

Инвестиционное предложение

Основные характеристики инвестиционного проекта	
Наименование инвестиционного проекта	Строительство спортивно-развлекательного парка
Субъект Российской Федерации	Воронежская область
Цель инвестиционного проекта	Цель строительства спортивно-развлекательного парка обуславливается растущим спросом на спортивный туризм и всеобщим ростом вовлеченности населения в спортивные мероприятия. Реализация предложения позволит удовлетворить подобные потребности населения Воронежской области, а также многочисленных туристов, останавливающихся на территории региона
Краткое описание инвестиционного проекта	Состав спортивно-развлекательного парка предусматривает: <ul style="list-style-type: none"> - спортплощадки (волейбол, пинг-понг, бадминтон, площадка для воркаута); - веревочный мини-городок; - тир; - детские площадки; - батуты; - скалодром; - лазертаг; - пейнтбол; - зона отдыха
Отрасль экономики, в которой планируется реализация инвестиционного проекта	Туризм
Срок и этапы реализации инвестиционного проекта	Срок реализации проекта - 2 года Строительно-монтажные работы - 2 года. Закупка и установка оборудования - 5 месяцев
Территория реализации инвестиционного проекта	Воронежская область, Семилукский муниципальный район
Планируемая к выпуску продукция/к оказанию услуга	Планируется оказание следующих услуг: веревочный парк, тир, лазертаг, пейнтбол, аренда беседок
Тип инвестиционного проекта (новое производство/модернизация действующего производства)	Новое производство
Предполагаемые сроки получения исходно-разрешительной документации, необходимой для реализации инвестиционного проекта (дней/мес.) (опционально)	В зависимости от необходимых процедур

Стадия инвестиционного проекта	Предынвестиционная
Объемы потребления (внутри субъекта Российской Федерации либо за его пределами) в денежном эквиваленте	Обороты рынка спортивных услуг в России в 2023 году достигли уровня 214 млрд руб.
Возможность масштабирования и (или) фрагментации производства	На усмотрение инвестора
Описание характеристик создаваемых или реконструируемых объектов	Проектом предполагается разместить на территории парка зону отдыха, спортплощадки, веревочный мини-городок, тир, детские площадки, лазертаг, пейнтбол
Анализ экономической отрасли инвестиционного проекта и маркетинг	
Краткое описание рынка сбыта планируемой к выпуску продукции/к оказанию услуги	Целевая аудитория спортивно-развлекательного парка может включать: молодых взрослых; туристов и путешественников; детей и подростков; любителей сезонных мероприятий; местных жителей; группы по интересам; семьи
Объемы потребления аналогичной продукции/услуг (внутри субъекта Российской Федерации и за его пределами)	Отмечается увлечение числа жителей Воронежской области, систематически занимающихся физической культурой и спортом, что способствует росту спроса на спортивно-развлекательные услуги. По итогам 2022 года доля таких воронежцев составила 56,3% (1,2 млн человек). По числу занимающихся в возрасте от 3 до 79 лет Воронежская область занимает 3 место после города Москва и Московской области. Значительную часть потребителей спортивно-развлекательных услуг представляют туристы. Туристический поток за 2023 год составил 1,9 млн туристов.
Потенциальные потребители планируемой к выпуску продукции/к оказанию услуги	Потребителей услуг спортивно-развлекательного парка можно разделить на три зоны: первичная, вторичная и третичная. К первичной зоне охвата потребителей относятся ближайшие населенные пункты в «шаговой доступности», расстояние до которых не превышает 10 км. К данной категории относятся потребители, посещающие спортивно-развлекательный парк на ежедневной основе. К наиболее крупным городам, входящим во вторичную зону охвата Проекта

	<p>относятся Воронеж, Лиски, Бобров, Нововоронеж, Острогожск, Нижнедевицк с общим населением в 1,3 млн человек. Время в пути от населенного пункта до парка не превышает 2 часов. Посещаемость спортивно-развлекательного парка данной группой составляет один раз в неделю. К целевой аудитории относится население Воронежской области — 2,3 млн человек. Также область граничит с Белгородской, Курской, Липецкой, Тамбовской, Саратовской, Волгоградской и Ростовской областями, а также с Луганской Народной Республикой, являющихся потенциальными потребителями услуг в рамках туристических поездок. Данная группа потребителей относится к третичной зоне охвата. Посещаемость потребителями третичной зоны охвата обусловлена праздничными и выходными днями</p>
<p>Объемы производства аналогичной продукции/оказания услуг внутри субъекта Российской Федерации и на всей территории Российской Федерации</p>	<p>В 2023 году было выявлено увеличение интереса жителей нашей страны к развлечениям, доступным в их городе или рядом. Наибольший прирост транзакций в июне отмечен при покупке билетов в парках аттракционов и развлечений - 54%</p>
<p>Возможность выстраивания цепочек кооперации с действующими и создаваемыми производствами внутри субъекта Российской Федерации и за его пределами</p>	<p>Возможность отсутствует</p>
<p>Оценка экспортного потенциала планируемой к выпуску продукции/к оказанию услуги</p>	<p>Возможность экспорта отсутствует</p>
<p>Конкурентные преимущества субъекта Российской Федерации и территории локализации инвестиционного проекта</p>	<p>Туристический поток Воронежской области за 2023 года составил 1,8 млн поездок (4 место в ЦФО). По итогам 2023 года в Воронежской области число размещенных лиц в коллективных средствах размещения составляет 1,1 млн чел. Воронежская область занимает 28 место в туристическом рейтинге. На территории области расположено: – 3 000 культурных и исторических объектов; – 803 храмов и монастырей;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> – 64 музея; – 293 гостиниц; – более 50 баз отдыха и туризма; – 4 заповедника. <p>Являясь столицей Черноземья, регион обладает выгодным географическим положением, является транспортным узлом, связывающим Москву и центральные области России с Северным Кавказом, Поволжьем и зарубежными странами</p>	
Анализ сырьевого обеспечения инвестиционного проекта (опционально)		
<p>Уровень и качество сырьевого обеспечения инвестиционного проекта, в том числе за счет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - существующих мощностей в субъекте Российской Федерации; - внутреннего рынка Российской Федерации (с учетом логистических возможностей субъекта Российской Федерации); - импорта из иностранных государств 	Необходимые материалы и оборудование для строительства спортивно-развлекательного парка планируется закупать как на территории региона, так и за его пределами	
Локализация инвестиционного проекта		
Кадастровый номер и (или) координаты земельного участка	36:28:6700010:57	
Форма собственности на земельный участок	Собственность публично-правовых образований	
Предполагаемый тип сделки с земельным участком	Аренда	
Площадь земельного участка (кв. м)	20600	
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	
Вид разрешенного использования земельного участка	Для строительства склада сельхозтехники и спецтехники с АБК	
Наличие преференциального режима	-	
Льготы в отношении земельного участка	-	
Дополнительная информация о земельном участке и (или) об объектах недвижимого имущества на земельном участке	Мощность инженерной инфраструктуры, имеющейся на земельном участке, в том числе	-
	Водоотведение, м ³ /ч	-
	Наличие ж/д ветки на земельном участке или возможности присоединения не более 1 км	-

	Ближайшая федеральная трасса (тип трассы и расстояние до трассы)	Расстояние до региональной трассы Р-298 - 12 км, до федеральной трассы М4 - 30 км.
	Информация о наличии производственных активов в границах земельного участка: -	
	Возможность подключения к инженерной инфраструктуре, включая прогнозируемые сроки и стоимость: -	
Иное ресурсное обеспечение инвестиционного проекта		
Ключевые федеральные и региональные меры государственной поддержки, оказывающие влияние на реализацию инвестиционного проекта;	<p>1) Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (Закон Воронежской области от 02.03.2016 № 05-ОЗ);</p> <p>2) Признание проекта особо значимым (Закон Воронежской области от 07.07.2006 г. № 67-ОЗ);</p> <p>3) Закон Воронежской области от 21.10.2024 № 112-ОЗ «О развитии ответственного ведения бизнеса на территории Воронежской области»</p>	
Возможность софинансирования инвестиционного проекта	Отсутствует	
Обязательства субъекта Российской Федерации, связанные с реализацией инвестиционного проекта (при наличии)	Отсутствует	
Возможности и условия партнерства при реализации инвестиционного проекта	Отсутствует	
Логистические преимущества субъекта Российской Федерации и предлагаемого места локализации инвестиционного проекта (транспортные коридоры и узлы);	<p>Регион обладает выгодным географическим положением и выступает транспортным узлом, связывающим Москву и центральные области России с Северным Кавказом, Поволжьем и зарубежными странами.</p> <p>Рядом с предполагаемым местом локализации проекта проходят автомобильные дороги областного значения</p>	
Кадровое обеспечение инвестиционного проекта	Население субъекта Российской Федерации (тыс. чел.)	2273,4

	Трудоспособное население субъекта Российской Федерации (тыс. чел.)	1305,9
	Население агломерации в непосредственной локации (тыс. чел.)	1051
	Средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации (тыс. руб.)	55,1
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего образования и среднего специального образования)	<p>Да.</p> <p>Подготовку специалистов с высшим образованием в Воронежской области осуществляют 27 высших учебных заведений.</p> <p>Всего в университетах Воронежской области обучается свыше 101 тысячи студентов. Для ведения высокотехнологичного бизнеса высшие учебные заведения региона готовят специалистов по 300 направлениям. В регионе функционирует 53 профессиональных образовательных организации по 213 направлениям подготовки</p>



ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
«СТРОИТЕЛЬСТВО СПОРТИВНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО ПАРКА»



ВОРОНЕЖ

СОДЕРЖАНИЕ

1. Резюме	3
2. Анализ рынка.....	4
2.1. Анализ рынка спортивных услуг в Российской Федерации.....	4
3. Финансовый план	22
3.1. Основные предположения.....	22
3.2. Общий объем финансирования проекта	22
3.3. Показатели экономической эффективности проекта	23
3.3.1. Прогноз выручки от реализации проекта	23
3.3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда	25
3.3.3. Затраты на реализацию продукции	27
3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта	28
3.3.5. Прогноз денежных потоков по проекту.....	29
4. Эффективность реализации проекта	32
5. Инвестиционные площадки	33
6. Контактная информация.....	36

1. Резюме

Инвестиционное предложение предполагает строительство спортивно-развлекательного парка на территории Воронежской области.

Состав спортивно-развлекательного парка предусматривает:

- спортплощадки (волейбол, пинг-понг, бадминтон, площадка для воркаута);
- веревочный мини-городок;
- тир;
- детские площадки;
- батуты;
- скалодром;
- лазертаг;
- пейнтбол;
- зона отдыха.

Актуальность строительства спортивно-развлекательного парка обуславливается растущим спросом на спортивный туризм и всеобщим ростом вовлеченности населения в спортивные мероприятия. Реализация предложения позволит удовлетворить подобные потребности населения Воронежской области, а также многочисленных туристов, останавливающихся на территории региона.

В связи с этим, нами предлагается к реализации инвестиционное предложение по строительству спортивно-развлекательного парка в историко-природном парке «Костёнки-Борщево-Архангельское».

Необходимая сумма инвестиций – 38,890 млн руб.

Численность сотрудников – 9 человек.

Объем предоставляемых услуг - 140 308 штук.

2. Анализ рынка

2.1. Анализ рынка спортивных услуг в Российской Федерации

В настоящий момент одной из наиболее динамично развивающихся отраслей в России и за рубежом является отрасль физической культуры и спорта. Данная отрасль приравнивается к крупным областям, таким как труд и финансы. Спорт признан международными организациями как эффективное средство экономического развития. В то же время, он повышает человеческий и социальный капитал, способствует социальной мобильности. Уникальность рынка спортивных услуг заключается в распространении спорта как социально-доступного для самых широких слоев населения.

Посещение парков спорта и развлечений – один из способов проведения досуга, который интересен людям разного возраста, разных взглядов и убеждений, разного уровня дохода, различного семейного положения, - так как позволяет интересно провести свободное время, повеселиться или же напротив помедитировать на природе, встретиться с друзьями или необычно организовать выходной своей семьи.

В России парки есть во всех крупных городах, они являются центрами притяжения как местного населения, так и туристов. Именно поэтому бизнес по развитию парков всегда считался и считается как выгодный, рентабельный, дающий возможность получить быструю отдачу.

Строительство и реконструкция парков, скверов, набережных и иных общественных пространств долгое время финансировались исключительно из местных бюджетов, что не могло не сказаться на качестве такой инфраструктуры. Однако все больше городов понимают, что бизнес можно привлекать не только в роли исполнителя работ, но и равноправного партнера, оператора таких объектов.

На сегодняшний день несколько государственных программ в национальном проекте «Жилье и городская среда» предусматривают выделение бюджетных средств на благоустройство общественных

пространств.

Для выполнения задач и мероприятий нацпроекта могут быть использованы механизмы государственно-частного партнерства. Минстрой официально рекомендует комплексные проекты благоустройства территорий муниципального образования осуществлять с привлечением внебюджетных источников финансирования, в том числе на принципах ГЧП. На текущий момент в России реализуется порядка 25 концессионных соглашений по развитию общественных пространств в субъектах, с общим объемом частных инвестиций 1,9 млрд рублей.

Можно обозначить тенденцию о преобладании использования механизма ГЧП для создания или реконструкции парков культуры и отдыха — 67%. В число общественных пространств, которые создаются или реконструируются с помощью механизма ГЧП, также входят набережные (13% от объектов), а также скверы (6,7%). Таким образом, большая доля проектов по благоустройству общественных пространств приходится на объекты для организации отдыха граждан на открытой территории.

Наибольшее количество проектов (14 соглашений) связано с развитием инфраструктуры парков. Также в стране реализуется пять проектов по созданию и реконструкции подземных переходов, по три проекта – развитие набережных и скверов. На 10 крупнейших проектов приходится 89% законтрактованных инвестиций (1,7 млрд из 1,9 млрд рублей). Крупнейшей является концессия по благоустройству набережной в Ростове–на–Дону (787,8 млн рублей). В число проектов стоимостью выше 100 млн руб. входят проекты по развитию Центрального парка культуры и отдыха в Волгограде (330 млн рублей), парка «Дельфин» в Воронеже (140 млн рублей) и Парка культуры им. М. Горького в Сызрани (100 млн рублей).

Также необходимо отметить особенность проектов: объектами таких концессионных соглашений являются совокупности объектов - множество объектов, которые необходимы для реализации цели концессионного соглашения. Например, в отношении парка, набережной, сквера

осуществляется кадастровый учет объекта в целом, а не отдельных объектов, которые расположены на земельном участке.

Отмечается повышение интереса со стороны как предпринимателей, так и граждан в общественных пространствах. Так, за 7 месяцев 2023 года было отобрано 145 проектов в рамках конкурса проектов благоустройства городов, что в 2 раза больше, чем за 2019-2022 годы. Они включают новые благоустроенные парки, набережные, площади и другие общественные пространства.

Объем платных услуг в расчете на душу населения увеличился в 2022 году в 1,5 раза по сравнению с предыдущим годом достигнув показателя в 438,8 рублей. Объем платных спортивных услуг в расчете на душу населения увеличился в 2022 году на 28% по сравнению с предыдущим годом, достигнув показателя в 984,2 рублей.

Обеспечение качества и доступности услуг в сфере физической культуры и спорта является одним из приоритетных направлений экономического развития.

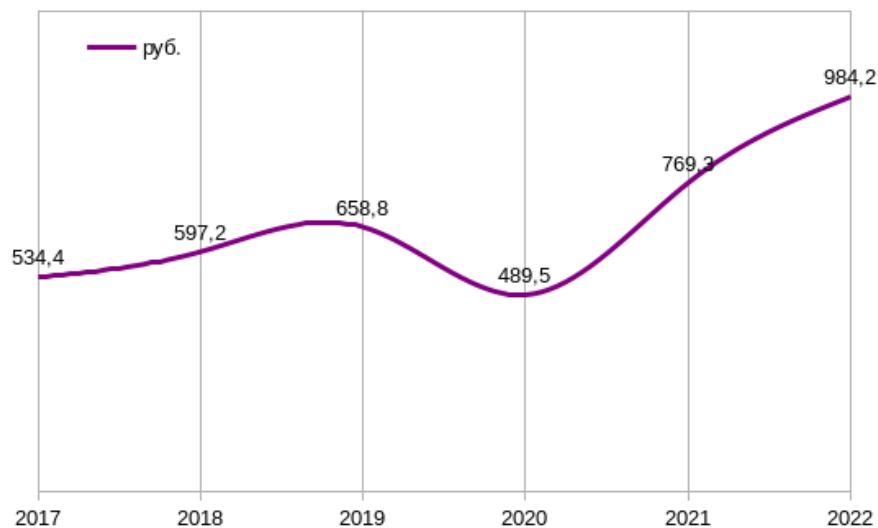


Рисунок 1. Объем платных спортивных услуг населению в расчете на душу населения в России

С этой целью еще в 2014 году была разработана госпрограмма «Развитие физической культуры и спорта» (утверждена постановлением Правительства

от 15 апреля 2014 года №302). Последняя редакция программы с учетом результатов ее реализации установлена постановлением Правительства Российской Федерации от 24.06.2023 № 1029, с определением целей до 2030 года. На реализацию программы в 2018-2022 годах из федерального бюджета было направлено более 300 млрд рублей.

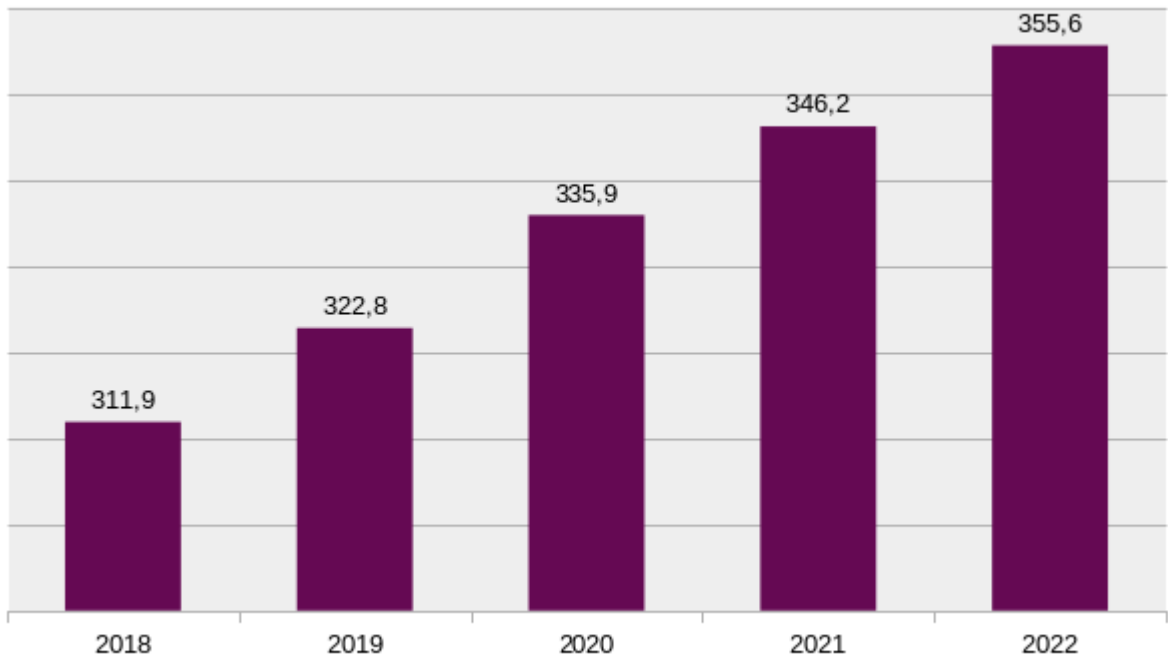


Рисунок 2. Численность физкультурно-оздоровительных объектов в России в 2018-2022 гг, тыс. единиц

Согласно статистике Минспорта Российской Федерации, по состоянию на конец 2022 года, в России насчитывалось 355,6 тыс. спортивных сооружений. Особый прирост составили стадионы с трибунами на 1500 мест и более, крытые спортивные объекты с искусственным льдом, плоскостные спортсооружения (поля и площадки), бассейны и спортзалы.

Также в 2022 году российские регионы дополнительно получили более 12 млрд рублей на создание модульных спортивных залов и умных спортивных площадок в рамках нового федерального проекта «Бизнес-спринт». С помощью федерального финансирования в регионах будет построено более 80 модульных спортивных залов и почти 200 умных спортивных площадок, оборудованных местами для занятий спортом с

доступом к интернету, где каждый посетитель сможет выстроить индивидуальную тренировку и следить за правильностью выполнения упражнений. Такая инфраструктура поможет привлечь граждан к занятиям спортом и ведению здорового образа жизни.

Проект «Бизнес-спринт» входит в государственную программу «Развитие физической культуры и спорта». Он разработан по одной из 42 стратегических инициатив социально-экономического развития России до 2030 г. Проект предусматривает создание необходимой спортивной инфраструктуры в шаговой доступности в городах и селах.

Таким образом, по состоянию на 2023 год, Министерство спорта Российской Федерации ведет три федеральных проекта: «Спорт – норма жизни», «Бизнес-спринт» и «Развитие физической культуры и массового спорта».

В России 45,2% физкультурно-оздоровительных объектов являются плоскостными спортивными сооружениями, 21,5% – спортивными залами. На остальные виды приходится 33,3% всех физкультурно-оздоровительных объектов. К плоскостным спортивным сооружениям относятся: площадки для игры в волейбол, баскетбол, бадминтон, городки, теннис, ручной мяч, хоккейные площадки, площадки для физкультурно-оздоровительных занятий для населения, комплексные площадки для подвижных игр, поля для игры в футбол, регби, бейсбол, хоккей на траве, гольф, стрельбы из лука.

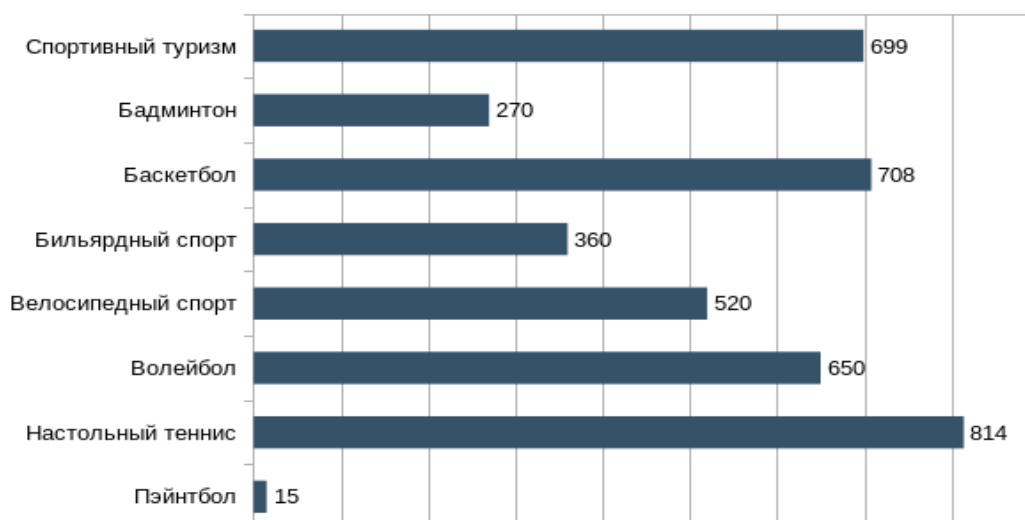


Рисунок 3. Численность физкультурно-оздоровительных объектов по видам в Российской Федерации на июнь 2023 года

В связи с геополитической ситуацией рынок спортивных услуг России столкнулся со сложностями логистики спортивного инвентаря и оборудования, однако смог быстро адаптироваться. В 2022 году 85% ключевых позиций поставляет отечественное производство, при этом процент участия отечественных поставщиков может варьироваться от продукта к продукту.

Производство спортивных товаров увеличилось в 2022 году на 65,5% в ответ на санкции и исчезновение ряда брендов, действует более 400 производителей спорттоваров, большую часть составляют малые и средние предприятия. Объем рынка спортивного оснащения и оборудования вместе с импортом составляет порядка 200 млрд. руб. Объем российского производства в 2022 году — 4,6%. Для полного насыщения рынка отечественными товарами еще далеко, но тренд положительный.

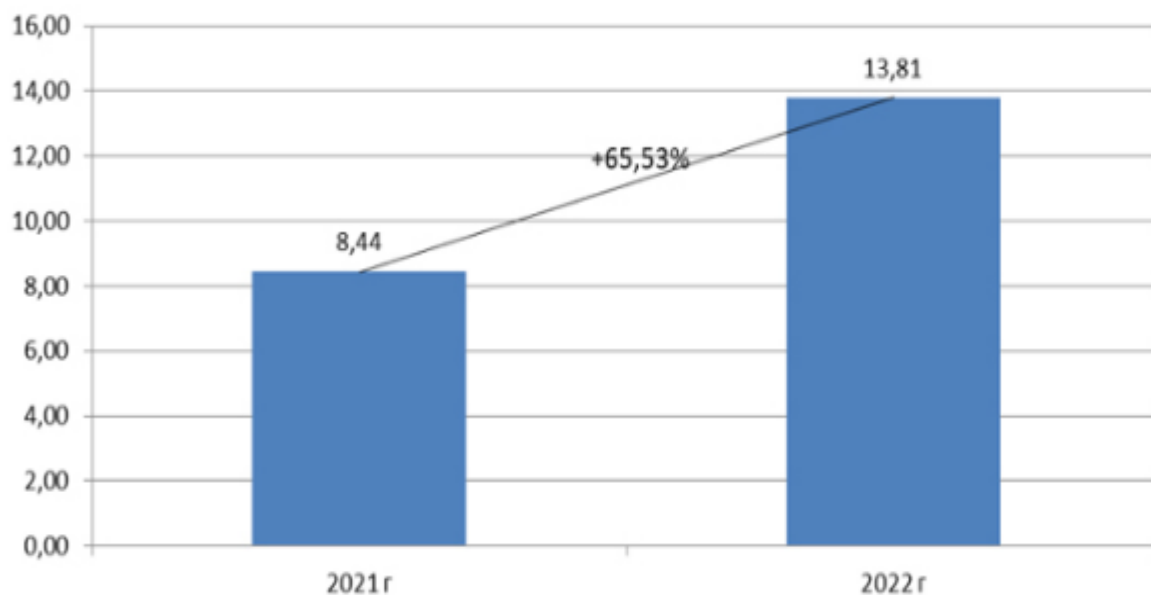


Рисунок 4. Динамика производства спортивного оснащения и оборудования в 2021-2022 гг., млрд рублей

В России, по данным 2022 года, систематически занимаются спортом или физической культурой 69,8 млн человек – это 52,9% от всего населения в возрасте от 3 до 79 лет. По сравнению с 2021-м прибавка в абсолютных цифрах составила +4,6 млн человек, и в относительных +3,6%.

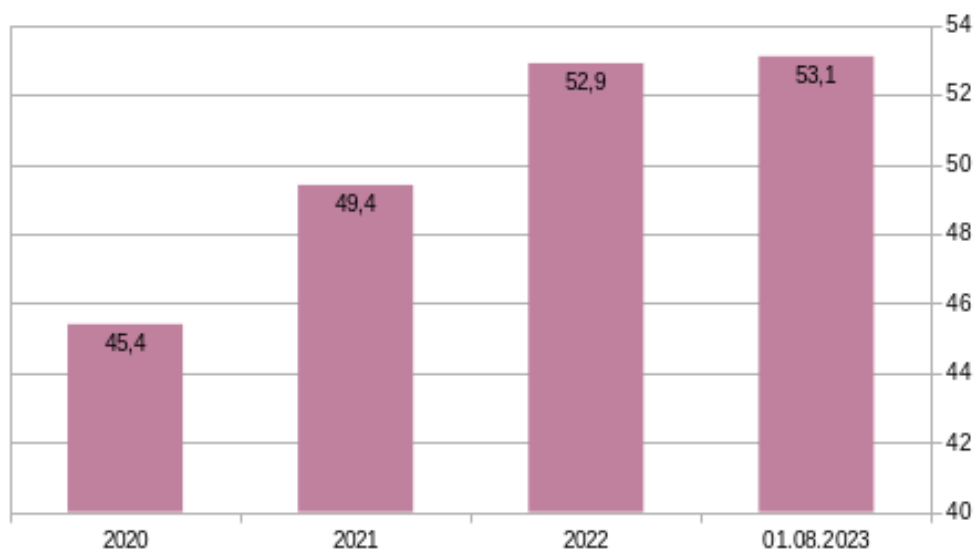


Рисунок 5. Доля граждан, систематически занимающихся физической культурой и спортом в России, %

За период с 2016-го по 2022-й почти на 40% увеличилось количество жителей страны, систематически занимающихся физической культурой и

спортом. Хотя объем посещений российского рынка фитнеса по итогам 2022 года составил 238 млн посещений, что на 13% меньше, чем годом ранее.

Ключевым трендом последних лет стала популярность самостоятельных тренировок (74% занимающихся спортом делают это самостоятельно), уличных (40%) и домашних (48%) занятий. Это задает долгосрочный запрос на развитие фитнес-приложений, онлайн индивидуальных и групповых форматов, на адаптированную городскую среду для занятий спортом.

Из-за возникших сложностей с зарубежными поездками растет спрос на внутренний туризм, также наблюдается рост популярности спортивного туризма, что значительно увеличивает спрос на спортивно-развлекательные услуги.

По данным Росстата, туристический поток в России в 2022 году составил 153,9 млн поездок, из которых 46,1 млн поездок было совершено в ЦФО, 29,2 млн поездок в СЗФО, 31,7 млн поездок в ЮФО, 5 млн поездок в СКФО, 16,5 млн поездок в ПФО, 11,7 млн поездок в СФО, 7,9 млн поездок в УФО и 5,4 млн поездок в ДФО. За период с января по июль 2023 туристический поток оценивается в 94,5 млн поездок совершенных по России, 29,6 млн из которых пришлись на ЦФО.

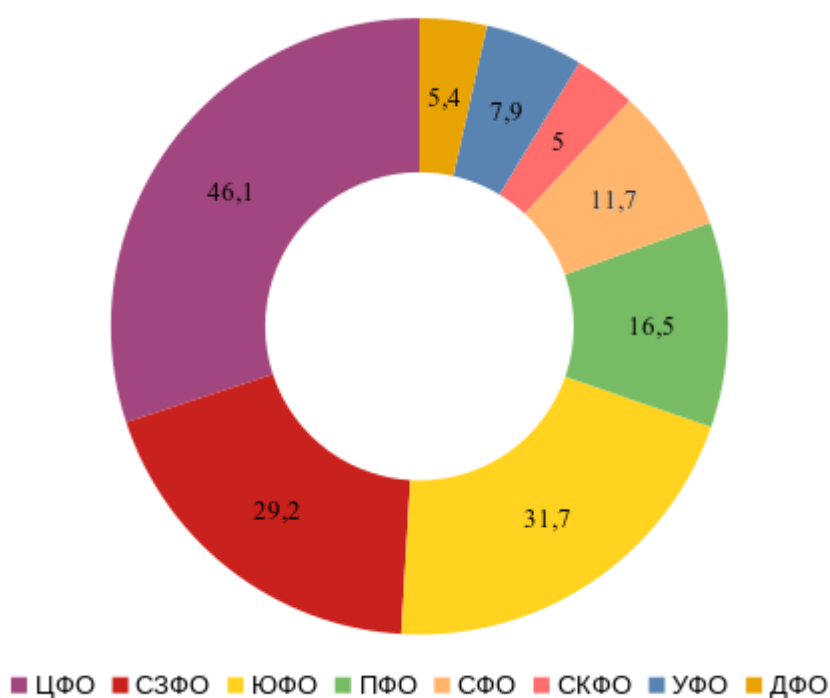


Рисунок 6. Туристический поток в федеральных округах России в 2022 году, млн поездок

Так, в первом квартале 2023 года, по данным Росстата, туристический поток внутри России вырос на 19%, до 28,1 млн человек. За весь 2022 год с учетом активного летнего сезона по России путешествовало 141,3 млн человек, то есть фактически каждый россиянин в среднем раз в год покидает место жительства и отправляется хотя бы в небольшое путешествие.

По данным Российского союза туриндустрии, в 2022 году туроператоры продали на 30% больше активных и приключенческих туров, чем в прошлом году. Причины роста – не только недавняя пандемия, отложенный спрос и закрытие границ, но также новые тренды в потребительских предпочтениях: интерес к путешествиям по России, желание лучше узнать свою страну, запрос на новые впечатления и посещение красивых природных локаций, смена обстановки, отключение от привычной жизни и рутины.

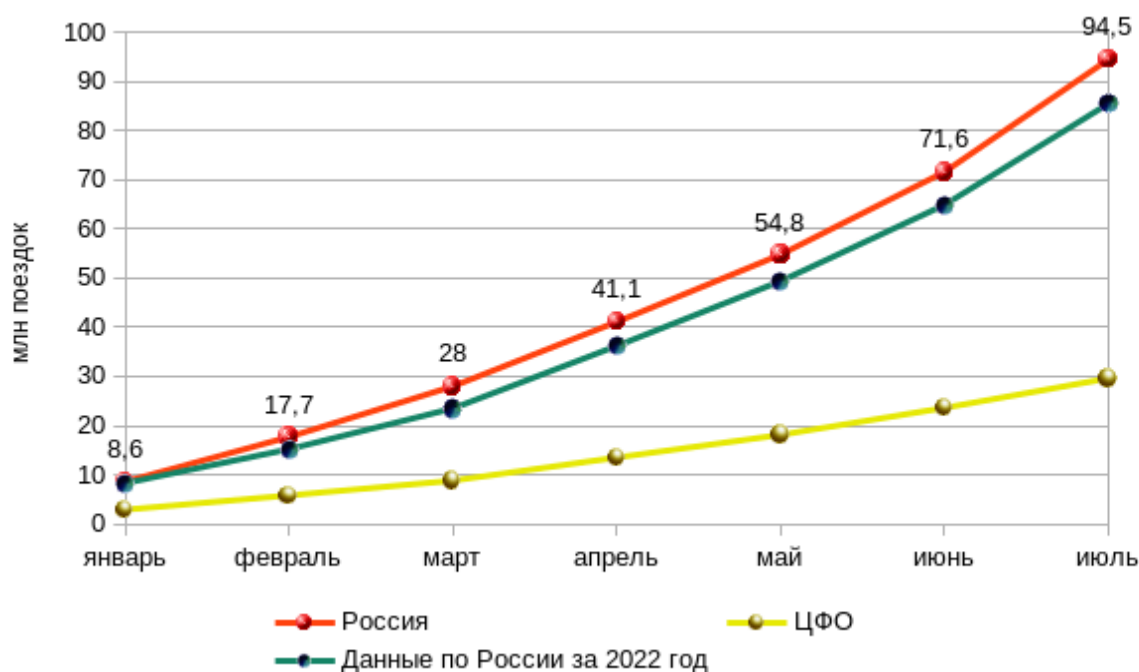


Рисунок 7. Туристический поток по числу поездок в Российской Федерации за период с января по июль 2023 года, млн поездок

Строительство и развитие спортивных объектов сегодня является

актуальным направлением, в связи с увлечением заинтересованности населения в спортивных мероприятиях, а также с ростом популярности спортивного туризма.

2.2. Анализ рынка спортивно-развлекательных услуг в Воронежской области.

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

Стоит отметить, что благоустройство общественных пространств, представляющих Воронежскую область как регион с высоким уровнем жизни населения, влияет и на ее туристическую привлекательность. В рамках разработки нового национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства» Правительство Воронежской области активно поддерживает развитие отрасли туризма в регионе, в том числе развитие приоритетных туристских зон, которыми являются и городские общественные пространства. Например, в настоящее время Воронежская область принимает активное участие во Всероссийском конкурсе на создание туристско-рекреационных кластеров и развитие экотуризма в России, проводимом Агентством стратегических инициатив по продвижению новых проектов, с проектом «Живая земля Придонья».

Кроме того, Воронежская область считается лидером по реализуемым ГЧП-проектам. В регионе насчитывается 5 проектов, в которых используется механизм концессий для реконструкции подземных переходов и развития городского парка.

Отмечается увлечение числа жителей Воронежской области, систематически занимающихся физической культурой и спортом, что способствует росту спроса на спортивно-развлекательные услуги. По итогам

2022 года доля таких воронежцев составила 56,3% (1,2 млн человек). По числу занимающихся в возрасте от 3 до 79 лет Воронежская область занимает 3 место после города Москва и Московской области.

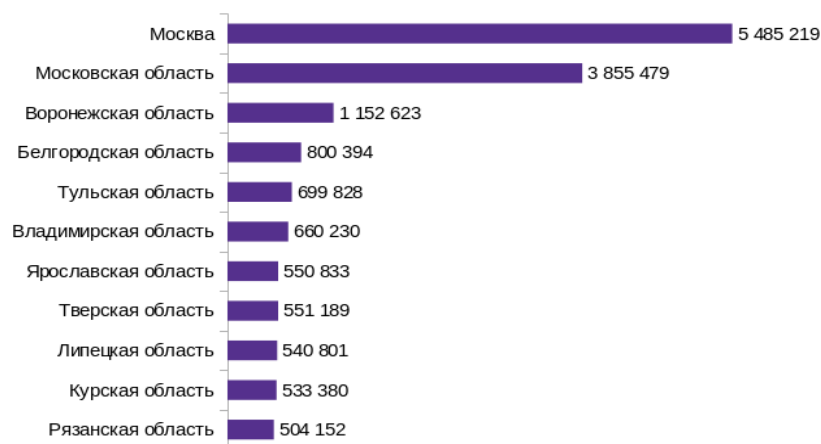


Рисунок 8. Число занимающихся спортом в возрастной группе от 3 до 79 лет в субъектах ЦФО, человек

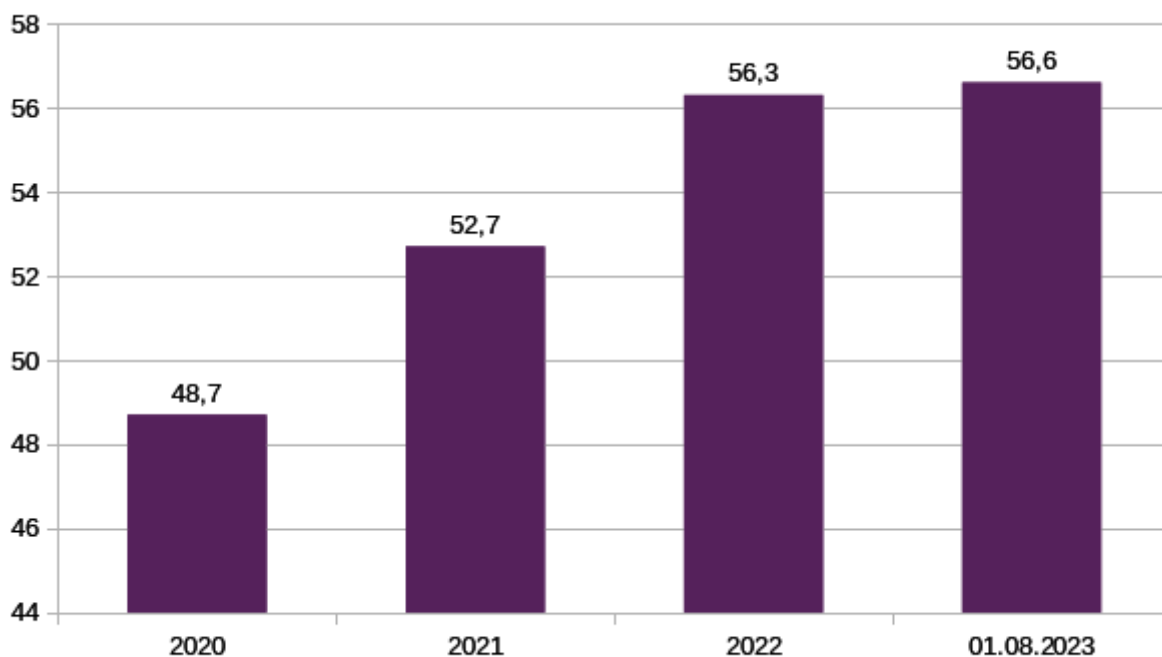


Рисунок 9. Доля граждан Воронежской области, систематически занимающихся физической культурой и спортом, %

Стоит отметить, что одной из национальных целей развития страны является вовлечение в регулярные занятия физической культурой и спортом не менее 70% жителей России. Добиться этой цели помогает новый

федеральный проект «Бизнес-спринт (Я выбираю спорт)» национального проекта «Демография», благодаря которому в ближайшее время появятся «умные» площадки и модульные спортивные залы. Они будут оснащены современным инвентарем и доступом к интернету. Создавать инфраструктуру планируется при активном взаимодействии государства и коммерческих структур, что поможет уменьшить нагрузку на региональные бюджеты и предоставить соотечественникам дополнительные возможности для занятий индивидуальными и игровыми видами спорта.

С 2018 по 2022 год в регионе в рамках государственной программы Воронежской области, а также национально проекта «Демография» был построен и реконструирован 121 спортивный объект. В 2022 году на реализацию всех мероприятий в рамках федерального проекта будет затрачено 1,8 млрд рублей, 627,7 млн рублей из которых – это средства федерального бюджета и 454,6 млн рублей – областного.

В рамках постановления Правительства Российской Федерации от 24 декабря 2021 г. № 2440 «О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Развитие физической культуры и спорта» Министерство спорта проводит конкурсный отбор проектов. После конкурса организации, реализующие проекты в сфере физической культуры, массового спорта и спортивного резерва выделяются субсидии на реализацию. Предельный размер субсидии устанавливается в объявлении об отборе.

Минспортом России под эгидой федерального проекта «Бизнес-спринт» предусмотрена поддержка из федерального бюджета в виде субсидий на софинансирование проектов с применением механизмов государственно-частного партнерства. Субсидия может быть предоставлена на создание объектов спорта, модернизацию и реконструкцию, а также на приобретение в собственность спортивного объекта, оборудования и инвентаря. Дополнительно будут предоставляться льготные кредиты по ставке 4% юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, планирующим или реализующим проекты в сфере физической культуры и спорта.

Значительную часть потребителей спортивно-развлекательных услуг представляют туристы. За 2022 год по центральному федеральному округу было совершено 42,6 млн туристических поездок, из которых 1,1 млн поездок по Воронежской области. По туристическому потоку в ЦФО Воронежская область находится на 6 месте в 2022 году, уступая только Москве, Московской, Ярославской, Тверской и Владимирской областям.

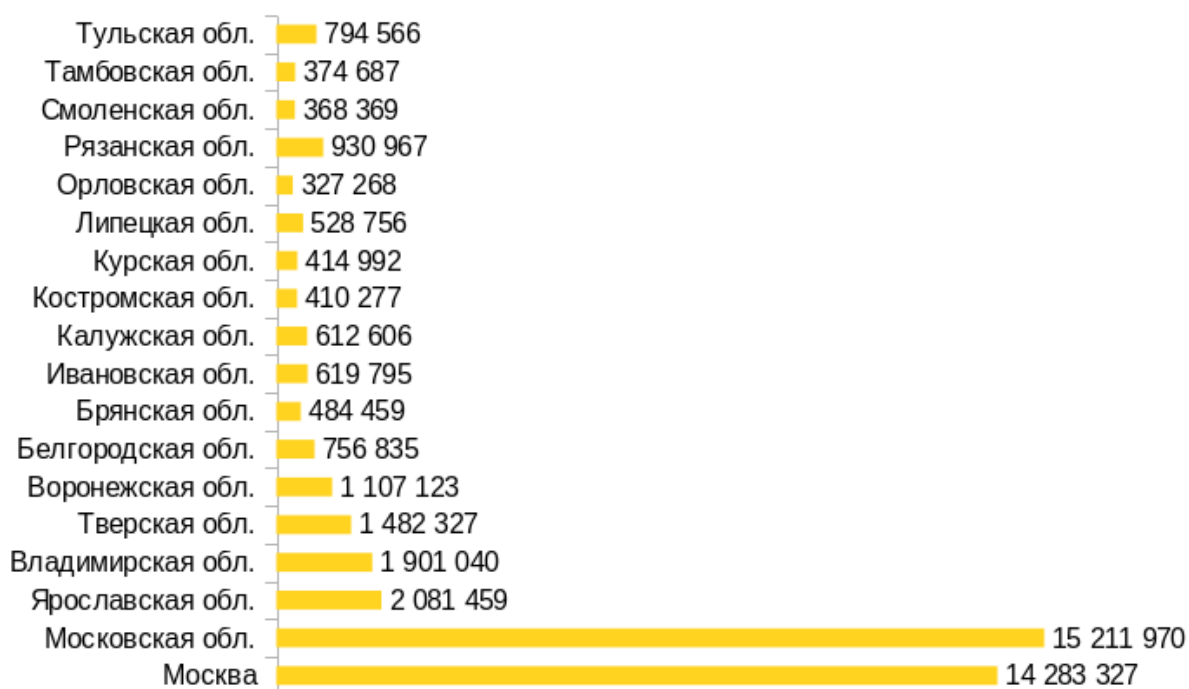


Рисунок 10. Оценка туристического потока в Центральном федеральном округе в 2022 году, число поездок

По туристическому потоку в ЦФО за первую половину 2023 года Воронежская область занимает 4 место с показателем 593 тыс. поездок. Большее количество поездок было совершено в городе Москве, Московской и Ярославской областях.

С каждым годом можно наблюдать тенденцию популяризации активного туризма – спрос на покупку актив-туров растет во всех современных странах. Существует масса видов такого отдыха, но всех их

объединяет одно: активные путешествия предполагают активное времяпрепровождение на свежем воздухе с комбинацией спорта и экстрима. А уникальная природа Воронежской области способна удовлетворить такую потребность населения.

2.3. Потенциальные потребители спортивно-развлекательных услуг

Потребителей услуг спортивно-развлекательного парка можно разделить на три зоны: первичная, вторичная и третичная.

К первичной зоне охвата потребителей относятся ближайшие населенные пункты в «шаговой доступности», расстояние до которых не превышает 10 км. К данной категории относятся потребители, посещающие спортивно-развлекательный парк на ежедневной основе.

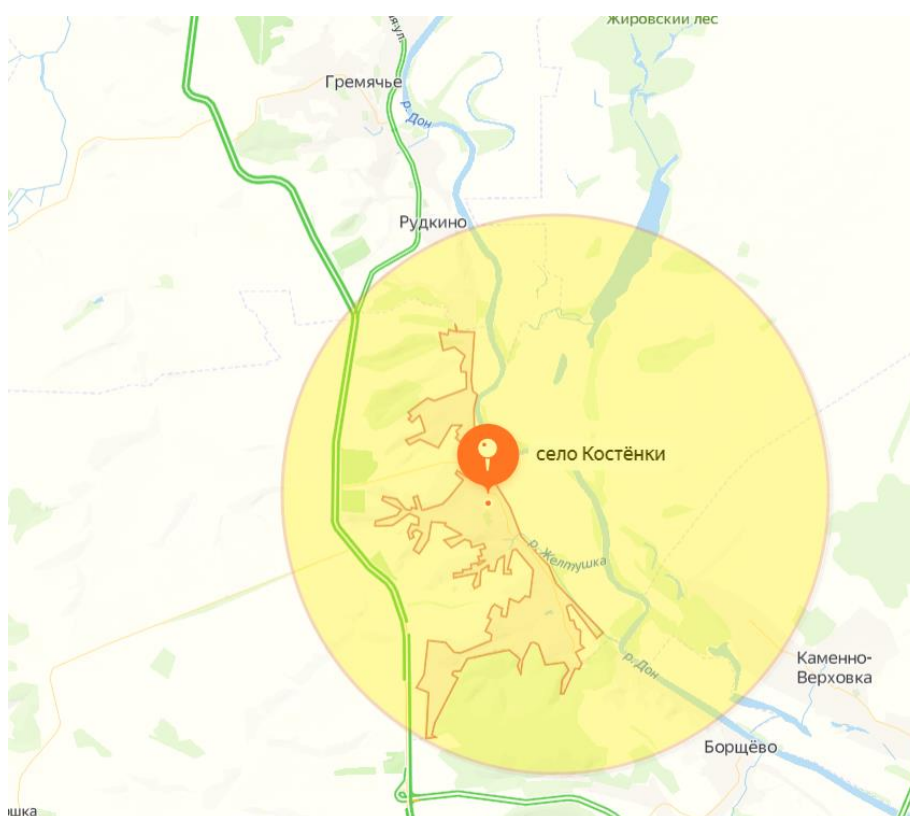


Рисунок 11. Первичная зона охвата

К наиболее крупным городам, входящим во вторичную зону охвата Проекта относятся Воронеж, Лиски, Бобров, Нововоронеж, Острогожск, Нижнедевицк с общим населением в 1,3 млн человек. Время в пути от

населенного пункта до парка не превышает 2 часов. Посещаемость спортивно-развлекательного парка данной группой составляет один раз в неделю.

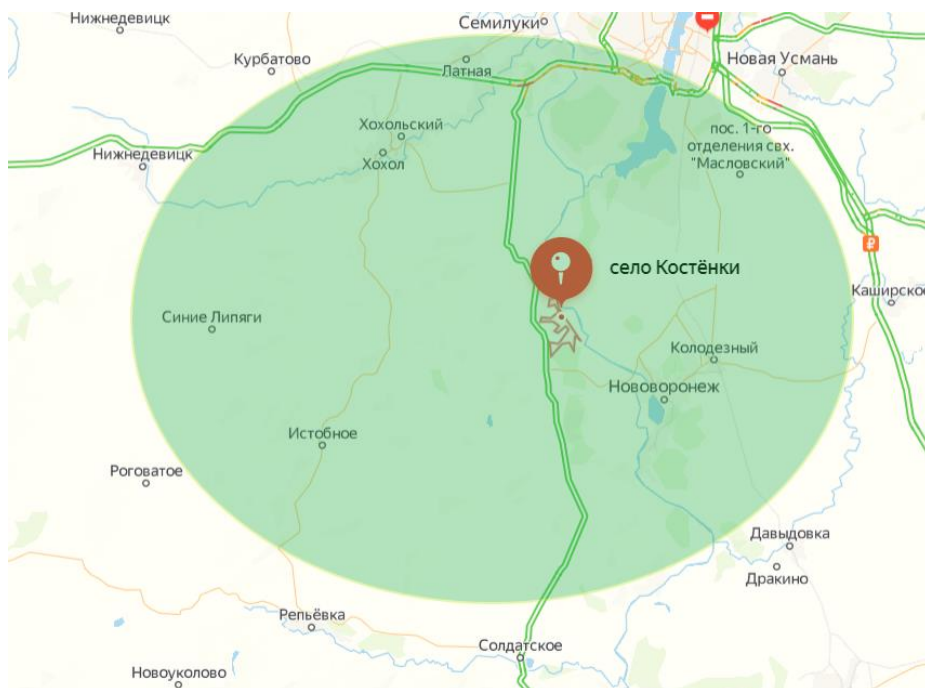


Рисунок 12. Вторичная зона охвата

К целевой аудитории относится население Воронежской области — 2,3 млн человек. Также область граничит с Белгородской, Курской, Липецкой, Тамбовской, Саратовской, Волгоградской и Ростовской областями, а также с Луганской Народной Республикой, являющихся потенциальными потребителями услуг в рамках туристических поездок. Данная группа потребителей относится к третичной зоне охвата. Посещаемость потребителями третичной зоны охвата обусловлена праздничными и выходными днями.

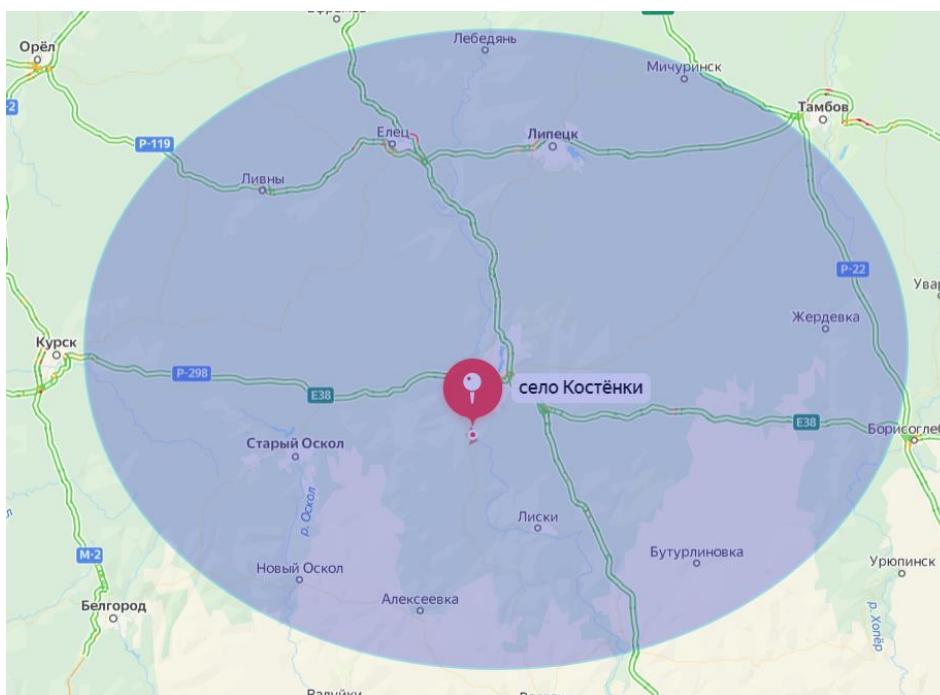


Рисунок 13. Третичная зона охвата

Воронежская область расположена в узле транспортных коммуникаций, ведущих в другие регионы Российской Федерации и страны СНГ. Транспортная доступность способствует увеличению туристического потока и привлечению клиентов из соседних регионов.

2.4. Конкурентная среда

1. Пикник-парк «Event» расположен в с. Ямное Воронежской области в живописном лесном массиве. Предоставляет возможности отдыха в беседках с мангалом; участия в активных играх, таких как волейбол, бадминтон, пинг-понг, на специальных спортивных площадках. Для отдыхающих также доступен веревочный мини-городок и детская площадка. Пикник-парк проводит различные активные мероприятия и игры: пейнтбол, лазертаг и захватывающие анимационные программы. Пейнтбольный клуб пикник-парка — это два полигона, теплая раздевалка, просторная пит-зона, обзор по периметру для болельщиков.

2. Парк «Алые паруса» расположен в Левобережном районе г.

Воронежа. Приятный отдых в парке возможен в любом возрасте, но больше всего возможностей — для самых маленьких. Для младшей возрастной группы доступны: детский городок, аттракционы с качелями, каруселями и горками. Также на территории парка доступные зоны воркаута, волейбольные площадки и веревочный городок.

3. Smart - парк «Дельфин» располагается в Железнодорожном районе г. Воронежа. На территории парка посетителям доступны: широкая дощатая набережная, ухоженные аллеи с лавочками, пристань для лодок и катамаранов для катания, спортивные и детские площадки со снарядами и аттракционами, множество кафешек и кофеен.

4. Парк «Пеньковая гора» был построен на месте памятника природы областного значения. Это особо охраняемая природная территория, расположенная на Калачской возвышенности. На горе растут реликтовые растения, занесенные в Красную книгу. Здесь же обитают фазаны и жуки-олени. В парке доступны детские площадки, летний кинотеатр, зона для барбекю с печью и мангалами, уличные тренажеры и теннисный стол, смотровые площадки с биноклями. Для любителей прокатиться с ветерком устроен троллейный спуск к пещере.

5. Воронежский центральный парк. Посетителям парка доступны детские и спортивные площадок, зеленый театр, фонтана, благоустроенный мемориал, пруд. На территории парка после капитального обновления проводятся выставки, фестивали, культурно-массовые, спортивно-оздоровительные и иные праздничные мероприятия.

6. «Парк им. Дурова». Массив располагает (помимо перечисленной флоры) шикарными голубыми ельниками. Кроме них он порадует посетителей батутами, вертушками, детскими и спортивными площадками площадками.

7. СОК «Олимпик». Спортивно-оздоровительный комплекс «Олимпик» находится на выезде из Воронежа в сторону Москвы на территории Воронежского природного заказника «Нагорная Дубрава». Это лес, сквозь который пролегают спортивные маршруты. Здесь ежегодно

проходят городские, областные и всероссийские соревнования. В их числе «Лыжня России», соревнования по спортивным ориентированию, бегу, ходьбе, проходят гонки на велосипедах и лыже-роликах, а также всевозможные тематические фестивали. Для активного семейного отдыха здесь работает прокат велосипедов, самокатов, роликов, лыж и прочего спортивного инвентаря.

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 и заемные средства компании.

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 38,9 млн рублей, в том числе:

- 1) строительно-монтажные работы – 2,9 млн руб.;
- 2) оборудование – 31,3 млн руб.;
- 3) мебель – 0 млн. руб.;
- 4) оборотные средства – 4,2 млн руб.;
- 5) прочие – 0,5 млн руб.

пошлины	млн руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Тир											
Объем производства:											
в натуральном выражении	штук	0,00	0,00	10000	11000	12100	13310	14641	16105	17716	19487
в стоимостном выражении	млн руб.	0,00	0,00	2,00	2,29	2,62	2,99	3,43	3,92	4,48	5,13
Объем реализации в натуральном выражении	штук	0,00	0,00	10 000	11 000	12 100	13 310	14 641	16 105	17 716	19 487
Цена реализации за единицу продукции	млн./штук	0,00	0,00	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0003	0,0003
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,00	0,00	2,00	2,29	2,62	2,99	3,43	3,92	4,48	5,13
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,00	0,00	0,40	0,46	0,52	0,60	0,69	0,78	0,90	1,03
акцизы	млн руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
пошлины	млн руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Лазертаг											
Объем производства:											
в натуральном выражении	штук	0,00	0,00	5000	5500	6050	6655	7321	8053	8858	9744
в стоимостном выражении	млн руб.	0,00	0,00	2,50	2,86	3,27	3,74	4,28	4,90	5,60	6,41
Объем реализации в натуральном выражении	штук	0,00	0,00	5 000	5 500	6 050	6 655	7 321	8 053	8 858	9 744
Цена реализации за единицу продукции	млн./штук	0,00	0,00	0,0005	0,0005	0,0005	0,0006	0,0006	0,0006	0,0006	0,0007
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,00	0,00	2,50	2,86	3,27	3,74	4,28	4,90	5,60	6,41
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,00	0,00	0,50	0,57	0,65	0,75	0,86	0,98	1,12	1,28
акцизы	млн руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
пошлины	млн руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Пейнтбол											
Объем производства:											
в натуральном выражении	штук	0,00	0,00	7000	7700	8470	9317	10249	11274	12401	13641
в стоимостном выражении	млн руб.	0,00	0,00	7,00	8,01	9,16	10,48	11,99	13,72	15,69	17,95
Объем реализации в натуральном выражении	штук	0,00	0,00	7 000	7 700	8 470	9 317	10 249	11 274	12 401	13 641

Цена реализации за единицу продукции	млн./штук	0,00	0,00	0,0010	0,0010	0,0011	0,0011	0,0012	0,0012	0,0013	0,0013
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,00	0,00	7,00	8,01	9,16	10,48	11,99	13,72	15,69	17,95
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,00	0,00	1,40	1,60	1,83	2,10	2,40	2,74	3,14	3,59
акцизы	млн руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
пошлины	млн руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Аренда беседок											
Объем производства:											
в натуральном выражении	штук	0,00	0,00	10000	11000	12100	13310	14641	16105	17716	19487
в стоимостном выражении	млн руб.	0,00	0,00	20,00	22,88	26,17	29,94	34,26	39,19	44,83	51,29
Объем реализации в натуральном выражении	штук	0,00	0,00	10 000	11 000	12 100	13 310	14 641	16 105	17 716	19 487
Цена реализации за единицу продукции	млн./штук	0,00	0,00	0,0020	0,0021	0,0022	0,0022	0,0023	0,0024	0,0025	0,0026
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,00	0,00	20,00	22,88	26,17	29,94	34,26	39,19	44,83	51,29
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,00	0,00	4,00	4,58	5,23	5,99	6,85	7,84	8,97	10,26
акцизы	млн руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
пошлины	млн руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Общая выручка от реализации продукции, итого (в рублях)	млн руб.	0,00	0,00	42,75	48,91	55,95	64,01	73,22	83,77	95,83	109,63
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,00	0,00	8,55	9,78	11,19	12,80	14,64	16,75	19,17	21,93
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
------------	------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

4. Выручка от реализации продукции за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей	0,00	0,00	34,20	39,12	44,76	51,20	58,58	67,01	76,66	87,70
5. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг)	1,1	2,9	17,1	17,77	18,50	19,26	20,05	20,88	21,74	22,64
в том числе:										
а) НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи, уплачиваемые из затрат на материалы, топливо, энергию	0,00	0,00	2,14	2,22	2,31	2,40	2,50	2,60	2,70	2,81
6. Налоги, включаемые в себестоимость, всего	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
в том числе: (указать каждый в отдельности)										
- транспортный налог	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- земельный налог	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
7. Финансовый результат (прибыль)	-1,20	-2,96	17,04	21,26	26,16	31,84	38,42	46,03	54,82	64,96
8. Налоги, относимые на финансовый результат (прибыль), всего	0,00	0,00	0,06	0,06	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05	0,05
в том числе:										
- налог на имущество организаций	0,00	0,00	0,06	0,06	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05	0,05
- другие налоги (указать каждый в отдельности)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Выплата процентов	0,00	2,17	1,97	1,74	1,50	1,23	0,93	0,60	0,24	0,00
11. Налог на прибыль	0,00	0,00	4,91	5,31	6,58	8,04	9,72	11,66	13,90	16,48
12. Чистая прибыль	-1,20	-5,13	10,10	14,14	18,03	22,53	27,72	33,72	40,63	48,43
14. Погашение основного долга	0,00	0,00	0,00	2,04	2,24	2,47	2,72	2,99	3,29	3,61
15. Платежи в бюджет	0,10	0,10	11,48	13,03	15,61	18,59	22,02	25,97	30,51	35,74

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	42,750	48,91	55,95	64,01	73,22	83,77	95,83	109,63

в том числе:										
а) кредиты, в том числе государственная поддержка	23,33	-								
б) участие государства	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
9. Выплата средств, всего (сумма показателей пунктов 9 "а", 9 "б" и 9 "в")	0,000	0,000	4,214	4,214	4,214	4,214	4,214	4,214	4,214	4,214
в том числе:										
а) уплата процентов за предоставленные средства (кроме процентов по краткосрочным кредитам)	0,000	0,000	2,173	1,969	1,745	1,498	1,226	0,928	0,599	0,238
из них:										
- по средствам государственной поддержки за счет федерального бюджета	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- по кредитам коммерческих банков (по каждому кредиту в отдельности)	0,000	0,000	2,173	1,969	1,745	1,498	1,226	0,928	0,599	0,238
б) погашение основного долга, всего	0,000	0,000	2,040	2,244	2,469	2,716	2,987	3,286	3,615	3,976
из них:										
- по средствам государственной поддержки за счет федерального бюджета	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- по кредитам коммерческих банков (по каждому в отдельности)	0,000	0,000	2,04	2,24	2,47	2,72	2,987	3,286	3,615	3,976
- 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)	23,334	0,000	-4,214	-4,214	-4,214	-4,214	-4,214	-4,214	-4,214	-4,214
11. Общее сальдо потока (сумма показателей пунктов 7 и 10)	13,814	-13,766	9,990	13,893	17,624	21,942	26,936	32,703	39,357	47,029
<u>Сальдо потока нарастающим итогом</u>	13,8	0,048	10,0	23,9	41,6	63,5	90,4	123,1	162,5	209,5

4. Эффективность реализации проекта

Расчет основных данных, произведенный в постоянных ценах, показывает, что строительство спортивно-развлекательного парка на территории Воронежской области 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 268,3 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 54,82%.

Индекс рентабельности проекта (PI) рассчитывается как отношение приведенной стоимости всех будущих чистых денежных потоков проекта к сумме первоначальных инвестиций. Индекс рентабельности проекта составляет 7,90.

Окупаемость инвестиционного проекта – 3 года 8 месяцев.

В результате реализации проекта планируется создание 9 рабочих мест. Налоговые отчисления в региональный бюджет Воронежской области составят 18,6 млн рублей за 10 лет реализации проекта.

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

5. Инвестиционные площадки

Инвестиционная площадка №1

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

Общая площадь: 16 тыс. га.

Территория является объектом культурного наследия регионального значения.

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

На территории располагается музей-заповедник «Костенки».

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

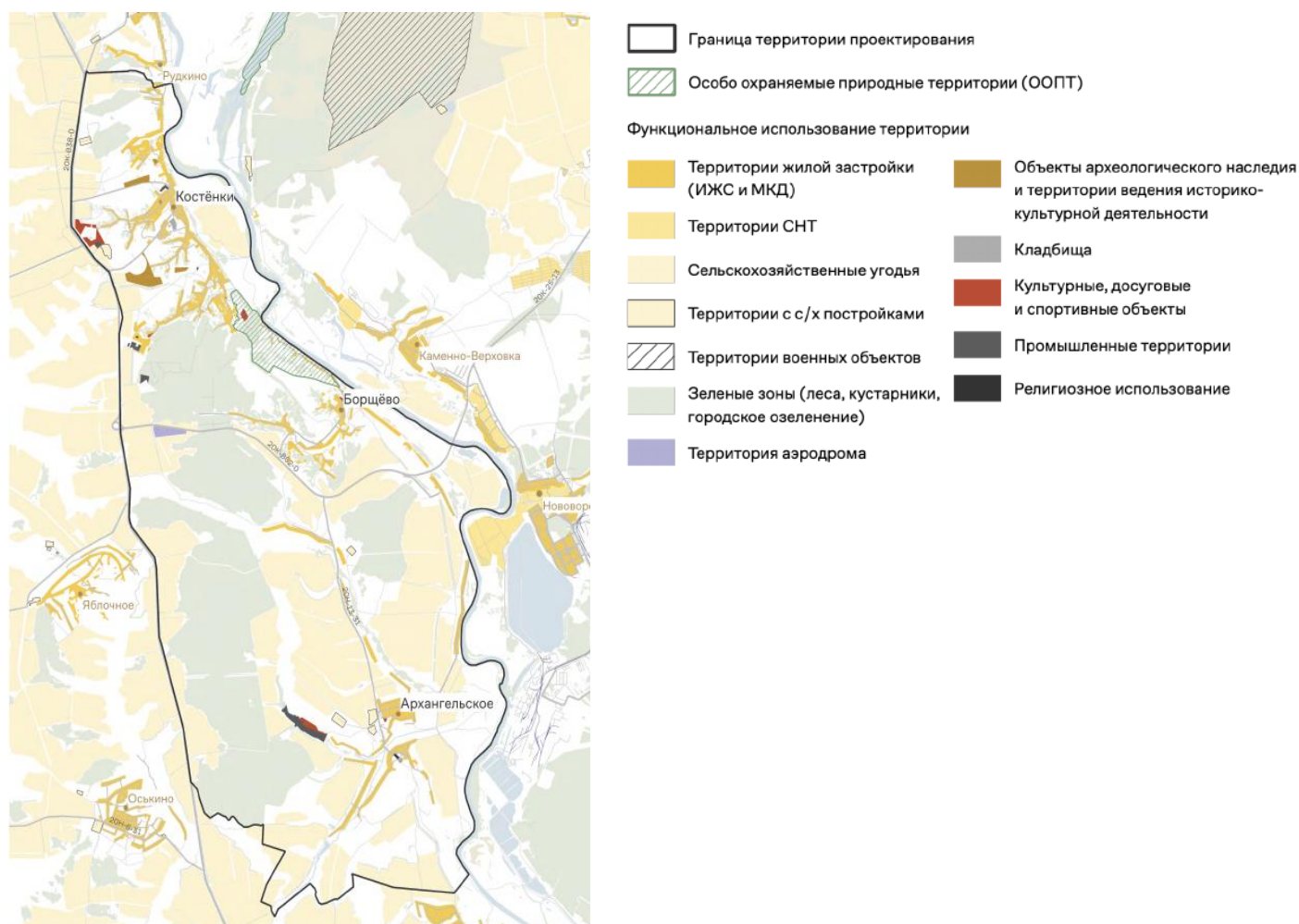


Рисунок 14. Использование территории историко-природного парка «Костенки-Борщёво-Архангельское»

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

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

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

Удаленность территории на машине:

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

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

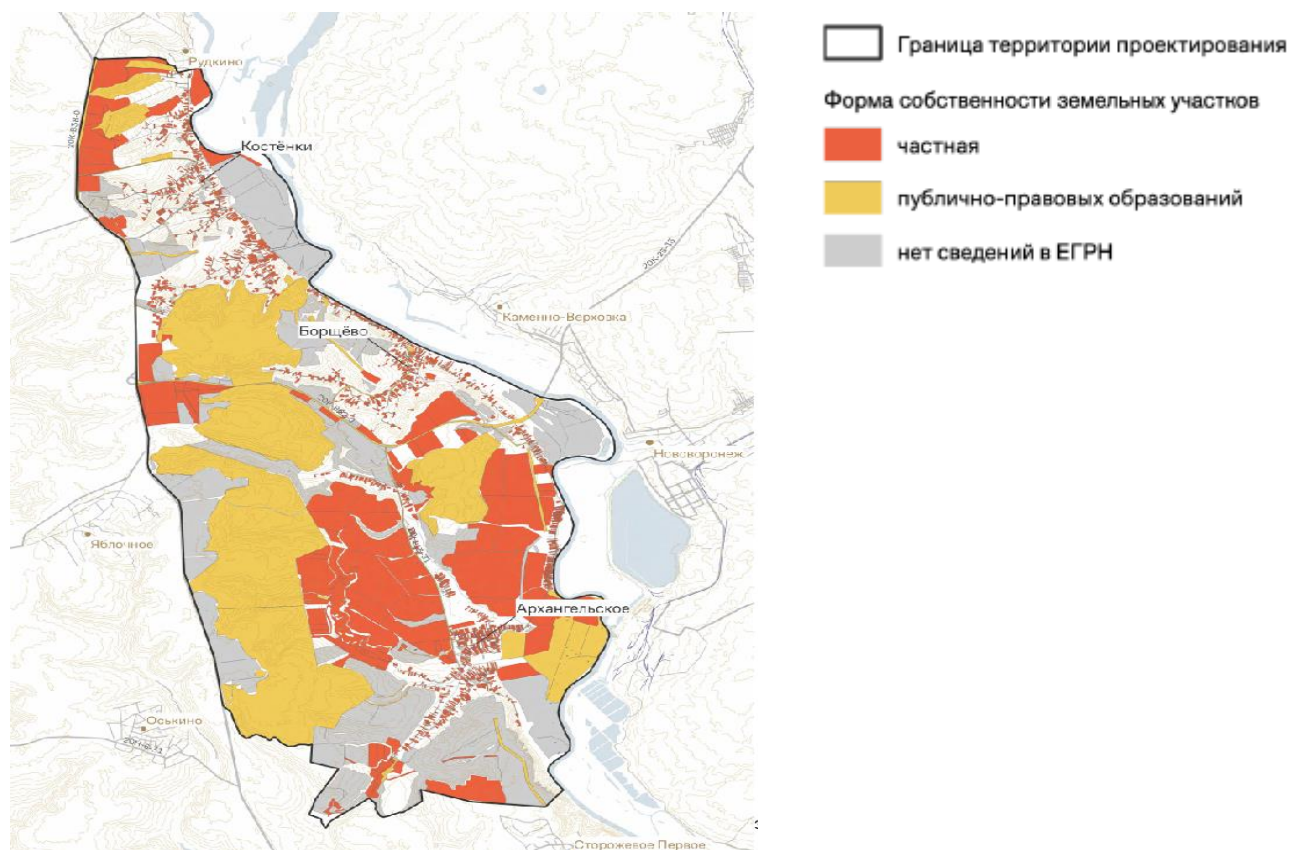


Рисунок 15. Землепользование территории историко-природного парка «Костенки-Борщеве-Архангельское»

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

6. Контактная информация

Разработчик:

ГКУ ВО «Агентство по привлечению инвестиций и региональному развитию»

Руководитель:

Лапина Елена Александровна, +7(473)212-70-07

По вопросам, возникающим в ходе рассмотрения инвестиционного предложения можно обратиться к его разработчику:

Начальник информационно-аналитического отдела:

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

Будем рады дальнейшему взаимовыгодному сотрудничеству!

