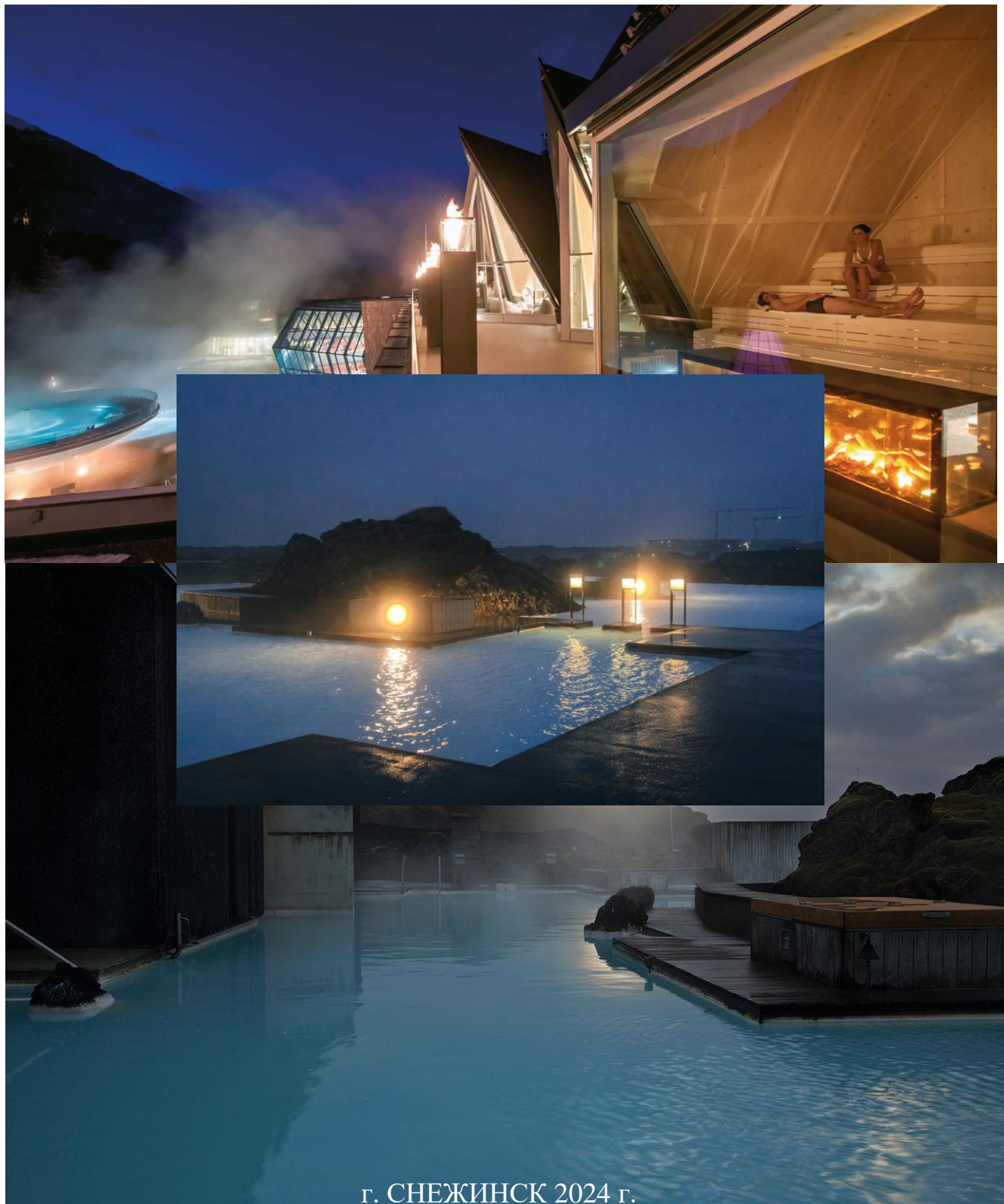


«ВАРИАНТ»

ТЭО ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРМАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА НА ТРАССЕ ЧЕЛЯБИНСК-ЕКАТЕРИНБУРГ



г. СНЕЖИНСК 2024 г.

«ВАРИАНТ»

СОДЕРЖАНИЕ

Резюме.....	3
Анализ рынка.....	5
1. Анализ туристической отрасли в Российской Федерации.....	5
2. Анализ туристической отрасли Челябинской области.....	9
3. Конкурентная среда.....	14
4. Основные потребители предоставляемых услуг в рамках термального комплекса.....	19
Финансовый план.....	20
1. Основные предположения.....	20
2. Общий объем финансирования проекта.....	20
3. Показатели экономической эффективности проекта.....	21
3.1. Прогноз выручки от реализации проекта.....	21
3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда.....	23
3.3. Затраты на реализацию продукции.....	24
3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта.....	26
3.5. Прогноз денежных потоков по проекту.....	27
Эффективность реализации проекта.....	29

«ВАРИАНТ»

МЕМОРАНДУМ О КОНФЕДИЦИАЛЬНОСТИ

Данное технико-экономическое обоснование подготовлено компанией ООО «ВАРИАНТ», а именно Карповым Сергеем Юрьевичем и предназначено исключительно для пользования лицами, которым оно адресовано, а также их советникам в отношении возможности участия в финансировании проекта.

Данное ТЭО, ссылка на которое и на любую информацию, содержащуюся в данном документе необходима при включении любой письменной или устной информации, предоставляемой в связи с данным документом или в связи с любыми информационными запросами в будущем, является конфиденциальным.

Данное технико-экономическое обоснование является формальным предложением, приглашением или запросом в отношении предложения или приглашения продажи, или покупки любых активов компании ООО «ВАРИАНТ».

Данное ТЭО разработано с целью представления информации, из которой выводится целесообразность создания термального комплекса с полным комплексом услуг и местами отдыха.

Информация в данном ТЭО, который не претендует на исчерпывающий характер, была предоставлена С.Ю. Карповым.

Данное лицо всегда готов пояснить детали вопросов, рассматриваемых в технико-экономическом обосновании заинтересованным инвесторам, а также подробно описать особенности проекта.

_____/С. Ю. Карпов

«ВАРИАНТ»

Резюме

Инвестиционное предложение предусматривает строительство и эксплуатацию аква термального комплекса на территории Челябинской 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 Челябинской области и гостей региона.

Площадь необходимого земельного участка под инвестиционное предложение составляет 13,2 га.

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

Состав аква термального комплекса предусматривает:

- 5 бань и 5 саун различных направлений;
- 2 круглогодичных бассейна;
- 2 открытых бассейна;
- водные аттракционы;
- кафе;
- массажные, косметические и лечебно-косметические кабинеты;

«ВАРИАНТ»

- 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–300 млн. руб.

Численность сотрудников – 28 человек.

2. Анализ рынка

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.

5

«ВАРИАНТ»

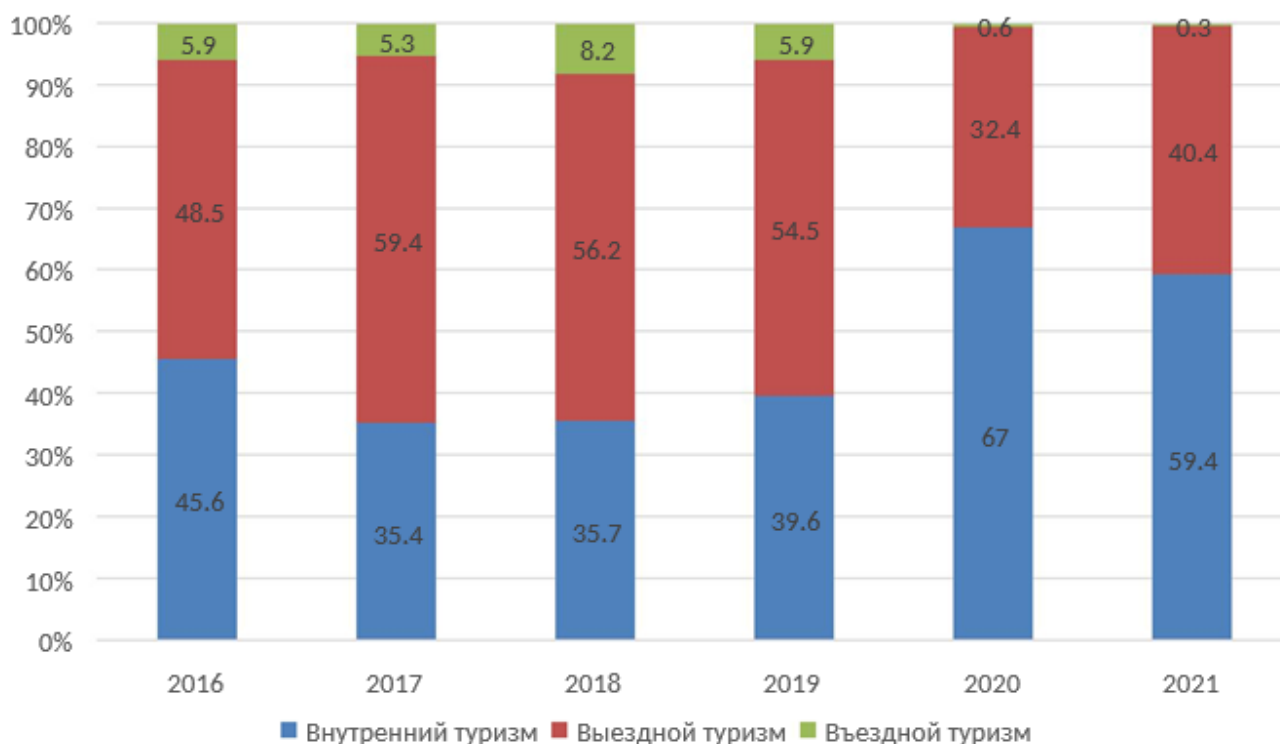


Диаграмма 1. Динамика туристической деятельности в Российской Федерации, %

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.

«ВАРИАНТ»

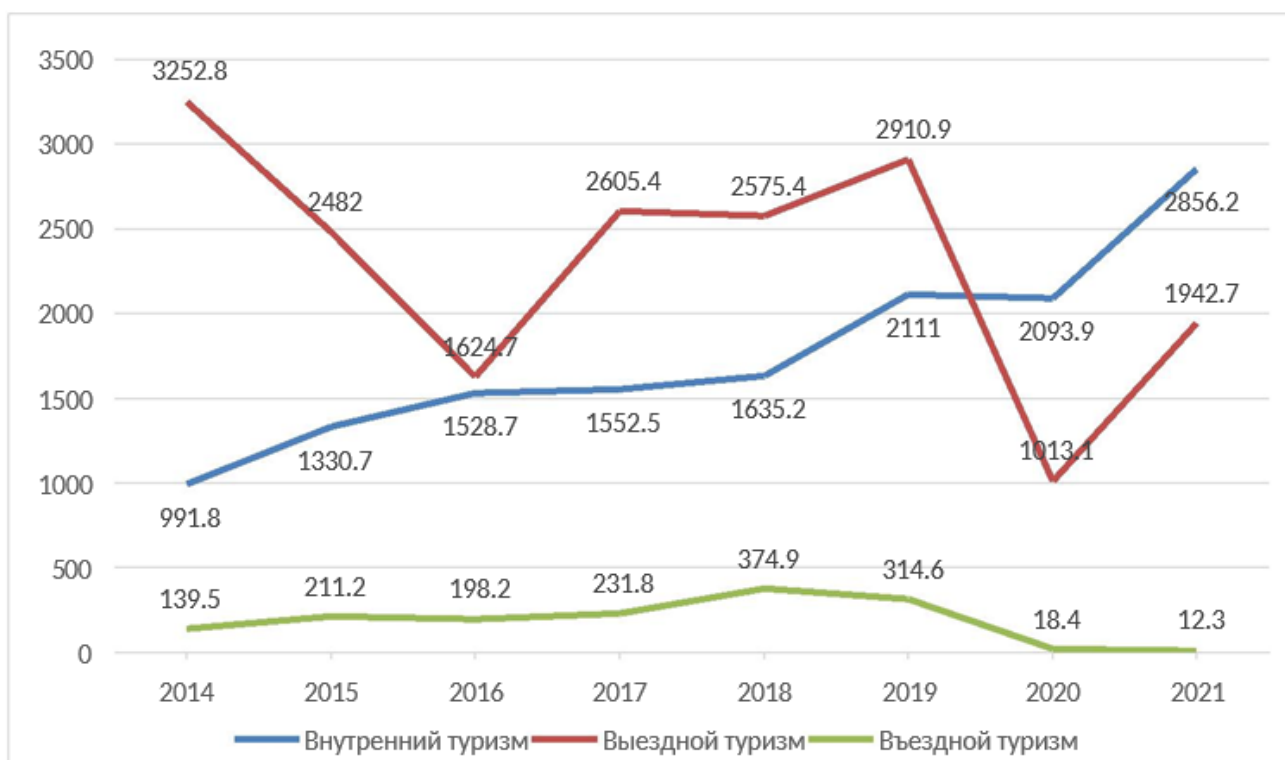


Диаграмма 2. Динамика числа реализованных турпакетов по видам туризма, тыс. ед.

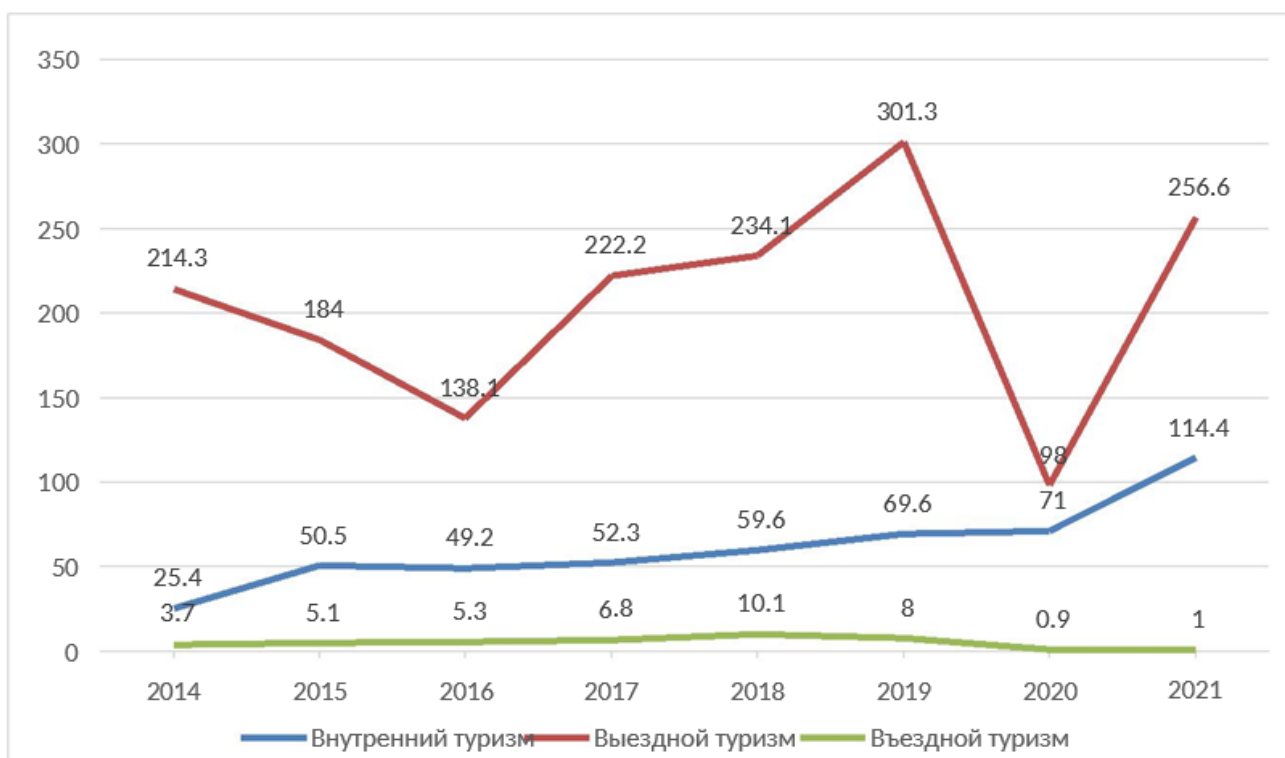


Диаграмма 3. Динамика стоимости реализованных населению турпакетов, млрд руб.

«ВАРИАНТ»

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.

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.

«ВАРИАНТ»

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:

- 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.
- 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%).

«ВАРИАНТ»

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

Анализ туристической отрасли Челябинской области

Челябинская область - наиболее крупная по территории, численности населения, а также экономическому потенциалу среди областей центральной части страны. Население области составляет 3 миллиона 400 тысяч человек. Это почти 2,56% от численности населения России.

Расстояние на автомобиле от территории термального комплекса до Екатеринбурга – 100 км, Челябинска – 100 км, Снежинска – 20 км, Каменск-Уральского – 100 км, Каслей – 40 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 Челябинская 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.

Туристический поток Челябинской области постоянно увеличивается. В 2021 году он составил 1.2 млн. человек, а в 2022 году – 1.8 млн человек.

«ВАРИАНТ»

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),

«ВАРИАНТ»

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

«ВАРИАНТ»

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 незначительно 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.

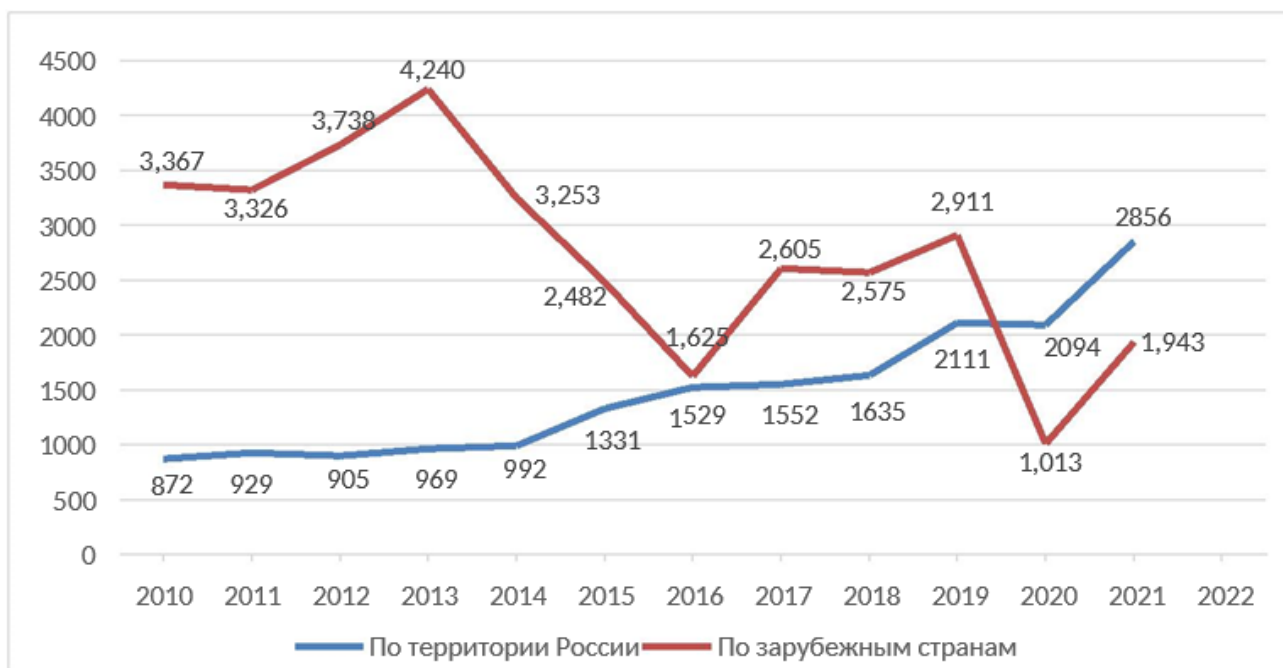


Диаграмма 6. Динамика продаж туристических продуктов гражданам России по территории России и по зарубежным странам, в тыс. шт.

На диаграмме 7 представлена информация туристического потока по центральному федеральному округу за 2022 год. По данным диаграммы видно, что Челябинская 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 Челябинской области в 2022 году составил 1 954 381 поездка или 4,24%.

«ВАРИАНТ»

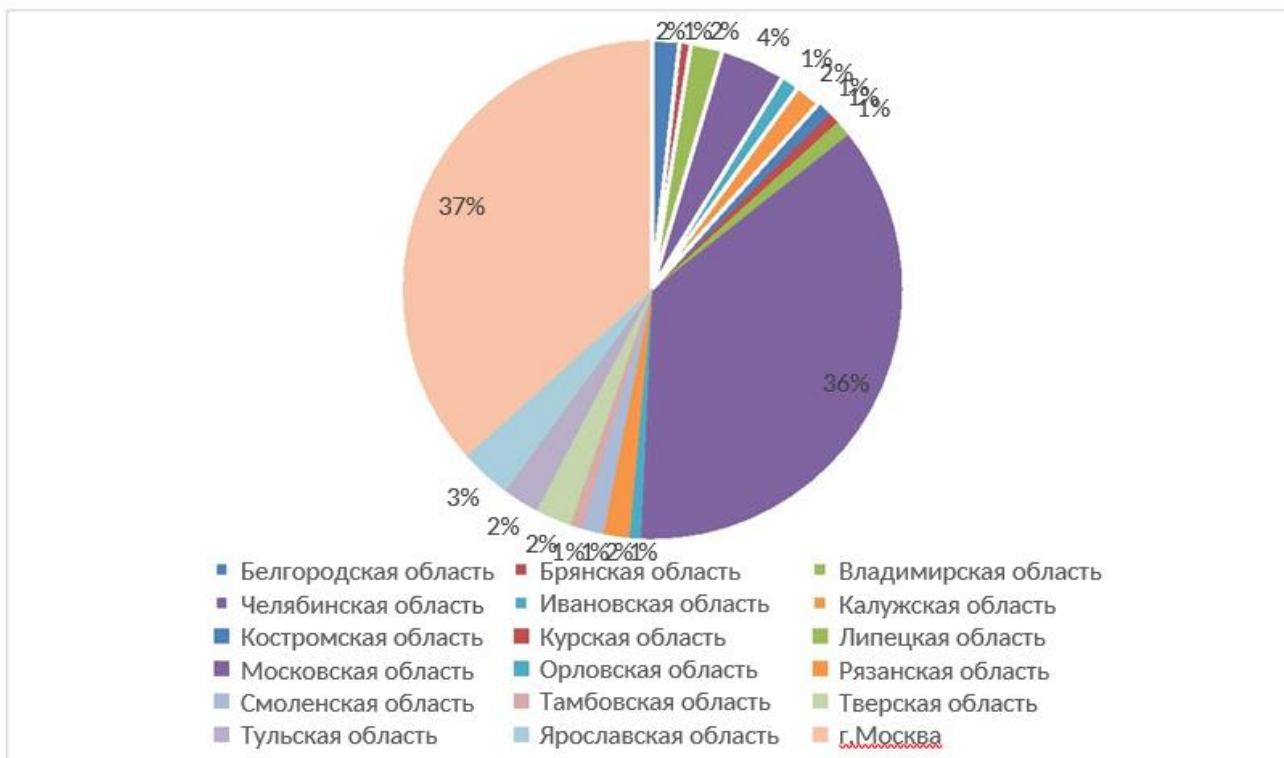
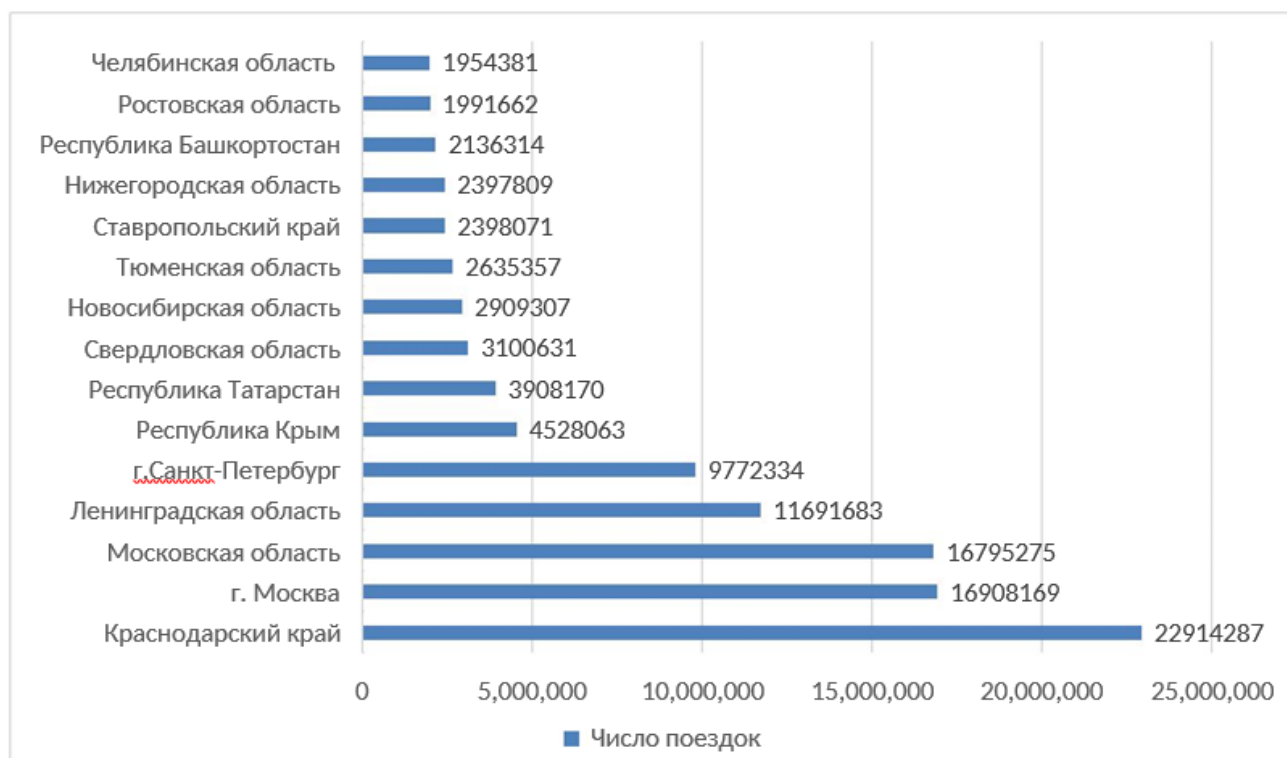


Диаграмма 7. Объем туристического потока по центральному федеральному округу за 2022 год, %

По туристическому потоку по Российской Федерации Челябинская область занимает 15 место. Более подробно с данной информацией можно ознакомиться в диаграмме 8.



«ВАРИАНТ»

Диаграмма 8. Туристической поток Российской Федерации, в поездках.

На территории Челябинской 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 Челябинская область занимает 4 место (после г. Москвы, Московской и Тверской областей).

Туристический поток в Челябинскую область с января по сентябрь 2022 (включая транзит) составил 1,8 млн человек.

Конкурентная среда

Основные конкуренты, предоставляемые подобные услуги в рамках одного проекта, отсутствуют на территории Челябинской 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.

Стоимость предоставляемых услуг:

- для взрослых с понедельника по четверг – 800 рублей, с пятницы по воскресенье – 1100 рублей;

- для детей 5-14 лет – 500 рублей, дети до 5 лет – бесплатно. После 17:00 вход в любой день 500 рублей.

- Бассейн на крыше клуба Баден-Баден (Реж, Челябинск, Екатеринбург ул.) глубиной 1,5 м,

- Стоимость предоставляемых услуг:

- для взрослых — 1 000 рублей;

«ВАРИАНТ»

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

- Сауна - от 2 400 до 3 000 рублей за 2 часа.

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

Ежедневное количество гостей - от 1,5 тыс. до 3,5 тыс., высота самой большой горки - 21 метр, максимальная трасса спуска горки до 200 метров.

Основные потребители предоставляемых услуг в рамках термального комплекса

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

К целевой аудитории относятся жители города Челябинска, 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 Челябинской области.

«ВАРИАНТ»
Финансовый план
Основные предположения

Период планирования составляет 3 года.

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 (50% от стоимости проекта) и за счет заемных средств (50%).

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.

Общий объем финансирования проекта

Общий объем финансирования проекта составит 300 млн рублей, в том числе:

- строительно-монтажные работы – 140 млн рублей;
- оборудование – 40 млн рублей;
- мебель – 45 млн рублей;
- оборотные средства – 35 млн рублей.
- прочие – 20 млн рублей.

«ВАРИАНТ»

Показатели экономической эффективности проекта

Показатели	Единица измерения	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.	0,000	-	-	30000,000	51000,000	64500,000	64500,000	64500,000	64500,000	64500,000
в стоимостном выражении	млн руб.	0,000	-	-	375,000	663,000	871,000	905,000	941,000	977,000	1015,000
Объем реализации в натуральном выражении	ед.	0,000	-	-	30000,000	51000,000	64500,000	64500,000	64500,000	64500,000	64500,000
Цена реализации за единицу продукции	руб./сутки	12500,000	12500,000	12500,000	12500,000	12996,000	13509,000	14038,000	14585,000	15150,000	15734,000
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,000	0,000	0,000	375,000	662,800	871,300	905,500	940,800	977,200	1014,900
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,000	0,000	0,000	75,000	132,600	174,300	181,100	188,200	195,400	203,000
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
2. Услуги термального комплекса (бани, сауны, бассейны)											
Объем производства:											
в натуральном выражении	ед.	0,000			100000,000	170000,000	215000,000	215000,000	215000,000	215000,000	215000,000
в стоимостном выражении	млн руб.	0,000	0,000	0,000	250,000	442,000	581,000	604,000	627,000	651,000	677,000
Объем реализации в натуральном выражении	ед.	0,000	0,000	0,000	100000,000	170000,000	215000,000	215000,000	215000,000	215000,000	215000,000
Цена реализации за единицу продукции	руб./3 часа	2500,000	2500,000	2500,000	2500,000	2599,000	2702,000	2808,000	2917,000	3030,000	3147,000
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,000	0,000	0,000	250,000	442,000	581,000	604,000	627,000	651,000	677,000
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.	0,000	0,000	0,000	30000,000	51000,000	64500,000	64500,000	64500,000	64500,000	64500,000
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.	0,000	0,000	0,000	30000,000	51000,000	64500,000	64500,000	64500,000	64500,000	64500,000

«ВАРИАНТ»

Цена реализации за единицу продукции	руб./час	3500,000	3500,000	3500,000	3500,000	3639,000	3782,000	3931,000	4084,000	4242,000	4406,000
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,000	0,000	0,000	105,000	185,576	243,965	253,531	263,413	273,618	284,160
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,000	0,000	0,000	21,000	37,115	48,793	50,706	52,683	54,724	56,832
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
4. Питание в кафе											
Объем производства:											
в натуральном выражении	ед.	0,000	0,000	0,000	85000,000	144500,000	182750,000	182750,000	182750,000	182750,000	182750,000
в стоимостном выражении	млн руб.	0,000	0,000	0,000	72,250	127,694	167,871	174,454	181,254	188,275	195,529
Объем реализации в натуральном выражении	ед.	0,000	0,000	0,000	85000,000	144500,000	182750,000	182750,000	182750,000	182750,000	182750,000
Цена реализации за единицу продукции	руб./ед.	850,000	850,000	850,000	850,000	883,695	918,583	954,604	991,811	1030,234	1069,925
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,000	0,000	0,000	72,250	127,694	167,871	174,454	181,254	188,275	195,529
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,000	0,000	0,000	14,450	25,539	33,574	34,891	36,251	37,655	39,106
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
Общая выручка от реализации продукции, итого (в рублях)	млн руб.	0,000	0,000	0,000	641,800	1134,447	1491,295	1550,059	1609,898	1672,020	1737,337
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,000	0,000	0,000	160,450	283,578	372,801	387,420	402,521	418,114	434,223
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

«ВАРИАНТ»

Численность работающих и затраты на оплату труда

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	<i>чел.</i>	5,000	7,000	10,000	15,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000
в том числе:											
- рабочие, непосредственно занятые производством продукции	чел.	0,000	0,000	0,000	12,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
- рабочие, служащие и ИТР, не занятые непосредственно производством продукции	чел.	4,000	4,000	4,000	3,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
- сотрудники аппарата управления	чел.	1,000	3,000	3,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
- сотрудники, занятые сбытом продукции	чел.	0,000	0,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
2. Расходы на оплату труда рабочих, непосредственно занятых производством	<i>млн руб.</i>	0,000	0,000	10,800	16,200	30,240	30,240	30,240	30,240	30,240	30,240
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	0,000	0,000	7,236	10,854	20,261	20,261	20,261	20,261	20,261	20,261
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,000	0,000	3,564	5,346	9,979	9,979	9,979	9,979	9,979	9,979
3. Расходы на оплату труда рабочих, служащих и ИТР, не занятых непосредственно	<i>млн руб.</i>	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	<i>млн руб.</i>	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	<i>млн руб.</i>	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
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,000	0,000	0,530	0,553	0,577	0,603	0,629	0,657	0,686	0,716
6. Расходы на оплату труда, всего	<i>млн руб.</i>	4,992	8,795	22,277	51,081	74,440	84,510	86,898	89,391	91,993	94,710
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	3,840	6,765	8,828	39,121	49,395	68,535	71,551	74,699	77,986	81,417
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	1,152	2,030	2,649	11,736	14,819	20,561	21,465	22,410	23,396	24,425
7. Среднемесячная заработная плата на человека	<i>млн руб.</i>	0,109	0,086	0,094	0,102	0,101	0,102	0,098	0,094	0,090	0,086
8. Прогнозный процент роста заработной платы			1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040

«ВАРИАНТ»

Затраты на реализацию продукции

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
ПО ВСЕМ ВИДАМ ПРОДУКЦИИ И УСЛУГ										
1. Прямые (переменные) затраты, всего	80,000	80,000	80,000	67,867	140,100	174,800	180,167	185,733	191,500	197,433
в том числе:										
- затраты на сырье, материалы, комплектующие, полуфабрикаты и др.	0,000	0,000	2,674	23,631	94,526	124,267	129,140	134,174	139,371	144,741
- затраты на топливо и энергию на технологические цели	11,675	11,675	11,675	38,916	38,916	38,916	38,916	38,916	38,916	38,916
- затраты на оплату труда производственных рабочих	0,000	0,000	0,000	12,289	15,396	26,789	27,968	29,198	30,483	31,824
- отчисления на социальные нужды	0,000	0,000	0,000	3,687	4,619	8,037	8,390	8,759	9,145	9,547
2. Постоянные (общие) затраты, всего	1,701	3,515	4,559	12,360	15,466	18,823	19,619	20,450	21,318	22,224
в том числе:										
а) общепроизводственные расходы, всего	0,100	0,150	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
из них:										
- затраты на оплату труда										
- отчисления на социальные нужды										
- прочие расходы	0,100	0,150	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
б) общехозяйственные расходы (управленческие), всего	2,501	4,448	4,641	16,293	20,899	25,879	27,016	28,202	29,441	30,734
из них:										
- затраты на оплату труда	4,992	8,795	22,277	51,081	74,440	84,510	86,898	89,391	91,993	94,710
- отчисления на социальные нужды	1,664	2,932	7,426	17,027	24,813	28,170	28,966	29,797	30,664	31,570
- прочие расходы	0,010	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100
в) расходы на сбыт продукции, всего	0,000	1,500	4,095	4,196	4,302	4,412	4,527	4,647	4,772	4,903
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	0,000	0,000	0,000	80,233	466,740	580,845	599,384	618,578	638,444	659,013
в том числе:										
затраты на материалы и др.	80,000	80,000	80,000	67,867	140,100	174,800	180,167	185,733	191,500	197,433
- затраты на топливо, энергию	11,675	11,675	11,675	38,916	38,916	38,916	38,916	38,916	38,916	38,916
- 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.	2,335	2,335	2,870	12,510	26,688	32,637	33,611	34,618	35,657	36,731

«ВАРИАНТ»

Прогноз финансовых результатов от реализации проекта

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 (УСЛУГ)										
<i>1. Денежные поступления, всего (сумма показателей пунктов 1 "а" и 1 "б")</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>1417,888</i>	<i>1864,007</i>	<i>1937,101</i>	<i>2012,604</i>	<i>2090,571</i>	<i>2171,114</i>
в том числе:										
а) поступления от продажи продукции (услуг) (таблица 8, пункт 1)	0,000	0,000	0,000	641,800	1134,447	1491,295	1550,059	1609,898	1672,020	1737,337
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
<i>2. Денежные выплаты, всего (сумма показателей пунктов 2 "а" и 2 "б")</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>565,516</i>	<i>1035,012</i>	<i>1322,462</i>	<i>1369,327</i>	<i>1417,775</i>	<i>1467,846</i>	<i>1519,741</i>
в том числе:										
а) затраты по производству и сбыту продукции (услуг) (таблица 8, пункт 5)	80,000	80,000	80,000	67,867	140,100	174,800	180,167	185,733	191,500	197,433
б) платежи в бюджет (таблица 8, пункт 14)	8,305	8,305	17,491	324,816	568,272	741,616	769,943	799,198	829,402	860,727
<i>3. Сальдо потока деятельности по производству и сбыту продукции (разность показателей пунктов 1 и 2)</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>236,734</i>	<i>382,876</i>	<i>541,546</i>	<i>567,774</i>	<i>594,829</i>	<i>622,725</i>	<i>651,373</i>
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
<i>4. Поступление средств, всего (сумма показателей пунктов 4 "а", 4 "б" и 4 "в")</i>	<i>300,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>
в том числе:										
а) денежные средства претендента на начало реализации проекта	150,000	0,000	0,000	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
<i>5. Выплаты, всего (таблица 2, пункт 5)</i>	<i>99,112</i>	<i>104,555</i>	<i>108,221</i>	<i>172,349</i>	<i>272,118</i>	<i>337,649</i>	<i>347,910</i>	<i>358,576</i>	<i>369,655</i>	<i>381,123</i>
<i>6. Сальдо потока от инвестиционной деятельности (разность показателей п.4 и п.5)</i>	<i>-99,112</i>	<i>-104,555</i>	<i>-108,221</i>	<i>469,451</i>	<i>862,329</i>	<i>1153,646</i>	<i>1202,149</i>	<i>1251,322</i>	<i>1302,365</i>	<i>1356,214</i>
<i>Сальдо потока нарастающим итогом</i>	<i>-99,112</i>	<i>-203,666</i>	<i>-311,888</i>	<i>157,563</i>	<i>1019,892</i>	<i>2173,538</i>	<i>3375,687</i>	<i>4627,009</i>	<i>5929,373</i>	<i>7285,588</i>
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										

«ВАРИАНТ»

• 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.

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 32,95%.

Индекс рентабельности проекта (PI) рассчитывается как отношение приведенной стоимости всех будущих чистых денежных потоков проекта к сумме первоначальных инвестиций. Индекс рентабельности проекта составляет 1,89.

Окупаемость инвестиционного проекта – 4 года.

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

СИСТЕМНЫЕ РЕШЕНИЯ И КРИТЕРИИ ВЫБОРА МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Конкуренция является важнейшим стимулом экономического развития, результатом действия которого становится повышение эффективности производства и распределения.

В этих условиях чрезвычайно важна конкурентоспособность – способность транспортных продуктов быть более привлекательными для потребителя благодаря лучшему соответствию своих качественных и стоимостных характеристик.

Термального комплекса (ТК) – включающий в себя группу специализированных и универсальных баз отдыха, а также транспортной и

«ВАРИАНТ»

административной инфраструктуры для обслуживания транзитных и региональных грузопотоков, позволяющий на основе реализации современных логистических технологий предоставить участникам перевозочного процесса комплекс услуг добавленной стоимости.

При выборе площадки для размещения объекта ТК во внимание принимались следующие факторы:

- нейтральное геополитическое положение потребителей и поставщиков товаров
- удобство подъезда и транспортных развязок для большегрузного транспорта
- возможность предоставления комплексных и смежных услуг для отдыхающих
- максимальная близость к крупному транспортному узлу и центру массового зарождения и погашения грузопотоков (проходимость М5 по грузовому транспорту не менее 3000 единиц в сутки)
- наличие в зоне предполагаемого размещения объектов ТК свободных (резервных) мощностей электроэнергии)
- максимальная близость к основным (федеральным, областным) автомобильным дорогам
- максимальная близость к городской агломерации. Данный фактор имеет значение как для организации дистрибуционной деятельности ТЛЦ, так и для организации оперативной доставки на терминалы обслуживающего персонала и клиентов

Возможность организации на сопредельной территории:

- индустриальных парков и т.п. Наличие в непосредственной близости свободных земельных ресурсов, пригодных для размещения индустриальных мощностей (особенно с высокой зависимости себестоимости продукции, либо организации производства от эффективности логистических процессов), служит фактором формирования термального комплекса.

Возможность организации:

- жилой зоны для обслуживающего персонала ТК (фактор качества рабочей силы);
- удобной и оперативной доставки персонала и клиентуры к ТК

В условиях затрудненности автомобильного движения в крупных городах удобство транспортного сообщения является важным фактором конкурентоспособности.

КОМПАНИЯ ООО «ВАРИАНТ»

Исходя из проработки вопроса по вопросу актуальности строительства термального комплекса (трасса М5) на границе областей Екатеринбург – Челябинск, ООО «ВАРИАНТ» (приложение № 1) взяла в аренду до 2065 года площадью 13,2 Га земельный участок (приложение №2) на 80м километре с дальнейшим правом продления аренды

«ВАРИАНТ»

Кадастровый номер — 74:09:0505002:99

Тип — Земельный участок

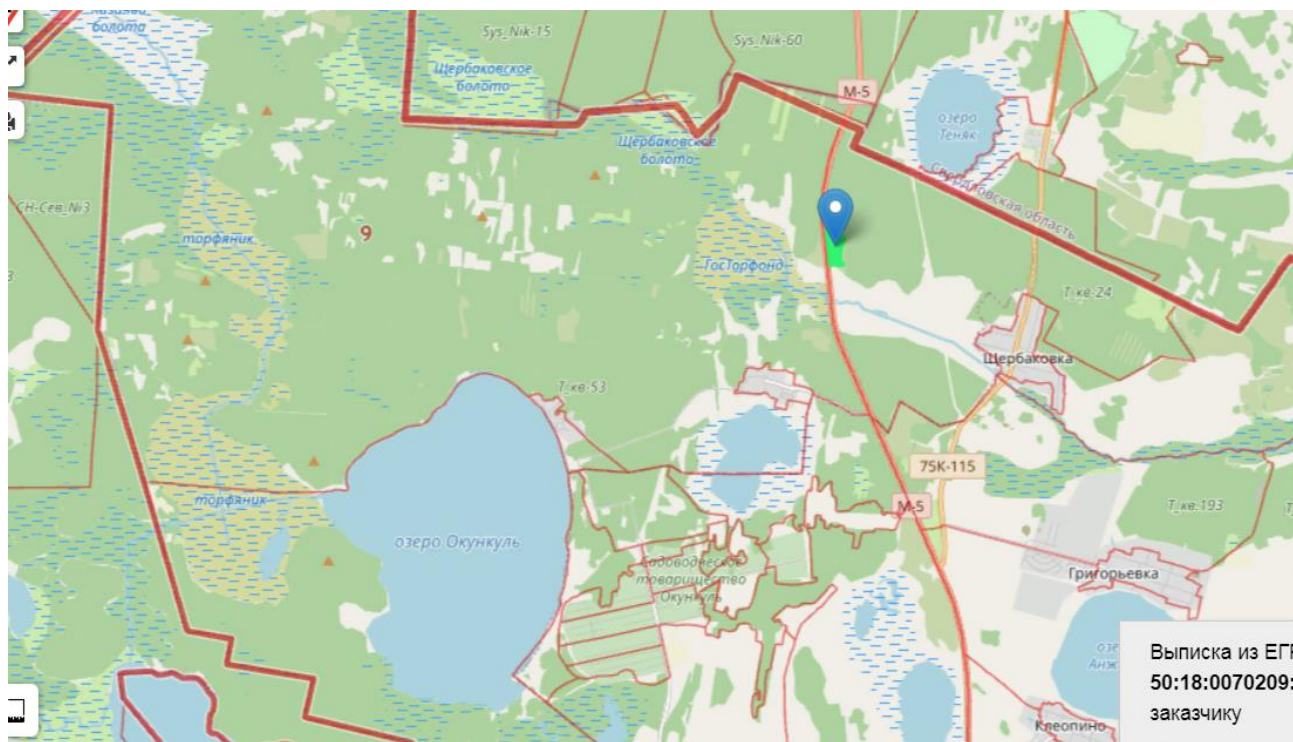
Категория и виды разрешенного использования:

* Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

* Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения

* для размещения объектов придорожного сервиса (для размещения автозаправочной станции)

Площадь — 132 016.00 кв.м. (13,2 Га)



А также напротив (противоположная сторона трассы М5) находится участок так же арендованный ООО «ВАРИАНТ» площадью 10 767 м², для строительства только АЗС.

«ВАРИАНТ»

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	74:09:0505001:21
Кадастровый квартал:	74:09:0505001
Статус:	Учтенный
Адрес:	Челябинская область, р-н Каслинский, в 2100 м. на северо-восток от п.Чернакуль
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической

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 Челябинской области. (Закон Челябинской области от 02.03.2016 № 05-О3).

Критерии:

- 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;
- Признание проекта особо значимым (Закон Челябинской области от 07.07.2006 г. № 67–О3).

Преференции:

«ВАРИАНТ»

- 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 Челябинской 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

«ВАРИАНТ»

государственных программ Челябинской 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:

- объем инвестиций не менее - 150 млн рублей при условии создания новых объектов и техническом перевооружении действующих объектов капитального строительства, относящихся к

«ВАРИАНТ»

объектам санаторно-курортного лечения и отдыха, а также к объектам, входящим в туристско-рекреационный кластер;

- 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.

- Включение в реестр участников региональных инвестиционных проектов в соответствии с действующим законодательством (Закон Челябинской 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.

29

В данном проекте учитывался критерий выбора проекта, который является по мнению составителя оптимальным с точки зрения инфраструктуры и экономической целесообразности.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1.