

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



ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

**«СТРОИТЕЛЬСТВО АКВАПАРКА НА ТЕРРИТОРИИ ПЕТРОВСКОЙ
НАБЕРЕЖНОЙ»**



ВОРОНЕЖ
Март, 2023

СОДЕРЖАНИЕ

1. Резюме	3
2. Анализ рынка.....	5
2.1. Анализ российского рынка водно-развлекательных комплексов.....	5
2.2. Анализ рынка водно-развлекательных комплексов в Воронежской области.....	6
2.3. Конкурентная среда	8
2.4. Потенциальные потребители	9
3. Финансовый план.....	11
3.1. Основные предположения.....	11
3.2. Общий объем финансирования проекта	11
3.3. Показатели экономической эффективности проекта	13
3.3.1. Прогноз выручки от реализации проекта	13
3.3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда	16
3.3.3. Затраты на реализацию услуг	18
3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта	20
3.3.5. Прогноз денежных потоков по проекту.....	21
4. Эффективность реализации проекта.....	23

Резюме

Настоящий проект рассчитан на инвестирование в строительство аквапарка в городе Воронеж. Аквапарк будет расположен на территории реализуемого стратегического проекта «Реконструкция Петровской набережной». Площадь требуемого земельного участка под строительство составляет 60 тыс. кв.м. Данный участок будет обеспечен всеми необходимыми коммуникациями: электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение. По нашим подсчетам в регионе сегодня имеется существенный неудовлетворенный спрос на услуги аквапарка и арендные торговые площади, что делает идею реализации указанного проекта именно здесь очень перспективной.

Сроки реализации проекта: с 01.02.2024 г. по 30.03.2031г.

Этапы реализации проекта:

- с 01.02.2024 г. по 30.09.2025 г. – разработка проектной документации, строительство здания, приобретение и монтаж оборудования;
- 01.10.2025г. по 30.03.2031г. – запуск и стабильная работа аквапарка.

Указанный проект является конкурентным на рынке, так как подобного типа комплексы в регионе на сегодняшний день отсутствуют, и спрос на эти услуги остается не удовлетворенным. Предполагается, что основными посетителями аквапарка станут жители и гости города.

Основные характеристики проекта строительства аквапарка:

- площадь земельного участка: 60 000 кв.м.;
- общая площадь зданий: 35 000 кв.м.;
- общая площадь «спортивно-развлекательной зоны» (спортивные залы, бассейны, сауны): 25 000 кв.м.;
- площадь торговых площадей: 1 000 кв.м.

В соответствии с проектом, в состав комплекса также будут входить бассейны, открытые террасы для летнего загара, конференц-зал, подземная и

открытая автомобильные парковки, уникальная парковая зона и многое другое.

Необходимая сумма инвестиций – 2,47 млрд руб.

Численность сотрудников – 146 человек.

Цель данного проекта: построить в регионе аквапарк с первым и на сегодняшний момент единственным спортивно-развлекательным комплексом, имеющим в своем распоряжении водяные горки и искусственную волну, с круглогодичным функционированием, тем самым заняв свободную нишу рынка.

2. Анализ рынка

2.1. Анализ российского рынка водно-развлекательных комплексов

Водноспортивные развлекательные комплексы типа «Аквапарк» широко распространены в России. Практически каждый крупный город в западной и центральной России, то есть в основном в регионах со схожими природно-климатическими условиями, имеет в своей инфраструктуре подобный комплекс. Во многих городах России осуществлялось или строительство новых комплексов, или реконструкция традиционных спортивных бассейнов. Всего же строительство подобных комплексов в мире имеет широкий размах, на сегодня спроектировано и построено по всему миру около 1 100 различных комплексов.

Пик строительства водно-развлекательных комплексов приходится на начало 21-го столетия и перспектива строительства подобных объектов сохраняется. Это обусловлено не только ухудшением условий для отдыха около естественных водоемов по экологическим соображениям, но и увеличением уровня жизни, повышением внимания людей к подобным развлечениям.

В России постепенно формируется прослойка населения, которая может себе позволить развлечения подобного рода, а главное нуждается в них из-за сформировавшегося образа жизни, наличия приобретенного опыта подобных развлечений в соседних регионах.

В регионе проживает приблизительно 2 млн. жителей. Предполагается, что 50% из них станут потенциальными посетителями строящегося аквапарка.

Анализ факторов, которые наиболее интересны и привлекательны для посетителей, позволит оценить показатель величины повторных визитов посетителей.

Одним из определяющих факторов посещения аквапарка, на который указали 17% респондентов опроса о факторах, влияющих на посещения

аквапарка, являются аттракционы.

Вторым фактором привлекательности посещения аквапарка является всесезонность.

Таким образом, ценовая политика парка не является первоочередным фактором увеличения спроса.



Диаграмма №1: Перечень факторов, определяющих решение посетить аквапарк.

Новизна и конкурентоспособность представленного аквапарка по сравнению с аквапарками конкурентов главным образом заключается в его географическом расположении. Аквапарк будет первым на территории большого региона с населением более чем 2 млн. жителей.

2.2. Анализ рынка водно-развлекательных комплексов в Воронежской области

Указанный проект является конкурентным на рынке, так как подобного типа торгово-развлекательных комплексов в регионе нет, и спрос на эти услуги остается не удовлетворенным.

Основными конкурентными преимуществами проекта являются:

- выгодное месторасположение аквапарка;
- самый большой в регионе ассортимент предлагаемых развлекательных

услуг;

- огромные торговые площади.

Проведенное маркетинговое исследование показало, что ежегодно только аквапарк готовы посещать около миллиона человек. Строящийся аквапарк будет единственным игроком на этом рынке и сможет забрать всех потенциальных посетителей.

Основными клиентами аквапарка будут являться физические лица, испытывающие потребность в спортивно-развлекательных услугах, и юридические лица, которым необходимы торговые площади в аренду.

Сегодня, когда на рынке спрос превышает предложение, в конкурентной борьбе цена не играет решающей роли, но по мере насыщения рынка этот фактор станет основным, инициатор проекта при планировании работы предполагает, что в будущем для усиления позиций на рынке, возможно, потребуется несколько скорректировать ценовую политику.

Регион на сегодня испытывает ряд проблем связанных с нехваткой высокоорганизованных мест, где людям был бы представлен широчайший комплекс услуг, где не было бы проблем с парковкой и находилось бы все это в удобном месте. Также существуют проблемы со спортивно-развлекательными комплексами, которые, помимо хорошо укомплектованных тренажерных залов, предоставляли бы возможность посещения залов пилатеса, банных комплексов и имели бы бассейны.

Проектируемый аквапарк будет представлять собой универсальный центр для активного досуга и развлечений, предлагающий совершить покупки в магазинах различных мировых брендов, отдыха на территории первого и на сегодняшний момент единственного в регионе бассейна с водными горками и искусственной волной, оздоровление в спортивных залах и SPA-центре.

2.3. Конкурентная среда

К крупнейшим аквапаркам России относятся:

1) Аквапарк «Атлантида». Расположен в одном из живописных мест Крыма в городе Ялта. Это аквапарк открытого типа. Общая площадь составляет 35 тыс. кв. м, на которой размещается волновой бассейн площадью 2000 кв. м, 16 различных горок и другие сопутствующие формы досуга.

Служба спасателей и служба охраны обеспечивает должную безопасность.

2) Аквапарк «Питерлэнд». Это самый большой крытый аквапарк в России. Его площадь составляет 25 000 кв. м. Он имеет оригинальное дизайнерское оформление в виде корабля «Черная жемчужина» из известного фильма «Пираты Карибского моря». Уникальной является и конструкция крыши-купола, обтянутой двумя слоями специального полимерного материала. На ней не задерживается снег зимой и в любое время года она пропускает ультрафиолетовые лучи. Расположено заведение в Санкт-Петербурге на Приморском проспекте, с видом на Финский залив. Круглогодично температура воды в нем поддерживается на уровне 28 °С, воздуха - 32 °С. Развлекательный центр имеет универсальную направленность, для всех возрастных категорий. На экстремальное времяпровождение рассчитаны пять крутых горок, высотой до 16 метров. Они расходятся от верхушки корабля. Одна из них особенная, с движением вверх на струе воды.

К другим развлечениям относится большой волновой бассейн, искусственная река, специальная детская зона с комплексом аттракционов. Есть глубокий 6-метровый бассейн для занятий дайвингом. Территория оборудована отличной релакс-зоной с банями, джакузи, SPA-салонами, услугами массажа. Бани заслуживают отдельного внимания, это 12 видов банных комнат разных народов и эпох.

К услугам посетителей предлагается:

– паркинг;

- бары (в том числе водный бар);
- гардероб;
- индивидуальные ящики для хранения одежды;
- медицинский кабинет;
- магазин сувениров.

Служба спасателей и служба охраны обеспечивает должную безопасность.

3) Аквапарк «Лазурный» (г. Белгород) является основным конкурентом. Аквапарк расположен в соседнем регионе. Его площадь составляет 12 000 м². Это отличное место для отдыха, как всей семьей, так и большой компанией на обширной площади с сервисом и аттракционами.

Данный аквапарк предлагает водные аттракционы различной высоты и сложности, как для любителей экстрима, так и для любителей релаксации. Кроме того, в аквапарке работает волновой бассейн, имитирующий морской шторм, специальный бассейн для занятий дайвингом и зона СПА-отдыха, в которой можно попробовать различные виды оздоровительных водных процедур. Так же в СПА-зоне работает финская сауна.

На территории аквапарка работает несколько ресторанов и баров, на любой вкус посетителей.

Аквапарк работает круглый год и состоит как из зоны под открытым небом, где можно насладиться солнечным теплом с мая по сентябрь, так и закрытой зоны для отдыха в течение круглого года.

«Лазурный» является единственным местом подобного отдыха для жителей близлежащих регионов. Белгородский аквапарк способен вместить в себя до 800 человек одновременно. Средняя его посещаемость - 1000 человек в неделю.

2.4. Потенциальные потребители

Для более точной оценки предполагаемых потребителей было проведено

социологическое исследование. О своем желании посетить аквапарк заявило 80% опрошенных. Аквапарк, скорее, будут посещать люди, активно проводящие свое свободное время, которые на досуге не привыкли «сидеть в четырех стенах» (66% опрошенных определенно будут ходить в аквапарк). Выше среднего можно ожидать уровень посещения спортсменами (из них, определенно, станут ходить 58%), «любителями бани» (63%), частыми посетителями бассейнов (63%). Основную категорию посетителей аквапарка (без учета детей до 18 лет) составят люди 18-34 лет. Существенно ниже будет процент пожилых людей 55-70 лет.

Почти половина (43%) респондентов - утверждают, что стали бы посещать комплекс периодически. Столько же людей заявили, что определятся с частотой походов в аквапарк после первого посещения.

Таким образом, можно предположить посещаемость будущего аквапарка на уровне около 30 тыс. человек в неделю. В регионе проживает более 2 млн. жителей. Планируется, что 50% из них являются потенциальными посетителями аквапарка, причем готовы тратить на эти услуги в среднем 2000 рублей в год.

Основными клиентами аквапарка будут являться физические лица, испытывающие потребность в спортивно-развлекательных услугах, и юридические лица и предприниматели, которым необходимы торговые площади в аренду.

3. Финансовый план

3.1. Основные предположения

Период планирования составляет 10 лет.

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

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

Источниками финансирования выступают собственные средства компании.

Для организации работы аквапарка инициатору проекта потребуется приобретать материалы для работы объектов развлечений и продукты для кафе. Приобретая товары, планируется руководствоваться принципами наиболее низкой цены и высокого качества.

Чистый дисконтированный доход рассчитан с применением средневзвешенной стоимости капитала равной 12%.

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

3.2. Общий объем финансирования проекта

Общий объем финансирования проекта составляет 105,853 млн рублей, в том числе:

- 1) подготовка территории и мобилизация – 78,88 млн руб.;
- 2) разработка рабочей документации – 34,8 млн руб.;
- 3) земляные работы – 82,128 млн. руб.;
- 4) строительные и отделочные работы – 1 160,0 млн руб.;
- 5) оборудование аквапарка – 465,16 млн руб.;
- 6) сантехнические работы – 116,0 млн руб.;

- 7) электрические работы – 81,2 млн руб.;
- 8) мебель и оборудование – 81,2 млн руб.;
- 9) наружные сети и сооружения – 81,2 млн руб.;
- 10) оборотные средства – 207,809 млн руб.;
- 11) благоустройство территории – 81,432 млн руб.

в натуральном выражении	ед.	0	0	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
в стоимостном выражении	млн руб.	0,000	0,000	32,500	33,787	35,127	36,514	37,945	39,424	40,952	42,529
Объем реализации в натуральном выражении	ед.	0	0	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Цена реализации за единицу продукции	руб./ед.	0,000	0,000	6 500,000	6 757,492	7 025,365	7 302,726	7 589,090	7 884,891	8 190,347	8 505,894
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,000	0,000	32,500	33,787	35,127	36,514	37,945	39,424	40,952	42,529
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,000	0,000	6,500	6,757	7,025	7,303	7,589	7,885	8,190	8,506
акцизы	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
пошлины	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
4. Услуги общепита											
Объем производства:											
в натуральном выражении	ед.			260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000
в стоимостном выражении	млн руб.	0,000	0,000	390,000	405,450	421,522	438,164	455,345	473,093	491,421	510,354
Объем реализации в натуральном выражении	ед.	0	0	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000
Цена реализации за единицу продукции	руб./ед.		0,000	1 500,000	1 559,421	1 621,238	1 685,244	1 751,328	1 819,590	1 890,080	1 962,899
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,000	0,000	390,000	405,450	421,522	438,164	455,345	473,093	491,421	510,354
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,000	0,000	78,000	81,090	84,304	87,633	91,069	94,619	98,284	102,071
акцизы	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
пошлины	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
5. Услуги боулинга											
Объем производства:											
в натуральном выражении	ед.			30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
в стоимостном выражении	млн руб.	0,000	0,000	30,000	31,188	32,425	33,705	35,027	36,392	37,802	39,258
Объем реализации в натуральном выражении	ед.	0	0	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Цена реализации за единицу продукции	руб./ед.		0,000	1 000,000	1 039,614	1 080,825	1 123,496	1 167,552	1 213,060	1 260,053	1 308,599
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,000	0,000	30,000	31,188	32,425	33,705	35,027	36,392	37,802	39,258
в том числе:											

НДС	млн руб.	0,000	0,000	6,000	6,238	6,485	6,741	7,005	7,278	7,560	7,852
акцизы	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
пошлины	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
б.											
Общая выручка от реализации продукции, итого (в рублях)	млн руб.	0,000	0,000	1004,500	1044,292	1085,689	1128,552	1172,806	1218,519	1265,724	1314,488
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,000	0,000	200,900	208,858	217,138	225,710	234,561	243,704	253,145	262,898
акцизы	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
пошлины	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

3.3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда

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

Показатели	Единица измерен.	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
1. Среднесписочная численность работающих по проекту, всего	чел.	5	5	146							
в том числе:											
- рабочие, непосредственно занятые производством продукции	чел.	0	0	71	71	71	71	71	71	71	71
- рабочие, служащие и ИТР, не занятые непосредственно производством продукции	чел.	0	0	65	65	65	65	65	65	65	65
- сотрудники аппарата управления на уровне цехов и организации	чел.	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
- сотрудники, занятые сбытом продукции	чел.	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5
2. Расходы на оплату труда рабочих, непосредственно занятых производством продукции, всего	млн руб.	0,000	0,000	58,791	61,143	63,589	66,132	68,778	71,529	74,390	77,365
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	0,000	0,000	45,155	46,961	48,839	50,793	52,825	54,938	57,135	59,420
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,000	0,000	13,637	14,182	14,749	15,339	15,953	16,591	17,255	17,945
3. Расходы на оплату труда рабочих, служащих и ИТР, не занятых непосредственно производством продукции, всего	млн руб.	0,000	0,000	53,823	55,976	58,215	60,544	62,965	65,484	68,103	70,827
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	0,000	0,000	41,339	42,992	44,712	46,500	48,360	50,295	52,307	54,399
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,000	0,000	12,484	12,984	13,503	14,043	14,605	15,189	15,797	16,428
4. Расходы на оплату труда сотрудников аппарата управления на уровне цехов и организации, всего	млн руб.	3,828	3,981	4,140	4,306	4,478	4,657	4,843	5,037	5,239	5,448
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	2,940	3,058	3,180	3,307	3,439	3,577	3,720	3,869	4,024	4,185
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,888	0,923	0,960	0,999	1,039	1,080	1,123	1,168	1,215	1,264

5. Расходы на оплату труда сотрудников службы сбыта продукции, всего	<i>млн руб.</i>	0,000	0,000	4,140	4,306	4,478	4,657	4,843	5,037	5,239	5,448
в том числе:	<i>млн руб.</i>										
- заработная плата	<i>млн руб.</i>	0,000	0,000	3,180	3,307	3,439	3,577	3,720	3,869	4,024	4,185
- отчисления на социальные нужды	<i>млн руб.</i>	0,000	0,000	0,960	0,999	1,039	1,080	1,123	1,168	1,215	1,264
6. Расходы на оплату труда, всего	<i>млн руб.</i>	3,828	3,981	120,895	125,731	130,760	135,990	141,430	147,087	152,971	159,089
в том числе:	<i>млн руб.</i>										
- заработная плата	<i>млн руб.</i>	2,940	3,058	92,853	96,567	100,430	104,447	108,625	112,970	117,489	122,188
- отчисления на социальные нужды	<i>млн руб.</i>	0,888	0,923	28,042	29,163	30,330	31,543	32,805	34,117	35,482	36,901
7. Среднемесячная заработная плата на человека	<i>млн руб.</i>	0,049	0,051	0,053	0,055	0,057	0,060	0,062	0,064	0,067	0,070
8. Фактический процент роста заработной платы			104,0%	104,0%	104,0%	104,0%	104,0%	104,0%	104,0%	104,0%	104,0%

3.3.3. Затраты на реализацию услуг

Таблица 3. Затраты на реализацию услуг, млн руб.

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
<u>ПО ВСЕМ ВИДАМ ПРОДУКЦИИ И УСЛУГ</u>	-									
1. Прямые (переменные) затраты, всего	0,000	0,000	82,223	85,512	88,933	92,490	96,190	100,037	104,039	108,200
в том числе:										
- затраты на сырье, материалы, комплектующие, полуфабрикаты и др.	0,000	0,000	9,512	9,892	10,288	10,700	11,128	11,573	12,036	12,517
- затраты на топливо и энергию на технологические цели	0,000	0,000	13,920	14,477	15,056	15,658	16,284	16,936	17,613	18,318
- затраты на оплату труда производственных рабочих	0,000	0,000	45,155	46,961	48,839	50,793	52,825	54,938	57,135	59,420
- отчисления на социальные нужды	0,000	0,000	13,637	14,182	14,749	15,339	15,953	16,591	17,255	17,945
2. Постоянные (общие) затраты, всего	3,828	3,981	63,100	65,624	68,248	70,978	73,818	76,770	79,841	83,035
в том числе:										
а) общепроизводственные расходы, всего	3,828	3,981	4,655	4,841	5,035	5,237	5,446	5,664	5,890	6,126
из них:										
- затраты на оплату труда	2,940	3,058	3,180	3,307	3,439	3,577	3,720	3,869	4,024	4,185
- отчисления на социальные нужды	0,888	0,923	0,960	0,999	1,039	1,080	1,123	1,168	1,215	1,264
- прочие расходы	0,000	0,000	0,515	0,536	0,557	0,579	0,603	0,627	0,652	0,678
б) общехозяйственные расходы, всего	0,000	0,000	53,886	56,042	58,284	60,615	63,039	65,561	68,184	70,911
из них:										
- затраты на оплату труда	0,000	0,000	41,339	42,992	44,712	46,500	48,360	50,295	52,307	54,399
- отчисления на социальные нужды	0,000	0,000	12,484	12,984	13,503	14,043	14,605	15,189	15,797	16,428
- прочие расходы	0,000	0,000	0,063	0,066	0,069	0,071	0,074	0,077	0,080	0,083
в) расходы на сбыт продукции, всего	0,000	0,000	4,558	4,740	4,930	5,127	5,332	5,545	5,767	5,998
из них:										
- затраты на оплату труда	0,000	0,000	3,180	3,307	3,439	3,577	3,720	3,869	4,024	4,185
- отчисления на социальные нужды	0,000	0,000	0,960	0,999	1,039	1,080	1,123	1,168	1,215	1,264
- прочие расходы	0,000	0,000	0,418	0,434	0,452	0,470	0,489	0,508	0,528	0,550
3. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг), всего	3,828	3,981	142,295	147,978	153,890	160,033	166,416	173,047	179,936	187,093
в том числе:										

- затраты на материалы и др.	0,000	0,000	8,200	8,525	8,863	9,213	9,574	9,947	10,332	10,731
- затраты на топливо, энергию	0,000	0,000	12,000	12,475	12,970	13,482	14,011	14,557	15,121	15,703
- затраты на оплату труда	2,940	3,058	92,853	96,567	100,430	104,447	108,625	112,970	117,489	122,188
- отчисления на социальные нужды	0,888	0,923	28,042	29,163	30,330	31,543	32,805	34,117	35,482	36,901
- прочие расходы	0,000	0,000	1,200	1,248	1,297	1,348	1,401	1,456	1,512	1,570
4. НДС, акцизы, уплаченные из затрат на материалы, топливо, энергию и др.	0,000	0,000	20,440	21,250	22,092	22,964	23,865	24,795	25,755	26,748

3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта

Таблица 4. Финансовые результаты деятельности, млн руб.

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
1. Общая выручка от реализации продукции	0,000	0,000	1 004,500	1 044,292	1 085,689	1 128,552	1 172,806	1 218,519	1 265,724	1 314,488
2. НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи от реализации выпускаемой продукции	0,000	0,000	200,900	208,858	217,138	225,710	234,561	243,704	253,145	262,898
3. Уплачиваемые экспортные пошлины	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
4. Выручка от реализации продукции за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей	0,000	0,000	803,600	835,434	868,551	902,842	938,245	974,815	1 012,579	1 051,590
5. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг)	3,828	3,981	142,295	147,978	153,890	160,033	166,416	173,047	179,936	187,093
в том числе:										
а) НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи, уплачиваемые из затрат на материалы, топливо, энергию	0,000	0,000	20,440	21,250	22,092	22,964	23,865	24,795	25,755	26,748
6. Налоги, включаемые в себестоимость, всего	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100
в том числе: (указать каждый в отдельности)										
- транспортный налог	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- земельный налог	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100
7. Финансовый результат (прибыль)	-3,928	-4,081	661,205	687,356	714,562	742,709	771,730	801,669	832,543	864,397
8. Налоги, относимые на финансовый результат (прибыль), всего	0,000	0,000	12,020	12,020	12,020	12,020	12,020	12,020	12,020	12,020
в том числе:										
- налог на имущество организаций	0,000	0,000	12,020	12,020	12,020	12,020	12,020	12,020	12,020	12,020
- другие налоги (указать каждый в отдельности)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
9. Выплата процентов	9,179	180,000	120,000	106,551	92,027	76,340	59,399	41,102	21,341	0,000
11. Налог на прибыль	-11,040	-11,071	162,166	168,988	176,085	183,429	191,003	198,820	206,883	215,204
12. Чистая прибыль	-2,067	-173,010	367,019	399,796	434,430	470,920	509,308	549,727	592,299	637,173
14. Погашение основного долга	0,000	214,286	214,286	214,286	214,286	214,286	214,286	214,286	0,000	0,000
15. Платежи в бюджет	-10,940	-10,971	354,746	368,717	383,251	398,295	413,820	429,848	446,392	463,474

3.3.5. Прогноз денежных потоков по проекту

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

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО ПРОИЗВОДСТВУ И СБЫТУ ПРОДУКЦИИ (УСЛУГ)										
1. Денежные поступления, всего (сумма показателей пунктов 1 "а" и 1 "б")	0,000	0,000	1 004,500	1 044,292	1 085,689	1 128,552	1 172,806	1 218,519	1 265,724	1 314,488
в том числе:										
а) поступления от продажи продукции (услуг) (таблица 8, пункт 1)	0,000	0,000	1 004,500	1 044,292	1 085,689	1 128,552	1 172,806	1 218,519	1 265,724	1 314,488
б) прочие доходы от производственной деятельности	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
2. Денежные выплаты, всего (сумма показателей пунктов 2 "а" и 2 "б")	-7,113	-6,990	497,041	516,695	537,140	558,328	580,235	602,895	626,328	650,567
в том числе:										
а) затраты по производству и сбыту продукции (услуг) (таблица 8, пункт 5)	3,828	3,981	142,295	147,978	153,890	160,033	166,416	173,047	179,936	187,093
б) платежи в бюджет (таблица 8, пункт 14)	-10,940	-10,971	354,746	368,717	383,251	398,295	413,820	429,848	446,392	463,474
3. Сальдо потока деятельности по производству и сбыту продукции (разность показателей пунктов 1 и 2)	7,113	6,990	507,459	527,597	548,549	570,224	592,571	615,624	639,396	663,921
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
4. Поступление средств, всего (сумма показателей пунктов 4 "а", 4 "б" и 4 "в")	969,809	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
в том числе:										
а) денежные средства претендента на начало реализации проекта	969,809	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
б) продажа имущества	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
в) продажа финансовых активов (паи, ценные бумаги других эмитентов)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
5. Выплаты, всего (таблица 2, пункт 5)	889,488	1 372,512	0,000							
6. Сальдо потока от инвестиционной деятельности (разность показателей п.4 и п.5)	80,321	-1 372,512	0,000							
7. Сальдо потока по производственной и инвестиционной деятельности (сумма показателей пунктов 3 и 6)	87,433	-1 365,522	507,459	527,597	548,549	570,224	592,571	615,624	639,396	663,921
Сальдо потока нарастающим итогом	87,433	-1 278,088	-770,629	-243,032	305,517	875,741	1 468,312	2 083,936	2 723,332	3 387,253

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
8. Поступление средств, всего (сумма показателей пунктов 8 "а", 8 "б" и 8 "в")	76,493	1 423,507	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
в том числе:										
а) кредиты, в том числе государственная поддержка	76,4930	1 423,5070								
б) займ учредителя	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
9. Выплата средств, всего (сумма показателей пунктов 9 "а", 9 "б" и 9 "в")	9,179	180,000	120,000	320,837	306,312	290,626	273,684	255,388	235,627	214,286
в том числе:										
а) уплата процентов за предоставленные средства (кроме процентов по краткосрочным кредитам)	9,179	180,000	120,000	106,551	92,027	76,340	59,399	41,102	21,341	0,000
из них:										
- по средствам государственной поддержки за счет федерального бюджета	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- по кредитам коммерческих банков (по каждому кредиту в отдельности)	9,179	180,000	120,000	106,551	92,027	76,340	59,399	41,102	21,341	0,000
б) погашение основного долга, всего	0,000	0,000	0,000	214,286	214,286	214,286	214,286	214,286	214,286	214,286
из них:										
- по средствам государственной поддержки за счет федерального бюджета	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- по кредитам коммерческих банков (по каждому в отдельности)		214,286	214,286	214,286	214,286	214,286	214,286	214,286		
- по другим заемным средствам (по каждому кредиту в отдельности)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
в) выплата дивидендов	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
10. Сальдо потока по финансовой деятельности (разность показателей пунктов 8 и 9)	67,314	1 243,507	-120,000	-320,837	-306,312	-290,626	-273,684	-255,388	-235,627	-214,286
11. Общее сальдо потока (сумма показателей пунктов 7 и 10)	154,747	-122,015	387,459	206,760	242,236	279,598	318,887	360,236	403,769	449,635
<u>Сальдо потока нарастающим итогом</u>	154,747	32,732	420,191	626,952	869,188	1 148,786	1 467,673	1 827,909	2 231,678	2 681,313

4. Эффективность реализации проекта

Расчет основных данных, произведенный в постоянных ценах, показывает, что строительство аквапарка на Петровской набережной является эффективным и устойчивым с экономической точки зрения.

Показатель NPV отражает прогнозную оценку изменения экономического потенциала предприятия в случае принятия рассматриваемого проекта, если: $NPV > 0$, то проект следует принять; $NPV < 0$, то проект следует отвергнуть. Показатель NPV текущего проекта составляет 2 537,43 млн руб., что говорит об его эффективности.

Внутренняя норма доходности (IRR) – определяет ставку дисконтирования при которой инвестиции равны 0. Этот показатель отражает норму доходности или возможные затраты при вложении денежных средств в проект (в процентах), внутренняя норма доходности проекта составляет 24,47%.

Индекс рентабельности проекта (PI) рассчитывается как отношение приведенной стоимости всех будущих чистых денежных потоков проекта к сумме первоначальных инвестиций. Индекс рентабельности проекта составляет 2,03.

Окупаемость инвестиционного проекта – 5 лет 4 месяца.

В результате реализации проекта планируется создание 146 рабочих мест. Налоговые отчисления в региональный бюджет Воронежской области составят 463,601 млн рублей за 10 лет реализации проекта.

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