

## Инвестиционное предложение

<b>Основные характеристики инвестиционного проекта</b>	
<b>Наименование инвестиционного проекта</b>	Лечебно-оздоровительный курорт «Остров Покровское»
<b>Субъект Российской Федерации</b>	Рязанская область
<b>Цель инвестиционного проекта</b>	Развитие территории для создания лечебно-оздоровительного курорта. Основа реабилитации и оздоровления - Сапожковские лечебные кислые торфа (грязи). Месторождение лечебных грязей «Менек» находится рядом с территорией курорта.
<b>Краткое описание инвестиционного проекта</b>	Развитие территории предусматривает строительство грязелечебницы, оснащенной современным бальнеологическим оборудованием, СПА-комплекса, инфраструктуры для проживания, спорта и развлечения. Тематические маршруты - пешие, велосипедные, конные прогулки. Тематические музеи - музей советского и российского писателя Аксенова В.П. (Покровское - родовое село писателя), музей «История Сапожковских грязей».
<b>Отрасль экономики, в которой планируется реализация инвестиционного проекта</b>	Медицинская реабилитация и оздоровление, туризм, спорт и отдых.
<b>Срок и этапы реализации инвестиционного проекта</b>	2024 г. - открыта фабрика по переработке и расфасовке нативной грязи и выпуску фангопарафина (по программе импортозамещения) для поставок медицинским учреждениям РФ. 2025-2026 гг. - открытие первой очереди СПА-комплекса на базе существующего здания с мобильным отелем высокого уровня в парковой зоне со своим рестораном и развлечениями. 2026-2028 гг. - строительство грязелечебницы ( 6 процедурных ванн, 12 аппликационных кушеток с расходом лечебной грязи 4,8 м3 в день ). 2027- 2030 гг. - строительство второй очереди СПА-комплекса. Архитектурная концепция - здание в форме погремушки: где ручка - линейная гостиница, круг - СПА с закольцованным коридором-маршрутом, на который нанизаны небольшие функциональные объемы: различные сауны, бани, массажные и другие рекреационные пространства.

	<p>Внутри кольца внутренний приватный двор.</p> <p>2027-2028 гг. - строительство короткого гольф-поля (до 5 лунок) с тренировочной площадкой. Объект является всесезонным. В зимнее время, помимо гольф-симуляторов, организуется лыжная трасса и каток.</p>
<b>Территория реализации инвестиционного проекта</b>	Территория общей площадью 95 000 м <sup>2</sup> находится по адресу: Рязанская область, Ухоловский район, с. Покровское.
<b>Планируемая к выпуску продукция/ оказанию услуга</b>	Медицинская реабилитация, лечебно-оздоровительный туризм, познавательные маршруты.
<b>Тип инвестиционного проекта (новое производство/модернизация действующего производства)</b>	Модернизация существующей инфраструктуры и строительство новой.
<b>Предполагаемые сроки получения исходно-разрешительной документации, необходимой для реализации инвестиционного проекта (дней/мес.) (опционально)</b>	По мере выполнения этапов инвестиционного проекта.
<b>Стадия инвестиционного проекта</b>	Выполнен первый этап. Разрабатываются концепции и бизнес-планы последующих этапов. В Федеральную службу по интеллектуальной собственности (Роспатент) подано заявление и находится в стадии оформления товарный знак «Сапожковские грязи»
<b>Объемы потребления (внутри субъекта Российской Федерации либо за его пределами) в денежном эквиваленте</b>	Объем санаторно-курортных услуг в РФ за 2023 год составил 186.4 млрд.руб (Росстат)
<b>Возможность масштабирования и (или) фрагментации производства</b>	Открытие на территории Московской агломерации и ЦФО сети автономных кабинетов грязелечения «Сапожковские грязи». Варианты масштабирования: <ul style="list-style-type: none"> <li>- открытие филиалов</li> <li>- продажа бизнес-модели (франшиза)</li> </ul>
<b>Описание характеристик создаваемых или реконструируемых объектов</b>	Смотри раздел «Срок и этапы реализации инвестиционного проекта»
<b>Анализ экономической отрасли инвестиционного проекта и маркетинг</b>	
<b>Краткое описание рынка сбыта планируемой к выпуску продукции/ оказанию услуги</b>	<p>В Центральном федеральном округе находятся 3 разрабатываемых месторождения торфяных лечебных грязей в Липецкой, Московской и Тульской областях.</p> <p>В Липецкой области разрабатываются торфяные лечебные грязи месторождения Двуречье-Есаулово, участок Курортный, с</p>

	<p>запасами 243 тыс.м<sup>3</sup>, использующиеся в санатории АО «Липецккурорт» (в 2024 году закрыт на реконструкцию на 4 года). В Московской области разрабатываются торфяные лечебные грязи месторождения Юховское, участок Дорохово, с запасами 101 тыс.м<sup>3</sup>, использующиеся в санатории ЛПУ «Санаторий Дорохово».</p> <p>В Тульской области разрабатываются торфяные лечебные грязи месторождения Коммуна с запасами 287 тыс.м<sup>3</sup>, эксплуатирующиеся ООО «Санаторий Краинка».</p> <p>Все вышеперечисленные потребители торфяных лечебных грязей используют их исключительно для внутренних нужд, без реализации на рынке.</p>
<b>Объемы потребления аналогичной продукции/услуг (внутри субъекта Российской Федерации и за его пределами)</b>	В настоящее время на территории России функционируют свыше 50 курорта, имеющих грязевой или бальнеогрязевой профиль, и сотни вне курортных лечебно-профилактических учреждений, использующих лечебные грязи.
<b>Потенциальные потребители планируемой к выпуску продукции/ к оказанию услуги</b>	<p>Анализ рынка грязелечения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Платежеспособный спрос населения снижается и рынку медицинских услуг приходится приспосабливаться. Потенциальный клиент все больше внимания будет уделять лекарственным средствам природного происхождения. Одним из самых популярных предложений в этом сегменте является грязелечение</li> <li>- Важным социокультурным фактором, влияющим на ситуацию с рынком грязелечения, является старение населения</li> <li>-</li> </ul>
<b>Объемы производства аналогичной продукции/оказания услуг внутри субъекта Российской Федерации и на всей территории Российской Федерации</b>	Объем рынка товарной лечебной грязи в России составил 9 086,3 тонны
<b>Возможность выстраивания цепочеккооперации с действующими и создаваемыми производствами внутри субъекта Российской Федерации и за его пределами</b>	Ведутся переговоры о поставке технологии по изготовлению продукции с использованием других типов лечебных грязей для их переработке и изготовлению фангопарафина, а также поставке продукции на основе Сапожковских грязей

	для ассортимента оказания услуг по медицинской реабилитации
<b>Оценка экспортного потенциала планируемой к выпуску продукции/ оказанию услуги</b>	Переработанная и расфасованная нативная грязь, а также фангопарафин поставляется в Казахстан и Киргизию. Ведутся переговоры о поставках в другие страны.
<b>Конкурентные преимущества субъекта Российской Федерации и территории локализации инвестиционного проекта</b>	Рязань - крупный научный и промышленный центр, расположенный рядом с Московской агломерацией (Москва и Московская область) с суммарной численностью более 21 млн. чел. Рязанская область входит в состав Центрального федерального округа, в котором самая высокая плотность населения в РФ - 61,82 чел/км <sup>2</sup> и численностью населения (без Московской агломерации) около 19,0 млн. чел
<b>Анализ сырьевого обеспечения инвестиционного проекта (опционально)</b>	
<b>Уровень и качество сырьевого обеспечения инвестиционного проекта, в том числе за счет: - существующих мощностей в субъекте Российской Федерации; - внутреннего рынка Российской Федерации (с учетом логистических возможностей субъекта Российской Федерации); - импорта из иностранных государств</b>	<p>По состоянию на 01.01.2023 г Государственным балансом запасов лечебных грязей в Российской Федерации учтено 158 месторождений. Суммарные балансовые запасы категорий А+В+С 1 +С 2 лечебных грязей на территории РФ составляют 141 131,648 тыс.м<sup>3</sup>, забалансовые запасы 14 246,241 тыс.м<sup>3</sup>.</p> <p>Размещение месторождений лечебных грязей охватывает всю территорию Российской Федерации. Наибольшие запасы сосредоточены в Уральском и Сибирском федеральных округах (по 24 месторождения) и в Приволжском федеральном округе – 39 месторождений.</p> <p>Всего в РФ на 01.01.2023 г действовало 110 лицензий на пользование недрами с целью добычи лечебных грязей.</p> <p>Месторождение «Менек» расположено в Ухоловском районе Рязанской области с запасом по категориям В - 75 тыс.м<sup>3</sup> и С1 - 3,4 тыс. м<sup>3</sup>. Инициаторы инвестиционного проекта обладают федеральной лицензией на пользование недрами РЯЗ 001131 МЭ. Срок окончания пользования - 01.04.2047 г. Специальное медицинское заключение на лечебные (торфяные) грязи месторождения «Менек» выдано Национальным медицинским</p>

	исследовательским центром реабилитации и курортологии Минздрава России №7-262 от 07.02.2023 г.	
<b>Локализация инвестиционного проекта</b>		
<b>Кадастровый номер и (или) координаты земельного участка</b>	Территория курорта состоит из участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 62:22:0010103:894, собственность</li> <li>- 62:22:0010103:1369, аренда</li> <li>- 62:22:0010124:923, собственность</li> <li>- 2 участка находятся в стадии оформления в собственность</li> </ul>	
<b>Форма собственности на земельный участок</b>	Частная+муниципальная	
<b>Предполагаемый тип сделки с земельным участком</b>	Купля земли в собственность, аренда	
<b>Площадь земельного участка (кв. м)</b>	Общая площадь - 95 000м2	
<b>Категория земельного участка</b>	Земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения	
<b>Вид разрешенного использования земельного участка</b>	Общественное использование объектов капитального строительства; отдых (рекреация); хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	
<b>Наличие преференциального режима</b>	Меры государственной поддержки инвестиционной деятельности Рязанской области. Статус - особо значимый объект	
<b>Льготы в отношении земельного участка</b>	Нет	
<b>Дополнительная информация о земельном участке и (или) об объектах недвижимого имущества на земельном участке</b>	Мощность инженерной инфраструктуры, имеющейся на земельном участке, в том числе	
	Электроэнергия, МВт	Полностью соответствует потребностям проекта
	Водоотведение, м3/ч	Полностью соответствует потребностям проекта
	Наличие ж/д ветки на земельном участке или возможности присоединения не более 1 км	Наличие ж/д ветки - станция Ухолово. Удаленность от территории проекта - 12 км
	Ближайшая федеральная трасса (тип трассы и расстояние до трассы)	Федеральная автомобильная дорога М5«Урал» - 50 км; Федеральная автомобильная дорога Р22«Каспий» (до 2018 года-М6) - 50 км
	Информация о наличии производственных активов в границах земельного участка: административное здание, гараж на 17 боксов, здание механических мастерских, здание пилорамы	

		Иная дополнительная информация о земельном участке и (или) об объектах недвижимого имущества на земельном участке - нет
<b>Иное ресурсное обеспечение инвестиционного проекта</b>		
<b>Ключевые федеральные и региональные меры государственной поддержки, оказывающие влияние на реализацию инвестиционного проекта;</b>		Меры поддержки инвесторов в соответствии с законом Рязанской области от 06.04.2009 г. № 33-ОЗ «О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Рязанской области»
<b>Возможность софинансирования инвестиционного проекта</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- внешнее финансирование (кредит)</li> <li>- партнерство</li> <li>- государственно-частное партнерство</li> </ul>
<b>Обязательства субъекта Российской Федерации, связанные с реализацией инвестиционного проекта (при наличии)</b>		Нет
<b>Возможности и условия партнерства при реализации инвестиционного проекта</b>		Условия партнерства - инвестиции в капитал
<b>Логистические преимущества субъекта Российской Федерации и предлагаемого места локализации инвестиционного проекта (транспортные коридоры и узлы);</b>		<p>Наличие в пользовании месторождения лечебных грязей в непосредственной близости от инвестиционного проекта позволяет:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сократить расходы на транспорт</li> <li>- оптимизировать время доставки</li> <li>- минимизировать риски возможных задержек</li> </ul> <p>Наличие развитой транспортной инфраструктуры</p>
<b>Кадровое обеспечение инвестиционного проекта</b>	Население субъекта Российской Федерации (тыс. чел.)	1 082 тыс. чел (Росстат, 2024 год)
	Трудоспособное население субъекта Российской Федерации (тыс. чел.)	529,1 тыс. чел
	Население агломерации в непосредственной локации (тыс. чел.)	150,0 тыс.чел
	Средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации (тыс. руб.)	62,8 тыс.руб
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего образования и среднего специального	В регионе действуют 11 высших учебных и 45 средних специальных заведений. Профильные образовательные учреждения, которые способствуют реализации инвестиционного проекта: Рязанский государственный медицинский университет имени академика И.П.

	образования)	Павлова; Рязанский государственный университет имени С.А. Есенина; областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Рязанский медицинский колледж»
--	--------------	--