

ООО «Бычиха»

БИЗНЕС-ПЛАН
Строительство гостиницы с водно-оздоровительным
и развлекательным комплексом в районе с. Бычиха,
Хабаровского района Хабаровского края.

Утверждаю

Генеральный директор ООО
«Застройщик 27»

Фрейман Н.В.

25.12.2024

Хабаровск, 2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Резюме инвестиционного проекта	3
2. Информация о претенденте	18
3. План маркетинга	20
4. Производственный план	27
5. Оценка рисков	45
6. Финансовый план	48

1. Резюме проекта

Наименование претендента - Общество с ограниченной ответственностью «Бычиха».

ИНН 2700045040, Юридический адрес: 680038, г. Хабаровск, ул. Калинина, д. 107.

Описание Проекта. Цель проекта – строительство на земельном участке в с. Бычиха, Хабаровского района современного пятиэтажного гостиничного комплекса с водно-оздоровительным комплексом и СПА на 250 номеров класса «Стандарт» и 60 номеров класса «Делюкс», ресторана, парковки.

Проект предусматривает на первом этапе строительство и ввод в эксплуатацию до 2030 г. комфортабельной гостиницы в современном стиле с водно-оздоровительным и развлекательным комплексом на земельном участке в одном из красивейших мест Хабаровского края - в прибрежной зоне на слиянии рек Уссури и Амур на границе с Большехехцирским заповедником.

Проект призван удовлетворить спрос жителей края и его гостей из других регионов России и стран Северо-восточной Азии на комфортный и активный отдых на границе одного из старейших и красивейших заповедников Хабаровского края - Большехехцирского с богатой и разнообразной флорой и фауной, не имеющих аналогов в мире.

Место расположения для гостиничного комплекса, уникальное. Большехехцирский заповедник федерального значения, занимает площадь в 454,3 км² с хвойно-широколиственными лесами и свойственной только им эндемичной и реликтовой флоры и фауны. Флора заповедника включает более 800 видов грибов, около 300 – водорослей, 212 – лишайников, 218 – мохообразных, 1058 – сосудистых растений, в том числе 128 видов деревьев и кустарников. Из растений, занесённых в Красную книгу РФ, в заповеднике произрастают более 20 видов. Располагаясь у слияния двух рек Дальнего Востока (Амура и Уссури), хребет Большой Хехцир находится на своеобразном перекрёстке путей расселения пресноводных и наземных животных. Уникальная особенность Хехцира – высокая концентрация на небольшой территории протяжённостью всего несколько километров практически всех основных типов наземных экосистем Приамурья. Фауна позвоночных животных насчитывает 2 вида круглоротых (миноги тихоокеанская и дальневосточная ручьевая), 47 – рыб, 6 – земноводных, 8 – пресмыкающихся, 245 – птиц, 53 – млекопитающих. Ядро фауны млекопитающих составляют обитатели широколиственных и хвойно-широколиственных лесов. Из копытных здесь обычны изюбрь, косуля, кабан; в темнохвойной горной тайге встречается кабарга. Высокой численностью среди хищных млекопитающих выделяется соболь, успешная реакклиматизация которого на Хехцире осуществлена в середине 20 века. В заповеднике обитают ласка и колонок, барсук, енотовидная собака, лисица, рысь, бурый и белогрудый медведи.

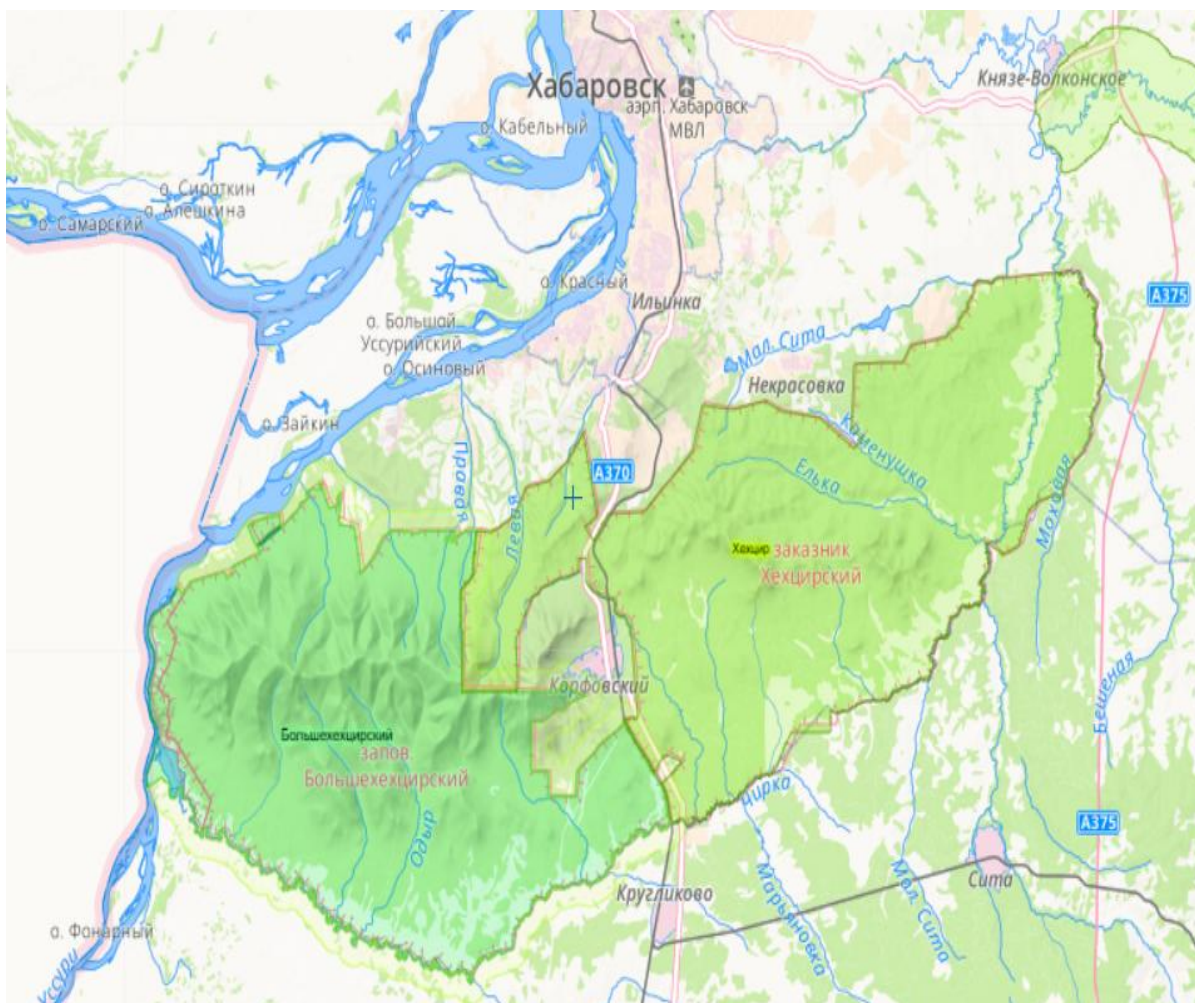


Рисунок 1. Большехехцирский заповедник

Строительство нового современного гостиничного комплекса с водно-оздоровительными услугами и СПА станет своего рода базовым пунктом для комфортного размещения туристов и изучения ими богатой природы Приамурья.

Успешными примерами является деятельность туристических баз и отелей в прибрежной зоне о. Байкал, куда съезжаются туристы со всего мира. Природа Приамурья одна из самых разнообразных на территории России. Именно на данной территории в эпоху неолита проходила граница ледников с севера, которые постепенной отступали, что позволило объединить в одном месте флору и фауну севера и юга. Новый современный гостиничный комплекс сможет привлечь не только жителей края на выходные и праздники, но и туристов из других регионов России, а особенно туристов из стран Северо-восточной Азии, КНР, Японии, Р. Корея.

Новый загородный отель предложит хабаровчанам и гостям края комфортные условия проживания в номерах «Стандарт» и «Делюкс». Ресторан предложит меню дальневосточной, европейской и азиатской кухни с панорамными видами на р. Амур и Уссури, хвойным и широколиственным лесом. Постояльцы отеля, как правило, семьи смогут занять своих детей и насладиться самим в водно-оздоровительном комплексе,

СПА, совершить интересные пешие прогулки среди зеленых насаждений, любоваться видами со смотровых площадок, тренироваться на тренажерах и играть в игры на спортивных площадках. Для детей будут предусмотрены игровые детские комплексы. Для желающих будут организованы групповые походы по тропам Большехецирского заповедника. В зимний период будет устроена лыжня, каток для массового катания, новогодняя елка, проводится увеселительные мероприятия. Магазины, предложат товары и сувениры с дальневосточным колоритом. Примером подобной удачной деятельности является национальный парк «Мирвуд» рядом с г. Сант-Франциско на западном побережье США, где произрастают единственные в мире реликтовые деревья - секвойи, вырастающие до 100 метров в высоту. Чтобы увидеть уникальную флору побережья залива Сан-Франциско, сотни тысяч туристов со всего мира, приезжают в национальный парк, принося значительные доходы целому штату.

Аналогичным парком в России является Национальный парк Кисловодский в г. Кисловодск. На площади в 966 га, раскинулся самый большой и уникальный парк Европы. Парк расположен на склонах Джинальского хребта, по долине реки Ольховки, от Нарзанной галереи по склонам гор Крестовой, Тупой (Сосновой), Серых, Красных, Синих камней до гор Пикет и Малое седло. Парк является уникальным, редчайшим по красоте памятником ландшафтной архитектуры, подлинным лечебно-оздоровительным дендрарием. Здесь собраны местные и экзотические виды деревьев и кустарников. Зеленые насаждения парка, наряду с гидроминеральными и климатическими ресурсами, создают необходимый уровень комфортности для лечения и оздоровительного отдыха. Ежегодно парк посещают более сотни тысяч туристов из России и зарубежных стран. В парке создана вся необходимая туристическая инфраструктура.

Все предпосылки для развития аналогичного туризма на территории нашего края существуют. Природа края уникальна и неповторима, необходимо создавать туристическую и развлекательную инфраструктуру, отвечающую современным требованиям к комфортабельности отелей и гостиничному сервису, качеству и «атмосфере» питания гостей, проведения досуга. В дальнейшем информационно продвигать комплекс как в собственной стране, наподобие отелей черноморского побережья и Кавказа, а также на туристических рынках Китая и других стран. Для этого необходимо создание условий и инвестиции в инфраструктуру, на решение которых, и направлен данный проект.

Комплекс станет традиционным местом проведения досуга для всех жителей края, особенно семей с детьми, а также гостей из соседних регионов, желающих провести отпуск или праздники в новых комфортных условиях в Дальневосточной природе. Могут быть организованы групповые посещения комплекса туристами из зарубежных стран, прежде всего из КНР.

Таблица 1. Базовая концепция гостиницы.

Тип помещений	Характеристика / Количество	Площадь, кв. м.
Площадь ЗУ (2 участка)		686 319
Площадь комплекса		14 310
Гостиничный комплекс		14 310
Номерной фонд:		7 100
Номера категории «Стандарт»	250	5 680
Номера категории «Делюкс»	60	1 420
Состав помещений:		
Ресторан	1й этаж	500
Кухня ресторана	1й этаж	100
Ресепшен	Связь с кухней	580
Лаундж зона	1й этаж	150
Водно-оздоровительный комплекс	Отдельное здание с переходом	1 750
Зона Лобби		650
Гостиница для персонала	1 этаж, отдельный вход	1 450
Складские помещения	1 этаж	340
Коридоры, технические зоны	30% площади	1 000
МОП		690
Парковка (подземный этаж)	50 машиномест	1250

Объекты парковой зоны обозначены на план схеме и включают:

- Пешеходные пути, тропинки, велодорожки, мостики;
- Тематические парки, каток, лыжня;
- Сцену для мероприятий, площадки для проведения праздничных мероприятий;
- Прогулочную зонгу с малыми архитектурными формами, кафе и стрит рестораны;
- Зону активного отдыха с тренажерной площадкой, баскетбольной/волейбольной площадками;
- Смотровые площадки.
- Коттеджи;
- Детскую игровую площадку;
- Зону отдыха с беседками, туалеты.

Место реализации Проекта: Сельское поселение «Село Бычиха»
Хабаровского муниципального района Хабаровского края.

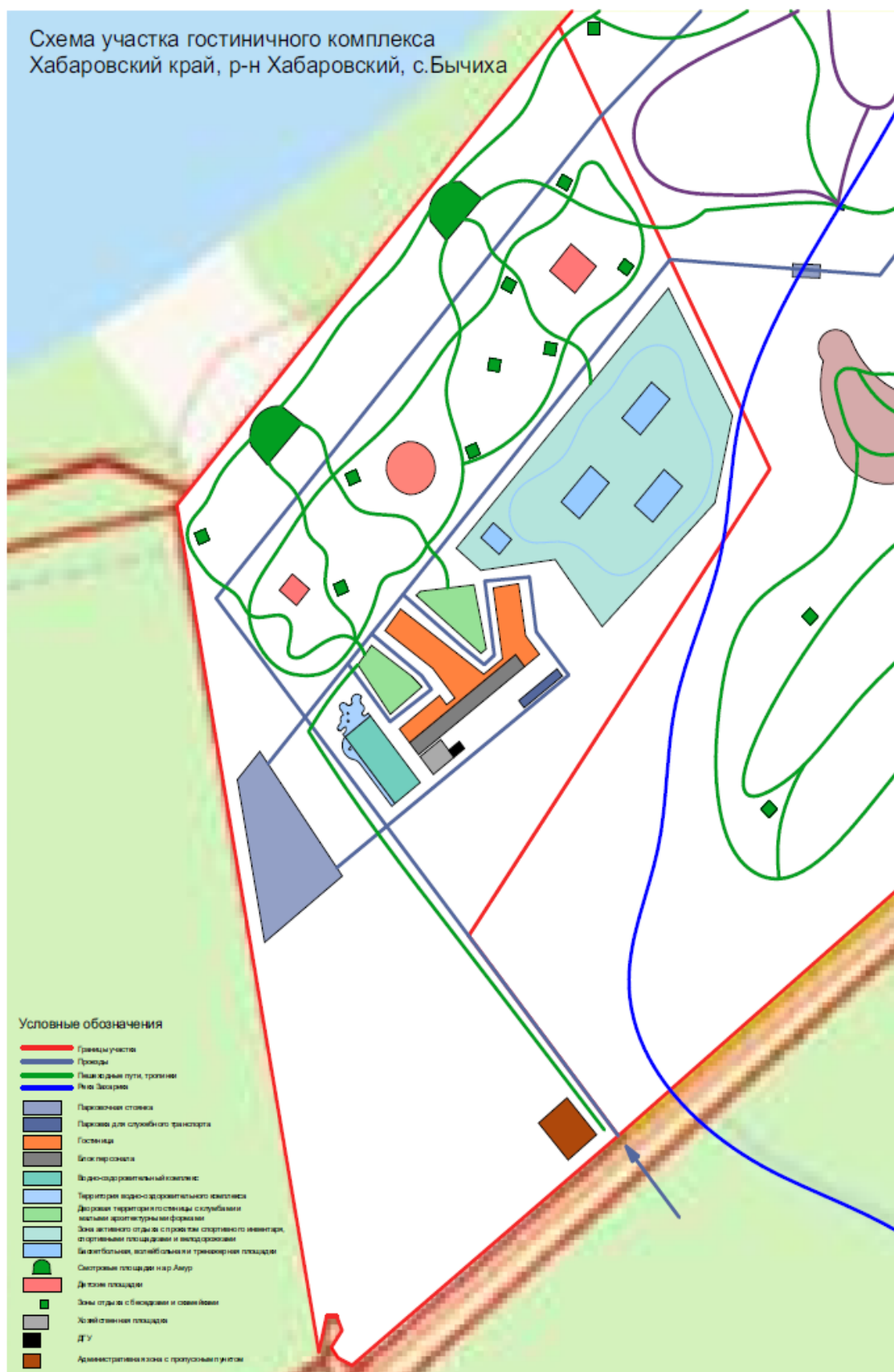


Рисунок 3. Схема участка гостиничного комплекса.

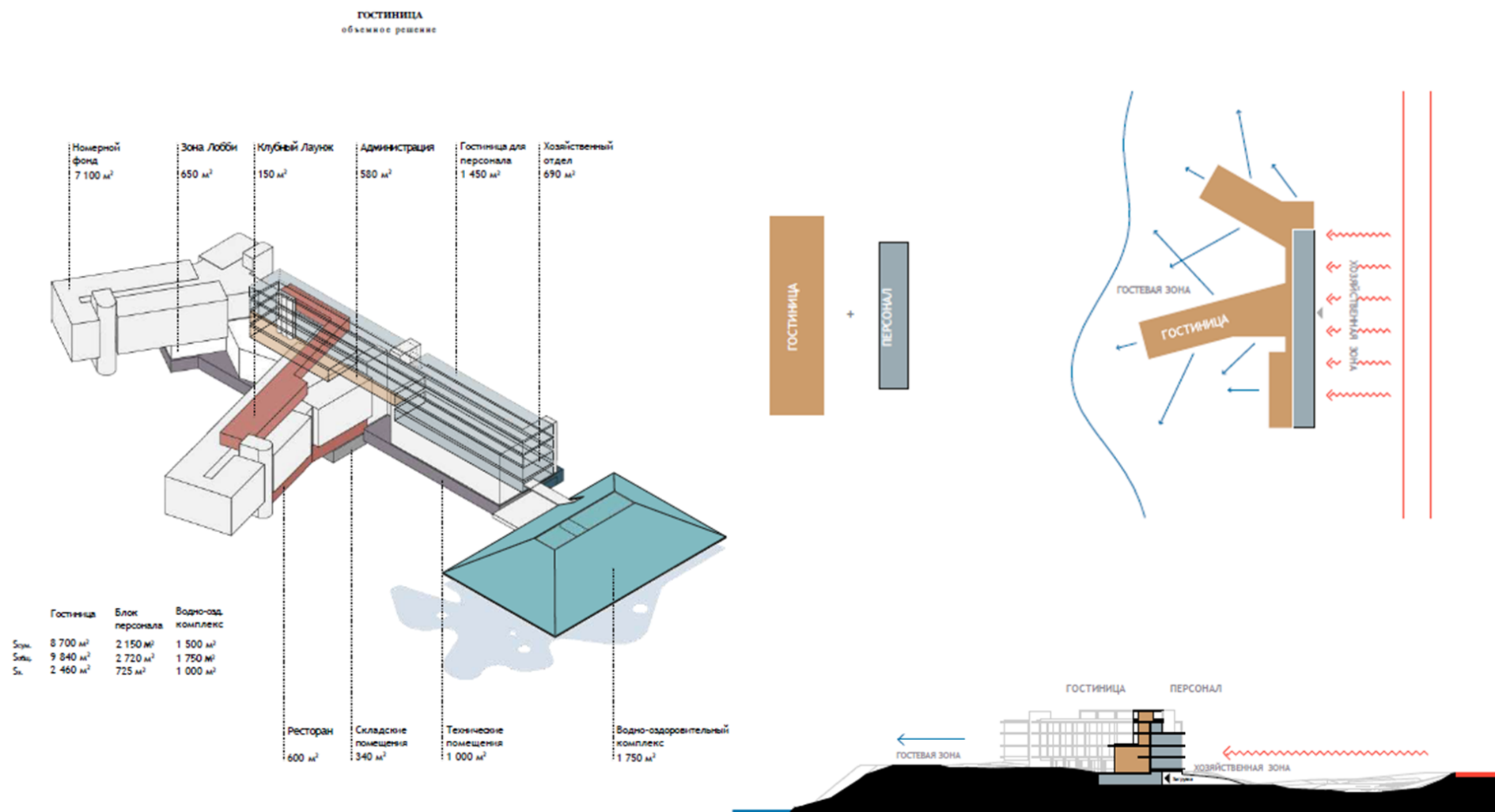


Рисунок 4. Схема гостиничного комплекса.

Здание отеля будет выполнено в ультрасовременном стиле, напоминающем современные блоки прилета/вылета крупных аэропортов, с большим количеством остекления. Каркас здания будет выполнен из монолитных железобетонных конструкций. Крыша плоская с внутренними ливневыми каналами. Часть общественных пространств и отделка ресторанов может быть выполнена из CLT панелей, чтобы придать комплексу загородный, но в тоже время современный стиль.

Здание водно-оздоровительного комплекса будет иметь современную гомотермическую форму с большой площадью остекления. По азиатской философии и верованиям водные процедуры и баня - это не только очищение тела, но и очищение души от грехов, а это возможно только при воссоединении человека с природой, поэтому необходимо созерцать природу во время омовения и водных процедур. Здание водно-оздоровительного комплекса будет соединено с главным корпусом отеля также остеклённым переходом.

Водно-оздоровительный, комплекс будет включать в себя:

- средний бассейн с шезлонгами, гидромассажный бассейн;
- финскую и травяную сауны;
- аква башню и горки разного уровня;
- медкабинет, комнату матери и ребенка, сухую игровую комнату для совсем маленьких.
- фитобар, обливочную и иные помещений.

Площадь всего гостиничного комплекса составит 14310 м², общее количество номеров 310 шт., количество единовременно проживающих 650 человек. И посетителей ресторанов, и развлечений до 1000 человек.

Информация о соответствии проекта приоритетам государственной инвестиционной политики края. В экономике региона огромная роль принадлежит индустрии туризма и гостеприимства, эта отрасль призвана быть визитной карточкой региона.

Проект соответствует приоритетным направлениям, целям и задачам развития Хабаровского края, определенным в «Стратегии социально-экономического развития Хабаровского края» на период до 2030 года, утвержденным Постановлением Правительства Хабаровского края от 13.06.2018 г. № 215-пр. Целью развития туристической отрасли в Хабаровском крае является создание современного высокоэффективного туристического комплекса и создание условий для формирования регионального турпродукта, конкурентоспособного на внутреннем и мировом рынках туристских услуг.

Проект соответствует перспективным направлениями инвестиционного развития Хабаровского края в части развития деятельности гостиниц и предприятий общественного питания, деятельности туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма, утвержденных распоряжением Губернатора Хабаровского края от 23.05.2023, в ред. распоряжений Губернатора Хабаровского края от 30.06.2022 N 340-р, от 19.08.2022 N

447-р, от 25.11.2022 N 651-р, от 23.03.2023 N 130-р, от 26.01.2024 N 34-р, от 13.11.2024 N 520-р .

Проект соответствует целевым показателям государственной программы Хабаровского края "Развитие внутреннего и въездного туризма в Хабаровском крае" в части:

- Увеличения к 2030 году числа туристских поездок до 0,76 млн. человек в результате создания условий для формирования комфортной и безопасной туристической среды, обеспечения доступности гражданам Российской Федерации поездок по Хабаровскому краю.

- Увеличения числа въездных туристских поездок иностранных граждан в Хабаровский край до 0,09 млн. человек к 2030 году.

Проект соответствует перспективным направлениями Стратегии социально-экономического развития городского округа «Город Хабаровск» на период до 2030 года, принятой Решением хабаровской городской думой от 31.01.2017, № 488 в части п.9 ст. 14.1, создания благоприятных условий для развития туризма».

Воздействие инвестиционного проекта на инфраструктурное развитие Хабаровского края и городского округа Хабаровск. Отрасль туризма края получит современный гостиничный комплекс, состоящий из 5-и этажного гостиничного блока, здания водно-оздоровительного комплекса с общим количеством номеров 310 единиц. Сфера общественного питания края, получит ресторан на 600 посадочных мест.

Стоимость Проекта – 1 726 495 тыс. руб. (без учета НДС).

Объем капитальных вложений по годам:

- 2025 г. - 22 831 тыс. руб.
- 2026 г. - 26 027 тыс. руб.
- 2027 г. - 624 780 тыс. руб.
- 2028 г. - 791 075 тыс. руб.
- 2029 г. - 261 780 тыс. руб.

Дата начала Проекта - 15.01.2025 г.;

Дата завершения Проекта - 31.12.2029 г.

Дата ввода объекта в эксплуатацию - 01.10.2029 г. - 31.12.2029 г.

Дата выхода на проектную мощность – 1 квартал 2033 года.

Дата начала финансирования Проекта – 01.10.2025 г.

Простой (недисконтированный) срок окупаемости Проекта с момента вложения инвестиций – 8 лет

Стратегическая цель Проекта. Проект направлен на развития туристической отрасли Хабаровского края, создание современной комфортабельной загородной, рекреационной инфраструктуры, с целью увеличения туристического потока в Хабаровском районе, за счет населения г. Хабаровска, выезжающего на отдых, а также гостей края из других регионов России и стран ЮВА.

Стратегия достижения цели (мероприятия для реализации намеченной цели):

- получение земельного участка в аренду (3 квартал 2025 года);
- разработка проектно-сметной документации (3 квартал 2026 года);
- прохождение государственной экспертизы ПСД (1 квартал 2027 года);
- строительно-монтажные работы включая внутренние и наружные сети (2 квартал 2029 года);
- благоустройство территории (2 квартал 2029 года);
- комплектация и монтаж оборудования (3 квартал 2029 года);
- ввод объекта в эксплуатацию (4 квартал 2029 года);
- начало операционной деятельности (1 квартал 2030 года).

Стратегия финансирования Проекта (источники средств, условия получения средств)

собственные средства – 621 346 тыс. руб. (30%)

кредитные средства – 1 449 808 тыс. руб. (70%)

Сведения об экологической безопасности.

1. Характеристика технологии производства и материалов конечной продукции.

Новый загородный отель предложит хабаровчанам и гостям края комфортные условия проживания в номерах «Стандарт» и «Делюкс». Ресторан предложит меню дальневосточной, европейской и азиатской кухни с панорамными видами на р. Амур и Уссури, хвойным и широколиственным лесом. Постояльцы отеля, как правило, семьи смогут занять своих детей и насладиться самым в водно-оздоровительном комплексе, СПА, совершить интересные пешие прогулки среди зеленых насаждений, любоваться видами со смотровых площадок, тренироваться на тренажерах и играть в игры на спортивных площадках.

2. Сведения об источниках выбросов загрязняющих веществ в окружающую среду, образующихся отходах производства и потребления, условиях водопользования.

Воздействие проектируемого объекта на атмосферный воздух характеризуется видом и объемом выбросов загрязняющих веществ в атмосферу при

строительстве объекта, а также создаваемыми приземными концентрациями от рассеивания загрязняющих веществ на прилегающей к месту размещения проектируемого объекта территории.

В период проведения строительных работ, с учетом нестационарности и неравномерности выделения вредных веществ во времени, источниками загрязнения атмосферного воздуха будут являться:

- двигатели внутреннего сгорания машин и механизмов, задействованных при выполнении планировочных и разгрузочно-погрузочных работах, в атмосферу при этом будут поступать продукты неполного сгорания топлива;
- погрузочно-разгрузочные и планировочные работы;
- устройство асфальтобетонного покрытия;
- сварочные работы при монтаже инженерных коммуникационных сетей, стыков и швов.

Строительная техника: бульдозер на базе гусеничного трактора, кран автомобильный, фронтальный погрузчик, автобетононасос, экскаватор, самосвал 7-20 тонн. Вид топлива: - дизельное.

Стационарные объекты: электрогенераторы, компрессоры, сварочные аппараты. Вид топлива: - бензин АИ-92 и дизельное топливо, электроды.

При эксплуатации объекта потенциальными источниками воздействия на атмосферный воздух являются:

Автомобильная техника: грузовики и легковой транспорт. Вид топлива дизель и бензин.

Стационарные объекты: климатические установки.

После проектирования объекта и уточнения плана создания объектов будет выбран строительный подрядчик и понятен состав строительной техники и оборудования, которое будет использоваться при строительстве объектов.

При проведении строительных работ негативное воздействие на окружающую среду заключается в:

- различных формах нарушения поверхности земли;
- рельефообразовании;
- загрязнении атмосферного воздуха выбросами вредных веществ при проведении СМР и эксплуатации;
- образовании отходов.

В период производства работ воздействие объекта на окружающую среду при соблюдении природоохранных мероприятий будет допустимым, устойчивость экосистем не будет нарушена.

В рамках разработки проектной документации будет проведена оценка воздействия на окружающую среду при эксплуатации объекта.

Процесс строительства зданий и сооружений с системами кондиционирования воздуха, являющимися экологически безопасными, должен быть основан на принципе эффективной эксплуатации на протяжении всего срока их службы и соответствовать следующим условиям:

- уменьшение количества выбросов вредных веществ, загрязняющих атмосферу и создающих риск возникновения парникового эффекта, глобального потепления и кислотных дождей;
- применение экономичных источников энергии.
- уменьшение количества твердых и жидких отходов и утилизацию использованных и ресурсоемких инженерных компонентов.
- уменьшение негативного влияния на экологию на территории строительной площадки.
- повышение уровня таких факторов, влияющих на безопасность человека, находящегося на территории объекта строительства, как: качество воздуха, акустики и освещения, а также оптимальный температурный и влажностный режим.

Любое производство имеет определенные сопутствующие проблемы и последствия. К таким можно отнести отходы производства - вещества или предметы, которые образованы в процессе производства, оказания услуг или в процессе потребления. Некоторые вещества можно использовать для других технологических процессов, а та доля веществ, которая не подлежит переработке, переходит в разряд безвозвратных потерь и вывозится на специальные полигоны.

Таблица 3. Объемы и характеристика отходов, образующихся в период эксплуатации

Наименование отхода	Место образования	Периодичность образования	Количество отходов т/год	Способ удаления (складирования отходов)
Отходы (мусор) от уборки территории и помещений объектов оптово-розничной торговли промышленными товарами	Здание складского комплекса	Ежедневно	9600	Вывоз на утилизацию по договору со спец. организацией
Смет с территории предприятия практически неопасный	Твердые покрытия территории	Ежедневно	464	Вывоз на утилизацию по договору со спец. организацией
Пищевые отходы кухонь и организаций общественного питания несортированные	Предприятия общественного питания	По мере образования	72	Вывоз на утилизацию по договору со спец. организацией
Отходы тары, упаковки и упаковочных материалов из полиэтилена загрязненные органическими веществами	Здание складского комплекса	Ежедневно	2,56	Вывоз на утилизацию по договору со спец. организацией
Спецодежда из хлопчатобумажного и смешанных волокон, утратившая потребительские свойства, незагрязненная	Здание складского комплекса	По мере образования	0,56	Вывоз на утилизацию по договору со спец. организацией
Прочие отходы при обработке хозяйственно-бытовых и смешанных сточных вод	Жироуловитель	По мере образования	0,544	Вывоз на утилизацию по договору со спец. организацией

3. Качественный и количественный состав выбросов, сбросов загрязняющих веществ в окружающую среду, отходов производства и потребления

В период строительства влияние на компоненты окружающей среды будет носить ограниченный по времени, локальный характер.

Согласно Федеральному классификационному каталогу отходов на момент строительства объекта прогнозируется образование следующих отходов:

81111000000 Отходы грунта при проведении открытых земляных работ

81900000000 Прочие отходы подготовки строительного участка

82200000000 Отходы строительных материалов на основе цемента, бетона и строительных растворов

82400000000 Отходы строительных материалов на основе минеральных вяжущих веществ

82430000000 Отходы строительных материалов на основе извести (известково-песчаные, известково-шлаковые и известково-зольные материалы)

89000000000 прочие отходы строительства и ремонта

91830200000 Отходы обслуживания компрессорных установок

91910000000 Отходы производства сварочных и паяльных работ.

92000000000 Отходы обслуживания, ремонта и демонтажа транспортных средств прочие.

Технологический процесс строительства будет сопровождаться выбросом следующих веществ:

- диоксида серы, азота диоксида, азота оксида, углерода оксида, углеводородов по керосину, сажи в составе выхлопных газов;
- пыли неорганической с содержанием SiO₂ 70-20%;
- сварочного аэрозоля и фтористого водорода при сварочных работах штучными электродами.

Перечень загрязняющих веществ, выбрасываемых в атмосферу, на период строительства приведен в таблице:

Таблица 4. Перечень загрязняющих веществ

Вещество		Использ. критерий	Значение критерия	Класс опасн
код	наименование			
123	Железа оксид	ПДК с/с	0,04	3
143	Марганец и его соединения	ПДК м/р	0,01	2
342	Фториды	ПДК м/р	0,02	2
301	Азота диоксид	ПДК м/р	0,2	3
304	Азота оксид	ПДК м/р	0,4	3
328	Сажа	ПДК м/р	0,15	3
330	Сера диоксид	ПДК м/р	0,5	3
337	Углерод оксид	ПДК м/р	5	4
2704	Бензин	ПДК м/р	5	4
2732	Керосин	ОБУВ	1,2	-
2908	Пыль	ПДК м/р	0,3	3
Всего веществ: 11				

в том числе твердых: 4
жидких/газообразных: 7

Эффектом суммации обладают следующие загрязняющие вещества:

6204 – диоксид азота и диоксид серы;

6039 – диоксид серы и фтористый водород.

В период эксплуатации объекта загрязнение будет ограничиваться выбросом следующих веществ: диоксида серы, азота диоксида, азота оксида, углерода оксида, углеводородов по керосину, сажи в составе выхлопных газов. Данные загрязняющие вещества будут образовываться в результате работы автомобильного грузового и легкового транспорта.

При эксплуатации объектов туристического комплекса источниками образования отходов являются:

- гостиничный комплекс 5 звезд;

- предприятия общественного питания (кафе и рестораны);

Согласно Федеральному классификационному каталогу отходов при эксплуатации объектов, расположенных на территории логистического центра согласно проекту, прогнозируется образование следующих отходов:

48241000000 «Лампы накаливания или газоразрядные лампы дуговые лампы, светодиодные лампы, утратившие потребительские свойства»

73310001724 «Мусор от офисных и бытовых помещений организаций несортированный (исключая крупногабаритный)»

72180001394 «Отходы (шлам) при очистке сетей, колодцев дождевой (ливневой) канализации»

73339001714 Смет с территории предприятия малоопасный

73610001305 Пищевые отходы кухонь и организаций общественного питания несортированные

73600000000 Отходы при предоставлении услуг гостиничного хозяйства и общественного питания, предоставлении социальных услуг населению

73322001724 Мусор и смет от уборки складских помещений малоопасный

73621001724 отходы (мусор) от уборки помещений гостиниц, отелей и других мест временного проживания несортированные

73610001305 Пищевые отходы кухонь и организаций общественного питания несортированные

40518911605 Упаковка из бумаги и/или картона в смеси незагрязненная

40512202605 Отходы бумаги и картона от канцелярской деятельности и делопроизводства

43411002295 Отходы пленки полиэтилена и изделий из нее незагрязненные

73331000000 Смет с территории гаража, автостоянки

43410000000 Отходы продукции из термопластов незагрязненные

40581101605 Отходы упаковочных материалов из бумаги и картона несортированные незагрязненные

40414000515 Тара деревянная, утратившая потребительские свойства, незагрязненная

40518911605 Упаковка из бумаги и/или картона в смеси незагрязненная

43411002295 Отходы пленки полиэтилена и изделий из нее незагрязненные

43411003515 Лом и отходы изделий из полиэтилена незагрязненные (кроме тары)

74111341724 Отходы многослойной упаковки на основе бумаги и/или картона, полиэтилена и фольги алюминиевой, при сортировке твердых коммунальных отходов

73510001725 Отходы (мусор) от уборки территории и помещений объектов оптово-розничной торговли продовольственными товарами

Уменьшение отходов на стадии эксплуатации обеспечивается следующими мероприятиями:

- создание условий хранения, исключающих влияние размещаемого отхода на окружающую среду;

- удобство погрузки и вывоза отходов.

Отходы, образующиеся в результате работы (упаковочный материал, картон, материалы одноразового пользования, пищевые отходы и другие) в течение рабочего дня, накапливаются в контейнерах с последующим вывозом в конце рабочего дня или по мере необходимости.

Таким образом, снижению негативных воздействий на окружающую среду способствует эффективная и рациональная организация территории, а также соблюдение мероприятий по правильному хранению, вывозу и утилизации отходов производственной деятельности.

Нормативные акты по обеспечению промышленной безопасности и охраны труда будут разработаны дополнительно.

4. Ситуационная карта района расположения объекта с указанием жилой зоны, объектов социально-культурного назначения, зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитная зона, охраняемая зона особо охраняемой природной территории, водоохранная зона и др.)

Ситуационная карта расположения объекта, в том числе с привязкой к местности объекта указана на рисунках 2,3. Создаваемые объекты в рамках проекта не принадлежат опасным объектам, что соответствует отсутствию границ зон от границы испрашиваемого участка 50 метров.

Вид экономической деятельности, в целях осуществления которой реализуется Проект. Проект направлен на развитие сферы гостиничного и ресторанного обслуживания, развития внутреннего и въездного туризма в Хабаровском крае, предусмотренных ОКВЭД 2:

Класс ОКВЭД 55 - Деятельность по предоставлению мест для временного проживания;

Класс ОКВЭД 56 - Деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков;

Класс ОКВЭД 47 - Торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами;

Класс ОКВЭД 93 - Деятельность в области спорта, отдыха и развлечений.

2. Информация о претенденте:

Организационно-правовая форма, адрес, краткая информация о деятельности претендента.

Претендент Общество с ограниченной ответственностью «Бычиха».

ИНН 2700045040, Юридический адрес: 680038, г. Хабаровск, ул. Калинина, д. 107.

ООО «Бычиха», вновь созданная компания для реализации инвестиционного проекта. Единственный участник ООО «Бычиха» - Акционерное общество «Застройщик 27», с долей в уставном капитале общества 100%, является единоличным исполняющим органом общества, а также соинвестором проекта.

Основные направления деятельности претендента.

Основным видом деятельности претендента и инвестора, является строительство жилых и нежилых зданий, инженерных сооружений.

Виды деятельности ООО «Бычиха» по ОКВЭД 2:

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;

43.21 Производство электромонтажных работ

43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе и прочие.

ООО «Бычиха» соответствует требованиям п. 1.3 Порядка рассмотрения и отбора инвестиционных проектов, предусматривающих строительство объектов социально-культурного и (или) коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов в целях признания их приоритетными инвестиционными проектами Хабаровского края и определения их соответствия критериям, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов, утверждённого Постановлением Правительства Хабаровского края от 26 сентября 2016 г. N 331-пр.

Акционерное общество «Застройщик 27» Создано в соответствии с: Федеральным законом от 26.12.1995 № 208 – ФЗ «Об акционерных обществах».

На основании:

Распоряжения Министерства Инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края № 1790 от 19.10.2016 года в соответствии с ГК РФ.

Учредитель Общества:

Функции и полномочия учредителя от имени Хабаровского края осуществляет Министерство строительства Хабаровского края.

Целью деятельности Общества является:

- Реализация мероприятий, программ, проектов, связанных с осуществлением инвестиционных программ на территории Хабаровского края, государственной программы «Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае», за счет средств бюджетов всех уровней, физических и юридических лиц, кредитных (заемных) ресурсов и доходов от собственной деятельности Общества;
- Организации комплексного развития территорий под жилищное строительство;
- Формирование и постановка на кадастровый учет земельных участков для дальнейшего жилищного строительства;
- Строительства на земельных участках инженерной инфраструктуры (выполнение функций заказчика строительства);
- Передача, приобретение и продажа земельных участков, подготовленных инженерной инфраструктурой, под жилищное строительство, в том числе для участников государственной программы «Развития жилищного строительства в Хабаровском крае».

Опыт работы претендента в отрасли, в которой планируется реализация Проекта.

Текущая деятельность АО «ЗАСТРОЙЩИК.27» связана с реализацией нескольких направлений:

- Реализация инвестиционного проекта с ООО «СК «Атлант.27» по строительству жилого комплекса по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Совхозная, д. № 61;
- Программа «Доступное арендное жилье в ДФО» разработана Минвостокразвития России совместно с АО «ДОМ.РФ»;
- Государственная программа Хабаровского края "Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае в рамках мероприятия «Комплексное развитие территорий», в целях жилищного строительства;
- АО «ЗАСТРОЙЩИК.27» выступает учредителем дочерних обществ с участием 99% которые являются заявителями – частной концессионной инициативы, примеры – ООО «НАБЕРЕЖНАЯ», ООО «ШКОЛА.1».

3. План маркетинга

Прогнозируемая рыночная цена на планируемую к выпуску продукцию.

Таблица 5. Прогнозируемая рыночная цена, руб.

Категории номеров	Кол-во номеров	Стоимость размещения
Стандарт	390	8 000
Делюкс	60	12 000

Влияние планируемой к выпуску претендентом продукции (работ, услуг) на уровень цен на отдельные группы товаров (работ, услуг). В настоящее время среди загородных отелей только гостиничный комплекс «Заим-ка Плюсина» имеет достаточно развитую инфраструктуру и достаточный уровень сервиса. Однако, отрасль может развиваться, только если в ней есть или приходит несколько сильных игроков, крупных инвесторов, которые совместными усилиями продвигают общую территорию. Таким образом, наличие ещё одного загородного отеля с развитой инфраструктурой приведёт к формированию оптимального конкурентного уровня цен при высоком уровне сервиса.

Описание рынка сбыта продукции (работ, услуг).

В краевой столице представлены отели таких российских и международных сетей, как: сеть гостиниц Azimut – "Azimut Сити Отель Хабаровск" уровня "четыре звезды", "Славянка" – гостиница "Чайка" категории "три звезды", федеральная сеть "Smart Hotel" – 2 филиала "Smart Hotel KDO" категории "без звезд" в гг. Хабаровске и Комсомольске-на-Амуре, "АМАКС Hotels&Resorts" – "АМАКС Конгресс-Отель" уровня "три звезды".

Численность занятых в гостиничном хозяйстве региона составила свыше 1,3 тыс. человек, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата – 62,09 тыс. рублей (темпы к уровню 2022 года – 137,6 и 175,5 % соответственно).

В активной стадии развития находится рынок глэмпингов, которых насчитывается сегодня в крае 15 единиц. В 2023 году на территории края открылось 6 новых глэмпингов: "Третьяково поле", "Сысоевская слобода", "Загород", "Инь-Янь" (Хабаровский муниципальный район), "Береза" (г. Хабаровск) и "Манамур" (Нанайский муниципальный район). Осуществляется строительство ещё двух глэмпингов в Хабаровском и имени Лазо муниципальных районах.

Модернизация номерного фонда проведена в ряде гостиниц и иных объектах края: "Интурист", "Амур", "Версаль", "Афалина", "Амакс Конгресс-отель", "Лайм" (г. Хабаровск), "Холдоми" (Солнечный муниципальный район), "Восход" (г. Комсомольск-на-Амуре), на турбазах "Хрустальное" и "Зер-

кальная" (Солнечный и Бикинский муниципальные районы соответственно) и др.

В настоящее время на территории края ведется строительство таких новых объектов, как:

- многофункциональный гостиничный комплекс ООО "Али" на 126 номеров и гостиничный комплекс по ул. Шеронова (г. Хабаровск, планируемый срок ввода – 2025 гг.);
- гостинично-развлекательный комплекс "Выборгский" с гостиницей на 42 номера, зоной рекреации, СПА-комплексом, бизнес-центром (г. Хабаровск, планируемый срок ввода – 2026 год);
- мотель на 59 номеров с кафе (Хабаровский муниципальный район, срок ввода – 2024 год) и пр.

В среднесрочной перспективе до 2030 года планируется создание следующих крупномасштабных проектов, которые станут новыми точками притяжения туристов в регион:

- горнолыжный комплекс "Хехцир" с гостиничным комплексом до 700 койко-мест (Хабаровский муниципальный район, планируемый срок ввода – 2028 год);
- зона "AIRCITY" (строительство гостинично-делового комплекса на территории Международного аэропорта г. Хабаровска), ведутся переговоры с АО "Корпорация Туризм.РФ" об участии в проекте;
- две гостиницы общей вместимостью 500 человек и глэмпинг-парк на 320 мест на горнолыжном курорте "Холдоми" (Солнечный муниципальный район), проект реализуется при финансовой поддержке АО "Корпорация Туризм.РФ";
- рекреационно-морская территория "Дюанка" с объектами питания, размещения до 300 койко-мест и бассейнами с подогреваемой морской водой (Ванинский муниципальный район, срок реализации: 2023-2026 гг., ведется поиск инвестора);
- эко-глэмпинг "4 сезона" (Ванинский муниципальный район, планируемый срок ввода – 2024 год) и др.

Одной из основных причин, препятствующих увеличению въездного турпотока в последние годы, стало отсутствие в крае современных гостиниц туристического класса, соответствующих уровню звёздности 3+ с доступными ценами на размещение, а также недостаток финансовых средств на развитие гостиничной инфраструктуры.

Гостиничный фонд Хабаровского края объединяет одна общая черта – социалистическое прошлое. От него осталось в наследство немало гостиниц. Все они лишены каких-либо архитектурных изысков и смелых дизайнерских решений, представляя собой однотипные безликие, как правило, многоэтажные постройки. Несмотря на то, что каждая из них прошла реконструкцию, вид они имеют скромный, а возможности планировки – достаточно ограниченные. Потому и с размером номеров проблемы, и с необходимыми автопарковками, и с современными технологиями уборки.

Многие хабаровские гостиницы располагаются в зданиях, износ которых составляет более 50%, а их технические характеристики не позволяют производить реконструкции, единственно приемлемым путем для решения проблемы с недостатком номерного фонда является строительство новых современных объектов размещения. Поэтому в настоящее время в основной своей массе – это так называемые некатегорийные гостиницы или получившие категорию "2 звезды". Вместе с тем большинство из них достаточно неплохо себя чувствуют в своем ценовом сегменте, поскольку недорогие гостиницы всегда востребованы.

Другую условную группу предприятий дальневосточной гостиничной отрасли представляют средства размещения, построенные с нуля. Таких в регионе уже довольно много, и большинство из них возникли полностью или частично на средства иностранных инвесторов. В последнее время тенденцию по строительству новых гостиниц различного масштаба подхватили и отечественный бизнес.

Однако следует также отметить, что далеко не все гостиницы стремятся к введению новых технических новшеств на своих предприятиях. Самая большая преграда на пути развития новых услуг сегодня — это стремление руководства гостиниц к получению краткосрочной прибыли. Поддаваясь давлению текущих дел, руководители уклоняются от финансирования нововведений в сфере гостиничных услуг.

Как уже было сказано выше, гостиничный бизнес Хабаровского края во многом определяет соседство с Китаем. Поэтому из всей массы иностранных туристов в Хабаровском крае китайцы преобладают. В последнее время контингент китайских туристов качественно меняется. Если раньше Дальний Восток практически всегда посещали граждане КНР по профсоюзной линии, то теперь нас посещают все чаще богатые туристы из южной части Китая. Тем не менее, туристов из КНР скромного достатка все еще достаточно. Многозвездные отели для уровня жизни большинства таких туристов не по карману. Сегодня они в основном занимают низкокатегорийные или "беззвездные" предприятия.

По данным на август 2024 года, число китайских туристов в Хабаровске превысило допандемийный уровень. Только в июле из Фуюаня в город въехали 14 тысяч китайских туристов. По сравнению с 2023 годом поток китайских туристов в Хабаровск вырос на 20%.

В настоящее время большинство загородных отелей Хабаровского края, не имеют пропускной способности, достаточный уровень сервиса и комфортабельности для привлечения большого количества туристов из других регионов России или из-за рубежа. Если рассмотрим карту расположения загородных отелей (рис. 3), то мы увидим достаточно разряженную среду, со слабой конкуренцией и как результат, низкими капитальными вложениями в инфраструктуру отелей. Исключение составляет лишь гостиничный комплекс «Заимка Плюснина». Этот комплекс имеет развитую инфраструктуру, и когда-то планировалось, что именно он станет опорным пунктом в развитии въездного ту-

ризма в край и привлечения иностранных туристов, прежде всего из КНР. Для этого там даже возведена причальная стенка.

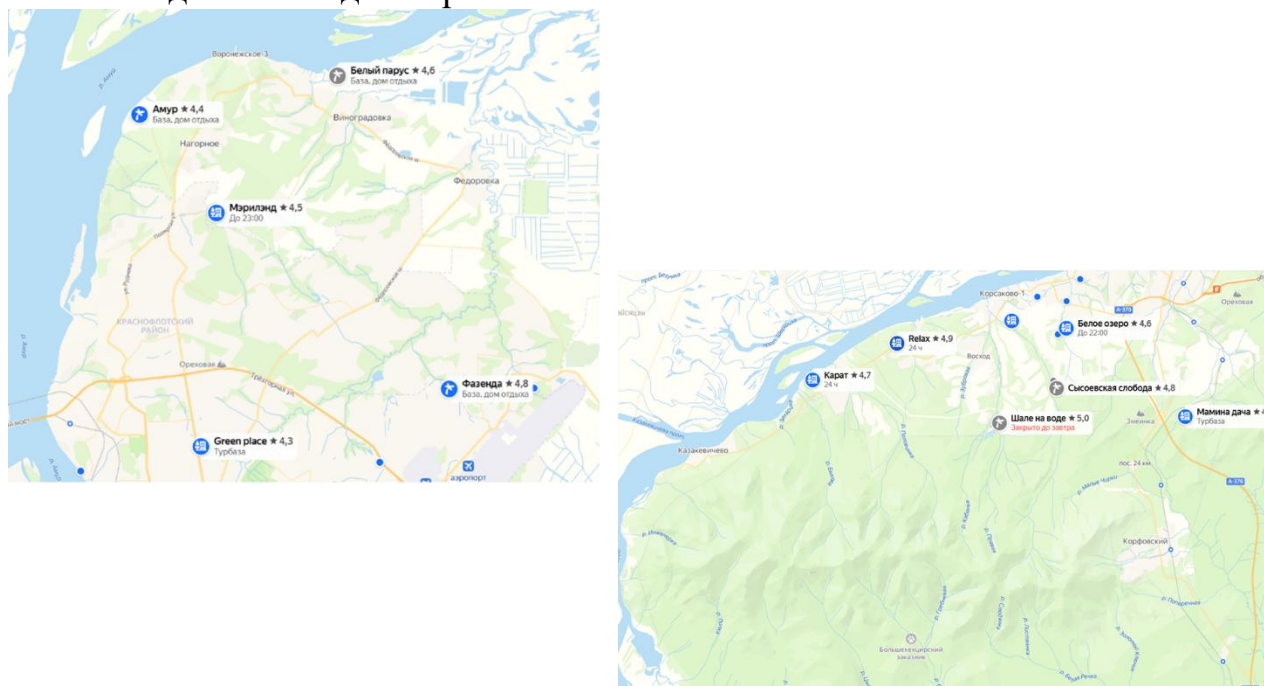


Рисунок 3. Расположение основных загородных отелей в Хабаровском районе (Воронеж-2,3 и рядом с Большехекцирским заповедником).

Однако, для развития внутреннего и въездного туризма в крае, наличие одного, хорошо обустроенного отеля недостаточно. Отрасль может развиваться, только если в ней есть или приходит несколько сильных игроков, крупных инвесторов, которые совместными усилиями продвигают общую территорию, на которой они находятся, на туристических рынках зарубежных стран, и России, конкурируя с другими территориями для отдыха и туризма. Чем больше таких игроков, чем сильнее они, и чем слаженнее их стратегия в продвижении преимуществ территории, чем сильнее преимущества самой продвигаемой ими территории, тем больше генерируется туристический поток. Именно такими стратегиями пользуется Турция, в продвижении своих отелей. Хотя турецкие отели очень сильно различаются в зависимости от региона расположения.

Хабаровский край имеет огромный туристический потенциал. Уникальная флора и фауна края, которая не повторяется больше нигде, в том числе речь идет и Шантарских островах, может привлечь сотни тысяч туристов из разных стран и в том числе России. Однако, для этого нужна действительно развитая сеть отелей, высокий сервис, слаженная работа нескольких сильных игроков, и грамотная стратегия продвижения. Пока слагаемых элементов успеха нет. Существующая инфраструктура «заточена» на местное население с доступной ценой, но без притязаний к сервису и облику. Данную ситуацию необходимо исправлять. Нужно задавать правильные высокие стандарты в развитии туристического кластера края, если мы хотим, чтобы он развивался и стал одним из мощных секторов экономики.

Загородные отели Хабаровского края и Хабаровска

☐ Моментальное подтверждение

Категория
☐ Базы отдыха
☐ Отели
☐ Рыболовные базы
☐ Охотничьи базы
☐ Коттеджи
☐ Глэмпинги
☐ Гостевые дома

Цена
 От 0 Р До 25000 Р

Количество звезд
☐ 5 звезд
☐ 4 звезды
☐ 3 звезды
☐ 2 звезды
☐ 1 звезда
☐ Без звезд

Бассейн

Популярные места загородного отдыха
[Хабаровск](#) [Комсомольск-на-Амуре](#)

Доступно объектов для бронирования: 43 (показаны 1 - 15)

рекомендуемые по отзывам по цене

Список На карте

Глэмпинг-парк Заповедные Места
 Хабаровский край, Нанайский район
 7 м до Реки
 9.9/10
 Великолепно
 2 отзыва
 от 5 500 Р
 3 Шатер первая линия
 +1 вариант размещения →
 подробнее

База отдыха Третьяково Поле
 Хабаровский край, Восход
 1710 м до реки Амур
 9.8/10
 Великолепно
 4 отзыва
 от 1000 бонусов от 10 000 Р
 4 Домик-1
 +2 варианта размещения →
 подробнее

Глэмпинг Шале на воде 3*
 Хабаровский край, Хабаровск
 110 м до реки Амур
 9.8/10
 Великолепно
 5 отзывов
 от 2 200 Р
 2 Глэмпинг 2 местный Шатер
 +2 варианта размещения →
 подробнее

База отдыха Заимка Узалы
 Хабаровский край, Кутуйская
 192 м до реки Ног
 10.0/10
 Великолепно
 4 отзыва
 от 1600 бонусов от 25 000 Р
 4 А-фронт 1
 +2 варианта размещения →
 подробнее

Частный дом с баней и открытым бассейном
 Хабаровский край, Хабаровск
 20 м до реки Амур
 от 2 200 Р
 2 Коттедж с красивым видом из окна
 подробнее

База отдыха и рыбалки Домик Рыбака
 Хабаровский край, Хабаровский район
 135 м до реки Амур
 9.8/10
 Великолепно
 2 отзыва
 от 1 800 Р
 3 Домик в лесу
 подробнее

База отдыха Дядька Бугай
 Хабаровский край, Советская Гавань
 110 м до бухты
 от 1240 бонусов от 12 000 Р
 8 Домик
 подробнее

Рисунок 4. Примеры загородных гостиничных комплексов в Хабаровском крае с ценами размещения.

Описание предполагаемых способов, форм и каналов сбыта продукции (работ, услуг).

1. Веб-сайт — это один из основных инструментов гостиничного маркетинга. Он помогает продавать услуги, номера, аренду оборудования и конференц-залов потенциальным гостям. Хорошо разработанный и информативный веб-сайт привлечет внимание пользователей и убедит их выбрать именно ваш отель для проживания. Важно, чтобы на сайте была простая навигация, привлекательный дизайн, а информация всегда была актуальной.

2. Онлайн-бронирование. Чтобы сократить воронку продаж и избавиться от лишних шагов, нужно онлайн-бронирование. Так, когда гость захочет купить проживание в отеле, ему не нужно будет звонить, узнавать, искать, где выгоднее. Он сразу зайдет на сайт и забронирует — в любое время, с любого устройства. Онлайн-бронирование стало неотъемлемой частью отельного маркетинга. Важно иметь удобную и безопасную систему онлайн-бронирования, которая будет показывать спецпредложения, скидки и мотиваторы для привлечения гостей. Это скромное описание очень напоминает наш модуль онлайн-бронирования.

3. Отзывы и рейтинги. Отзывы и рейтинги очень важны в гостиничном маркетинге. Потенциальные гости часто ориентируются на отзывы других гостей при выборе отеля. Положительные отзывы могут привлечь новых гостей и повысить доверие к отелю, а отрицательные покажут вам точки роста.

4. Соцсети. Социальные сети являются мощным инструментом для продвижения отеля и привлечения новых гостей. Отель может использовать соцсети для публикации фотографий, видео, акций, спецпредложений и другого контента, который заинтересует потенциальных гостей. Важно поддерживать

активное присутствие в соцсетях, взаимодействовать с подписчиками, отвечать на комментарии и вопросы, а также использовать рекламные возможности социальных сетей для увеличения видимости отеля.

5. Рассылки. Рассылки — это эффективный инструмент для удержания существующих гостей и привлечения новых. Отель может использовать электронную почту для отправки персонализированных предложений, информации о специальных акциях, новостей и другого полезного контента своим клиентам. Рассылки помогут поддерживать связь с гостями, повышать лояльность и стимулировать повторные бронирования.

6. Реклама в интернете. Реклама в интернете позволяет отелю привлечь новых гостей. Отель может использовать контекстную рекламу, рекламу в поиске, баннерную рекламу, рекламу в социальных сетях и другие форматы для привлечения внимания потенциальных гостей. Важно разработать эффективные рекламные кампании, определить целевую аудиторию и правильно использовать рекламные кабинеты.

Оценка объёмов спроса и реализации продукции на период срока окупаемости Проекта.

Структура гостиничного комплекса Хабаровского края:

- 231 коллективное средство размещения (далее – КСР) включая: 119 гостиниц, 2 мотеля, 18 хостелов, 33 специализированных средства размещения и пр.;

- 7,34 тыс. номеров;

- 16,75 тыс. койко-мест.

Порядка 70,0 % указанных предприятий сосредоточены в Хабаровской и Комсомольской-на-Амуре городских агломерациях, а также Хабаровском муниципальном районе.

Численность иностранных и российских граждан, размещенных в КСР, возросла до 750,34 тыс. человек (II место в Дальневосточном федеральном округе), увеличившись более, чем в 2 раза по сравнению с предшествующим годом. Учитывая тот факт, что на Хабаровск приходится большая часть всех размещенных в гостиницах края, недостаток мест будет ощущаться, главным образом, в столице края.

Срок окупаемости проекта составляет 11 лет. Прогнозные данные о количестве гостей города и количестве КСР на этот период приведены в таблице 5. Данные приведены в соответствии с прогнозом в государственной программе Хабаровского края "Развитие внутреннего и въездного туризма в Хабаровском крае" до 2030 года. Прогноз на 2031-2035 годы составлен с учетом ежегодного роста, который заложен в программе на 2024-2030 годы.

Таблица 6. Оценка объёмов спроса и реализации продукции.

Год	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036	2 037	2 038	2 039	2 040
Объём гостиничных услуг Хабаровска, млн. руб.	3 476	3 483	3 489	3 496	3 503	3 509	3 516	3 522	3 529	3 536	3 542
Количество гостей города в год, тыс. чел.	750	751,4	752,9	754,3	755,7	757,2	758,6	760	761,4	762,9	764,3
Количество ночевок в год, тыс.	2 931	2 937	2 942	2 948	2 953	2 959	2 965	2 970	2 976	2 981	2 987
Кол-во сданных мест в год по проекту, тыс.	68,0	82,6	97,1	97,1	97,1	97,1	97,1	97,1	97,1	97,1	97,1
Рыночная доля, %	2,3%	2,8%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%

4. Производственный план.

Наличие у претендента ресурсов для осуществления Проекта. Претендент располагает собственными средствами для инвестирования в капитальные затраты проекта в размере 621,3 млн. рублей. Также планируется привлечение кредитных средств в размере 1 449,8 млн. рублей на срок 10 лет под 10% годовых с отсрочкой возврата основного долга на 3 года.

План приобретения ресурсов, необходимых для реализации Проекта, структура закупок по регионам.

Таблица 7. Структура и источники ресурсов для реализации проекта.

Вид ресурса	Источник поставки	Примечание
Строительная техника (экскаваторы, бульдозеры, краны, самосвалы, дорожные катки, генераторы и прочие)	Собственная техника Генерального подрядчика, субподрядчиков, арендованная техника. Башенный кран в лизинг.	Количество техники будет определено проектом. Вся техника имеется в г. Хабаровске и Хабаровском районе.
Рабочие строители разных специальностей	Штатный персонал Генерального подрядчика, субподрядчиков, при необходимости иностранная рабочая сила по квоте, без квоты.	Количество рабочих и ИТР будет определено проектом. Рабочие и инженерные кадры имеются в г. Хабаровске для реализации проекта
Бетон для монолитных конструкций	ПАО «Завод КПД «Прогресс», АО ЖБИ-5, другие поставщики бетона в г. Хабаровске.	Марка бетона будет определена проектом.
Металл для монолитных конструкций иных каркасов	Сталепромышленная компания, РМК-Групп, А-Групп, иные поставщики	Марки арматуры, проката будут определены проектом
Материалы для инженерных сетей, отделочные материалы.	Поставщики, победители конкурсов на электронной площадке В2В.	Могут быть на территории России, но предпочтение местным поставщикам
Фасады	Российского производства	
Электрическая энергия на строительной площадке	МУП «РЭС	Временное подключение
Вода на строитель-	МУП «Водоканал	Завозная или от скважины.

ной площадке	ХМР», ОАО РЖД или собственная скважина.	
Электрическая энергия для эксплуатации здания	МУП «РЭС	От ПС 35/10 Бычиха
Водоснабжение, централизованное от скважины	МУП «Водоканал ХМР», ОАО РЖД или собственная скважина.	В настоящее время в сельском поселении «Село Бычиха» централизованным водоснабжением не охвачены: здания частного сектора, расположенные в южной и юго-восточной части с. Бычиха, а также жилые здания, расположенные в с. Новотроицкое. Потребители, перечисленные выше, используют воду из индивидуальных скважин и колодцев. В сельском поселении «Село Бычиха» организовано две технологические зоны централизованного холодного водоснабжения: Первая технологическая зона: Вода подается от группового водозабора с. Бычиха. Территория, охваченная данной системой, расположена в многоэтажной застройке села. Вторая технологическая зона организована в о. Большой Уссурийский (с. Бычиха). В технологическую зону вода подается от двух артезианских скважин на территории села. Горячее водоснабжение в сельском поселении «Село Бычиха» отсутствует. Источником водоснабжения о. Большой Уссурийский (с. Бычиха) является две подземные скважины. Информация об установленном на скважинах оборудовании отсутствует. Источником водоснабжения с. Новотроицкое является подземная скважина, позволяющая удовлетворить потребности в воде. В скважине установлен насосный агрегат ЭЦВ 4-2,5-60. Источниками водоснабжения населения являются также частные ко-

		лодцы, которые в большинстве случаях используются более 40 лет. Для обезоруживания воды рекомендуется устройство модульных установок по очистке воды и обеззараживанию на базе фильтров «ФНВП» компании «ЭКОСЕРВИС» и обеззараживающего оборудования НПО «ЛИТ» на базе УФ-обеззараживания. Протяженность водопроводных сетей в о. Большой Уссурийский (с. Бычиха) составляет 2508,8 м. Сети находятся на обслуживании МУП «Осиновореченское». Протяженность водопроводных сетей с. Бычиха составляет 13 480 м, из них магистральных сетей – 7 000 п.м., внутриквартальных – 6 480 п.м. Протяженность внутриквартальных водопроводных сетей находящихся на балансе МУП «Осиновореченское» составляет 2 846,98 п.м.
Водоотведение	По системе септика с очисткой	В настоящее время в сельском поселении действует система централизованной канализации для сбора и отвода сточных вод. Эксплуатирует сети водоотведения в сельском поселении «Село Бычиха» МУП «Осиновореченское». Централизованная система водоотведения обеспечивает прием сточных вод абонентов, транспортировку сточных вод по системе самотечных трубопроводов к очистным сооружениям. На территории поселения ливневая канализация отсутствует. Отвод дождевых и талых вод не регулируется и осуществляется в пониженные места существующего рельефа. Существующий комплекс очистных сооружений канализации в сельском поселении «Село Бычиха» вводился в эксплуатацию в 1992 году. В настоящее время находится в собственности общества с огра-

		ниченной от-бедственностью «НИК». Проектная производительность комплекса составляла 4200 м³/сутки. Нынешнее техническое состояние очистных сооружений канализации неудовлетворительное, не пригодно к эксплуатации, поскольку канализационные очистные сооружения в настоящее время находятся в разрушенном и заброшенном состоянии, и не осуществляют очистку сточных вод, что приводит к сбросу неочищенных стоков непосредственно на рельеф. На о. Большой Уссурийский (с. Бычиха) очистные сооружения отсутствуют. Сброс неочищенных стоков осуществляется непосредственно на рельеф. Канализационные сети в с. Бычиха выполнены из керамических и чугунных труб. Общая протяженность сетей составляет 4 524,97 м, диаметром 100 – 300 мм. Канализационные сети на о. Большой Уссурийский (с. Бычиха) выполнены из керамических и чугунных труб. Общая протяженность сетей составляет 1 601,7 м, диаметром 100 – 150 мм
Тепловые сети	Индивидуальное на природном газе.	В СП "Село Бычиха" централизованное теплоснабжение осуществляется от четырех источников тепловой энергии: - с. Бычиха ул. Партизанская, 14а (далее также – котельная № 1). Котельное топливо – природный газ, резервное топливо – дизельное топливо. Установленная мощность 6,45 Гкал/ч; - с. Бычиха ул. Заречная, 7 (далее также – котельная № 2). Котельное топливо – уголь. Установленная мощность 2,16 Гкал/ч (законсервирована) - с. Бычиха по ул. Санаторная (далее также – котельная № 3). Электрокотельная. Установленная мощность 0,208 Гкал/ч;

		- с. Бычиха по ул. Санаторная (далее также – котельная № 4). Электрокотельная (только для ГВС). Установленная мощность 0,036 Гкал/ч. Теплоснабжение малоэтажных и индивидуальных жилых застроек, а также отдельных зданий коммунально-бытовых и промышленных потребителей, не подключенных к центральному теплоснабжению, осуществляется от индивидуальных источников тепловой энергии. Суммарная протяженность тепловых сетей СП "Село Бычиха" составляет 4,75 км (в двухтрубном исчислении). В эксплуатации 2,96 км. Системы теплоснабжения в двухтрубном исполнении. Системы отопления присоединены к тепловым сетям по зависимой схеме без снижения потенциала тепла сетевой воды. Тепловые сети проложены надземным и подземным способами. Через земельные участки, на которых предполагается строительство, проходит газовая магистраль системы газоснабжения АО «Газпром газораспределение» Дальний Восток Расстояние от планируемого объекта строительства до газорегуляторного пункта 1,5 км в сторону с. Бычиха.
Комплектация оборудования, техники, и оснащения отеля		

Локализация поставщиков на территории Хабаровского края:

-строительных и отделочных материалов до 85%.

-подрядчиков при проведении строительно-монтажных работ до 90%.

-поставщиков оборудования, бытовой техники, мебели и иного до 30%.

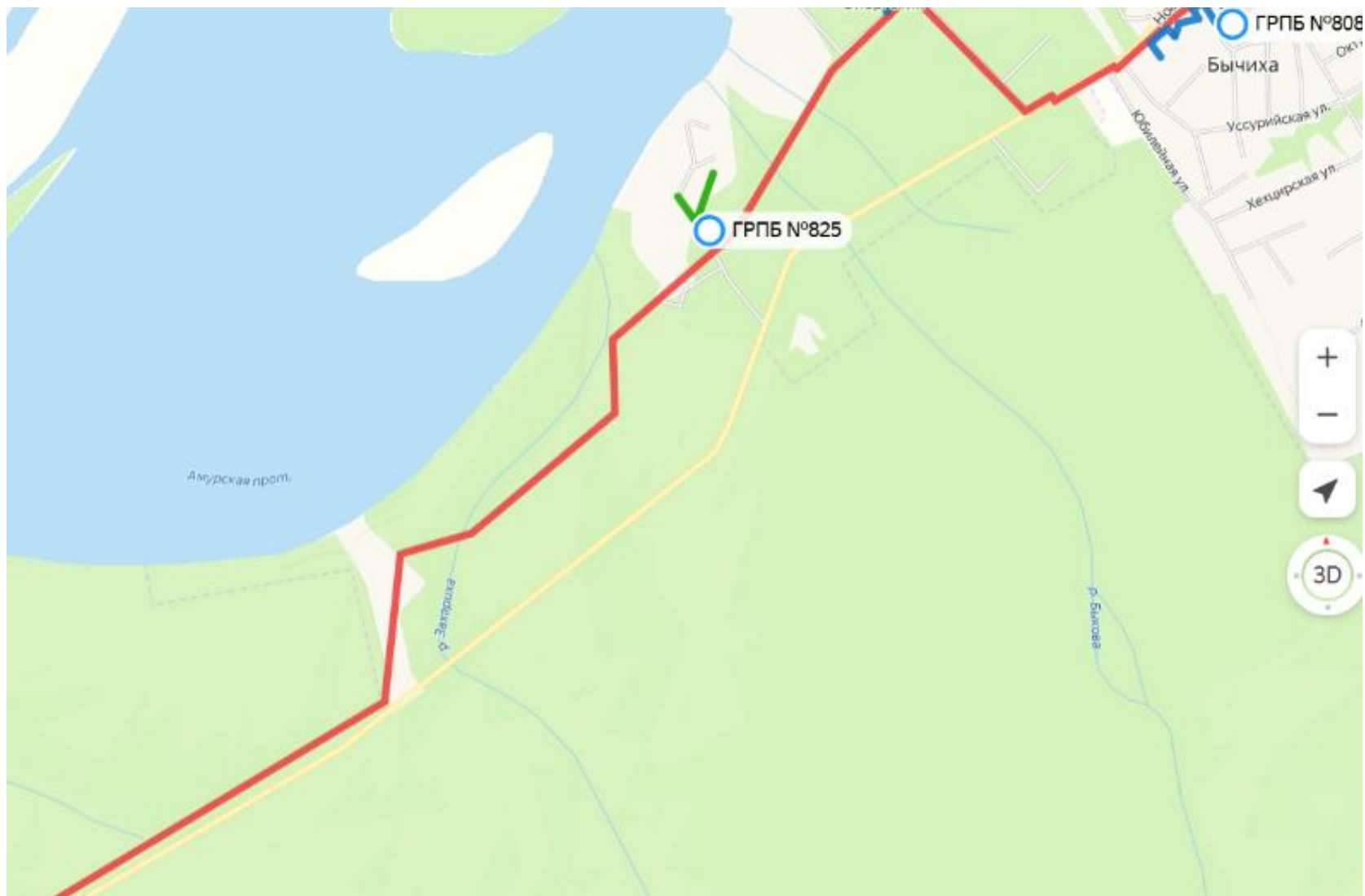


Рисунок 5. Схема расположения точек подключения к системе газоснабжения с.п. Бычиха. Расстояние от планируемого объекта строительства до газорегуляторного пункта 1,5 км.

Таблица 8. Этапы реализации Проекта.

N п/п	Наименование мероприятия	Начало	Окончание	Результаты (документы)
1	2	3	4	5
1	Получение земельного участка (постановка на кадастровый учет (при необходимости), заключение договора аренды, др.)	15.01.2025	30.09.2025	Договор аренды
1.1	Заключение договора аренды участка	15.01.2025	30.09.2025	Договор аренды
2	Подготовительные работы (инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, экспертиза проектной документации, получение положительного заключения экспертизы проектной документации, получение разрешения на строительство, проведение мелиоративных работ (для проектов в сельскохозяйственной отрасли) и др.)	01.10.2025	30.06.2029	Проектно-сметная документация согласно 87-постановлению
2.1	Разработка проектно-сметной документации	01.10.2025	30.09.2026	
2.2	Прохождение государственной экспертизы проектно-сметной документации	01.10.2026	31.03.2027	Положительное заключение гос.. экспертизы
3.	Строительные работы (позапно в разрезе объектов, планируемых к строительству)	01.04.2027	30.09.2028	
3.1	Подготовительно-заготовительные работы, мобилизация, демонтажные работы на участке	01.04.2027	30.06.2027	КС-2, КС-6
3.2	Устройство фундамента и возведение теплового контура здания из монолитных ЖБ конструкций	01.04.2027	30.09.2027	КС-2, КС-6
3.3	Архитектурные решения	01.07.2027	30.06.2028	КС-2, КС-6
3.4	Внутренние сети:	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.5	Система водоснабжения	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.6	Отопление, кондиционирование и вентиляция	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.7	Система канализации	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.8	Тепловой пункт	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.9	Внутренние сети электроснабжения	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.10	Сети связи	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.11	Автоматизация	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.12	Технологические решения	01.10.2027	30.09.2028	КС-2, КС-6
3.13	Благоустройство	01.10.2028	30.06.2029	КС-2, КС-6
3.14	Укрепления и ограждения	01.01.2029	30.06.2029	КС-2, КС-6
3.15	Наружное освещение	01.01.2029	30.06.2029	КС-2, КС-6
4.	Строительство объектов инфраструктуры (позапно в разрезе объектов, планируемых к строительству) (в случае строительства таких объектов)	01.01.2028		
4.1	Внешние сети:	01.01.2028	31.12.2028	КС-2, КС-6
4.2	Устройство резервного ДГУ	01.01.2028	31.12.2028	КС-2, КС-6
4.3	Наружные сети электроснабжения	01.01.2028	31.12.2028	КС-2, КС-6
4.4	Наружные сети связи	01.01.2028	31.12.2028	КС-2, КС-6
4.5	Наружные сети водоснабжения	01.01.2028	31.12.2028	КС-2, КС-6
4.6	Наружные сети канализации	01.01.2028	31.12.2028	КС-2, КС-6
4.7	Наружные тепловые сети	01.01.2028	31.12.2028	КС-2, КС-6
5.	Комплектация (поставка оборудования, мебели, посуды, постельного белья и прочие)	01.10.2028	30.09.2029	УПД
6.	Ввод объекта (объектов) в эксплуатацию	01.10.2029	31.12.2029	Акт ввода объекта в эксплуатацию

Таблица 9. Прогноз объемов производства с учетом реализации Проекта в натуральных показателях.

№	Объём производства	Период							
		Факт предыдущего года	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036
1	Всего	0	244 464	281 206	317 948	317 948	317 948	317 948	317 948
2	Сдано номеров Стандарт, шт.								
2.1	Сдано номеров Делюкс, шт.	0	54 828	66 576	78 325	78 325	78 325	78 325	78 325
2.2	Посетители ресторана, чел	0	13 159	15 978	18 798	18 798	18 798	18 798	18 798
2.3	Посетители водно-оздоровительного комплекса, чел	0	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000
2.4	Сдано парковочных мест, шт.	0	90 703	110 139	129 575	129 575	129 575	129 575	129 575
2.5	Сдано номеров Стандарт, шт.	0	12 775	15 513	18 250	18 250	18 250	18 250	18 250

№	Объём производства	Период							
		2 037	2 038	2 039	2 040	2 041	2 042	2 043	2 044
1	Всего	317 948	317 948	317 948	317 948	317 948	317 948	317 948	317 948
2	Сдано номеров Стандарт, шт.								
2.1	Сдано номеров Делюкс, шт.	78 325	78 325	78 325	78 325	78 325	78 325	78 325	78 325
2.2	Посетители ресторана, чел	18 798	18 798	18 798	18 798	18 798	18 798	18 798	18 798
2.3	Посетители водно-оздоровительного комплекса, чел	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000
2.4	Сдано парковочных мест, шт.	129 575	129 575	129 575	129 575	129 575	129 575	129 575	129 575
2.5	Сдано номеров Стандарт, шт.	18 250	18 250	18 250	18 250	18 250	18 250	18 250	18 250

Таблица 10. Прогноз объемов производства с учетом реализации Проекта, тыс. руб.

№	Объём производства	Период							
		Факт предыдущего года	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036
1	Всего	0	1 560 135	2 093 138	2 853 814	2 996 504	3 146 330	3 303 646	3 468 828
2	Сдано номеров Стандарт								
2.1	Сдано номеров Делюкс	0	572 107	729 436	901 068	946 122	993 428	1 043 099	1 095 254
2.2	Посетители ресторана	0	201 010	256 288	316 592	332 421	349 042	366 494	384 819
2.3	Посетители водно-оздоровительного комплекса	0	293 481	412 957	610 126	640 632	672 664	706 297	741 612
2.4	Сдано парковочных мест	0	486 200	684 132	1 010 775	1 061 314	1 114 380	1 170 099	1 228 603
2.5	Сдано номеров Стандарт	0	7 337	10 324	15 253	16 016	16 817	17 657	18 540

№	Объём производства	Период							
		2 037	2 038	2 039	2 040	2 041	2 042	2 043	2 044
1	Всего	3 642 270	3 824 383	4 015 602	4 216 383	4 427 202	4 648 562	4 880 990	5 125 039
2	Сдано номеров Стандарт								
2.1	Сдано номеров Делюкс	1 150 017	1 207 518	1 267 893	1 331 288	1 397 852	1 467 745	1 541 132	1 618 189
2.2	Посетители ресторана	404 060	424 263	445 476	467 750	491 137	515 694	541 479	568 553
2.3	Посетители водно-оздоровительного комплекса	778 692	817 627	858 508	901 434	946 505	993 831	1 043 522	1 095 698
2.4	Сдано парковочных мест	1 290 034	1 354 535	1 422 262	1 493 375	1 568 044	1 646 446	1 728 768	1 815 207
2.5	Сдано номеров Стандарт	19 467	20 441	21 463	22 536	23 663	24 846	26 088	27 392

Информация о земельном участке, на котором планируется реализация масштабного инвестиционного проекта.

Земельный участок с кадастровым номером 27:17:0625001:6430	
Местоположение:	Хабаровский край, Хабаровский район, с. Бычиха, участок № 6
Площадь:	159 733 кв. метра (15,97 га)
Кадастровая стоимость:	15 196 997,62 рубля
Объекты недвижимости, расположенные в пределах земельного участка:	По сведениям из ЕГРН в границах участка расположен линейный объект: "Газопровод межпоселковый с. Бычиха - с. Казакевичево Хабаровского района Хабаровского края"
Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	отдых (рекреация)
Территориальная зона:	Р - зона рекреационного назначения
Документация по планировке территории	Территория, в границах которой расположен земельный участок, утвержденной документацией по планировке территории не обеспечена
Основные виды разрешенного использования земельным участком в территориальной зоне:	- туристические базы - спортивные клубы. - спортивные залы. - бассейны - дома охотника или рыболова, сооружения, необходимые для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы
% застройки:	Мах % застройки – 64,6%
Примечания:	Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв.м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Предельное количество этажей– 3
Информация о наличии технического присоединения ЗУ к инженерным сетям	Информация отсутствует.
Права/обременения	Собственность Хабаровского края/казна

Земельный участок с кадастровым номером 27:17:0625001:6432	
Местоположение:	Хабаровский край, Хабаровский район, с. Бычиха, участок №6
Площадь:	532 586 кв. метра (53,2 га)
Кадастровая стоимость:	74 615 298,6 рубля
Объекты недвижимости, расположенные в пределах земельного участка:	По сведениям из ЕГРН в границах участка расположен линейный объект: "Газопровод межпоселковый с. Бычиха - с. Казакевичево Хабаровского района Хабаровского края"
Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	отдых (рекреация)
Территориальная зона:	Р- зона рекреационного назначения
Документация по планировке территории	Территория, в границах которой расположен земельный участок, утвержденной документацией по планировке территории не обеспечена
Основные виды разрешенного использования земельным участком в территориальной зоне:	- туристические базы - спортивные клубы. - спортивные залы. - бассейны - дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы
% застройки:	Мах % застройки – 64,6%
Примечания:	Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв.м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Предельное количество этажей– 3
Информация о наличии технического присоединения ЗУ к инженерным сетям	Информация отсутствует
Права/обременения	Краевая собственность/ БП КГКУ "Краевой имущественный комплекс"



Рисунок 6. Расположение объектов на земельном участке

Срок предоставления земельного участка в аренду и обоснование такого срока с учетом установленных законодательством требований.

ООО «Бычиха» планирует получить земельный участок с кадастровым номером 27:17:0625001:6430 и 27:17:0625001:6432 до 30.09.2025 г., так с 01.10.2025 г. на участке начнутся инженерные изыскания.

Застройщик запрашивает весь участок сроком аренды на 50 лет, так как этот срок соответствует полезному сроку использования основных средств капитального строительства.

Информация о мощностях электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, необходимых для реализации Проекта.

На участке нет возможности технологического подключения централизованных инженерных сетей водоснабжения и водоотведения. Нет систем отчки стоков. Застройщик обязан спроектировать и построить систему очистки и накопления стоков, предусмотреть в расходах вывоз жидких отходов.

На участке нет сетей теплоснабжения. Теплоснабжение и ГВС объекта возможно индивидуальное на природном газе. Расстояние от границ участка до газорегуляторного пункта 1,5 км.

На участке есть возможность подключения к линии электропередачи 10 Кв, через подстанцию. Требуется устройство понижающей подстанции.

Площадь второго участка составляет 53,2 га. В рамках реализации проекта на 2 этапе, планируется устройство большого прогулочного парка на данном участке. План парка на схеме. Претендент запрашивает весь участок в 53,3 га.

Предварительные требования по проекту:

Запрашиваемая электрическая мощность до 2,5 мВт;

Потребление воды (ХВС), централизованное от скважины, индивидуальное от скважины, до 200 м3 в сутки;

ГВС индивидуальное на природном газе.

Теплоснабжение индивидуальные на природном газе.

Ливневые стоки до 98 м3/с.

Удельный вес контрактов с подрядными организациями, задействованными в реализации Проекта и зарегистрированными на территории края, в общей сумме контрактов, в том числе на этапе капитального строительства (реконструкции, модернизации).

Локализация поставщиков на территории Хабаровского края:

-в общей сумме контрактов - 80%.

-на этапе капитального строительства - 100%.

Таблица 11. План график проекта с указанием сумм капитальных вложений (с учетом НДС), тыс. руб.

№ п/п	Наименование работ (мероприятий)	2025				2026				2027				2028				2029			
		I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
1	Предоставление земельных участков																				
1.1	Получение земельного участка, заключение договора аренды																				
2	Разработка проектно-сметной документации																				
2.1	Разработка проектно-сметной документации				27 397			27 397													
2.2	Прохождение государственной экспертизы проектно-сметной документации								3 196												
3	Строительно-монтажные работы																				
3.1	Подготовительно-заготовительные работы, мобилизация, демонтажные работы на участке									21 043											
3.2	Устройство фундамента и возведение теплового контура здания из монолитных ЖБ конструкций									177 541	177 541										
3.3	Архитектурные решения											105 360	125 360	115 360	115 360						
3.4	Внутренние сети:																				
3.4.1	Система водоснабжения												9 383	9 383	9 383	9 383					
3.4.2	Отопление, кондиционирование и вентиляция												54 000	54 000	54 000	54 000					
3.4.3	Система канализации												1 309	1 309	1 309	1 309					
3.4.4	Тепловой пункт												4 357	4 357	4 357	4 357					
3.4.5	Внутренние сети электроснабжения												25 211	25 211	25 211	25 211					
3.4.6	Сети связи												10 783	10 783	10 783	10 783					
3.4.7	Автоматизация												4 275	4 275	4 275	4 275					
3.4.8	Технологические решения												33 572	33 572	33 572	33 572					
3.5	Внешние сети:																				
3.5.1	Устройство резервного ДГУ													4 150	4 150	4 150	4 150				
3.5.2	Наружные сети электроснабжения													3 474	3 474	3 474	3 474				
3.5.3	Наружные сети связи													1 107	1 107	1 107	1 107				
3.5.4	Наружные сети водоснабжения													9 816	9 816	9 816	9 816				
3.5.5	Наружные сети канализации													13 511	13 511	13 511	13 511				
3.5.6	Наружные тепловые сети													11 872	11 872	11 872	11 872				
3.7	Благоустройство																44 771	44 771			
3.8	Укрепления и ограждения																3 950	3 950			
3.9	Наружное освещение																4 231	4 231			
3.10	Комплектация (поставка оборудования, мебели, посуды, постельного белья и прочие)																69 411	69 411	69 411	69 411	
4.	Ввод в эксплуатацию				27 397	0	0	27 397	3 196	0	198 584	282 902	268 250	302 180	302 180	186 820	158 111	122 363	122 363	69 411	

Мероприятия по охране окружающей среды.

Гостиничный комплекс относится к экологически безопасным объектам по степени негативного воздействия на окружающую среду, предприятия этой группы безопасны для окружающей среды не оказывают влияние на состояние экологии.

Компания «Бычиха» осознает всю ответственность за характер, масштабы влияния собственной деятельности, продукции и услуг на окружающую среду, свою ответственность за обеспечение безопасных условий труда, защиту здоровья персонала и населения, проживающего в районах деятельности производственных объектов компании; гарантирует, что риски, связанные с воздействием на здоровье персонала, третьих лиц и окружающую среду, находятся под ее управлением. При планировании деятельности компанией уделяется особенное внимание недопущению случаев травмирования, ухудшения здоровья персонала, предотвращению аварий, инцидентов, и снижению неблагоприятного воздействия на окружающую среду.

1. Сооружения и оборудования по улавливанию выбрасываемых веществ (установок очистки газа), их утилизации

Оборудование для обеспечения стабильного температурного режима будет соответствовать требованиям экологической безопасности. Планируется организовать постоянный мониторинг за системами кондиционирования и охлаждения жилых и общественных помещений в которых будут установлены кондиционеры на предмет утечек хладагента и систему автоматического контроля и блокировки оборудования.

2. Оборудования по сортировке, обезвреживанию, утилизации отходов производства и потребления

Для вывоза мусора планируется заключить договор со специализированной организацией, которая осуществляет данный вид деятельности на основании действующей лицензии.

Проектом предусматриваются все необходимые виды инженерного обеспечения обеспечивающие комфортные условия для сотрудников, посетителей, хранения и обработки грузов и товаров: отопление, вентиляция, водопровод, канализация, энергоснабжение, электроосвещение, телефонная и радиосвязь, технологическое оборудование, организованный водосток и др.

Общие требования, которым должны соответствовать здания: Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Технический регламент о безопасности зданий и сооружений в Постановлении Правительства РФ от 28.05.2021 № 815. СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», СНиП 31-04-2001 «Складские здания». Вентиляция термического склада будет проектироваться согласно СНиП 41-01-2003.

Водопровод, канализация – коммуникации будут построены за счет инвестора. Для обеспечения бытовых нужд, а именно питьевая вода, туалеты,

душевые) влажная ежедневная уборка необходимая мощность подключения 560 куб.м/сут.

Предусматривается охранная и пожарная сигнализация и другие необходимые противопожарные мероприятия. Для монтажа данных систем планируется привлечение специализирующихся на данном виде деятельности организаций.

В период производства работ воздействие объекта на окружающую среду при соблюдении природоохранных мероприятий будет допустимым, устойчивость экосистем не будет нарушена.

В рамках разработки проектной документации будет проведена оценка воздействия на окружающую среду при эксплуатации объекта.

В рамках экологического обоснования планируемой деятельности разработан комплекс природоохранных мероприятий, направленных на минимизацию негативного воздействия на все компоненты окружающей среды, а также мероприятия, предусматривающие регулярный контроль над состоянием окружающей среды в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3. Мероприятия по охране окружающей среды в период строительства и эксплуатации объекта:

- организация проездов с не пылящим покрытием (например, основание из щебня, сокращающего образование пыли);
- полив водой временных проездов в жаркую и сухую погоду с целью уменьшения пылевыделения, а также увлажнение выгружаемых сыпучих материалов распылением воды при выгрузке сыпучих материалов и производстве земляных работ;
- подключение строительных площадок к существующим сетям электро-снабжения, теплоснабжения для уменьшения возможных выбросов;
- монтаж емкости - отстойника системы очистки дренажных вод;
- постоянный мониторинг за системами кондиционирования и охлаждения температурного помещения на предмет утечек хладагента и систему автоматического контроля и блокировки оборудования;
- сохранение существующих зеленых массивов или проектирование шумозащитных полос зеленых насаждений;
- образующиеся отходы в процессе строительства, эксплуатации объекта, включая техническое обслуживание транспортных средств, передаются индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам, имеющим лицензию на деятельность по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию и размещению отходов I-IV классов опасности;
- организация накопления отходов на территории объекта (складирования отходов на срок не более чем одиннадцать месяцев в целях их дальнейшей обработки, утилизации, обезвреживания, размещения), в том числе мест накопления осуществляется в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями к обращению с отходами, установленных СанПиН 2.1.3684-21;

- размещение отходов осуществляется на полигонах, включенных в Государственный реестр объектов размещения отходов (ГРОРО);
- ограждение территории стройплощадки;
- приоритет повторного применения материалов перед передачей на размещение;
- проведение контроля и регулировки двигателей транспортных средств (для которых это предусмотрено соответствующими стандартами или другими нормативными документами) на соответствие выбросов загрязняющих веществ в отработавших газах установленным нормам (возможно привлечение для этих видов работ других предприятий (по договору), имеющих лицензию на проведение данных работ);
- в случае технического обслуживания транспортных средств (в рамках реализации дополнительных услуг) соблюдение требований законодательства в области охраны окружающей среды.

Количество создаваемых рабочих мест. Претендентом планируется создание 131 рабочих мест для граждан Российской Федерации, зарегистрированных на территории Хабаровского края.

Таблица 12. Штатное расписание.

Персонал	Количество, человек	Заработная плата в месяц, руб.
Директор	1	250 000
Секретариат	3	80 000
Ком директор	1	170 000
Комм отдел	2	110 000
Начальник ОК	1	100 000
ОК	1	80 000
Главбух	1	150 000
Бухгалтерия	2	120 000
Приём и размещение	6	100 000
Повара	15	100 000
Официанты	10	60 000
Бармены	2	60 000
Фитнесс инструктора	10	100 000
Обслуживание номеров	40	80 000
Начальник безопасности	1	150 000
Служба безопасности	10	80 000
Хозяйственная служба	20	70 000
Инженерная служба	3	120 000
Отдел IT	2	120 000
Всего	131	
Средняя заработная плата		87 176

Таблица 16. Трудовые ресурсы с учетом реализации проекта.

Наименование показателя	Факт предыдущего года	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Количество создаваемых (сохраняемых) рабочих мест для граждан Российской Федерации, зарегистрированных на территории Хабаровского края (человек), в том числе:	0	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131
Руководители	0	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Специалисты и другие служащие	0	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
Рабочие	0	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103
Внешние совместители	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Работники, выполнявшие работы по договорам гражданско-правового характера	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Фонд заработной платы - всего (тыс. рублей)	0	183 647	192 829	202 470	212 594	223 224	234 385	246 104	258 409	271 330	284 896
в том числе:	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Руководители	0	10 774	11 313	11 879	12 473	13 096	13 751	14 439	15 161	15 919	16 715
Специалисты и другие служащие	0	37 469	39 343	41 310	43 375	45 544	47 821	50 212	52 723	55 359	58 127
Рабочие	0	135 403	142 173	149 282	156 746	164 584	172 813	181 453	190 526	200 052	210 055
Внешние совместители	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Работники, выполнявшие работы по договорам гражданско-правового характера	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5. Оценка Рисков.

Гостиничный бизнес также, как и любая иная деятельность коммерческих структур подвержена различного рода рискам. Риски, имеющие место в гостиничном бизнесе разнообразны, можно разделить по следующим направлениям:

По характеру опасности (техногенные, природные и смешанные);

В зависимости от вида деятельности (предпринимательские, инвестиционные, профессиональные, производственные);

В зависимости от объекта подверженного риску (риски связанные с жизнью и здоровьем, риски имуществу).

К техногенным рискам относятся возможные негативные последствия, вызванные деятельностью людей. В гостиничном бизнесе в эту группу рисков составляют: загрязнение окружающей природной среды, нарушение экосистем и пр. К данной категории рисков нужно подходить с особым вниманием, так как последствия, как для окружающей среды, так и для самого предприятия сферы гостиничных услуг могут быть серьезными. Так, природе может быть нанесен ущерб в виде деградации почвенного покрова, загрязнения водоемов и прилегающих к организации территории. В связи с этим предприятия сферы услуг могут понести серьезные финансовые затраты, связанные с восстановлением природной среды, уплачивать штрафные санкции, а также не исключена уголовная ответственность.

К природным рискам можно отнести риски независящие от человеческого фактора. К ним мы относим землетрясение, наводнение, извержение вулканов и прочие природные стихийные бедствия. Вероятность их проявления зависит, прежде всего, от расположения объектов гостиничного бизнеса. Для компаний, оказывающих гостиничные услуги в Хабаровском крае данный риск невелик в связи с низкой вероятностью возникновения природных катаклизмов.

К смешанному типу рисков следует относить риски, вызванные проявлениями событий природного характера, причиной которых послужила хозяйственная деятельность. В гостиничном бизнесе к такому типу рисков можно отнести риски оползневой опасности, связанные строительством на подверженной оползням территории и т.п. В целом по Хабаровскому краю вероятность проявления данного типа рисков невысокая.

К предпринимательским (коммерческим) рискам относят риски, связанные с убытками, возникшими в результате предпринимательской деятельности. В данную группу также входят риски финансового и производственного характера. Это наиболее распространенный и вероятный вид рисков, в том числе, для гостиничного бизнеса Хабаровского края.

Инвестиционный риск представляет собой риск снижения доходности от финансовых вложений в коммерческую деятельность в результате принятия неэффективных управленческих решений, а также ухудшения экономической обстановки в государстве. В гостиничном бизнесе к ним можно отнести вло-

жение в неликвидные активы, неэффективная дивидендная политика предприятия сферы услуг.

Профессиональные риски представляют собой риски, связанные с выполнением должностных обязанностей, сопровождающихся травматизмом. Для гостиничного бизнеса данный вид риска минимален. Достаточно высока степень риска для сотрудников сферы туризма.

Отдельно нужно выделить риски пожарной опасности, риски краж и хищений имущества, риски эпидемиологической опасности и риски отравления продуктами питания. Данные виды рисков наиболее актуальны для сферы гостиничного бизнеса, так как затрагивают непосредственно клиентов, а мероприятия по их предупреждению необходимо проводить постоянно в процессе предоставления гостиничных услуг.

К риску пожарной опасности относятся риски возникновения пожаров. В сфере оказания гостиничных услуг данный вид рисков может быть высоким в случае эксплуатации неисправного оборудования, электропроводки, нарушения требований правил пожарной безопасности.

Риск эпидемиологической опасности связан с распространением инфекционных заболеваний. Поток клиентов в сфере оказания гостиничных услуг значительный, в связи с этим риск распространения инфекций может быть высоким. Для российских предприятий, оказывающих гостиничные услуги риск эпидемиологической опасности, может иметь высокие показатели в осенне-зимний период, когда высок уровень заболеваемости гриппом.

Риски, связанные с кражами и хищениями в гостиничном бизнесе распространены. Их показатели могут быть высокими или низкими в зависимости от качества организации мероприятий по их предупреждению. Эффективная и слаженная работа служб безопасности гостиниц позволит сократить риск краж до минимума.

Риски отравления клиентов гостиниц достаточно высоки. Они связаны с несоблюдением сроков хранения пищевой продукции, с реализацией продукции несоответствующей требованиям качества и безопасности, установленных нормативными документами. Для снижения степени риска необходима организация контроля поставки, приготовления и реализации пищевой продукции в гостинице. Для гостиниц Хабаровского края величина риска в среднем ниже, чем для субъектов гостиничного бизнеса туристических стран. Данный аспект связан с более жесткими требованиями законодательства в части реализации пищевой продукции.

Таблица 17. Анализ рисков предприятий гостиничного бизнеса Хабаровского края.

Наименование риска	Вид негативного последствия, характерного для данного региона	Вероятность проявления (высокая $\geq 50\%$, средняя — 25-50% низкая $<25\%$)	Способы минимизации
Техногенные	Загрязнение прилегающей территории, обрушение сооружений, выход из строя оборудования	Высокая	Применение эффективных очистных сооружений, соблюдение экологического законодательства, применение процедур административной ответственности за нарушение требований и нормативов проведения строительных работ, своевременное техническое обслуживание оборудования
Природные	Ураганы, землетрясения	Низкая	Минимизация ущерба, связанная с прогнозированием стихийных бедствий, страхование
Смешанные	Оползни	Низкая	Соблюдение правил проведения строительных работ, технологии строительства, выбор участков с низким уровнем оползневой опасности
Предпринимательские	Простои в работе	Высокая	Бизнес-планирование, анализ формируемой финансовой отчетности, выполнение договорных обязательств, привлечение кредитных ресурсов.
Инвестиционные	Снижение доходности по дивидендам	Средняя	Формирование достоверной отчетности, достоверная оценка активов и экономической ситуации на предприятии и в государстве
Профессиональные	Травматизм работников, несчастные случаи	Низкая	Соблюдение правил техники безопасности, должностных инструкций, рекомендаций, страхование
Риск пожарной опасности	Пожары на предприятиях гостиничного бизнеса	Низкая	Соблюдение правил противопожарной безопасности, техническое оснащение системами автоматизированного пожаротушения и оповещения, страхование
Эпидемиологические риски	Эпидемии	Низкая	Выполнение рекомендаций соответствующих служб по проведению санитарных и противоэпидемиологических мероприятий, карантин
Риски краж	Кражи у клиентов и организации	Средняя	Эффективная работа службы безопасности гостиниц
Риск отравлений	Отравление продуктами питания	Средняя	Работа с проверенными поставщиками продукции, правильная технологическая обработка продукции, соблюдение сроков хранения, проведение экспертизы продукции

Выводы:

Риски, имеющие отношение к сфере гостиничного бизнеса, разнообразны, их количество достаточно высокое. Хабаровский край в этом отношении имеет средние показатели;

Вероятность риска зависит от географического расположения объекта гостиничного бизнеса, от состава и эффективности мероприятий, направленных на его минимизацию;

Наиболее существенными рисками для хабаровских предприятий гостиничного бизнеса являются: техногенные, предпринимательские, инвестиционные, риски краж, риски отравлений продуктами питания. Высокая вероятность проявления данных рисков связана с особенностями ведения бизнеса, с относительно невысокими экономическими показателями развития отдельных предприятий сферы гостиничных услуг, с недостаточным качеством организационных мероприятий;

Негативные проявления рассмотренных рисков могут быть сведены к минимуму за счет проведения соответствующих мероприятий по внедрению современных технологических средств, соблюдения технологий строительства, требований нормативной и технической документации; за счет достоверной оценки активов и формирования «прозрачной и полезной» отчетности, привлечения дополнительных финансовых ресурсов; за счет эффективной организации служб безопасности гостиниц; за счет работы с проверенными поставщиками продуктов питания и т.д.

6. Финансовый план.

Простой срок окупаемости Проекта (PBP) – 8 лет

Дисконтированный срок окупаемости Проекта (DPP) – 11 лет

Рентабельность инвестированного капитала (ROI) – 2,1

Чистая приведенная стоимость (NPV) – 1 864 млн. руб.

Внутренняя норма доходности (IRR) – 22%

Прогнозируемы годовые платежи в консолидированный бюджет края на период срока окупаемости Проекта – 7 178 млн. рублей

Таблица 18. Прогнозные годовые платежи в бюджеты всех уровней, тыс. руб.

Налоги, платежи и сборы	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
в федеральный бюджет, в т.ч.:	291 344	410 665	581 678	613 542	650 145	685 083	721 673	760 136
НДС	240 983	328 865	454 645	477 377	501 246	526 308	552 624	580 255
Налог на прибыль	50 361	81 800	127 033	136 165	148 899	158 774	169 049	179 881
страховые взносы во внебюджетные фонды, в т.ч.:	55 094	57 849	60 741	63 778	66 967	70 315	73 831	77 523
- ФФОМС	9 366	9 834	10 326	10 842	11 384	11 954	12 551	13 179
- ПФР	40 402	42 422	44 544	46 771	49 109	51 565	54 143	56 850
- ФСС	5 326	5 592	5 872	6 165	6 473	6 797	7 137	7 494
в региональный бюджет, в т.ч.:	185 161	263 729	377 767	398 975	430 463	454 600	479 764	506 361
Налог на прибыль	129 500	210 343	326 655	350 139	382 883	408 277	434 698	462 552
Налог на имущество	40 518	38 243	35 968	33 694	32 437	31 180	29 923	28 667
НДФЛ	15 143	15 143	15 143	15 143	15 143	15 143	15 143	15 143
в местный бюджет, в т.ч.:	2 672	2 672	2 672	2 672	2 672	2 672	2 672	2 672
НДФЛ	2 672	2 672	2 672	2 672	2 672	2 672	2 672	2 672
ИТОГО в бюджеты различных уровней	534 272	734 915	1 022 858	1 078 968	1 150 247	1 212 670	1 277 940	1 346 693

Продолжение таблицы 18. Прогнозные годовые платежи в бюджеты всех уровней, тыс. руб.

Налоги, платежи и сборы	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Итого
в федеральный бюджет, в т.ч.:	799 520	839 696	881 880	926 174	972 683	1 021 517	1 072 793	10 937 184
НДС	609 268	639 731	671 718	705 304	740 569	777 597	816 477	8 381 984
Налог на прибыль	190 252	199 964	210 163	220 871	232 114	243 920	256 316	2 555 200
страховые взносы во внебюджетные фонды, в т.ч.:	81 399	85 469	89 742	94 229	98 941	103 888	109 082	1 133 756
- ФФОМС	13 838	14 530	15 256	16 019	16 820	17 661	18 544	192 738
- ПФР	59 693	62 677	65 811	69 102	72 557	76 185	79 994	831 421
- ФСС	7 869	8 262	8 675	9 109	9 564	10 043	10 545	109 596
в региональный бюджет, в т.ч.:	531 772	555 490	580 457	606 736	634 391	663 491	694 110	7 178 105
Налог на прибыль	489 219	514 194	540 418	567 953	596 865	627 222	659 097	6 570 514
Налог на имущество	27 410	26 153	24 896	23 640	22 383	21 126	19 869	395 590
НДФЛ	15 143	15 143	15 143	15 143	15 143	15 143	15 143	212 001
в местный бюджет, в т.ч.:	2 672	2 672	2 672	2 672	2 672	2 672	2 672	37 412
НДФЛ	2 672	2 672	2 672	2 672	2 672	2 672	2 672	37 412
ИТОГО в бюджеты различных уровней	1 415 363	1 483 327	1 554 752	1 629 811	1 708 687	1 791 568	1 878 657	19 286 456

Таблица 19. Капитальные затраты проекта.

№	Наименование работ	Сумма без НДС, тыс. руб.	Сумма с НДС, тыс. руб.
1	Разработка проектно-сметной документации	45 662	54 795
1.2	Прохождение государственной экспертизы проектно-сметной документации	3 196	3 196
	Итого ПИР	48 859	57 991
2	Строительно-монтажные работы		
2.1	Подготовительно-заготовительные работы, мобилизация, демонтажные работы на участке	15 298	18 358
2.2	Устройство фундамента и возведение теплового контура здания из монолитных ЖБ конструкций	258 152	309 783
2.3	Архитектурные решения	335 477	402 573
2.4	Внутренние сети:	0	
2.4.1	Система водоснабжения	27 287	32 744
2.4.2	Отопление, кондиционирование и вентиляция	157 036	188 443
2.4.3	Система канализации	3 806	4 568
2.4.4	Тепловой пункт	12 670	15 204
2.4.5	Внутренние сети электроснабжения	73 317	87 980
2.4.6	Сети связи	31 358	37 629
2.4.7	Автоматизация	12 432	14 918
2.4.8	Технологические решения	97 630	117 156
2.5	Внешние сети:	0	
2.5.1	Устройство резервного ДГУ	12 067	14 481
2.5.2	Наружные сети электроснабжения	10 102	12 123
2.5.3	Наружные сети связи	3 220	3 864
2.5.4	Наружные сети водоснабжения	28 544	34 253
2.5.5	Наружные сети канализации	39 292	47 151
2.5.6	Наружные тепловые сети	34 524	41 429
2.6	Благоустройство	97 648	117 178
2.7	Укрепления и ограждения	5 743	6 891
2.8	Наружное освещение	6 152	7 383
	Итого СМР	1 261 758	1 514 109
2.9	Работы в зимнее время	45 423	54 508
2.10	Перебазировка техники	1 585	1 902
2.11	Командировочные расходы	1 030	1 236
2.12	Плата за выбросы загрязняющих веществ в период строительства	350	420
2.13	Плата за размещение отходов в период строительства	2 505	3 006
2.14	Статическое испытание фундаментов	2 168	2 602
	Итого СМР	1 314 819	1 577 783
2.15	Резерв на непредвиденны расходы и траты	131 447	157 736
	ИТОГО СМР	1 446 266	1 735 520
	Всего ПИР и СМР	1 495 125	1 793 511
2.16	Комплектация (поставка оборудования, мебели, посуды, постельного белья и прочие)	231 370	277 643
	ВСЕГО стоимость объекта	1 726 495	2 071 154

Расчёт выручки от реализации проекта.

Таблица 19. Расчёт выручки гостиницы при максимальной нагрузке.

Категории номеров	Количество номеров	Стоимость размещения, руб.	Выручка в месяц, тыс. руб.
Стандарт	250	8 000	60 000 000
Делюкс	60	12 000	21 600 000
Всего:	310		81 600 000

Таблица 20. Расчёт выручки гостиницы за год.

Месяц	% загрузки	Выручка с НДС, тыс. руб.	Выручка без НДС, тыс. руб.
июнь	90%	73 440	61 200
июль	90%	73 440	61 200
август	90%	73 440	61 200
сентябрь	80%	73 440	61 200
октябрь	80%	65 280	54 400
ноябрь	80%	65 280	54 400
декабрь	90%	65 280	54 400
январь	90%	65 280	54 400
февраль	90%	65 280	54 400
март	80%	65 280	54 400
апрель	80%	65 280	54 400
май	90%	73 440	61 200
За год		824 160	686 800

Таблица 21. Расчёт дополнительной выручки.

Объект	Выручка в день, руб.	Кол-во дней	Сумма в год с НДС, тыс. руб.	Сумма в год без НДС, тыс. руб.
Ресторан	600 000	365	219 000	182 500
Водный комплекс / СПА	994 000	365	362 810	302 342
Парковка	15 000	365	5 475	4 563
Итого	1 609 000		587 285	489 404

Таблица 22. Выход на проектную мощность.

Показатель	2 030	2 031	2 032
Коэффициент загрузки	0,7	0,85	1
Выручка без НДС	823 343	999 774	1 176 204

Текущие затраты проекта.

Таблица 23. Затраты на обслуживание и ремонт, тыс. руб.

Оборудование	Ст-ть оборудования	Норматив	Стоимость обслуживания
Технологическое оборудование	231 370	0,03	6 941
Здания и сооружения	1 713 759	0,005	8 569
Итого:	1 945 128		15 510

Таблица 24. Затраты на воду, тыс. руб.

Назначение	Потребление в год, м3	Ст-ть м3, руб.	Затраты на воду
Бытовая вода	182 500	60	10 950
Водоотведение	182 500	34	6 205
Итого:	182 500		17 155

Таблица 25. Затраты на электроэнергию, тыс. руб.

Назначение	Потребление, кВт	Ст-ть кВт, руб.	Затраты на эл. энергию
Потребление энергии оборудованием	2 190 000	7,1	15 549
Итого:	2 190 000		15 549

Таблица 26. Затраты на отопление, тыс. руб.

Расход мКал/мес на м2	Месяцев отопит. периоде	Площадь, м2	Теплота, мКал/мес	Потребность в паре, тонн	Стоимость кКал, руб.	Затраты на отопление тыс. руб.
18	6	4 320	466 560		14,7	6 858

Таблица 27. Сводная таблица годовых текущих затрат, тыс. руб.

Наименование	Сумма с НДС	Сумма без НДС
Затраты на обслуживание и ремонт здания и оборудования	15 510	12 925
Затраты на воду	17 155	14 296
Затраты на электроэнергию	15 549	12 958
Затраты на отопление	6 858	5 715
Затраты на ГВС	1 752	1 460
Материальные затраты	15 000	12 500
Затраты на продукты	36 500	30 417
МБП и спецодежда	1 310	1 092
Итого:	109 634	91 362

Таблица 28. Отчёт о финансовых результатах, тыс. руб.

Наименование показателя	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Выручка	1 300 113	1 744 282	2 378 178	2 497 087	2 621 941	2 753 038	2 890 690	3 035 225
Себестоимость:								
сырье и материалы	80 090	84 094	88 299	92 714	97 350	102 217	107 328	112 694
производственный персонал	135 403	142 173	149 282	156 746	164 584	172 813	181 453	190 526
производственные расходы	15 106	15 861	16 654	17 487	18 361	19 279	20 243	21 255
Валовая прибыль	1 069 514	1 502 153	2 123 943	2 230 140	2 341 647	2 458 729	2 581 666	2 710 749
Административный и коммерческий персонал	48 243	50 656	53 188	55 848	58 640	61 572	64 651	67 883
Налоги и сборы	95 612	96 092	96 710	97 472	99 404	101 496	103 755	106 189
EBITDA	1 021 270	1 451 497	2 070 754	2 174 292	2 283 007	2 397 157	2 517 015	2 642 866
Лизинговые платежи	0							
Амортизация	103 399	103 399	103 399	103 399	57 125	57 125	57 125	57 125
Проценты к уплате	198 428	179 528	152 603	125 678	98 753	71 828	44 903	16 008
Прибыль (убыток) от операционной деятельности	719 444	1 168 570	1 814 752	1 945 215	2 127 128	2 268 203	2 414 986	2 569 732
Доходы от реализации внеоборотных активов	0	0	0	0	0	0	0	0
Курсовые разницы	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие доходы	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения	719 444	1 168 570	1 814 752	1 945 215	2 127 128	2 268 203	2 414 986	2 569 732
Налог на прибыль	179 861	292 142	453 688	486 304	531 782	567 051	603 747	642 433
Чистая прибыль (убыток)	539 583	876 427	1 361 064	1 458 911	1 595 346	1 701 153	1 811 240	1 927 299
Выплаченные дивиденды								
Нераспределенная чистая прибыль за период	539 583	876 427	1 361 064	1 458 911	1 595 346	1 701 153	1 811 240	1 927 299

Продолжение таблицы 28. Отчёт о финансовых результатах, тыс. руб.

Наименование показателя	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Выручка	3 186 986	3 346 335	3 513 652	3 689 335	3 873 802	4 067 492	4 270 866
Себестоимость:							
сырье и материалы	118 329	124 246	130 458	136 981	143 830	151 021	158 572
производственный персонал	200 052	210 055	220 558	231 586	243 165	255 323	268 089
производственные расходы	22 318	23 434	24 606	25 836	27 128	28 484	29 908
Валовая прибыль	2 846 286	2 988 601	3 138 031	3 294 932	3 459 679	3 632 663	3 814 296
Административный и коммерческий персонал	71 278	74 841	78 583	82 513	86 638	90 970	95 519
Налоги и сборы	108 809	111 622	114 639	117 869	121 324	125 014	128 952
EBITDA	2 775 009	2 913 759	3 059 447	3 212 420	3 373 041	3 541 693	3 718 777
Лизинговые платежи							
Амортизация	57 125	57 125	57 125	57 125	57 125	57 125	57 125
Проценты к уплате	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль (убыток) от операционной деятельности	2 717 884	2 856 634	3 002 322	3 155 294	3 315 915	3 484 567	3 661 652
Доходы от реализации внеоборотных активов	0	0	0	0	0	0	0
Курсовые разницы	0	0	0	0	0	0	0
Прочие доходы	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения	2 717 884	2 856 634	3 002 322	3 155 294	3 315 915	3 484 567	3 661 652
Налог на прибыль	679 471	714 159	750 581	788 824	828 979	871 142	915 413
Чистая прибыль (убыток)	2 038 413	2 142 476	2 251 742	2 366 471	2 486 937	2 613 426	2 746 239
Выплаченные дивиденды							
Нераспределенная чистая прибыль за период	2 038 413	2 142 476	2 251 742	2 366 471	2 486 937	2 613 426	2 746 239

Таблица 29. Отчёт о движении денежных средств, тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Остаток денежных средств на начало периода	0	0	0	0	45 226	0	462 905	1 121 732	2 280 218	3 552 208
Поступления от продаж	0	0	0	0	0	1 560 135	2 093 138	2 853 814	2 996 504	3 146 330
Отток по операционной деятельности	0	0	18 564	112 990	188 012	1 045 451	1 227 195	1 488 213	1 517 398	1 561 753
в том числе:										
Материальные затраты	0	0	0	0	0	146 921	146 921	146 921	146 921	146 921
Заработная плата	0	0	0	0	0	183 647	183 647	183 647	183 647	183 647
Налоги	0	0	0	0	0	516 456	717 100	1 005 043	1 061 153	1 132 432
Проценты по кредиту	0	0	18 564	112 990	188 012	198 428	179 528	152 603	125 678	98 753
Чистый денежный поток от операционной деятельности	0	0	-18 564	-112 990	-188 012	514 684	865 943	1 365 600	1 479 106	1 584 577
Поступления от финансовой деятельности - всего	27 397	30 594	768 300	1 107 506	456 922	0	0	0	0	0
в том числе:										
Вложения учредителей в проект	22 831	26 028	375 094		90 430			0	0	0
Поступление кредитов	0	0	268 250	949 291	314 136	0	0	0	0	0
Возмещение НДС	4 566	4 566	124 956	158 215	52 356	0	0	0	0	0
Отток по финансовой деятельности - всего	0	0	0	0	0	51 779	207 115	207 115	207 115	207 115
Выплата основного долга	0	0	0	0	0	51 779	207 115	207 115	207 115	207 115
Чистый денежный поток от финансовой деятельности - всего	27 397	30 594	768 300	1 107 506	456 922	-51 779	-207 115	-207 115	-207 115	-207 115
Поступления от инвестиционной деятельности - всего	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Отток по инвестиционной деятельности - всего	27 397	30 594	749 736	949 291	314 136	0	0	0	0	0
Инвестиции в поддержание основных средств	22 831	26 028	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистый денежный поток от инвестиционной деятельности	-27 397	-30 594	-749 736	-949 291	-314 136	0	0	0	0	0
Чистый денежный поток - итога	0	1	0	45 225	-45 226	462 905	658 827	1 158 485	1 271 991	1 377 461
Остаток денежных средств на конец периода	0	0	0	45 226	0	462 905	1 121 732	2 280 218	3 552 208	4 929 669

Продолжение таблицы 29. Отчёт о движении денежных средств, тыс. руб.

Наименование показателя	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Остаток денежных средств на начало периода	4 929 669	6 428 950	8 055 067	9 866 547	11 962 816	14 182 339	16 531 217	19 015 856	21 642 979	24 419 648
Поступления от продаж	3 303 646	3 468 828	3 642 270	3 824 383	4 015 602	4 216 383	4 427 202	4 648 562	4 880 990	5 125 039
Отток по операционной деятельности	1 597 251	1 635 596	1 675 453	1 728 115	1 796 079	1 867 504	1 942 564	2 021 439	2 104 321	2 191 409
в том числе:										
Материальные затраты	146 921	146 921	146 921	146 921	146 921	146 921	146 921	146 921	146 921	146 921
Заработная плата	183 647	183 647	183 647	183 647	183 647	183 647	183 647	183 647	183 647	183 647
Налоги	1 194 855	1 260 125	1 328 878	1 397 548	1 465 512	1 536 937	1 611 996	1 690 871	1 773 753	1 860 842
Проценты по кредиту	71 828	44 903	16 008	0	0	0	0	0	0	0
Чистый денежный поток от операционной деятельности	1 706 396	1 833 233	1 966 817	2 096 268	2 219 523	2 348 878	2 484 638	2 627 123	2 776 669	2 933 630
Поступления от финансовой деятельности - всего	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
в том числе:										
Вложения учредителей в проект	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Поступление кредитов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Возмещение НДС	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Отток по финансовой деятельности - всего	207 115	207 115	155 337	0	0	0	0	0	0	0
Выплата основного долга	207 115	207 115	155 337	0	0	0	0	0	0	0
Чистый денежный поток от финансовой деятельности - всего	-207 115	-207 115	-155 337	0	0	0	0	0	0	0
Поступления от инвестиционной деятельности - всего	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Отток по инвестиционной деятельности - всего	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Инвестиции в поддержание основных средств	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистый денежный поток от инвестиционной деятельности	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистый денежный поток - итого	1 499 280	1 626 117	1 811 480	2 096 268	2 219 523	2 348 878	2 484 638	2 627 123	2 776 669	2 933 630
Остаток денежных средств на конец периода	6 428 950	8 055 067	9 866 547	11 962 816	14 182 339	16 531 217	19 015 856	21 642 979	24 419 648	27 353 278

По данным таблицы 29 остаток денежных средств на конец периода покрывает сумму капитальных затрат в 2032 году, следовательно, простой срок окупаемости составит 8 лет с начала финансирования Проекта.

Таблица 30. Расчёт показателей экономической эффективности проекта, тыс. руб.

№	Показатели	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	Выручка от реализации	0	0	0	0	0	1 300 113	1 744 282	2 378 178	2 497 087	2 621 941
2	Годовые затраты и налоги	0	0	18 564	112 990	188 012	752 743	860 547	1 010 425	1 032 249	1 068 874
3	Чистая прибыль	0	0	-18 564	-112 990	-188 012	547 370	883 734	1 367 753	1 464 838	1 553 067
4	Ставка дисконтирования	1	1,18	1,39	1,64	1,94	2,29	2,70	3,19	3,76	4,44
5	Дисконтированный денежный поток	0	0	-13 333	-68 769	-96 974	239 260	327 363	429 372	389 703	350 148
6	Капитальные затраты	22 831	25 495	624 780	791 075	261 780	0	0	0	0	0
7	Чистая текущая стоимость	-22 831	-48 326	-686 439	-1 546 283	-1 905 038	-1 665 777	-1 338 414	-909 042	-519 339	-169 191

№	Показатели	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1	Выручка от реализации	2 753 038	2 890 690	3 035 225	3 186 986	3 346 335	3 513 652	3 689 335	3 873 802	4 067 492	4 270 866
2	Годовые затраты и налоги	1 096 256	1 126 080	1 156 990	1 200 257	1 258 357	1 319 424	1 383 608	1 451 063	1 521 955	1 596 454
3	Чистая прибыль	1 656 782	1 764 610	1 878 235	1 986 729	2 087 979	2 194 228	2 305 727	2 422 738	2 545 537	2 674 413
4	Ставка дисконтирования	5,23	6,18	7,29	8,60	10,15	11,97	14,13	16,67	19,67	23,21
5	Дисконтированный денежный поток	316 552	285 724	257 731	231 032	205 768	183 253	163 191	145 316	129 391	115 205
6	Капитальные затраты	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Чистая текущая стоимость	147 362	433 086	690 816	921 848	1 127 616	1 310 870	1 474 060	1 619 376	1 748 767	1 863 972

Показатель чистой текущей стоимости примет положительное значение в 2035 году, следовательно, дисконтированный срок окупаемости проекта составит 11 лет.

Выручка от реализации приводится в строке №1.

В строке №2 приводятся годовые затраты.

В строке №3 рассчитана прибыль от реализации по каждому году проекта.

В строке №4 приведена ставка дисконтирования (из расчёта 18% в год), рассчитанная для каждого года по формуле: $R_i = (1+0,18)^n$

где

R_i – ставка дисконтирования за период

n – количество лет с начала реализации проекта

В строке №5 рассчитан дисконтированный чистый денежный поток для каждого года по формуле: $NCF_i = \frac{NP_i}{R_i}$

где

NCF_i – дисконтированный чистый денежный поток

NP_i – чистая прибыль

R_i – ставка дисконтирования за период

В строке №6 приведены капитальные затраты проекта.

В строке №7 рассчитан показатель чистой текущей стоимости по следующей формуле:

$$NPV_i = NCF_0 + NCF_1 + NCF_2 + \dots + NCF_i - I_0 - I_1 - I_2 - \dots - I_i$$

где

NPV_i – чистая текущая стоимость

NCF_i – дисконтированный чистый денежный поток

I_i – величина инвестиций за i -й год

Чистая текущая стоимость (NPV – Net Present Value) -

$$NPV = 1\,863\,972 \text{ т. р.}$$

Простой срок окупаемости (PBP – Payback Period) – показатель, который определяется как период, в течение которого поток поступлений денежных средств от реализации проекта (прибыль + амортизация) полностью покрывает величину первоначально инвестированного капитала.

$$PBP = 8 \text{ лет}$$

Срок окупаемости с учетом дисконтирования (DPP – Discounted Payback Period) – показатель, который определяется как период, в течение которого чистый денежный поток с учетом дисконтирования полностью покрывает величину инвестированного капитала.

$$DDP = 11 \text{ лет}$$

Внутренняя норма доходности (IRR – Internal Rate of Return) – та ставка дисконтирования, при которой NPV инвестиционного проекта становится = 0, т.е. инвестиционные затраты по проекту уравниваются доходами от его внедрения.

$$IRR = 22\%$$

Индекс доходности инвестиций (PI – Profitability Index) – показатель, позволяющий определить относительную (а не абсолютную, в отличие от NPV) эффективность инвестиций. По расчету данный показатель представляет собой увеличенное на единицу отношение NPV к общим инвестиционным затратам:

$$PI = 1 + \frac{NPV}{TIC}$$

где

NPV – чистая текущая стоимость проекта

TIC – общие инвестиционные затраты

$$PI = 2,1$$