

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



**ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
«СТРОИТЕЛЬСТВО КРУГЛОГОДИЧНОГО ГЛЭМПИНГА»**



**ВОРОНЕЖ
Июнь, 2024**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Резюме.....	3
2. Анализ рынка.....	5
2.1. Анализ российского рынка внутреннего туризма.....	5
2.2. Состояние глэмпинг-индустрии	8
2.3. Конкурентная среда.....	12
2.4. Потенциальные потребители.....	15
3. Финансовый план.....	17
3.1. Основные предположения.....	17
3.2. Общий объем финансирования проекта.....	17
3.3. Показатели экономической эффективности проекта.....	18
3.3.1. Прогноз выручки от реализации проекта.....	18
3.3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда.....	22
3.3.3. Затраты на реализацию услуг.....	24
3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта.....	25
3.3.5. Прогноз денежных потоков по проекту.....	26
4. Эффективность реализации проекта.....	28
5. Инвестиционные площадки.....	29
6. Контактная информация.....	33

1. Резюме

Проектом предполагается строительство всесезонного глэмпинга на территории Воронежской области. Круглогодичная база отдыха предлагает гостям комфортный отдых вдали от города. Возможен как спокойный и тихий отдых в уютных и комфортабельных глэмпингах, так и активный: прогулки на велосипедах, катание на сап-бордах, участие в различных мероприятиях.

К преимуществам данного проекта относятся:

- востребованное направление;
- невысокая конкуренция;
- быстрая окупаемость несмотря на значительный объем вложений;
- относительная устойчивость проекта к неблагоприятным экономическим трендам, а также возможность быстро изменять концепцию.

В последние годы отдых в глэмпингах стал популярным вариантом размещения для тех, кто ищет уникальный опыт путешествия, который предлагает роскошные и стильные варианты размещения.

В рамках проекта предлагаются уникальные и стильные варианты размещения, которые позволяют гостям наслаждаться природой и одновременно наслаждаться комфортом и роскошью.

В рамках инвестиционного предложения предполагается построить 10 всесезонных домиков и 5 глэмпинг-палатки из экологичных легких построек и сети инфраструктуры, гармонично вписывающейся в особенности естественного ландшафта территории, а также, организации дополнительных услуг исходя из этой самой местности:

- пешие маршруты;
- велопрогулки по лесным тропам;
- занятия йогой на свежем воздухе;
- сплавы на sup-бордах;
- услуги парной (баня и чан);
- кафе.

Необходимая сумма инвестиций – 69,6 млн руб.

Численность работников – 29 человек.

Сумма налоговых отчислений в региональный бюджет за 10 лет составит 132,93 млн руб.

2. Анализ рынка

2.1. Анализ российского рынка внутреннего туризма

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.

Внутренний турпоток в России по итогам 2023 г. вырос на 20% до 78 млн поездок, по предварительным данным Российского союза туриндустрии (РСТ). Ранее годовой прирост внутреннего турпотока бывал и выше: на 30% он увеличился в 2015 и 2021 гг., по данным РСТ. Однако именно количество поездок россиян по стране в 2023 г. стало историческим рекордом.

Внутренний туризм стал основным драйвером развития гостиничного рынка во время пандемии и остался им и в 2023 году. В 2023 году в российских средствах размещения (отели, хостелы, гостевые дома) остановилось 77,1 млн человек – на 19 % больше, чем в 2022 году.

Увеличился и объем инвестиций в гостиничную недвижимость, в 2023 году инвестиции составили 54 млрд рублей.

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. А также, помимо гостиниц, инвесторы вкладываются в разнообразную туристско-развлекательную инфраструктуру (горнолыжные трассы, аквапарки, тематические парки, концертно-фестивальные площадки и т. п.).

Главный тренд российского гостиничного рынка в 2023 году – рост загородного и регионального предложения. Особенно большое количество девелоперской активности наблюдается на территории Подмосковья. Жители Москвы и Подмосковья привыкли к путешествиям, поэтому в условиях ограниченной доступности зарубежных поездок чаще отдыхают на загородных территориях.

Помимо традиционного отдыха на море и культурно-познавательного туризма, россияне все чаще стали выбирать для себя активный отдых. Это походы, отдых в горах, трекинги, сплавы. Эксперты Центра макроэкономического и регионального анализа и прогнозирования Россельхозбанка пришли к выводу, что к 2025 году количество туристов,

выбирающих активный отдых на заповедных и сельских территориях, вырастет до 22-25 миллионов человек в год. Вместе с этим вырастет и популярность относительно нового для России формата - глэмпинга - комфортный отдых на лоне природы. По расчетам специалистов, к 2025 году количество глэмпингов увеличится вдвое в целом по стране, а доходы от глэмпинг-туризма составят до 5 миллиардов рублей.

Воронежская область - наиболее крупная после Московской области по территории, численности населения, а также экономическому потенциалу среди областей европейской части страны. Область простирается с севера на юг на 277 км; с запада на восток – на 352 км. Общая площадь территории – 52,4 тысячи км². Это чуть меньше 0,31% площади РФ (51 место по площади среди всех российских регионов). 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 область.

Туристический поток Воронежской области постоянно увеличивается. В 2021 году он составил 781 тыс. человек, в 2022 году – 1,1 млн человек, в 2023 году - 1,9 млн человек.

2.2. Состояние глэмпинг-индустрии

В настоящее время все большую популярность приобретает такой туристский продукт как отдых на природе, неразрывно связанный с понятием экологического туризма, включающего все виды природного туризма, при которых основной мотивацией туристов является приобщение к природе при стремлении к ее сохранению. Чаще всего объекты экологического туризма представляют собой туристские специализированные средства размещения: туристские базы, кемпинги, глэмпинги.

Глэмпинг – это объект туристской индустрии, формат которого предполагает размещение туристов на природной территории с использованием преимущественно некапитальных сооружений и обеспечением условий проживания повышенной комфортности и расширенного спектра услуг.

Для глэмпингов характерна:

- природная локация (часто выбирается по принципу, что она настолько уникальна, что на ней невозможно разместить отель);

- обеспечение максимальной сохранности естественного ландшафта и природы;
- некапитальные быстровозводимые жилые модули;
- развитый сервис и многообразный спектр услуг;
- культура эстетики и гедонизма.

Для гостей глэмпинг – это возможность убежать от городской суеты. Этот вид отдыха востребован у туристов, которые ищут покоя и уединения на лоне природы, но со значительно более комфортным времяпрепровождением в сравнении с походными условиями традиционного кемпинг-лагеря.

Анализ исследований данной темы позволяет выделить три ключевые характеристики глэмпинг-туризма:

1. Отдых на природе: размещение на территориях, минимально подвергнутых антропогенному или техногенному воздействию с естественным ландшафтом, в том числе в окрестностях сельской местности (за пределами населенного пункта).

2. Уединение: статистические данные о предпочтениях туристов, выбирающие глэмпинг, указывают на то, что гости ищут уединение и покой, тогда как базы отдыха, и другие форматы размещения предполагают наличие большого количества отдыхающих на сопоставимой по площади территории.

3. Комфорт: неотъемлемым атрибутом отдыха в глэмпинге также является повышенный уровень комфорта, который достигается качественным сервисом, удобствами проживания и предоставлением гостям дополнительных услуг.

Выделяется несколько ключевых отличий глэмпинга от других объектов отдыха на природных территориях схожего принципа устройства:

1. Объекты размещения гостей обустроены и подготовлены к моменту заселения, подобно гостиничным номерам, поэтому глэмпинги часто сравнивают с отелями под открытым небом, в то время как традиционные формы отдыха на природе предполагают, что туристы, находясь в походных

условиях или останавливаясь в кемпинге, добиваются минимального уровня бытового комфорта собственными силами и инвентарем.

2. Размещение туристов в модулях, которые оборудованы всем необходимым для комфортного проживания: полноценная постель с удобным матрасом, санитарные узлы с горячей водой, кухонная зона, оснащенная приготовлением пищи. Интерьер модуля, как правило, отличается оригинальным стилем.

3. Высокий уровень сервиса предоставляется в любой точке контакта с гостем: полная и достоверная информация на сайте, удобная система бронирования, дружелюбие и профессионализм персонала на всех этапах взаимодействия.

4. Расширенное предложение дополнительных услуг на уровне загородных отелей высших категорий – уборка, обслуживание жилых модулей, прокат туристского инвентаря и снаряжения, спортивные и детские развлечения.

Глэмпинг-индустрия активно набирает популярность в России. К регионам-лидерам по количеству глэмпингов относятся:

- Московская область (48 глэмпингов);
- Краснодарский край (38 глэмпингов);
- Ленинградская область (36 глэмпингов);
- Республика Крым (27 глэмпингов);
- Республика Карелия (21 глэмпингов);
- Республика Алтай (17 глэмпингов);
- Калужская область (13 глэмпингов);
- Свердловская область (13 глэмпингов);
- Тверская область (12 глэмпингов);
- Ярославская область (12 глэмпингов);
- Тульская область (11 глэмпингов);
- Самарская область (9 глэмпингов).

На территории России действуют 404 глэмпинга, из которых 255 – круглогодичные, 149 – сезонные.

На территории Воронежской области зарегистрировано 4 глэмпинга (согласно карте глэмпингов России <https://glamping-association.ru/map>):

- «Белый колодец» (Хохольский район, сезонный глэмпинг);
- «Зеленый шум» (Новоусманский район, сезонный глэмпинг);
- «Солнечная система» (Рамонский район, круглогодичный глэмпинг);
- «Сыч» (г. Воронеж, микрорайон Малышево, сезонный глэмпинг).

Факторы, влияющие на развитие глэмпинг-туризма:

1. Рост внутреннего туризма.
2. Рост спроса на уединенный отдых в малых группах.
3. Ориентация гостей на принципы экологического туризма и ответственность.

На территории глэмпинга планируется создать тропу здоровья для босых ног, выполненную из различных природных материалов (трава, песок, галька, шишки, камни, другие натуральные поверхности). Данная тропа выступает одним из видов досуга, однако, при этом, выполняя оздоровительную функцию, что в настоящее время имеет актуальное значение.

Босоногая тропа — это чередование разных воздействий на стопы: жестких и мягких, разогревающих и охлаждающих, успокаивающих и бодрящих.

О пользе хождения босиком известно с древних времен. Это не только закаливание, но и тренировка суставов, сухожилий, мышц, инструмент в борьбе с плоскостопием. Оно стимулирует нервную систему, улучшает кровообращение и укрепляет здоровье в целом.

Индустрия здорового образа жизни в стране в настоящее время находится на подъеме. Все больше людей осознают важность заботы о своем здоровье и активно включаются в процесс улучшения своего образа жизни. Это создает благоприятные условия для развития индустрии ЗОЖ, которая

включает в себя различные сферы деятельности, направленные на поддержание и улучшение физического и психического здоровья.

Тропа здоровья для босых ног является не только отличным времяпрепровождением, но и несет пользу для организма:

- укрепляет и закаляет организм;
- уменьшает головные боли;
- укрепляет мышцы ног.

Помимо этого, в силу того, что на стопах находится много нервных окончаний, и, наступая на разные поверхности, они активизируются, что благотворно воздействует на весь организм.

2.3. Конкурентная среда

Основным конкурентом выступает глэмпинг «Солнечная система», расположенный в Рамонском районе.

Глэмпинг «Солнечная система» - расположен в Воронежской области на берегу реки Дон в селе Ямное.

На территории глэмпинга имеется:

1. Домики А-Frame (3 объекта, круглогодичный) с максимальной вместимостью 4 человека. В домике есть все удобства:

- мини-кухны (холодильник, чайник, посуда);
- ванная комната (средства личной гигиены, полотенца);
- спальня;
- раскладной диван;
- мангал;
- садовая мебель.

Стоимость от 6 000 руб./сутки.

2. Glamp-палатка (5 объектов, сезонная) с террасой и панорамным видом на реку, а также мини-кухня, кровать, комплект полотенец, мангал и садовая мебель. Душ и туалет в отдельном строении.

Стоимость от 4 000 руб./сутки.

3. Дом администратора с круглосуточным пребыванием персонала.

4. Баня на берегу реки Дон с панорамным видом из парной. Стоимость парения составляет 1 000 руб./час.

Помимо этого, на территории глэмпинга проходят тематические заезды (йога-туры, фитнес-девичники, арт-выходные), кинотеатр под открытым небом, рыбалка, костровая на поляне.



Рисунок 1. Глэмпинг «Солнечная система»

В Липецкой области (80 км от г. Воронежа) расположены гостевые дома «Гнезда», на территории которых расположены 3 всесезонных дома, SPA с чаном, зал для мероприятия.

Данный глэмпинг может выступать конкурентом по видам предоставляемых услуг. Так, на территории «Гнезд» проходят такие мероприятия, как: женские лагеря, свадьбы, аренда территории для проведения частных или общественных мероприятий.

Стоимость аренды домиков для 2 гостей в будние дни составляет 8 000 руб., в выходные – 11 000 руб.

Под мероприятия сдается весь комплекс полностью. Вместимость банкетного зала составляет 30 человек. Вместимость 3 домов – 12 человек. Стоимость в будние дни составляет 80 000 руб., в выходные – 100 000 руб. В стоимость входит мебель (5 столов, 30 стульев), пользование территорией, помощь администратора, размещение в домиках. SPA оплачивается отдельно (2 часа – 3 000 руб./2 человека).



Рисунок 2. Гостевые дома «Гнезда»

Конкурентом проекту по строительству всесезонного глэмпинга с кафе и SPA комплексом на территории Воронежской области является загородная козья ферма «Farm village» в Рамонском районе. На территории комплекса расположены гостевые дома, ресторан, кафе, ферма, бассейн (в летнее время), каток (в зимнее).

«Farm village» представляет собой комплекс с гостевыми домами на территории молочной козьей фермы со стадом селекционных коз, собственной ремесленной сыроварней и рестораном современной фермерской кухни.

Стоимость проживания в домиках составляет от 6 400 руб. до 18 300 руб. (входит завтрак).



Рисунок 3. Ферма «Farm village»

Реализация инвестиционного предложения по строительству круглогодичного глэмпинга на территории Воронежской области обладает актуальностью, так как бронирование вышеперассмотренных домиков производится на недели вперед (согласно их сайтам).

2.4. Потенциальные потребители

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-М4 Москва-Новороссийск;
- федеральная автомагистраль E119-Р22 Москва-Астрахань;
- автомагистраль E38-Р298 Курск-Саратов;
- трасса Р193 Воронеж-Тамбов;

- трасса Р194 Воронеж-Луганск;
- трасса Р185 Белгород-Россошь;
- трасса Р196 Р194-Подгорное-М4.

К целевой аудитории относятся жители города Воронежа и соседних областей в возрасте от 24 до 44 лет (около 50 млн человек 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.

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 69,6 млн рублей, в том числе:

- 1) строительно-монтажные работы – 2,75 млн рублей;
- 2) здания – 33,3 млн рублей;
- 3) оборудование — 17,68 млн рублей;
- 3) мебель – 4,3 млн рублей;
- 4) оборотные средства – 7,173 млн рублей;
- 5) прочие – 4,4 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.Сдача домика сезонного (будни)											
Объем производства:											
в натуральном выражении	дней	0,00	222,30	222,30	222,30	222,30	222,30	222,30	222,30	222,30	222,30
в стоимостном выражении	млн руб.	0,00	15,56	15,56	16,67	16,67	17,78	17,78	18,90	18,90	18,90
Объем реализации в натуральном выражении	дней	0,00	222,30	222,30	222,30	222,30	222,30	222,30	222,30	222,30	222,30
Цена реализации за единицу продукции	руб./сутк и	0,00	7 000,00	7 000,00	7 500,00	7 500,00	8 000,00	8 000,00	8 500,00	8 500,00	8 500,00
Общая выручка от реализации (в млн руб)	млн руб.	0,00	15,56	15,56	16,67	16,67	17,78	17,78	18,90	18,90	18,90
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,00	3,11	3,11	3,33	3,33	3,56	3,56	3,78	3,78	3,78
2. Сдача домика A-Frame (выходные)											
Объем производства:											
в натуральном выражении	дней	0,00	118,00	118,00	118,00	118,00	118,00	118,00	118,00	118,00	118,00
в стоимостном выражении	млн руб.	0,00	11,80	11,80	12,39	12,39	12,98	12,98	13,57	13,57	13,57
Объем реализации в натуральном выражении	дней	0,00	118,00	118,00	118,00	118,00	118,00	118,00	118,00	118,00	118,00
Цена реализации за единицу продукции	руб./сутк и	0,00	10 000,00	10 000,00	10 500,00	10 500,00	11 000,00	11 000,00	11 500,00	11 500,00	11 500,00
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,00	11,80	11,80	12,39	12,39	12,98	12,98	13,57	13,57	13,57
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,00	2,36	2,36	2,48	2,48	2,60	2,60	2,71	2,71	2,71
3. Сдача глэмпинг-палатка (будни)											
Объем производства:											
в натуральном выражении	дней	0,00	84,15	84,15	84,15	84,15	84,15	84,15	84,15	84,15	84,15
в стоимостном выражении	млн руб.	0,00	1,89	2,10	2,31	2,31	2,52	2,52	2,73	2,73	2,73
Объем реализации в натуральном выражении	дней	0,00	84,15	84,15	84,15	84,15	84,15	84,15	84,15	84,15	84,15
Цена реализации за единицу	руб./сутк	0,00	4 500,00	5 000,00	5 500,00	5 500,00	6 000,00	6 000,00	6 500,00	6 500,00	6 500,00

продукции	и										
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,00	1,89	2,10	2,31	2,31	2,52	2,52	2,73	2,73	2,73
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,00	0,38	0,42	0,46	0,46	0,50	0,50	0,55	0,55	0,55
4. Сдача глэмпинг-палатки (выходные)											
Объем производства:											
в натуральном выражении	дней	0,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
в стоимостном выражении	млн руб.	0,00	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Объем реализации в натуральном выражении	дней	0,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
Цена реализации за единицу продукции	руб./сутк и	0,00	6 000,00	6 500,00	6 500,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 500,00	7 500,00
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,00	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,00	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
5.Баня											
Объем производства:											
в натуральном выражении	дней	0,00	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50
в стоимостном выражении	млн руб.	0,00	0,77	0,77	0,77	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Объем реализации в натуральном выражении	дней	0,00	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50
Цена реализации за единицу продукции	руб./сутк и	0,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,00	0,77	0,77	0,77	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,00	0,15	0,15	0,15	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18
6.Чан											
Объем производства:											
в натуральном выражении	дней	0,00	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50
в стоимостном выражении	млн руб.	0,00	0,77	0,77	0,77	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Объем реализации в натуральном выражении	дней	0,00	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50	255,50
Цена реализации за единицу продукции	руб./сутк и	0,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00
Общая выручка от реализации (в	млн руб.	0,00	0,77	0,77	0,77	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89

9. Сдача территории глэмпинга под мероприятия											
Объем производства:											
в натуральном выражении	дней	0,00	12,00	13,00	14,00	15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00
в стоимостном выражении	млн руб.		1,80	1,95	2,10	2,25	2,40	2,55	2,70	2,85	3,00
Объем реализации в натуральном выражении	дней	0,00	12,00	13,00	14,00	15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00
Цена реализации за единицу продукции	руб./сутки	0,00	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,00	1,80	1,95	2,10	2,25	2,40	2,55	2,70	2,85	3,00
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,00	0,36	0,39	0,42	0,45	0,48	0,51	0,54	0,57	0,60
9. Реализация доп. Услуг (проведение различных мероприятий, сдача в аренду территорий для проведения мероприятий)											
Объем производства:											
в натуральном выражении	дней	0,00	24,00	25,00	26,00	27,00	28,00	29,00	30,00	31,00	32,00
в стоимостном выражении	млн руб.	0,00	0,24	0,28	0,31	0,32	0,34	0,35	0,36	0,37	0,38
Объем реализации в натуральном выражении	дней	0,00	24,00	25,00	26,00	27,00	28,00	29,00	30,00	31,00	32,00
Цена реализации за единицу продукции	руб./сутки	0,00	10 000,00	11 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,00	0,24	0,28	0,31	0,32	0,34	0,35	0,36	0,37	0,38
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,00	0,05	0,06	0,06	0,06	0,07	0,07	0,07	0,07	0,08
Общая выручка от реализации продукции, итого (в млн руб)	млн руб.	0,05	59,29	66,14	73,16	74,86	78,25	79,78	83,26	84,87	86,53
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,00	10,72	12,05	13,24	13,54	14,19	14,46	15,12	15,41	15,71

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.	7,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00
в том числе:											
- рабочие, непосредственно занятые производством продукции	чел.	-	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
- рабочие, служащие и ИТР, не занятые непосредственно производством продукции	чел.	6,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00
- сотрудники аппарата управления на уровне цехов и организации	чел.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
- сотрудники, занятые сбытом продукции	чел.	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2. Расходы на оплату труда рабочих, непосредственно занятых производством продукции, всего	млн руб.	-	4,89	5,11	5,33	5,57	5,81	6,07	6,34	6,61	6,91
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	-	3,76	3,92	4,10	4,28	4,46	4,66	4,87	5,08	5,30
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	-	1,14	1,18	1,24	1,29	1,35	1,41	1,47	1,53	1,60
3. Расходы на оплату труда рабочих, служащих и ИТР, не занятых непосредственно производством продукции, всего	млн руб.	5,25	19,18	20,03	20,91	21,83	22,79	23,79	24,84	25,93	27,07
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	4,03	14,73	15,38	16,06	16,76	17,50	18,27	19,08	19,92	20,79
- отчисления на социальные	млн руб.	1,22	4,45	4,65	4,85	5,06	5,29	5,52	5,76	6,01	6,28

[illegible]

3.3.3. Затраты на реализацию услуг

Таблица 3. Затраты на реализацию услуг, млн руб.

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
<u>ПО ВСЕМ ВИДАМ ПРОДУКЦИИ И УСЛУГ</u>										
1. Прямые (переменные) затраты, всего	0,52	6,48	6,70	6,92	7,16	7,40	7,66	7,92	8,20	8,49
в том числе:										
- затраты на сырье, материалы, комплектующие, полуфабрикаты и др.	-	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
- затраты на топливо и энергию на технологические цели	0,52	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29
- затраты на оплату труда производственных рабочих	-	3,76	3,92	4,10	4,28	4,46	4,66	4,87	5,08	5,30
- отчисления на социальные нужды	-	1,14	1,18	1,24	1,29	1,35	1,41	1,47	1,53	1,60
2. Постоянные (общие) затраты, всего	6,66	21,90	22,84	23,82	24,84	25,91	27,02	28,18	29,40	30,66
в том числе:										
а) общепроизводственные расходы, всего	-	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
- прочие расходы	-	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
б) общехозяйственные расходы (управленческие), всего	6,66	20,65	21,56	22,51	23,50	24,53	25,61	26,74	27,91	29,14
из них:										
- затраты на оплату труда	5,11	15,86	16,56	17,29	18,05	18,84	19,67	20,54	21,44	22,38
- отчисления на социальные нужды	1,54	4,79	5,00	5,22	5,45	5,69	5,94	6,20	6,47	6,76
- прочие расходы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в) расходы на сбыт продукции, всего	-	0,75	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,02
из них:										
- затраты на оплату труда	-	0,50	0,52	0,55	0,57	0,60	0,62	0,65	0,68	0,71

[illegible]

3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта

Таблица 4. Финансовые результаты деятельности, млн руб.

[illegible]

энергию										
6. Налоги, включаемые в себестоимость, всего	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
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	0,00	0,00
- аренда земельного участка	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
7. Финансовый результат (прибыль)	-7,24	18,99	23,31	27,73	27,84	29,24	29,09	30,44	30,24	30,01
8. Налоги, относимые на финансовый результат (прибыль), всего	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
в том числе:										
- налог на имущество организаций	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- другие налоги (указать каждый в отдельности)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Выплата процентов	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Налог на прибыль	-2,05	5,11	6,25	8,22	7,50	7,92	7,95	8,36	8,38	8,40
11. Чистая прибыль	-5,19	13,88	17,07	19,52	20,34	21,32	21,14	22,08	21,86	21,61
12. Погашение основного долга	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Платежи в бюджет	-2,08	16,71	19,22	22,59	22,21	23,31	23,64	24,75	25,09	25,45

3.3.5. Прогноз денежных потоков по проекту

Таблица 4. План денежных поступлений и выплат, млн руб.

[illegible]

а) затраты по производству и сбыту продукции (услуг) (таблица 8, пункт 5)	7,17	28,38	29,54	30,74	32,00	33,31	34,68	36,11	37,60	39,16
б) платежи в бюджет (таблица 8, пункт 14)	- 2,08	16,71	19,22	22,59	22,21	23,31	23,64	24,75	25,09	25,45
3. Сальдо потока деятельности по производству и сбыту продукции (разность показателей пунктов 1 и 2)	- 5,09	14,20	17,38	19,83	20,65	21,64	21,46	22,40	22,18	21,93
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
4. Поступление средств, всего (сумма показателей пунктов 4 "а", 4 "б" и 4 "в")	69,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
а) денежные средства претендента на начало реализации проекта	69,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-
б) продажа имущества	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в) продажа финансовых активов (паи, ценные бумаги других эмитентов)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Выплаты, всего (таблица 2, пункт 5)	64,51	14,20	17,38	-	-	-	-	-	-	-
6. Сальдо потока от инвестиционной деятельности (разность показателей п.4 и п.5)	5,09	- 14,20	- 17,38	-	-	-	-	-	-	-
7. Сальдо потока по производственной и инвестиционной деятельности (сумма показателей пунктов 3 и 6)	-	-	-	19,83	20,65	21,64	21,46	22,40	22,18	21,93
Сальдо потока нарастающим итогом	-	-	-	19,83	40,49	62,13	83,58	105,98	128,16	150,09
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
8. Поступление средств, всего	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Выплата средств, всего	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. Сальдо потока по финансовой деятельности (разность показателей пунктов 8 и 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Общее сальдо потока (сумма показателей пунктов 7 и 10)	-	-	-	19,83	20,65	21,64	21,46	22,40	22,18	21,93
Сальдо потока нарастающим итогом	-	-	-	19,83	40,49	62,13	83,58	105,98	128,16	150,09

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 21,4 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 11,88%.

Индекс рентабельности проекта (PI) рассчитывается как отношение приведенной стоимости всех будущих чистых денежных потоков проекта к сумме первоначальных инвестиций. Индекс рентабельности проекта составляет 1,31.

Окупаемость инвестиционного проекта – 6 лет 4 месяца.

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

5. Инвестиционные площадки

Инвестиционная площадка №1

Адрес: Воронежская область Хохольский муниципальный район с. Костенки ул.Ленина 166.

Общая площадь: 13 га.

Кадастровый номер: 36:31:1100016:92.

Вид собственности – государственная собственность не разграничена.

Вид права – аренда.

Земельный участок свободен от застройки.

Газоснабжение: точка подключения- 1,5 км до АГРС с. Костенки.
Доступная мощность - ГРП- 1 км.

Водоснабжение: отсутствует, расстояние до скважины 90 м.

Электроснабжение: резерв ПС 35 кВ «Дон».

Автомобильная дорога: 0,303 км до автодороги «Воронеж-Луганск» А 194; 0,303 км до автодороги «Воронеж-Острогожск-Россошь-Луганск» Р144.

Железная дорога: расстояние до железнодорожного вокзала «Воронеж-1» 53 км.

Инвестиционная площадка №2

Адрес: Воронежская область, р-н Эртильский, г. Эртиль, центральная часть кадастрового квартала 36:32:6400005.

Общая площадь: 7,6 га.

Кадастровый номер: 36:01:0710001:82.

Вид собственности – государственная собственность не разграничена.

Вид права – аренда, приобретение в собственность.

Земельный участок свободен от застройки.

Газоснабжение: газопровод высокого давления, 1,2 Мпа, 160мм, необходим монтаж ГРП - 3км.

Водоснабжение: технический водоем 400 м.

Электроснабжение: ЛЭП 10 кВ - 1200 м.

Автомобильная дорога: трасса Р-193-«Воронеж-Тамбов» - 37 км.

Железная дорога: железнодорожная ветка, удаленность - 5 км.

Инвестиционная площадка №3

Адрес: Воронежская область, р-н Репьевский, с. Платава.

Общая площадь: 10 га.

Кадастровый номер: 36:26:2400008.

Вид собственности – государственная собственность не разграничена.

Вид права – аренда, приобретение в собственность.

Земельный участок свободен от застройки.

Газоснабжение: удаленность - 2 км., газопровод среднего давления.

Водоснабжение: строительство собственной скважины.

Электроснабжение: удаленность - 1000 м., 10 кВт.

Автомобильная дорога: автодорога М 4, Федеральная трасса Дон - 92 км, асфальтированная автодорога расположена на расстоянии 500 м.

Инвестиционная площадка №4

Адрес: Воронежская область, р-н Репьевский, с. Репьевка.

Общая площадь: 7,6 га.

Кадастровый номер: 36:26:0000000:28.

Вид собственности – государственная собственность.

Вид права – аренда, приобретение в собственность.

Земельный участок свободен от застройки.

Газоснабжение: удаленность - 300 м, газопровод среднего давления.

Водоснабжение: строительство собственной скважины.

Электроснабжение: удаленность - 300 м, 10 кВт.

Автомобильная дорога: автодорога М4, Федеральная трасса Дон -130 км, асфальтированная автодорога расположена на расстоянии 50 м.

Инвестиционная площадка №5

Адрес: Воронежская область, р-н Репьевский, х. Дракино.

Общая площадь: 2,1 га.

Кадастровый номер: 36:26:2700001:42.

Вид собственности – государственная собственность не разграничена.

Вид права – аренда, приобретение в собственность.

Земельный участок свободен от застройки.

Газоснабжение: удаленность - 250 м, газопровод высокого давления, диаметр 150 мм.

Водоснабжение: расстояние до водонапорной башни 500 м или строительство собственной скважины.

Электроснабжение: удаленность - 500 м, 10 кВт.

Автомобильная дорога: автодорога М 4, Федеральная трасса Дон - 140 км, асфальтированная автодорога расположена на расстоянии 200 м.

Инвестиционная площадка №6

Адрес: Воронежская область, Рамонский р-н, д. Кривоборье, ул. Песчаная.

Общая площадь: 1,346 га.

Кадастровый номер: 36:25:6945006:613.

Вид собственности – частная.

Вид права – аренда, приобретение в собственность.

Земельный участок свободен от застройки.

Газоснабжение: подключено.

Водоснабжение: подключено.

Электроснабжение: подключено.

Автомобильная дорога: автодорога «М 4» на расстоянии 8 км.

Инвестиционная площадка №7

Адрес: Воронежская область, Новоусманский р-н, восточная часть кадастрового квартала 36:16:5400004.

Общая площадь: 5,7 га.

Кадастровый номер: 36:16:5400004:255.

Вид собственности – частная.

Вид права – приобретение в собственность.

Земельный участок свободен от застройки.

Газоснабжение: в доступности.

Водоснабжение: в доступности.

Электроснабжение: отсутствует.

Автомобильная дорога: рядом проходит Федеральная трасса Р298 «Воронеж - Тамбов».

Инвестиционная площадка №8

Адрес: Воронежская область, Лискинский район, южная часть с. Селявное.

Общая площадь: 5,8 га.

Кадастровый номер: 36:14:0800001:26.

Вид собственности – государственная собственность не разграничена.

Вид права – аренда, приобретение в собственность.

Земельный участок свободен от застройки.

Газоснабжение: в доступности.

Водоснабжение: в доступности.

Электроснабжение: отсутствует.

Автомобильная дорога: автодорога «Вороне-Луганск» - 100 м.,

Железная дорога: ж/д «Лиски – ст.Пухово-Ростов» - 1 км.

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:

Начальник информационно-аналитического отдела:

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

Будем рады дальнейшему взаимовыгодному сотрудничеству!

