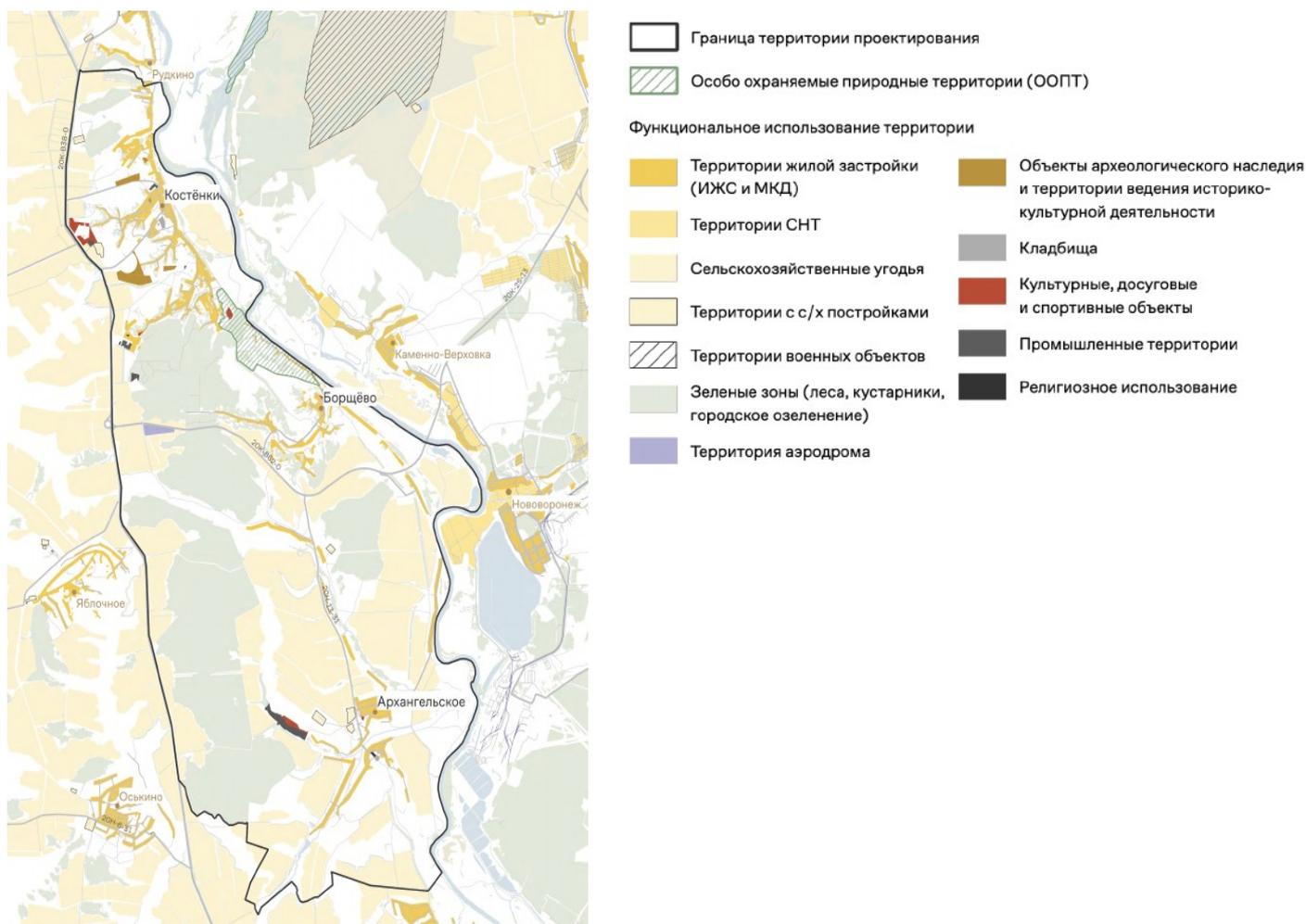


Рисунок 1. Использование территории историко-природного парка «Костенки-Борщёво-Архангельское»

Большая часть территории остается неосвоенной и сохраняет в себе зеленые зоны, нетронутые человеком. Больше 90% территории не занято постройками. Из них:

- 43% занимают сельскохозяйственные земли;
- 57% занимают леса.

Транспортная доступность: в полуторачасовой доступности от территории располагается съезд с федеральной трассы М-4. Через данную трассу осуществляется движение из Москвы и близрасположенных городов на курортные территории Черноморского побережья, а также рекреационные территории Воронежской области, Краснодарского края.

Удаленность территории на машине:

- Воронеж — 40 минут;
- Нововоронеж — 25 минут;
- Лиски — 2 часа;
- Острогожск — 1 час.

К 2024 году планируется устройство дополнительной связи трассы М-4 с дорогой на Нововоронеж 20К-28-0, что в перспективе может повысить доступность территории.

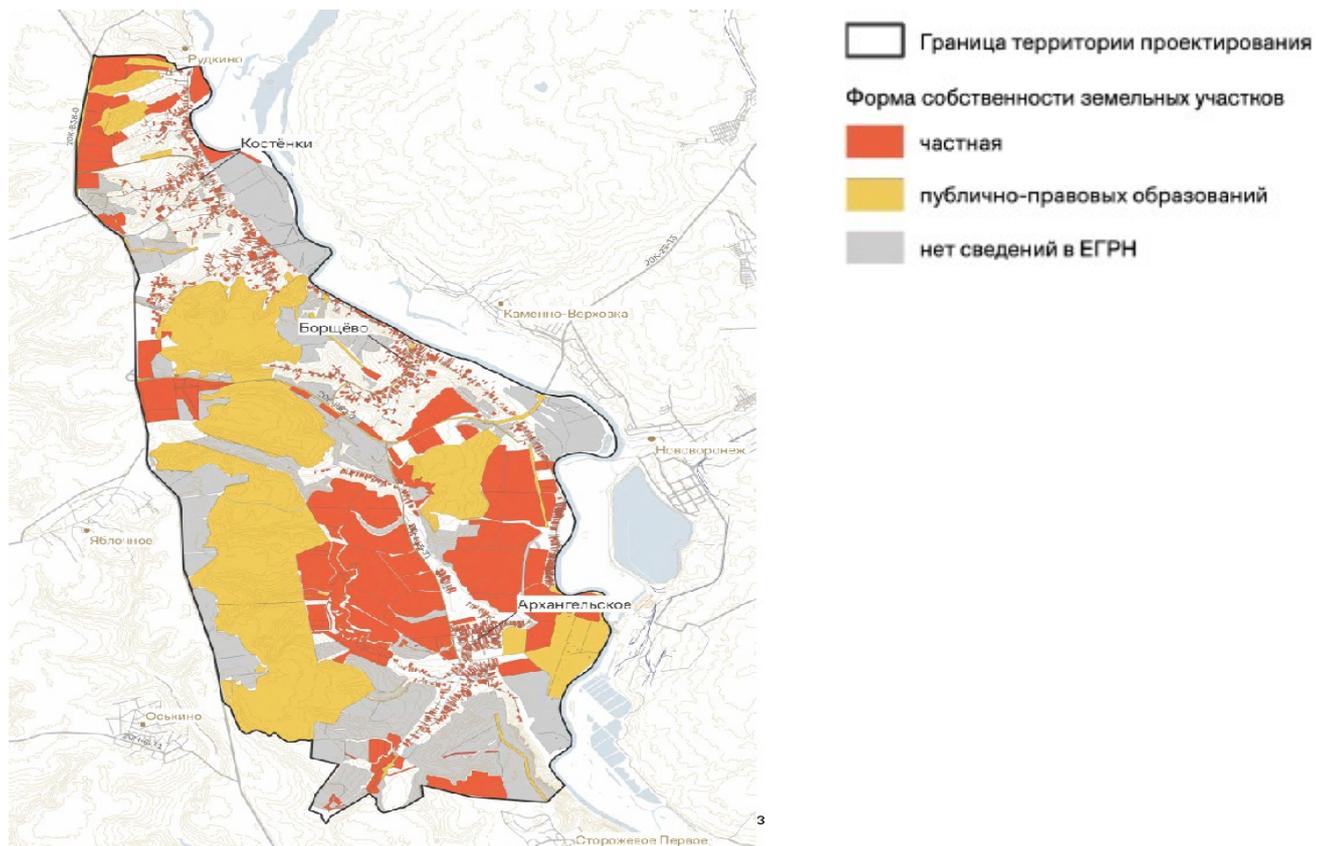


Рисунок 2. Землепользование территории историко-природного парка «Костенки-Борщеве-Архангельское»

Наиболее привлекательной территорией на данный момент являются Костенки – здесь расположены основные участки, занятые инвесторами под проекты.

Инвестиционная площадка №2

Адрес: Петровская набережная г.о.г. Воронеж.

Площадь: 2 га.

Концепция функционального зонирования территории Петровской набережной городской округ город Воронеж

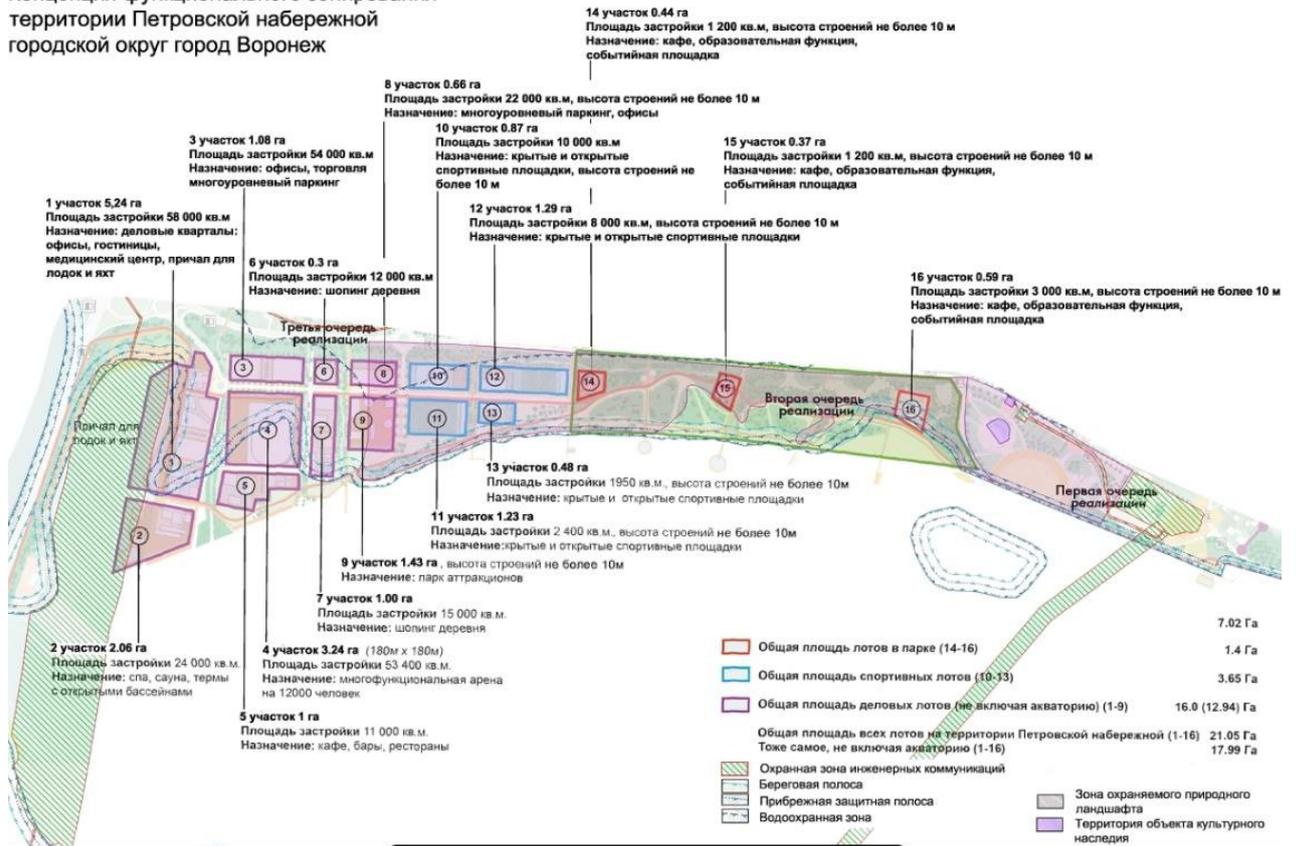


Рисунок 3. Концепция функционального зонирования территории Петровской набережной г.о.г. Воронеж.

6. Меры поддержки

1. Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения осуществляется в случае, если такие объекты соответствуют приоритетам и целям, определенным в стратегии и программах социально-экономического развития Воронежской области. (Закон Воронежской области от 02.03.2016 № 05-ОЗ).

Критерии:

1. Объекты социально-культурного назначения - объекты, предназначенные для обеспечения социальных нужд населения, культурно-досуговой деятельности, а также для обеспечения населения услугами здравоохранения, а именно рекреационного назначения;

2. Признание проекта особо значимым (Закон Воронежской области от 07.07.2006 г. № 67–ОЗ).

Преференции:

- льготы по налогу на прибыль – организациям предоставляются льготы по налогу на прибыль в части, подлежащей зачислению в областной бюджет в размере 14,5 процента на срок от 3 до 10 лет в зависимости от отраслевой деятельности компании-инвестора и способа реализации проекта (возведение нового производства, модернизация, перевооружение и т.д.) (льгота перестает действовать с 01.01.2024);

- льготы по налогу на имущество – предоставляется ставка налога на имущество организаций в размере 0 процентов от налоговой базы для предприятий, размещающих проекты в регионе на срок от 5 до 10 лет в зависимости от отраслевой деятельности компании-инвестора и способа реализации проекта (возведение нового производства, модернизация, перевооружение и т.д.);

- предоставление инвестиционного налогового кредита, инвестиционного налогового вычета, а также изменения сроков уплаты налогов в форме отсрочки, рассрочки;

- обеспечение информационного сопровождения инвестиционной деятельности;
- участие в разработке инвестиционных проектов;
- предоставление государственных гарантий Воронежской области по инвестиционным проектам за счет средств областного бюджета и обеспечения обязательств инвестора залогом областного имущества;
- предоставление инвесторам субсидий на возмещение затрат (части затрат) на уплату процентов за пользование кредитами российских кредитных организаций, привлекаемыми для реализации инвестиционных проектов, отнесенных к категории особо значимых, а также для реализации инвестиционных проектов в рамках государственных программ Воронежской области и ведомственных целевых программ;
- предоставление субсидий на возмещение затрат на строительство (реконструкцию) объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- предоставление субсидий на возмещение затрат на оплату услуг по осуществлению технологического присоединения к электрическим сетям;
- содействие инвесторам в размещении промышленных производств на территории индустриального (промышленного) парка;
- содействие в разработке программ замены изношенного и технологически устаревшего оборудования: оптимизации распределения электрических и тепловых нагрузок по энергоисточникам и оборудованию;
- содействие в создании производств, удовлетворяющих требованиям высокой ресурсоэффективности: наукоемких материало-, энергосберегающих и экологически чистых технологий, обеспечивающих высокую степень переработки используемого сырья;
- предоставление субсидий на возмещение части предусмотренных бизнес-планом инвестиционного проекта затрат по реализации инвестиционных проектов, включенных в перечень особо значимых, в размере не более уплаченного инвесторами в областной бюджет налога на прибыль организаций.

Критерии:

1) объем инвестиций не менее- 300 млн рублей при условии создания новых и (или) модернизации, реконструкции, расширении и техническом перевооружении действующих объектов капитального строительства, относящихся к объектам санаторно-курортного лечения и отдыха, а также к объектам, входящим в туристско-рекреационный кластер;

2) при определении объема инвестиций, осуществляемых в форме капитальных вложений, учитываются затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, производственного и хозяйственного инвентаря, проектно-изыскательские работы и др.

3. Включение в реестр участников региональных инвестиционных проектов в соответствии с действующим законодательством (Закон Воронежской области от 14.12.2021 № 151-ОЗ; от 14.12.2021 № 152-ОЗ).

Преференции:

– устанавливается налоговая ставка налога на прибыль организаций, подлежащего зачислению в областной бюджет, в размере 10 процентов начиная с налогового периода, в котором в соответствии с данными налогового учета была получена первая прибыль от реализации товаров.

Критерии:

соответствие требованиям, установленных подпунктами 1.1, 2, 4, 5 пункта 1 статьи 25.8 Налогового кодекса Российской Федерации;

объем капитальных вложений, определяющих сумму финансирования регионального инвестиционного проекта, в соответствии с инвестиционной декларацией не может быть менее:

а) 200 миллионов рублей при условии осуществления капитальных вложений в срок, не превышающий трех лет со дня включения организации в реестр;

б) 500 миллионов рублей при условии осуществления капитальных вложений в срок, не превышающий пяти лет со дня включения организации в реестр;

инвестиционный проект отнесен к категории особо значимых, включен в Перечень особо значимых инвестиционных проектов и в отношении такого инвестиционного проекта с уполномоченным органом заключен договор о государственной (областной) поддержке в соответствии с Законом Воронежской области от 7 июля 2006 года N 67-ОЗ «О государственной (областной) поддержке инвестиционной деятельности на территории Воронежской области»;

средняя заработная плата согласно финансовой модели инвестиционного проекта предусмотрена в размере не ниже уровня среднеотраслевой заработной платы по соответствующему виду экономической деятельности, фактически сложившегося в Воронежской области по данным территориального органа статистики по Воронежской области за отчетный год;

инвестиционный проект должен предусматривать приобретение основных средств, не бывших ранее в эксплуатации, а также реконструкцию и (или) новое строительство зданий и (или) сооружений.

7. 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:

Начальник информационно-аналитического отдела:

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

Будем рады дальнейшему взаимовыгодному сотрудничеству!

