



«5 КАПИТАНОВ»

**КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ
ВНУТРЕННЕГО И ВЪЕЗДНОГО ТУРИЗМА
В ВОЛЖСКО-КАМСКОМ БАССЕЙНЕ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

КЛАСТЕР «НАРИМАН»

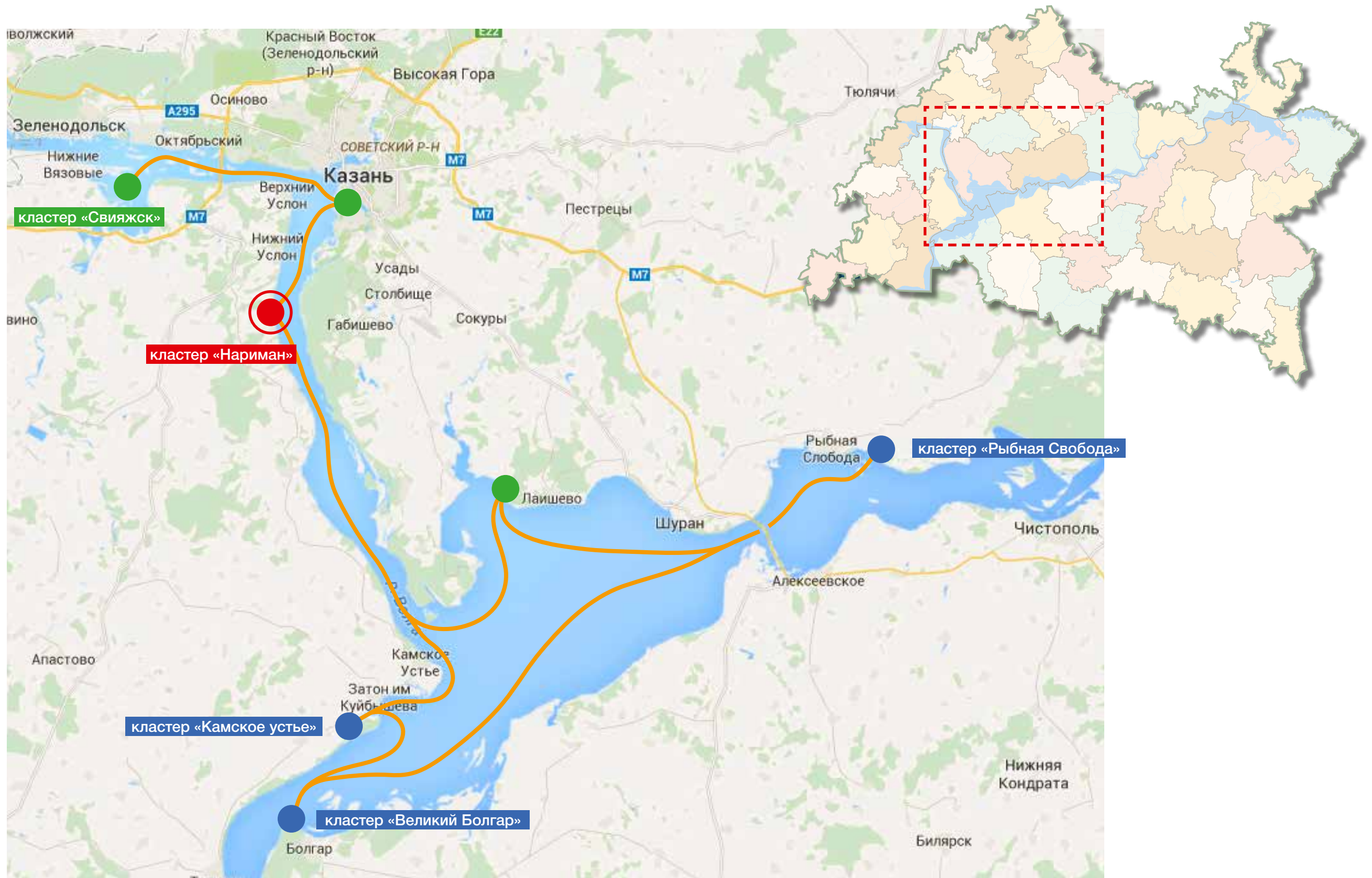
СОДЕРЖАНИЕ

раздел 1	
РАЗМЕЩЕНИЕ ТУРИСТИЧЕСКИХ КЛАСТЕРОВ В ВОЛЖСКО-КАМСКОМ РЕЧНОМ БАССЕЙНЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	3
1.1.1 ОПИСАНИЕ ОСНОВНОЙ ИДЕИ КОНЦЕПЦИИ	4
1.1.2 ГЕОГРАФИЧЕСКАЯ ЛОКАЛИЗАЦИЯ КЛАСТЕРОВ В КОНЦЕПЦИИ	5
1.1.3 ОПИСАНИЕ ПРИНЦИПИАЛЬНОЙ СХЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ КОНЦЕПЦИИ	6
КЛАСТЕР «НАРИМАН»	7
1.2.1 ФОТО ИСХОДНОЙ СИТУАЦИИ ТЕРРИТОРИИ КЛАСТЕРА	8
1.2.2 МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ КЛАСТЕРА. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ КЛАСТЕРА	9
1.2.3 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН КЛАСТЕРА	10
1.2.4 ВИД НА КЛАСТЕР С ДОРОГИ	12
1.3 ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС	13
1.4 ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС	19
1.5 ЯХТ-КЛУБ И СПОРТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (ПРОКАТ ТУРИСТИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРЯ)	25
1.6 АГРО-ТУРИСТИЧЕСКАЯ ФЕРМА	29
раздел 2	
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ	33
2.1 ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС	34
2.2 ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС	41
2.3 ЯХТ-КЛУБ И СПОРТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (ПРОКАТ ТУРИСТИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРЯ)	48
2.4 АГРОФЕРМА	58
2.5 ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ТУРИСТИЧЕСКОГО КЛАСТЕРА, РАСПОЛОЖЕННОГО В ВЕРХНЕУСЛОНСКОМ РАЙОНЕ РТ	65
раздел 3	
ЮРИДИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ	66
3.1.1 ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ	67
3.1.2 МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАК УЧАСТНИК СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА	68
3.1.3 СОЗДАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ЕГО НЕОБХОДИМОСТИ	69
3.1.4 ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ	70
3.2 ЮРИДИЧЕСКАЯ СХЕМА ПРОЕКТА	71

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

РАЗМЕЩЕНИЕ ТУРИСТИЧЕСКИХ КЛАСТЕРОВ В ВОЛЖСКО-КАМСКОМ РЕЧНОМ БАССЕЙНЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН



Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Лист

3

Формат А3

1.1.1 ОПИСАНИЕ ОСНОВНОЙ ИДЕИ КОНЦЕПЦИИ

Основная идея представленной Концепции – масштабное вовлечение в экономику туризма и сферы услуг одного из главных туристских и рекреационных ресурсов, которым обладает Республика Татарстан – бассейна двух крупнейших рек Европы – Волги и Камы (№1 и №7 по протяженности), а так же Куйбышевского водохранилища – №1 в России и №2 в мире среди пресноводных речных водохранилищ по площади водного зеркала (6450 кв. км.)

Несмотря на столь глобальные характеристики, инфраструктура для туризма, спорта и отдыха в данном уникальном бассейне двух рек в Республике Татарстан недостаточно развита.

В то же время, принятая Республиканская программа «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011–2018 годы)» четко предусматривает развитие туристических брендов в прибрежных районах Республики и формирования туристических маршрутов, связанных с акваторией рек Волги и Камы.

Именно по этим причинам, а также на основании анализа рынка, подтвердившего спрос на актуальность развития инфраструктуры для водного и связанных видов туризма, разработчиками Концепции принято решение о локализации размещения его объектов в прибрежной зоне Куйбышевского водохранилища на территории Республики Татарстан, на удалении не более 200 км от Международного Аэропорта Казани.

В основу структурной схемы реализации Концепции положен Кластерный принцип развития, предусмотренный Федеральной целевой программой «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011–2018 годы)».

В каждом Кластере предусмотрено развитие нескольких бизнесов, связанных с туристической отраслью – оказанием услуг либо производством востребованной продукции. Такой подход позволяет сбалансировать риски при развитии каждого Кластера, получить синергетический эффект от локализации взаимно-дополняемых сервисов и услуг на одной территории, снизить удельные затраты на подведение дорожной и инженерной инфраструктуры.



Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1.
Описание основной идеи концепции

1.1.2 ГЕОГРАФИЧЕСКАЯ ЛОКАЛИЗАЦИЯ КЛАСТЕРОВ В КОНЦЕПЦИИ

В настоящее время в рассматриваемом бассейне рек Волги и Камы на территории РТ достаточно развитой, в первую очередь благодаря реализуемым государством программам и проектам, туристической инфраструктурой обладают города Казань, Болгар и Свияжск, причем вокруг Казани и Свияжска сформировались очевидные туристические Кластера с разнообразными средствами размещения, услугами общественного питания, индустрией развлечений.

В данной Концепции сделан акцент на инициирование инвестиционной активности именно в тех районах Республики Татарстан, в котором очевидна потребность именно в частном капитале, который будет направлен на создание предприятий, дополняющих экономическое развитие районов размещения наряду с созданием дополнительных туристически – привлекательных и востребованных мест и маршрутов, которые вместе с уже набирающими популярность туристическими брендами Республики – Казанью, Свияжском и Болгаром – создадут более насыщенную карту туристических маршрутов, связанных с водной акваторией.

В рамках Концепции определены 4 специализации каждого из туристических Кластеров:

Кластер «Нариман»: велнесс-туризм и здоровый образ жизни

- акцент на состоятельную аудиторию, отдающих предпочтение качественным услугам, предоставляемым в комфортной среде. Расположение в 6-ти км от самого престижного и респектабельного места загородного отдыха Казанского истеблишмента, а так же наличие рядом выдающихся ландшафтных и видовых возможностей, плюс наличие естественного залива для строительства береговой инфраструктуры, обслуживающей крупные катера и яхты – прекрасные исходные данные для реализации концепции всесезонного велнесс – курорта.

Кластер «Камское Устье»: рыболовный и охотничий туризм

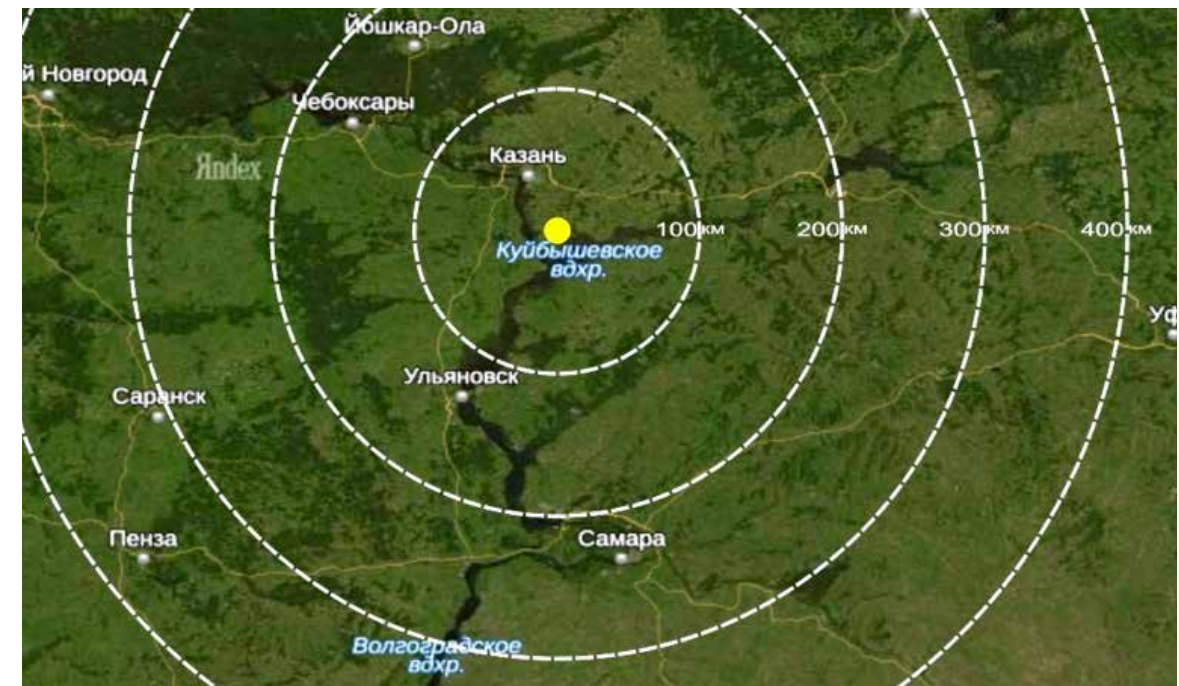
- акцент на любителей рыбалки, аудитория которых насчитывает миллионы активных членов. Исторически «прикормленное» рыбацкое место, одно из самых популярных в Республике Татарстан. Уникальные биологические ресурсы и отсутствие развитой современной туристской среды обеспечивают стабильный спрос на весь спектр предоставляемых услуг в данном Кластере.

Кластер «Великий Болгар»: оздоровительный и этнографический туризм

– акцент на аудиторию, заинтересованную в посещении исторически значимых мест, знакомству с сохранным и восстанавливаемым культурным и историческим наследием: Древний город Болгар включен в список Всемирного наследия ЮНЕСКО, что предполагает новый цикл роста интереса к данному туристическому ресурсу. Очевидное отставание в развитии качественной туристской инфраструктуры от объемов и потребностей существующего туристского потока в данном месте, позволяет уверенно прогнозировать актуальность данного Кластера.

Кластер «Рыбная Слобода»: детский и семейный туризм и отдых

– акцент в первую очередь на семейную и детскую аудиторию, которая, как никакая другая восприимчива ко всему новому и интересному: уникальные ландшафтные характеристики территории данного Кластера вкупе с традиционными для этих мест рекреационными возможностями Камского побережья, богатого рыбой лучших Волжских и Камских пород, открывает богатые возможности по предоставлению уникальных услуг как в общественном питании, так и в сувенирной гастрономической продукции.



Предлагаемая привязка проектируемых туристических Кластеров к указанным населенным пунктам и природным достопримечательностям обусловлена рядом факторов:

- транспортной доступностью, близостью инженерной и энергетической инфраструктуры, наличием кадровых ресурсов.
- наличием природных рекреационных ресурсов, уникальных в каждом месте размещения Кластера.
- возможностью дальнейшего развития и расширения услуг туристских Кластеров в каждом из мест их размещения.
- уникальностью каждого Кластера, позволяющего создать некую фирменную и узнаваемую «фишку» для каждого места и предлагать потенциальным клиентам как богатый выбор типов отдыха и услуг, так и комплексные программы, включающие посещение нескольких или всех кластеров, в зависимости от срока и бюджета туристской программы, видов транспорта.

Потребителями услуг Пула Кластеров будут как туристы, прилетающие в международный аэропорт Казани и проживающие в казанских гостиницах, так и туристы, путешествующие по автодорогам, связывающие Казань с Самарой, Пермью, Екатеринбургом, Уфой, Челябинском, Ульяновском, Оренбургом, Нижним Новгородом, а также жители Республики Татарстан.

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

						Раздел 1.	Лист
						Географическая локализация кластеров в концепции	5
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

1.1.3 ОПИСАНИЕ ПРИНЦИПИАЛЬНОЙ СХЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ КОНЦЕПЦИИ

Реализация Проектов в рамках представленной Концепции предполагается по схеме Государственно-Частного Партнерства, в котором Государство в лице субъекта исполнительной власти – Государственного комитета Республики Татарстан по туризму (далее – Инициатор) с одной стороны, и потенциальный Инвестор – будущий Владелец Объекта – с другой, объединяют свои усилия для достижения общей цели: создания на территории Республики Татарстан коммерчески-успешных, качественных объектов инфраструктуры туризма, спорта и отдыха.

Каждый из Кластеров состоит их нескольких Объектов. Типология и количество Объектов каждого Кластера уникальны и определены в Концепции его развития.

Инвестор может приобрести права на реализацию как целого Кластера, так и одного или нескольких Объектов в любом из Кластеров.

Инициатор готовит Инвестиционный Кейс Кластера, который на момент выхода на рынок через публичное предложение потенциальным Инвесторам будет содержать:

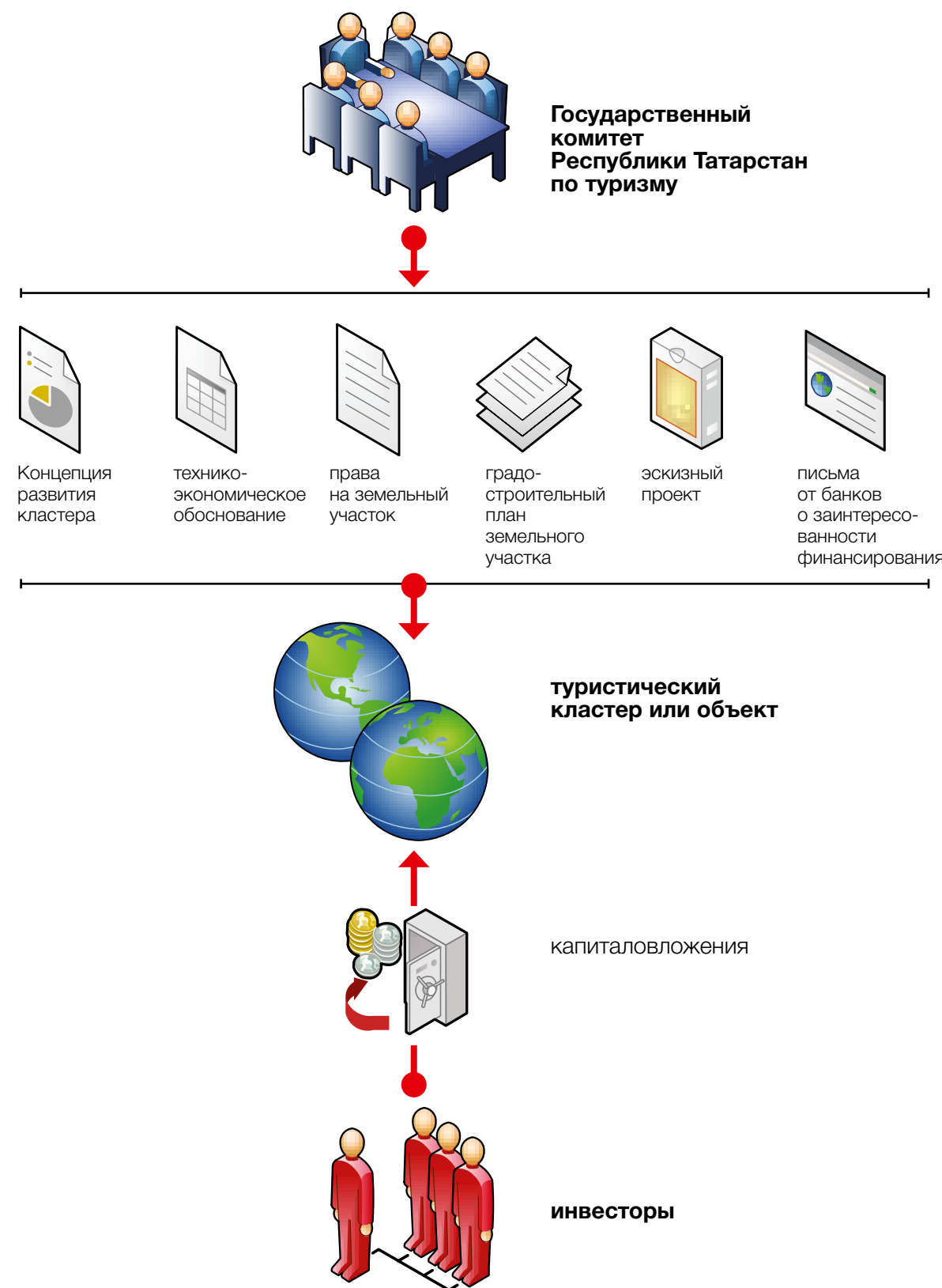
- актуальную и согласованную со всеми заинтересованными и контролирующими государственными структурами Концепцию развития Кластера;
- технико-экономическое обоснование (ТЭО) по каждому из Объектов, включающее лимит стоимости обеспечения Кластера инженерной и дорожной инфраструктурой, Финансовую модель Проекта с учетом привлечения банковского финансирования;
- права (собственности, хозяйственного ведения либо аренды) на Земельный Участок, на котором предполагается возведение зданий и сооружений Объектов Кластера с соответствующей категорией земель и видом разрешенного использования данного земельного участка;
- утвержденный Градостроительный План земельного участка (ГПЗУ), позволяющий Инвестору приступить к проектированию зданий и сооружений Объекта сразу после приобретения прав на его реализацию без дополнительных согласований;
- согласованную Архитектурную концепцию на каждый из Объектов Кластера.

Приобретая Кейс одного из Объектов, Инвестор приобретает набор всех необходимых прав для его реализации, в результате чего административные риски при его реализации сводятся к минимуму.

После подтверждения намерений Инвестора о финансировании Объектов Кластера и формализации отношений через создание совместной компании – застройщика Объектов, Инициатор начинает осуществлять комплекс необходимых действий, направленных на включение Данного Кластера в ФЦП «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011–2018 годы)». Одновременно с этими действиями, Инвестор финансирует проведение необходимого комплекса проектно-изыскательных работ вплоть до получения положительного заключения экспертизы на проектируемые Объекты, что дает возможность Инициатору выполнить необходимые требования по предоставлению документации и включить данный Кластер (либо его часть) в ФЦП «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011–2018 годы)» в целях со-финансирования подведения обеспечивающей инфраструктуры Кластера.

Имея в распоряжении Застройщика землю для размещения Объектов Кластера, согласованную проектную документацию, а так же гарантии на подведение обеспечивающей инженерной и дорожной инфраструктуры к Кластеру, Инвестор переходит в завершающую фазу развития Проекта – строительство и ввод в эксплуатацию Объектов.

Принципиальная схема развития проекта «Пять Капитанов»



Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						Раздел 1. Описание принципиальной схемы реализации концепции	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6

КЛАСТЕР «НАРИМАН»



Состав основных функционалов Кластера:

- отель на 62 номера категории 4 звезды
- оздоровительный комплекс с тематическими банями, бассейном и спортивными площадками
- агро-туристическая ферма по выращиванию и переработке ягодной продукции
- яхт-клуб со спортивно-техническим Центром

Инв. № подл.

Подп. и дата

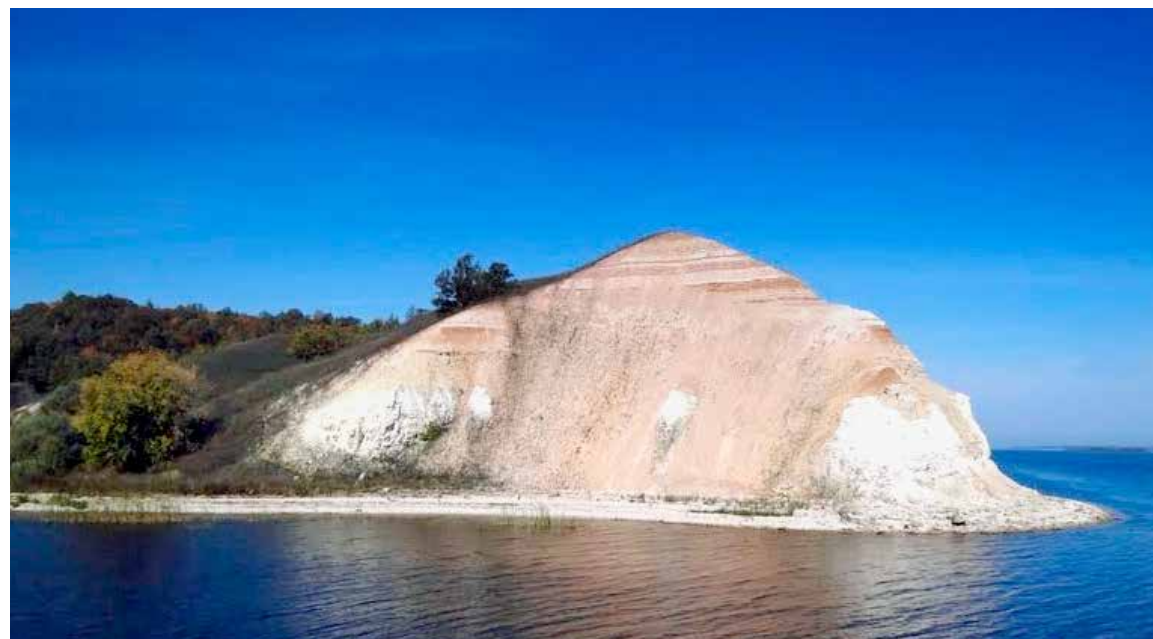
Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание
Состав основных функционалов кластера

1.2.1 ФОТО ИСХОДНОЙ СИТУАЦИИ ТЕРРИТОРИИ КЛАСТЕРА

Место расположения Кластера «Нариман» является уникальным по своему ландшафтному и рельефному характеру: небольшая бухта – «убежище» находится у подножия каскада холмов, возвышающихся над водной гладью Волги, с которых открывается прекрасный вид на Казань и излюбленные места отдыха горожан – поселок Боровое Матюшино, Светлая Поляна, Кордон до которых по реке всего около 6 км.



Инв. № подл.
Подп. и дата
Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание
Фото исходной ситуации территории кластера

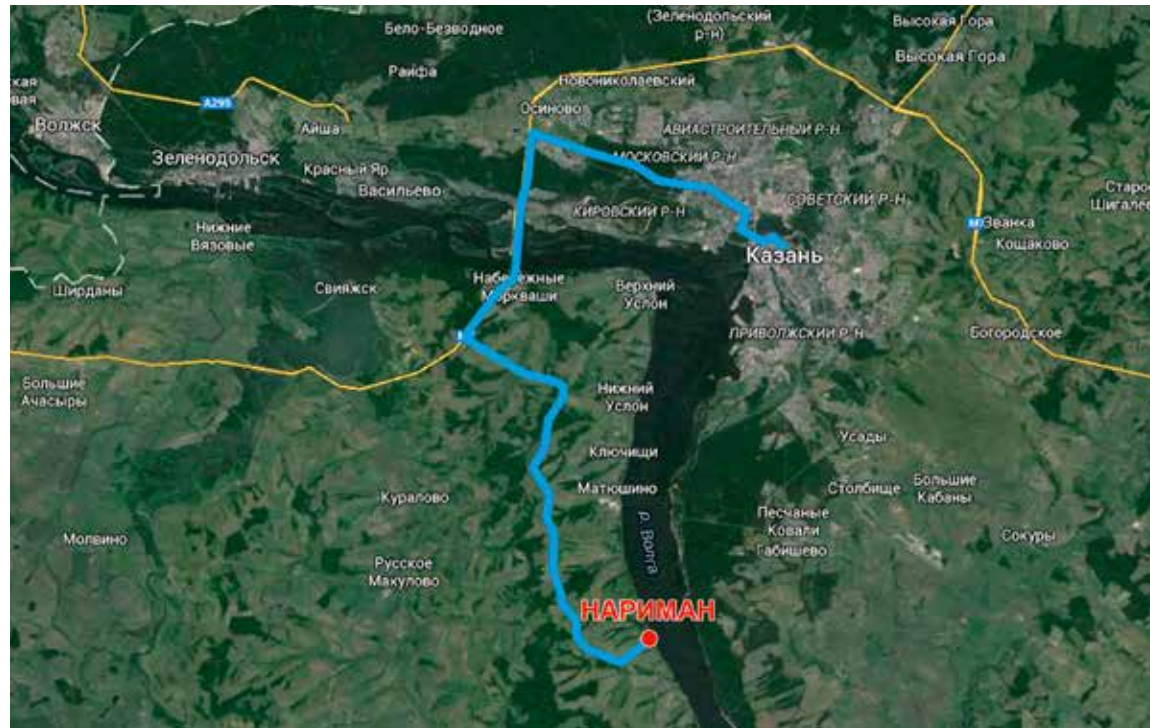
Лист

8

1.2.2

МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ КЛАСТЕРА. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ КЛАСТЕРА

Именно расположение места и уникальность его ландшафтных и видовых характеристик определили основную специализацию Кластера – оздоровительный велнесс-туризм в сопровождении необходимой инфраструктуры – Яхт-клуба со Спортивно-Техническим Центром, оздоровительного комплекса Тематических Бань с крытым бассейном, спортивным залом и открытыми спортивными площадками.



Общая площадь кластера: 597570 м²

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание
Место размещения кластера. Функциональное зонирование кластера

Лист
9

1.2.3 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН 1-ГО ЭТАПА РАЗВИТИЯ КЛАСТЕРА

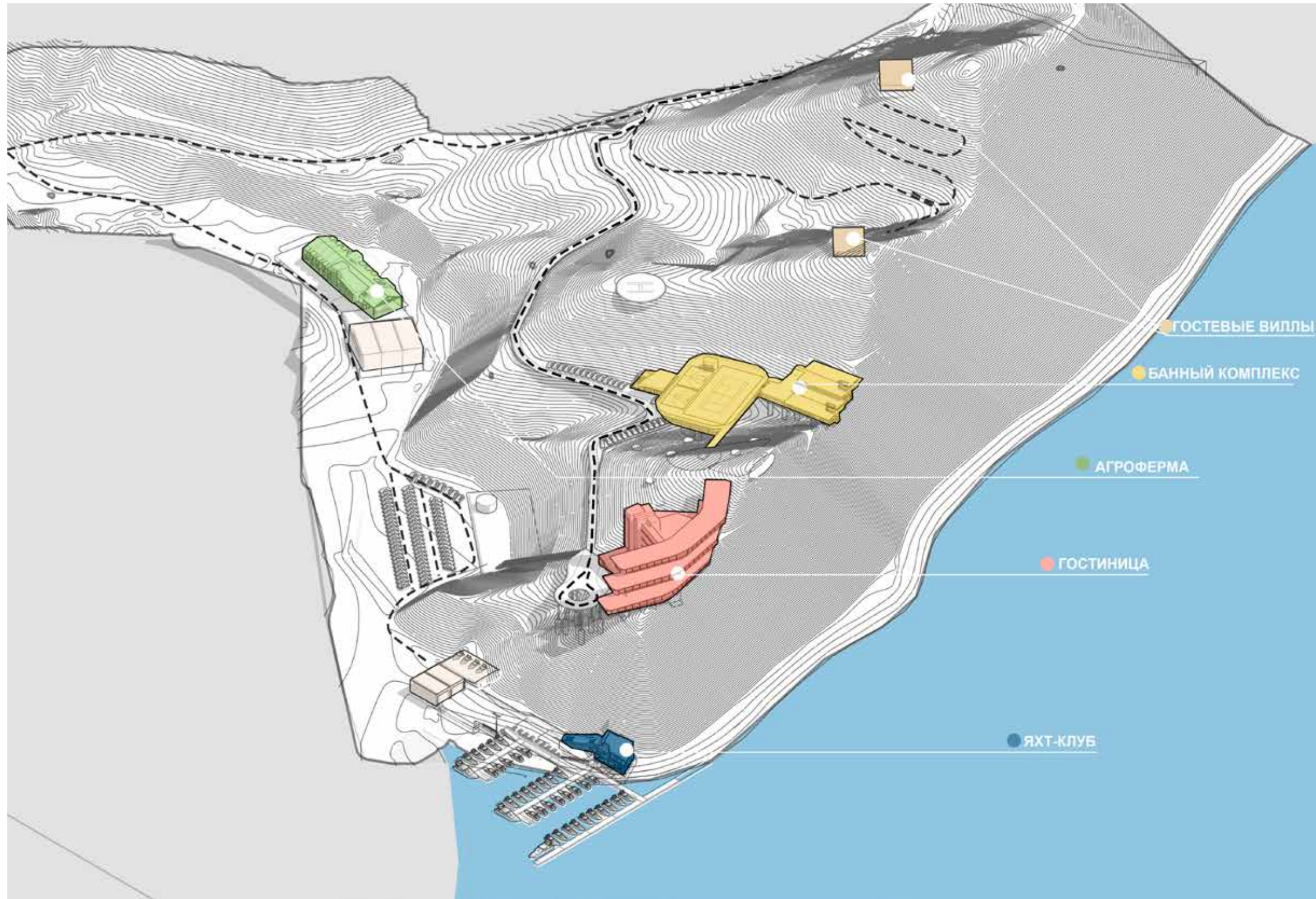


Инв. № подл.
Подп. и дата.
Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание
Размещение объектов на генплане

1.2.3 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН 1-ГО ЭТАПА РАЗВИТИЯ КЛАСТЕРА



Инв. № подл.	Взам. инв. №
	Подп. и дата

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание
Размещение объектов на генплане

1.2.4 ВИД НА КЛАСТЕР С ДОРОГИ



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание.
Вид на Кластер с дороги

1.3.1 ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС



Основным средством размещения в Кластере является Отель на 62 номера категории 4 звезды, а так же гостевые виллы (2-й этап развития Кластера), рассчитанные на клиентов, заинтересованных в инвестировании в рекреационную недвижимость в респектабельном месте с развитой инфраструктурой всепогодного качественного отдыха.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание. Отель на 62 номера.
3D-визуализация входной группы

1.3.2 ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС



Инв. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

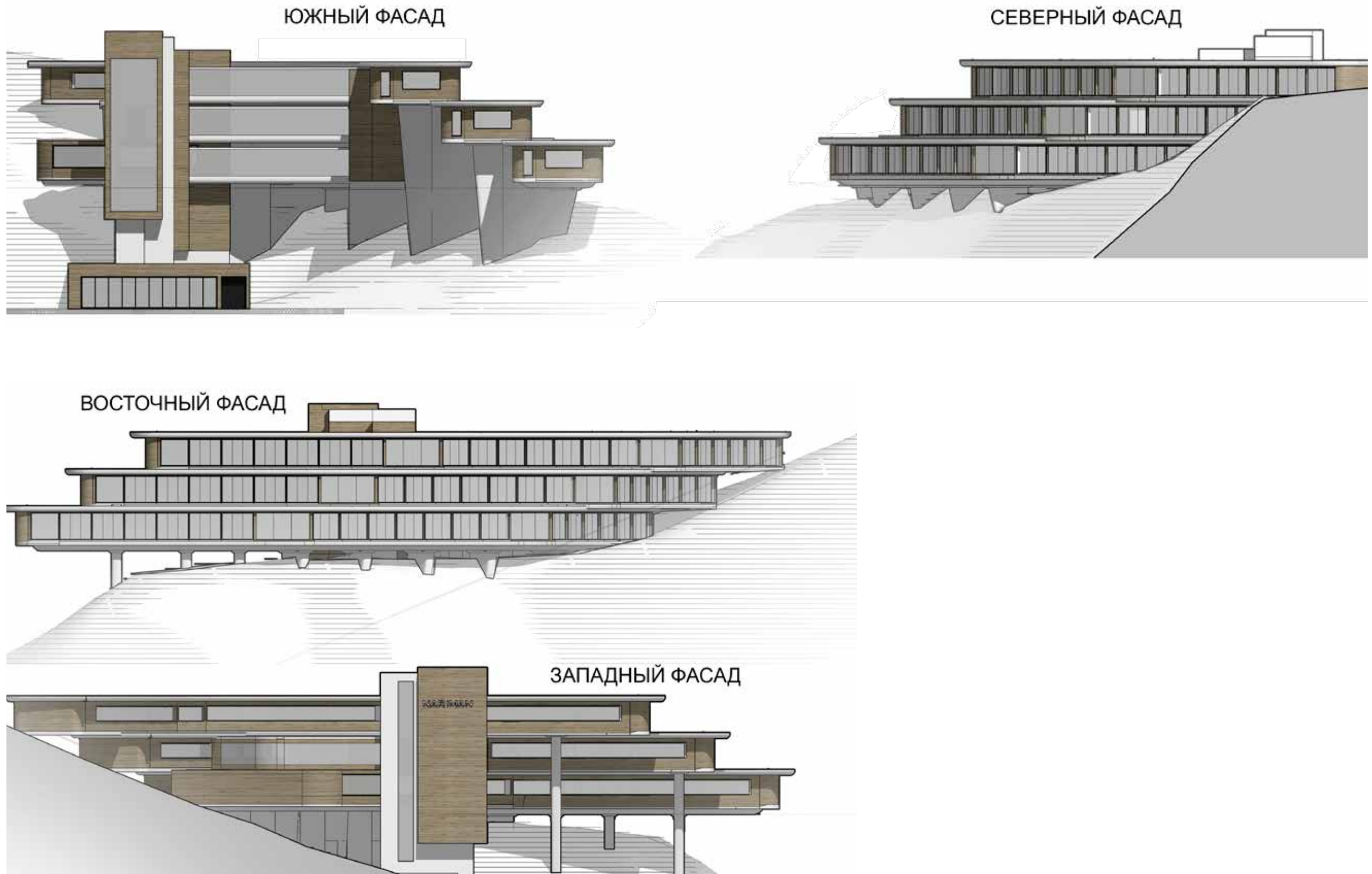
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание. Отель на 62 номера.
3D-визуализация отеля. Ночной и дневной виды.

Лист

14

1.3.3 ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС



Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

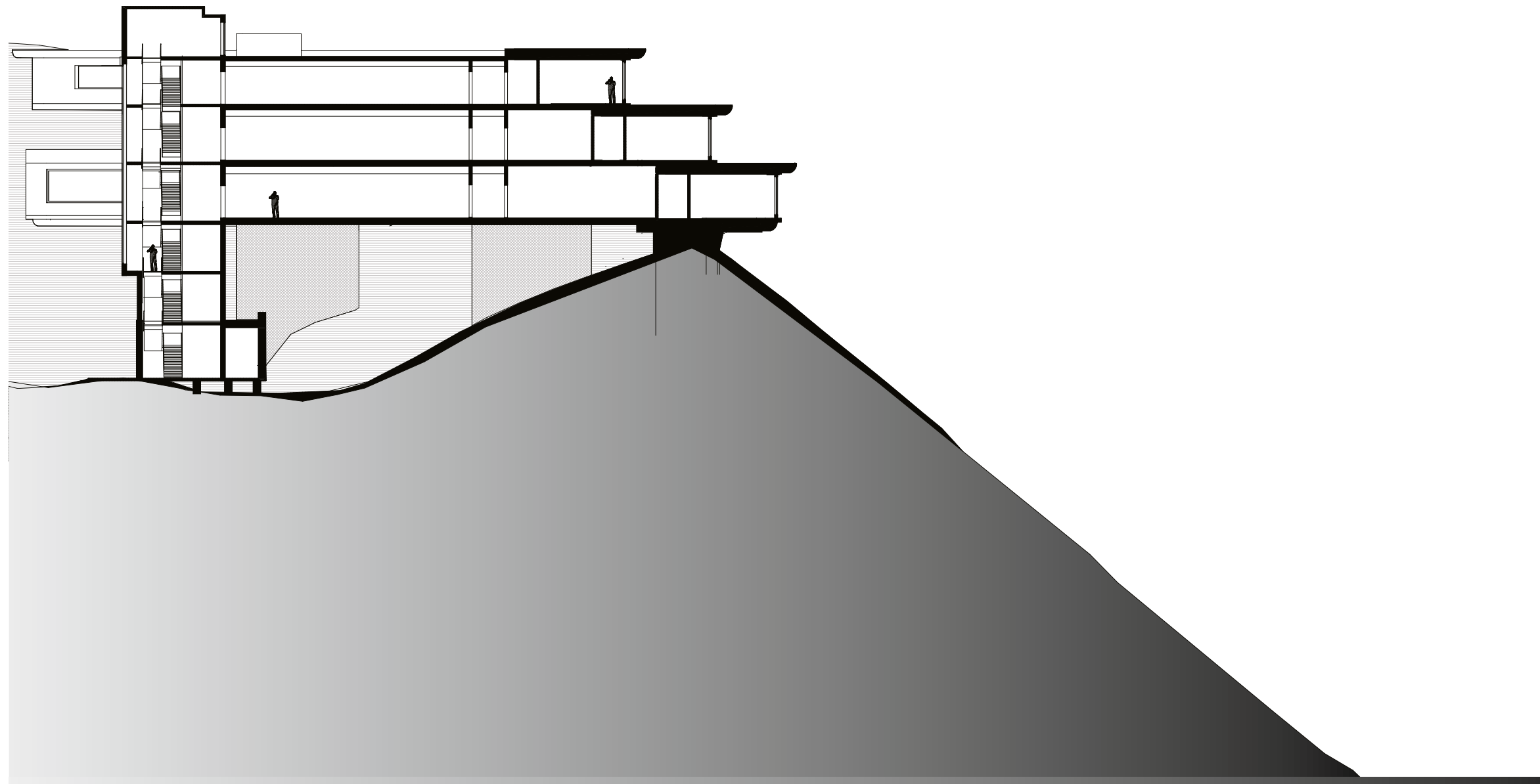
Раздел 1. Общее описание. Отель на 62 номера.
Фасады.

Лист

15

1.3.4 ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС

РАЗРЕЗ 1-1 (1:300)



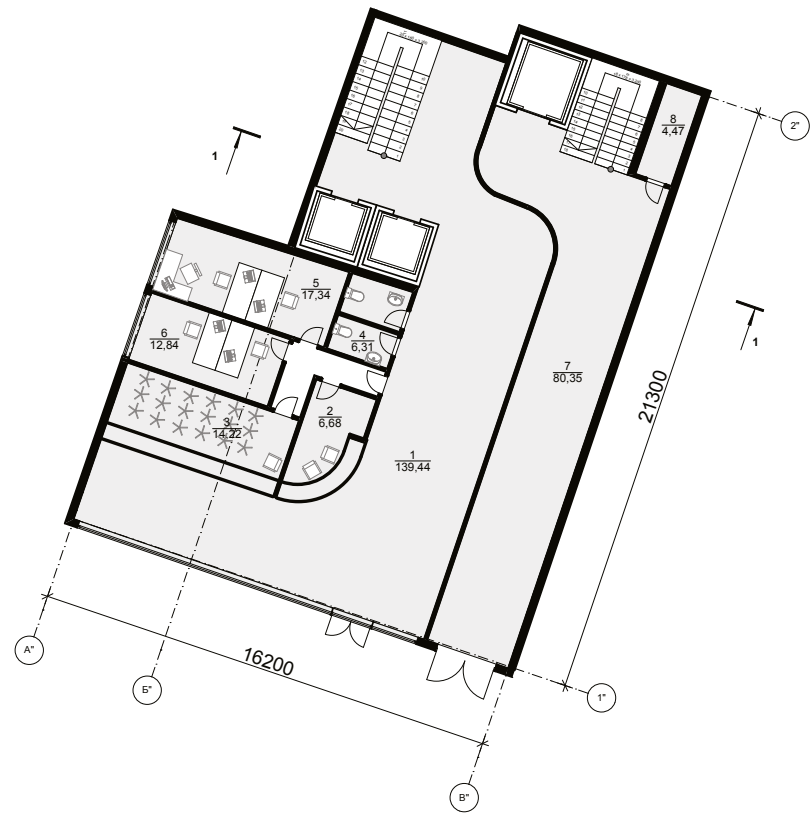
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

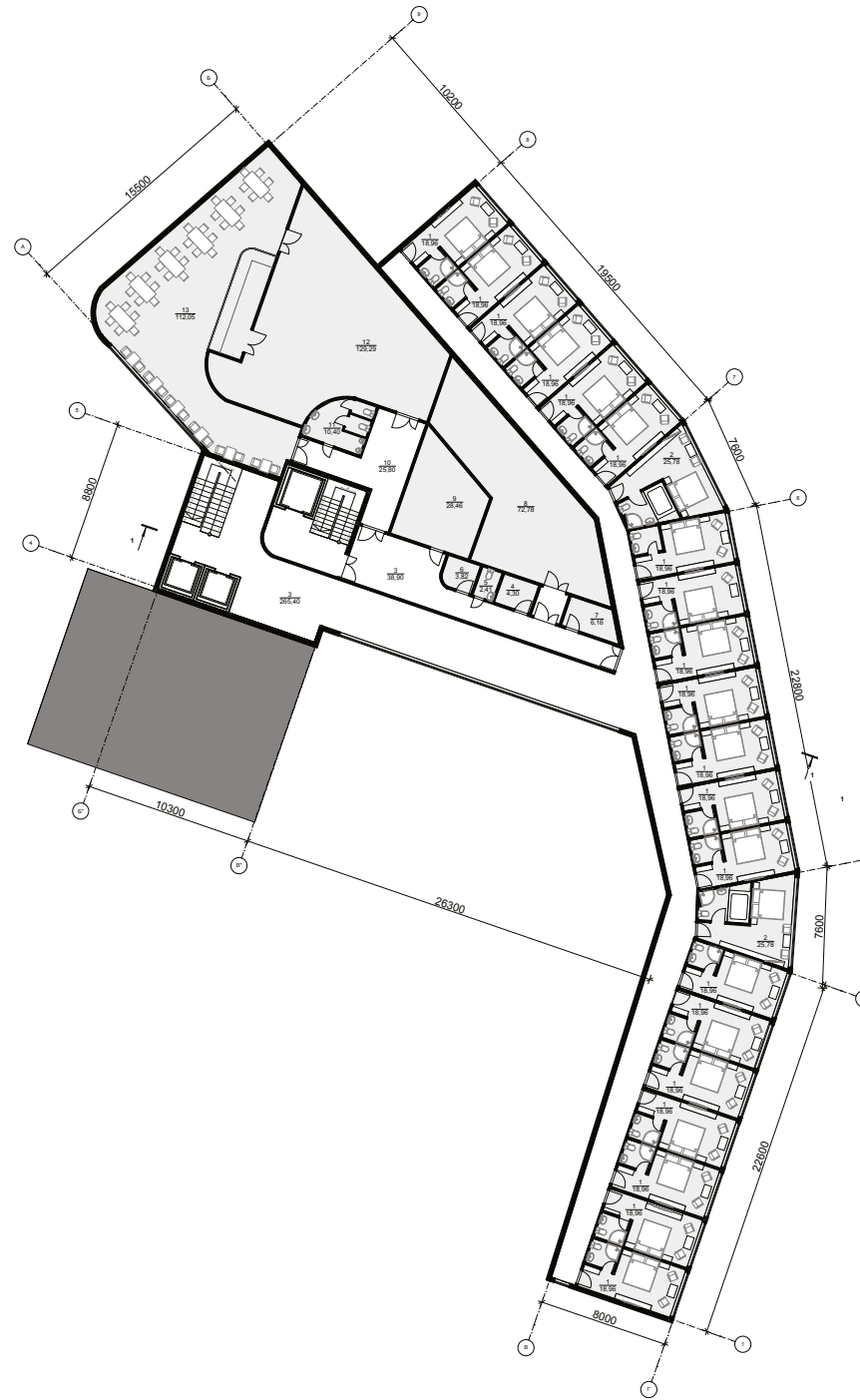
Раздел 1. Общее описание. Отель на 62 номера.
Разрез. План 1-го этажа.

1.3.5 ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС

ПЛАН 1 ЭТАЖА (1:200)



ПЛАН 2 ЭТАЖА (1:350)



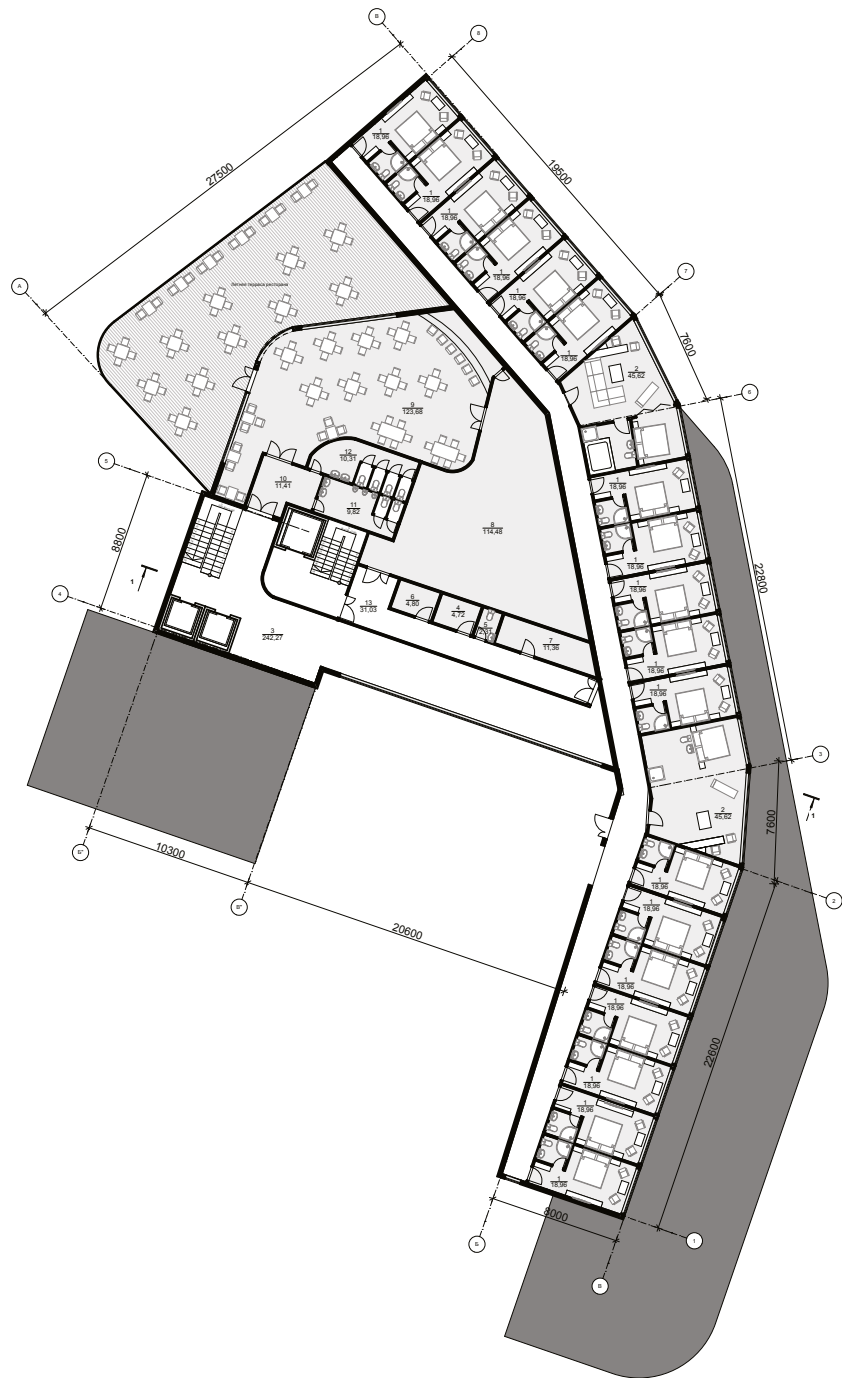
Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

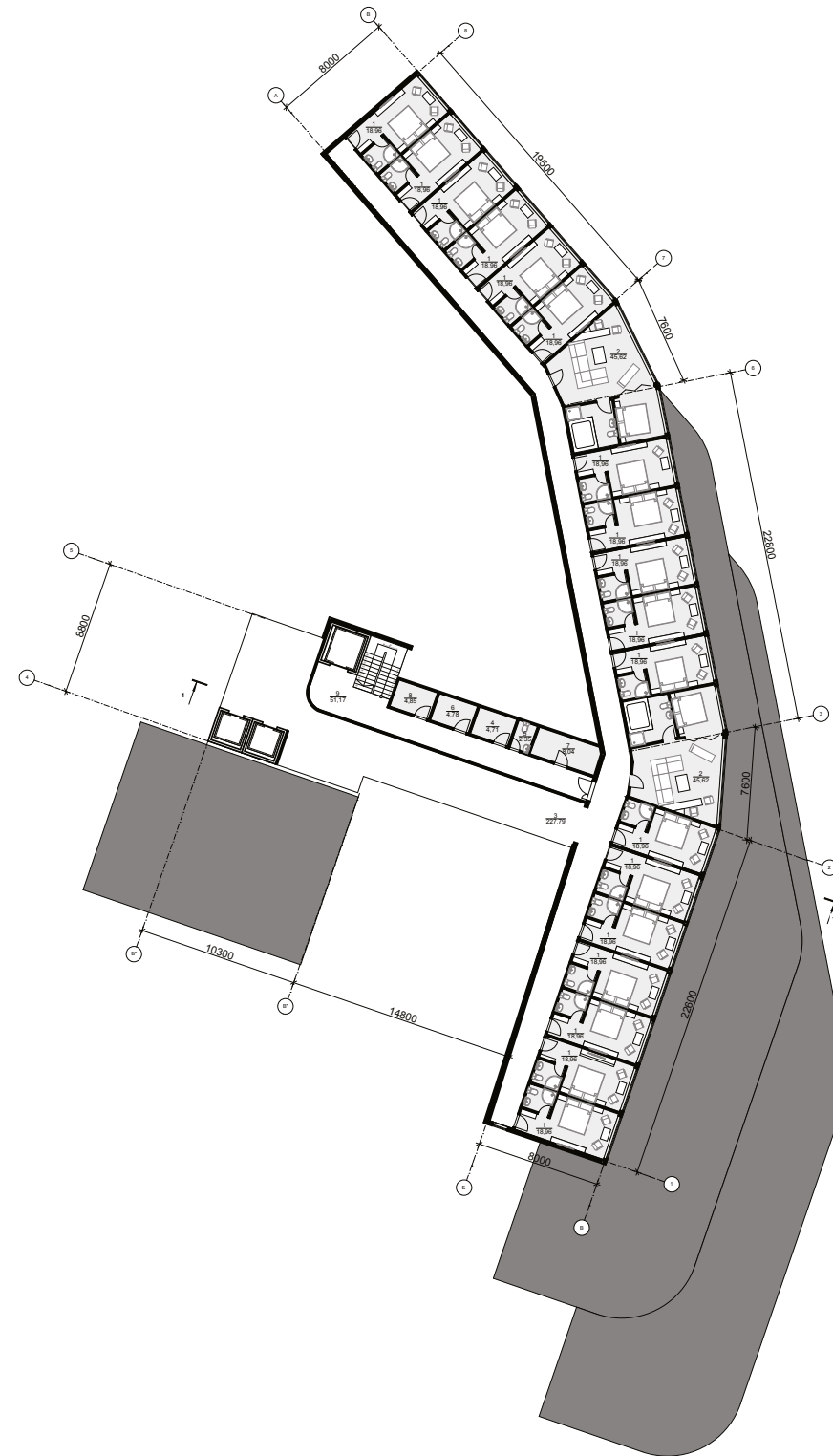
Раздел 1. Общее описание. Отель на 62 номера.
Планы 1-го и 2-го этажей.

1.3.5 ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС

ПЛАН 3 ЭТАЖА (1:350)



ПЛАН 4 ЭТАЖА (1:350)



Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание. Отель на 62 номера.
Планы 3-го и 4-го этажей.

1.4.1 БАННЫЙ КОМПЛЕКС



Инв. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание. Банный комплекс.
3D-визуализация

1.4.2 БАННЫЙ КОМПЛЕКС



Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание. Банный комплекс.
3D-визуализация

1.4.3 БАННЫЙ КОМПЛЕКС



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание. Банный комплекс.
3D-визуализация

1.4.4 БАННЫЙ КОМПЛЕКС



Инв. № подл.

Подп. и дата

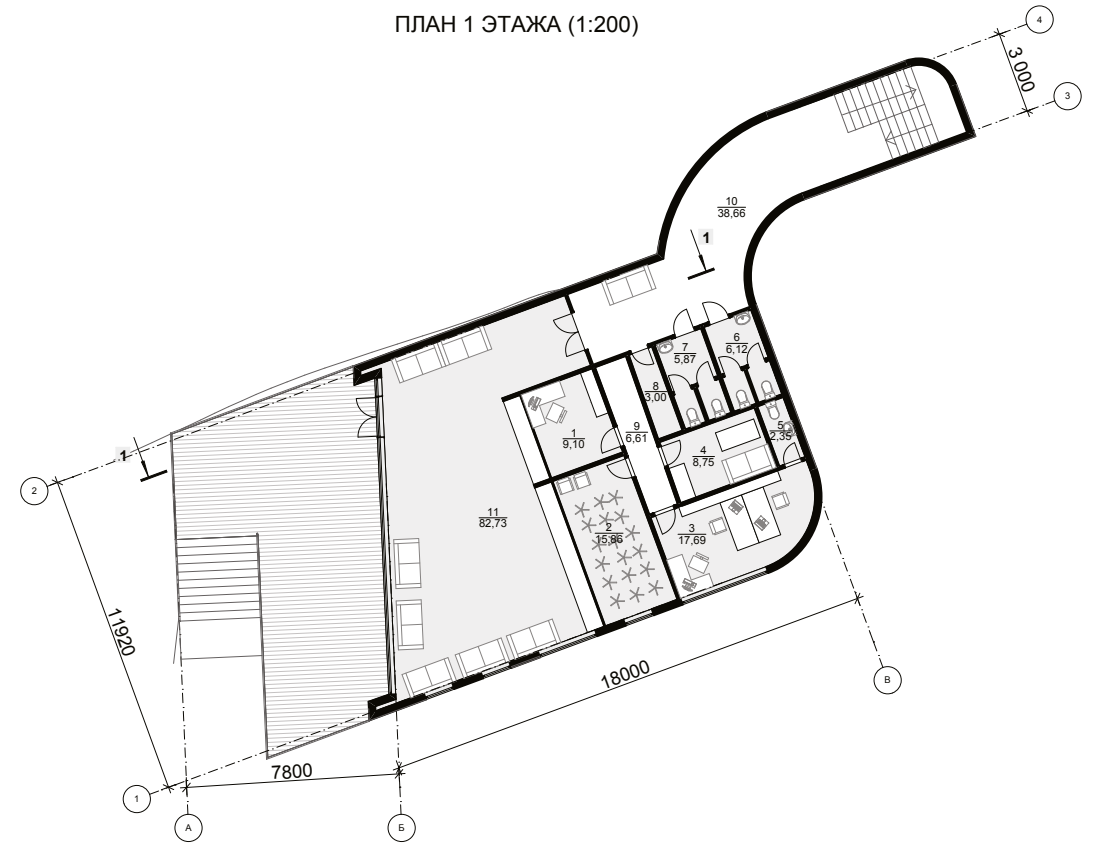
Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

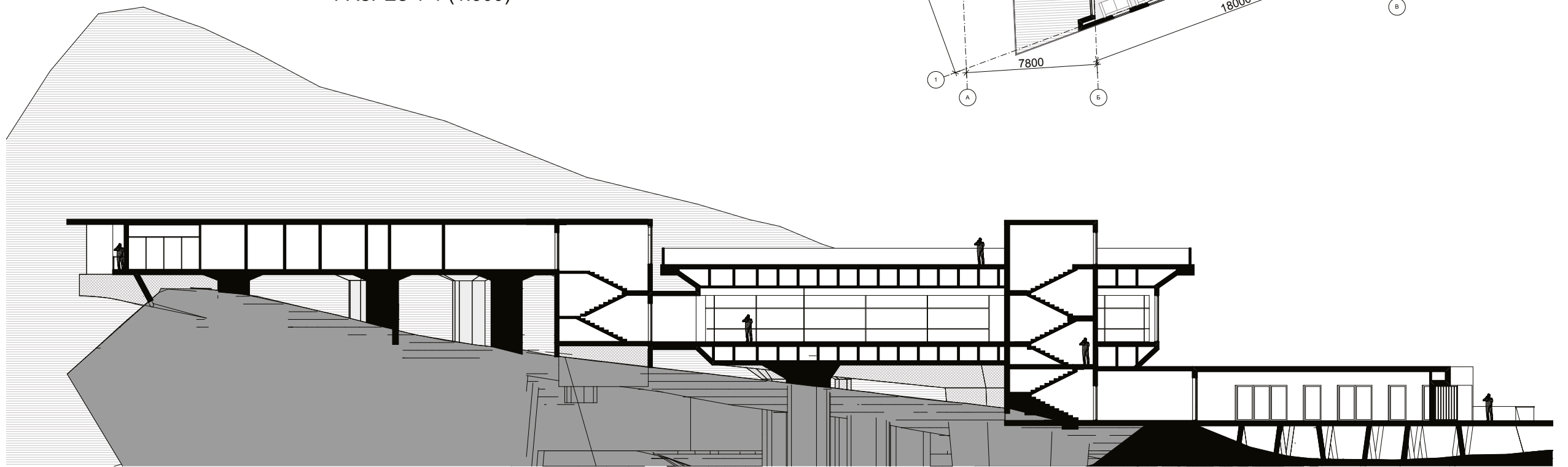
Раздел 1. Общее описание. Банный комплекс.
Фасады и разрезы.

1.4.5 БАННЫЙ КОМПЛЕКС

ПЛАН 1 ЭТАЖА (1:200)



РАЗРЕЗ 1-1 (1:300)



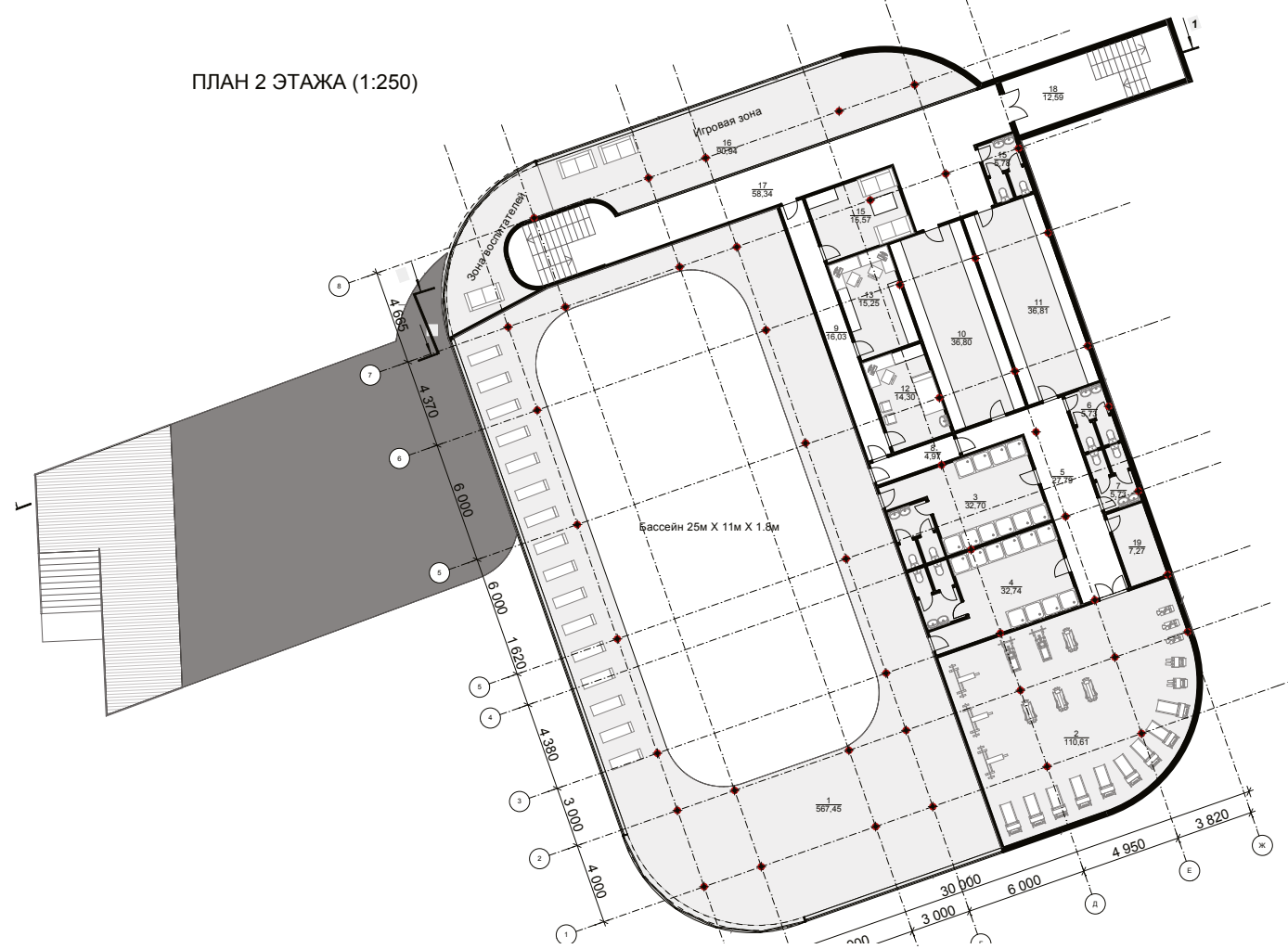
Инв. № подл.
Подп. и дата.
Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

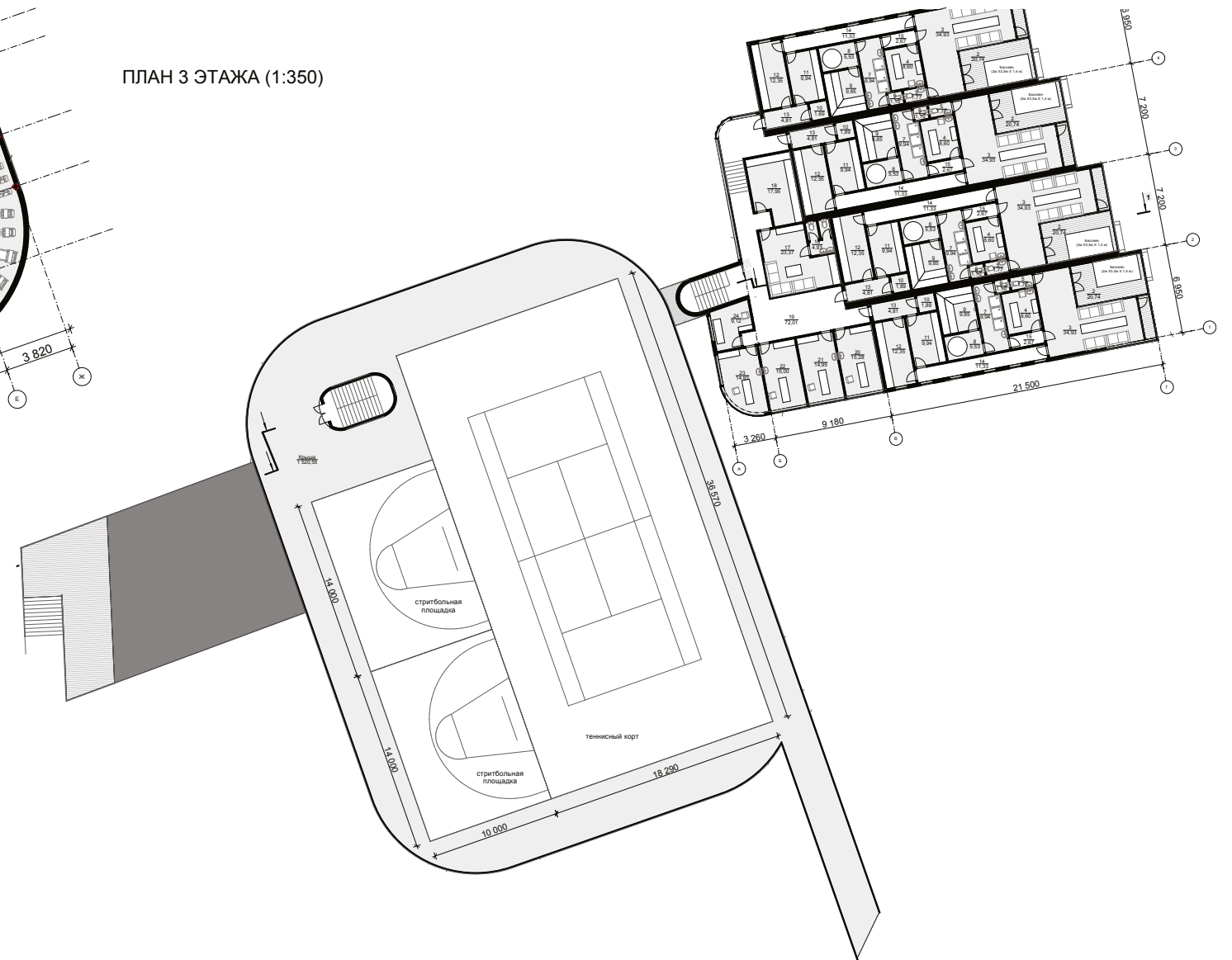
Раздел 1. Общее описание. Банный комплекс.
Разрез и план 1-го этажа.

1.4.6 БАННЫЙ КОМПЛЕКС

ПЛАН 2 ЭТАЖА (1:250)



ПЛАН 3 ЭТАЖА (1:350)



Инв. № подл.
Подп. и дата.
Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание. Банный комплекс.
План 2-го и 3-го этажей.

1.5.1 ЯХТ-КЛУБ И СПОРТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (ПРОКАТ ТУРИСТИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРЯ)



Инв. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание. Яхт-клуб.
3D-визуализация

1.5.2 ЯХТ-КЛУБ И СПОРТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (ПРОКАТ ТУРИСТИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРЯ)



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание. Яхт-клуб.
3D-визуализация

1.5.3

ЯХТ-КЛУБ И СПОРТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (ПРОКАТ ТУРИСТИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРЯ)

ФАСАД 1-5



ФАСАД В-А



ФАСАД А-В



ФАСАД 5-1



Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

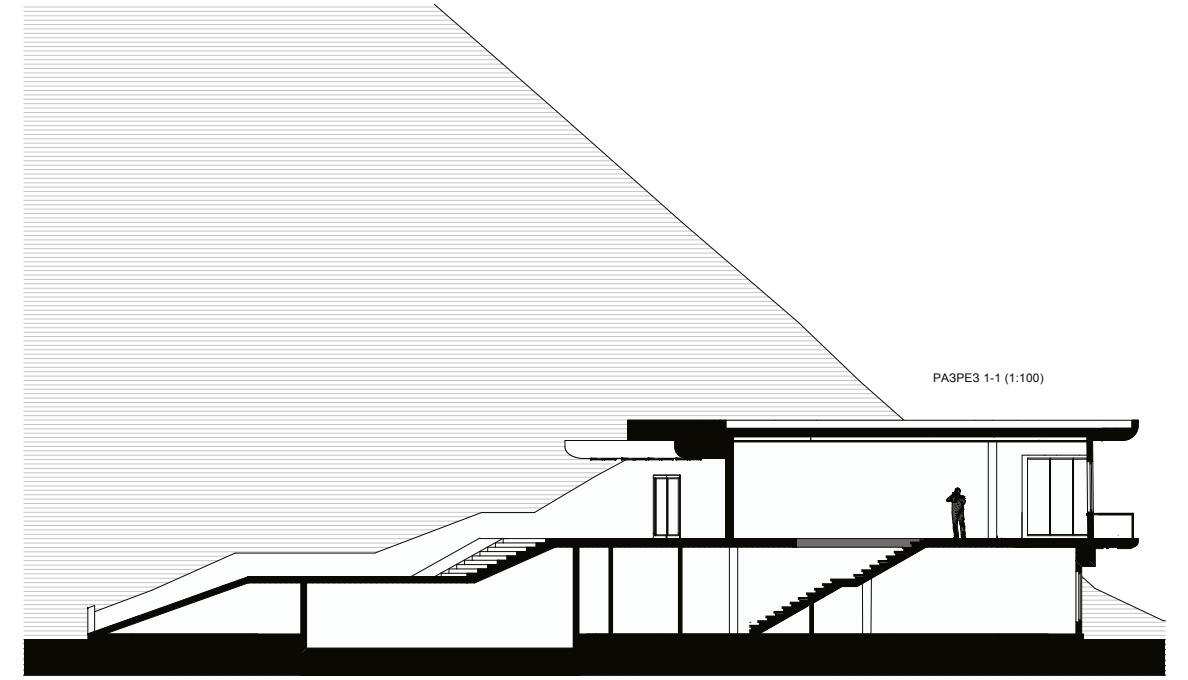
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание. Яхт-клуб.
Фасады и разрезы.

Лист

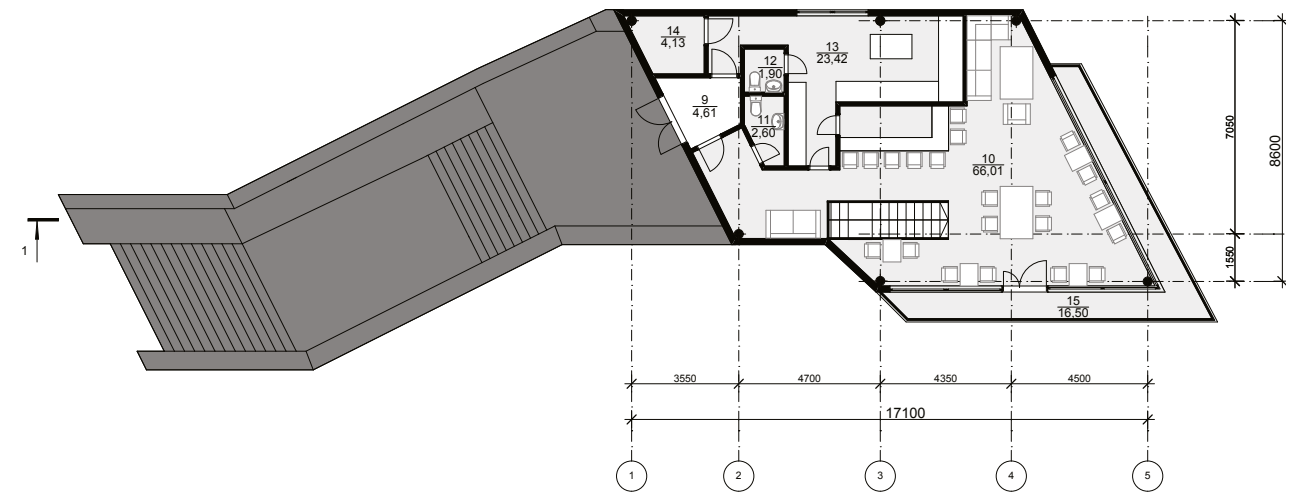
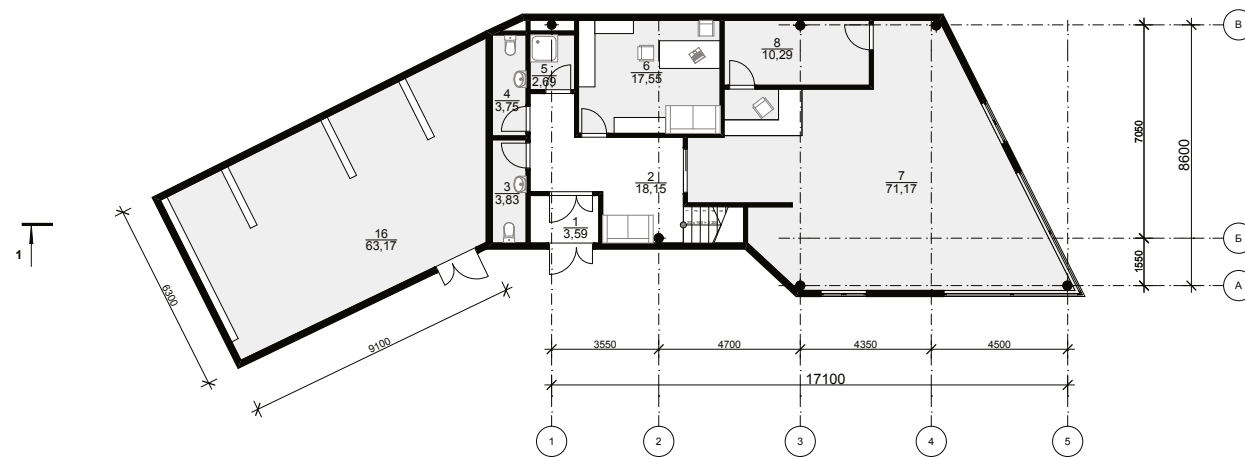
27

1.5.4 ЯХТ-КЛУБ И СПОРТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (ПРОКАТ ТУРИСТИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРЯ)



ПЛАН 1 ЭТАЖА (1:200)

ПЛАН 2 ЭТАЖА (1:200)



Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание. Яхт-клуб.
3D-визуализация. Разрез. Планы этажей.

1.6.1 АГРО-ТУРИСТИЧЕСКАЯ ФЕРМА



Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание. Агро-туристическая ферма
3D-визуализация

1.6.2 АГРО-ТУРИСТИЧЕСКАЯ ФЕРМА

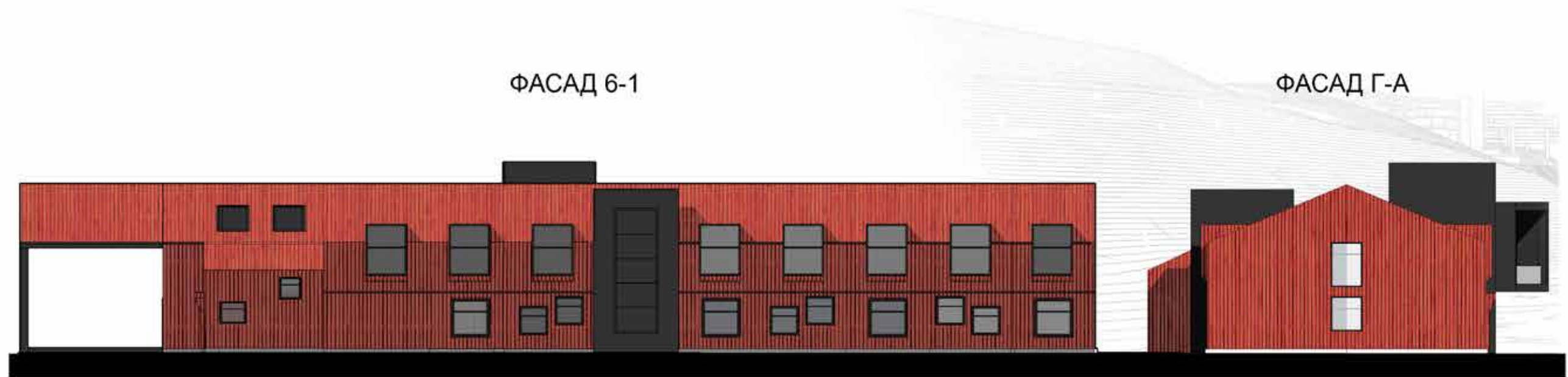
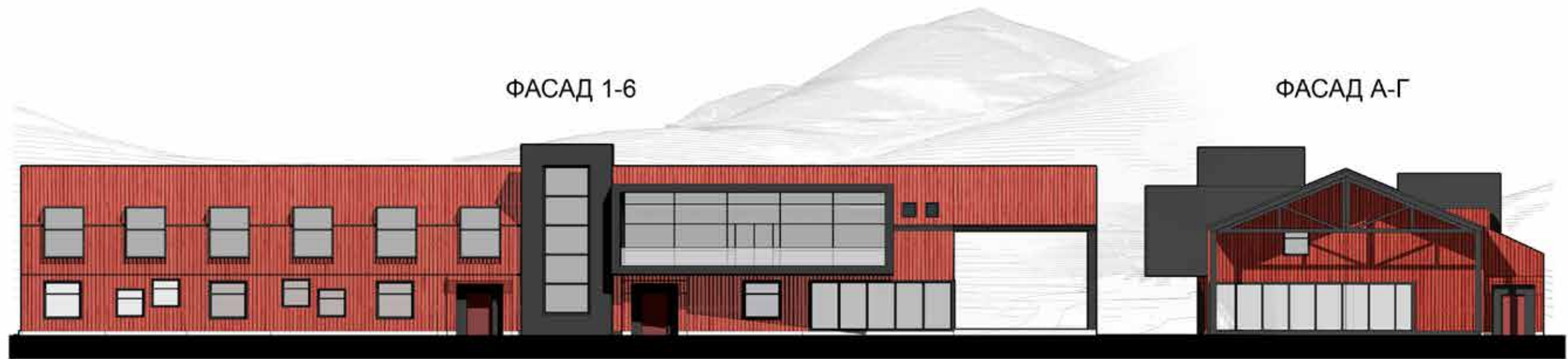


Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание. Агро-туристическая ферма.
3D-визуализация

1.6.3 АГРО-ТУРИСТИЧЕСКАЯ ФЕРМА



Инв. № подл.

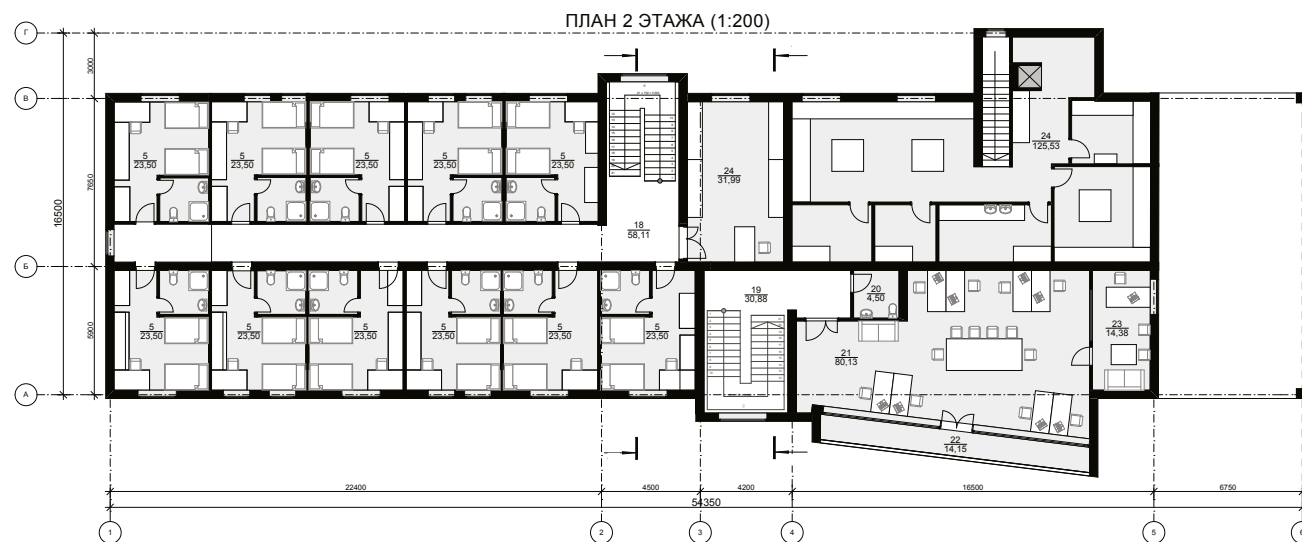
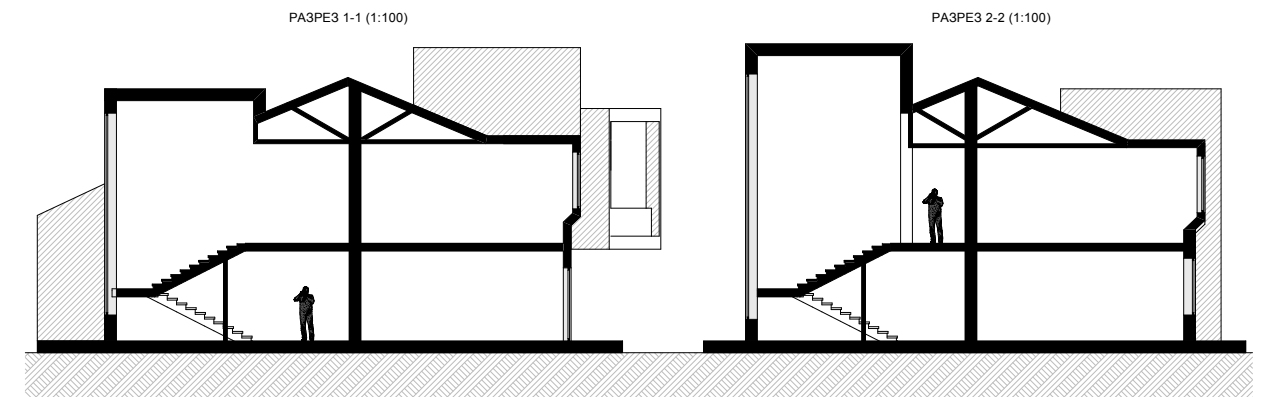
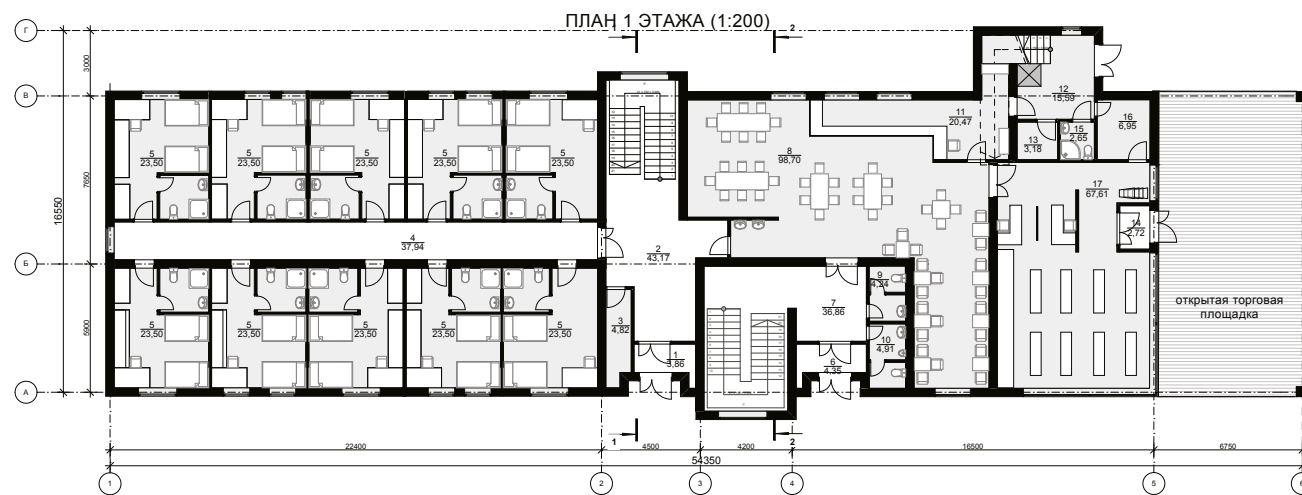
Подп. и дата

Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание. Агро-туристическая ферма
Фасады

1.6.4 АГРО-ТУРИСТИЧЕСКАЯ ФЕРМА



Инв. № подл.

Подп. и дата.

Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 1. Общее описание. Агро-туристическая ферма.
3D-визуализация. Планы этажей. Разрезы.



РАЗДЕЛ 2.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2.
Финансово-экономическое обоснование

Лист

33

2.1

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС

Суть проекта

- строительство гостиничного комплекса, включающего в себя главный корпус гостиницы, общежитие для проживания персонала и офисное здание.

Под застройку выделяется земельный участок общей площадью 1,3 га.

На данном земельном участке планируется возвести следующие объекты:

Наименование	Кол-во	Площадь единицы, м ²	Площадь, м ²
Гостиничный комплекс	1	3 000	3 000
Общежитие для персонала и офисное здание	1	1 101	1 101
Благоустройство территории	1	13 000	13 000

Номенклатура предоставляемых услуг:

1. Предоставление за плату номеров
2. Ресторан

Загрузка гостиницы в течение года:

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Средняя загрузка
Количество дней в месяце	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
Количество номеров в отеле	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	
Вакантные номера, в шт*дней	2 015	1 820	2 015	1 950	2 015	1 950	2 015	2 015	1 950	2 015	1 950	2 015	
Заполняемость отеля, %	95%	40%	45%	60%	80%	95%	100%	100%	70%	55%	40%	80%	71,67%
Проданные номера, в шт*дней	1 914	728	907	1 170	1 612	1 853	2 015	2 015	1 365	1 108	780	1 612	

Учитывая, что данный вид бизнеса подвержен сезонным колебаниям, средний чек на предоставляемые услуги в течение года составит:

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Стоимость номера за 1 день, в руб.	5 500	4 000	4 000	4 500	5 000	5 500	6 000	6 000	5 500	4 000	4 000	6 000
Питание на 1 человека в день, в руб.:	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800
Завтрак	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700
Ужин	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
Бар	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.1. Гостиничный комплекс

Лист

34

2.1

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС

Численность и заработная плата с отчислениями сотрудников ресторана в месяц:

Должность	Кол-во	Зарплата	Сумма
Шеф-повар	1	87 000	87 000
Су-шеф	1	45 000	45 000
Менеджер ресторана	2	40 000	80 000
Повар горячего цеха	8	29 000	232 000
Повар холодного цеха	6	29 000	174 000
Повар по салатам и закускам	4	29 000	116 000
Кондитер	2	29 000	58 000
Коренной цех	2	12 000	24 000
Официант	9	17 000	153 000
Посудомойка	6	15 000	90 000
Уборщица	2	15 000	30 000
Бармен-кассир	3	20 000	60 000
Повар для персонала	3	29 000	87 000
Кладовщик	1	26 000	26 000
Снабженец	1	30 000	30 000
Грузчик	2	15 000	30 000
ИТОГО зарплата			1 322 000
Страховые взносы с ФОТ (30,2%)			399 244
ВСЕГО зарплата со страховыми взносами			1 721 244

Остальные прямые расходы по ресторану:

Наименование затрат	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
Расходы на продукты ресторан (35% от месячной выручки)	2 653 151	1 009 008	1 256 756	1 621 620	2 234 232	2 567 565	2 792 790	2 792 790	1 891 890	1 536 035	1 081 080	2 234 232	23 671 148
Расходы на продукты бар (40% от месячной выручки)	229 710	87 360	108 810	140 400	193 440	222 300	241 800	241 800	163 800	132 990	93 600	193 440	2 049 450
Кухонные принадлежности, текстиль, посуда	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	120 000
Чистящие средства	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	180 000
Расходы на униформу	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	120 000
Прочие расходы (1% от месячной выручки)	81 547	31 013	38 628	49 842	68 671	78 917	85 839	85 839	58 149	47 211	33 228	68 671	727 555
ИТОГО	2 999 408	1 162 381	1 439 193	1 846 862	2 531 343	2 903 782	3 155 429	3 155 429	2 148 839	1 751 236	1 242 908	2 531 343	26 868 152

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.1. Гостиничный комплекс

Лист

36

2.1

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС

Накладные расходы

Для управления и обслуживания гостиничного комплекса необходимо наличие следующих служб (отделы):

1. Административно-управленческий отдел.
2. Инженерная служба.
3. Прачечная.

Ежемесячное содержание данных отделов составит:

Административно-управленческий отдел:

Наименование затрат	Кол-во	Зарплата	Сумма
Зарплата			392 000
<i>Директор</i>	1	90 000	90 000
<i>Помощник директора-маркетолог</i>	1	50 000	50 000
<i>Главный бухгалтер (с функц. УУ)</i>	1	60 000	60 000
<i>Бухгалтер</i>	3	29 000	87 000
<i>Юрист</i>	1	45 000	45 000
<i>IT-специалист</i>	1	60 000	60 000
Страховые взносы с ФОТ (30,2%)			118 384
Расходы на охрану			345 600
Расходы на содержание оргтехники			15 000
Расходы на рекламу			30 000
Справочно-информационные системы, подписка			25 000
Программное обеспечение			20 000
Канцелярские и почтовые расходы			5 000
ИТОГО			950 984

Прачечная:

Наименование затрат	Кол-во	Зарплата	Сумма
Зарплата			108 000
<i>Прачка</i>	6	18 000	108 000
Страховые взносы с ФОТ			32 616
Расходы на уинформу			1 000
Операционные принадлежности			2 000
Чистящие средства			40 000
ИТОГО			183 616

Инженерная служба:

Наименование затрат	Кол-во	Зарплата	Сумма
Зарплата			232 000
<i>Директор по АХЧ</i>	1	50 000	50 000
<i>Сантехник</i>	2	23 000	46 000
<i>Оператор газовой котельной</i>	3	18 000	54 000
<i>Электрик</i>	2	23 000	46 000
<i>Разнорабочий</i>	2	18 000	36 000
Страховые взносы с ФОТ (30,2%)			70 064
Расходы на содержание оргтехники			3 000
Канцелярские расходы			1 500
Расходы на униформу			8 000
Расходные материалы по содержанию отеля			60 000
Операционные принадлежности			20 000
Расходы на вывоз мусора			25 000
ИТОГО			419 564

Коммунальные расходы гостиничного комплекса в месяц:

Наименование затрат	Сумма
Отопление	90 000
Водоснабжение и канализование	90 000
Газоснабжение	130 000
Электричество	130 000
ИТОГО	440 000

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.1. Гостиничный комплекс

Лист

37

Финансовый результат от эксплуатационной деятельности
до уплаты налогов и процентов по кредиту:

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
Доходы	18 683 080	6 013 280	7 489 755	10 249 200	14 927 120	18 080 400	20 673 900	20 673 900	13 322 400	9 154 145	6 442 800	16 539 120	162 249 100
Номерной фонд	10 528 375	2 912 000	3 627 000	5 265 000	8 060 000	10 188 750	12 090 000	12 090 000	7 507 500	4 433 000	3 120 000	9 672 000	89 493 625
Ресторан	8 154 705	3 101 280	3 862 755	4 984 200	6 867 120	7 891 650	8 583 900	8 583 900	5 814 900	4 721 145	3 322 800	6 867 120	72 755 475
Прямые расходы	5 342 471	3 429 281	3 713 243	4 137 292	4 849 723	5 243 449	5 514 109	5 514 109	4 461 694	4 033 346	3 511 888	4 865 843	54 616 449
Номерной фонд	621 820	545 656	552 806	569 186	597 136	618 424	637 436	637 436	591 611	560 866	547 736	613 256	7 093 368
Ресторан	4 720 652	2 883 625	3 160 437	3 568 106	4 252 587	4 625 026	4 876 673	4 876 673	3 870 083	3 472 480	2 964 152	4 252 587	47 523 080
Накладные расходы	1 994 164	1 994 164	1 994 164	1 994 164	1 994 164	1 994 164	1 994 164	1 994 164	1 994 164	1 994 164	1 994 164	1 994 164	23 929 968
Административно-управленческие расходы	950 984	950 984	950 984	950 984	950 984	950 984	950 984	950 984	950 984	950 984	950 984	950 984	11 411 808
Расходы инженерной службы	419 564	419 564	419 564	419 564	419 564	419 564	419 564	419 564	419 564	419 564	419 564	419 564	5 034 768
Комунальные расходы	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	5 280 000
Расходы прачечной	183 616	183 616	183 616	183 616	183 616	183 616	183 616	183 616	183 616	183 616	183 616	183 616	2 203 392
Финансовый результат до уплаты налогов и процентов по кредиту	11 346 445	589 835	1 782 348	4 117 744	8 083 233	10 842 787	13 165 627	13 165 627	6 866 542	3 126 635	936 748	9 679 113	83 702 684

Капитальные вложения

В расчете стоимости капитальных затрат учтены затраты по всем статьям для строительства и запуска в эксплуатацию гостиничного комплекса, а именно:

1. Стоимость земельного участка.
2. Расходы на исходно-разрешительную документацию.
3. Расходы на проектирование.
4. Расходы на технические условия.
5. Строительно-монтажные работы.
6. Расходы на сопутствующую инфраструктуру.
7. Расходы на функцию Заказчика.

Учитывая, что проект будет реализовываться через принцип частно-государственного партнерства, предполагается, что капитальные затраты, указанные в пунктах 1, 4 и 6 будут осуществлены за счет органов государства в рамках Федеральной целевой программы «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011–2018 годы)». Указанные затраты должны составить не более 30% от всего бюджета проекта.

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.1. Гостиничный комплекс

Лист

38

2.1 ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС

Стоимость 1 м² строительно-монтажных работ:

Наименование	Кол-во	Площадь единицы, м ²	Стоимость СМР, руб./м ²			
			СМР	Отделка	Оборудование и инвентарь	ИТОГО
Гостиничный комплекс	1	3 000	22 000	5 000	10 500	37 500
Общежитие для персонала и офисное здание	1	1 101	22 000	5 000	7 000	34 000
Благоустройство территории	1	13 000	300			300

Общий объем капиталовложений в разрезе инвестор / государство во времени:

Наименование	Сумма	месяцы																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Капиталовложения, финансируемые за счет Инвестора	168 162 500	1 977 838	596 032	1 977 838	596 032	1 517 236	1 517 236	4 799 409	7 999 014	7 999 014	11 198 620	11 198 620	14 398 226	15 998 029	15 998 029	19 197 635	15 998 029	11 198 620	9 598 817	7 999 014	6 399 212
Исходно-разрешительная документация	3 438 648	573 108	573 108	573 108	573 108	573 108	573 108														
Проектирование	4 428 864	1 328 659	0	1 328 659	0	885 773	885 773														
Строительно-монтажные работы	153 827 200							4 614 816	7 691 360	7 691 360	10 767 904	10 767 904	13 844 448	15 382 720	15 382 720	18 459 264	15 382 720	10 767 904	9 229 632	7 691 360	6 153 088
Услуги Заказчика и управление (4%)	6 467 788	76 071	22 924	76 071	22 924	58 355	58 355	184 593	307 654	307 654	430 716	430 716	553 778	615 309	615 309	738 371	615 309	430 716	369 185	307 654	246 124
Капиталовложения, финансируемые за счет государства (земельный участок, технические условия и сопутствующая инфраструктура) - 30%	72 069 643							2 162 089	3 603 482	3 603 482	5 044 875	5 044 875	6 486 268	7 206 964	7 206 964	8 648 357	7 206 964	5 044 875	4 324 179	3 603 482	2 882 786
ИТОГО	240 232 144	1 977 838	596 032	1 977 838	596 032	1 517 236	1 517 236	6 961 498	11 602 497	11 602 497	16 243 495	16 243 495	20 884 494	23 204 993	23 204 993	27 845 992	23 204 993	16 243 495	13 922 996	11 602 497	9 281 997

Источники финансирования

Строительство гостиничного комплекса предполагается вести за счет трех источников финансирования: средства инвестора, средства органов государства и средства банка в рамках Федеральной целевой программы «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011–2018 годы)». Расчетная ставка банковского кредита – 16% годовых.

Бюджет затрат	255 782 228
Строительство	240 232 144
Проценты банку на стадии строительства	15 550 084
Источники финансирования	255 782 228
Средства инвестора	44 529 734
Средства банка	139 182 851
Средства органов государства	72 069 643

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.1. Гостиничный комплекс

Лист

39

Суть проекта

- строительство банного комплекса, 2029 м².

Под застройку выделяется земельный участок общей площадью 0,59 га.

На данном земельном участке планируется возвести следующие объекты:

Наименование	Кол-во	Площадь единицы, м ²	Площадь, м ²
Банный комплекс	1	2 029	2 029
Благоустройство	1	5 900	5 900

Номенклатура предоставляемых услуг:

1. Предоставление за плату банных номеров
2. Общий бассейн
3. Бар

Посещаемость банного комплекса и часы работы:

Емкость бассейна, в чел	60
Количество отдельных номеров	4
Среднее время банных процедур на 1 чел., в час	3
Среднее количество людей в номере, в чел	8

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Количество дней в месяце	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31
Количество рабочих дней в месяце	27	24	27	26	27	26	27	27	26	27	26	27
Количество рабочих часов в месяц (12час/день)	324	288	324	312	324	312	324	324	312	324	312	324
Вакантная емкость бассейна, в чел*час	19 440	17 280	19 440	18 720	19 440	18 720	19 440	19 440	18 720	19 440	18 720	19 440
Вакантное количество отдельных номеров, в номер*час	1 296	1 152	1 296	1 248	1 296	1 248	1 296	1 296	1 248	1 296	1 248	1 296
Посещаемость бани, в %												
Бассейн	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Отдельный номер	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Посещаемость бара (80 % от посещаемости бассейна и отдельных номеров)***	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%

*** - в расчетах посещаемость бара напрямую зависит от посещаемости отдельных номеров и бассейна

Коэффициент = 0,8

Средний чек на предоставляемые услуги:

Наименование	Сумма
Отдельный номер, в руб./час	3 000
Бассейн (за 1 час), в руб./чел	200
Бар, в руб./чел	400

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.2. Банный комплекс

Лист

41

Выручка

Выручка от реализации по трем видам номенклатур, с учетом посещаемости в течение года составит:

Выручка в руб.	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
Выручка бассейн	2 527 200	2 246 400	2 527 200	2 433 600	2 527 200	2 433 600	2 527 200	2 527 200	2 433 600	2 527 200	2 433 600	2 527 200	29 671 200
Выручка отдельные номера	2 527 200	2 246 400	2 527 200	2 433 600	2 527 200	2 433 600	2 527 200	2 527 200	2 433 600	2 527 200	2 433 600	2 527 200	29 671 200
Выручка бара	2 066 688	1 837 056	2 066 688	1 990 144	2 066 688	1 990 144	2 066 688	2 066 688	1 990 144	2 066 688	1 990 144	2 066 688	24 264 448
ИТОГО	7 121 088	6 329 856	7 121 088	6 857 344	7 121 088	6 857 344	7 121 088	7 121 088	6 857 344	7 121 088	6 857 344	7 121 088	83 606 848

Прямые расходы

Численность и заработная плата с отчислениями сотрудников бани в месяц:

Должность	Кол-во	Зарплата	Сумма
Администратор	2	25 000	50 000
Работник бани - уборщик	6	18 000	108 000
ИТОГО зарплата			158 000
Страховые взносы с ФОТ (30,2%)			47 716
ВСЕГО зарплата со страховыми взносами			205 716

Остальные прямые расходы по бане:

Наименование затрат	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
Чистящие средства	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	600 000
Прочие расходы (1% от месячной выручки)	50 544	44 928	50 544	48 672	50 544	48 672	50 544	50 544	48 672	50 544	48 672	50 544	593 424
ИТОГО	100 544	94 928	100 544	98 672	100 544	98 672	100 544	100 544	98 672	100 544	98 672	100 544	1 193 424

Численность и заработная плата с отчислениями сотрудников бара в месяц:

Должность	Кол-во	Зарплата	Сумма
Бармен-кассир	3	25 000	75 000
Уборщица	3	15 000	45 000
ИТОГО зарплата			120 000
Страховые взносы с ФОТ (30,2%)			36 240
ВСЕГО зарплата со страховыми взносами			156 240

Остальные прямые расходы по бару:

Наименование затрат	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
Расходы на продукты (20% от месячной выручки)	413 338	367 411	413 338	398 029	413 338	398 029	413 338	413 338	398 029	413 338	398 029	413 338	4 852 890
Прочие расходы (1% от месячной выручки)	20 667	18 371	20 667	19 901	20 667	19 901	20 667	20 667	19 901	20 667	19 901	20 667	242 644
ИТОГО	434 004	385 782	434 004	417 930	434 004	417 930	434 004	434 004	417 930	434 004	417 930	434 004	5 095 534

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.2. Банный комплекс

Лист

42

Накладные расходы в месяц:

Для управления и обслуживания банного комплекса необходимо наличие следующих служб (отделы):

1. Административно-управленческий отдел
2. Инженерная служба
3. Прачечная

Ежемесячное содержание данных отделов составит:

Административно-управленческий отдел:

Наименование затрат	Ставка	Зарплата	Сумма
Зарплата			150 000
<i>Директор</i>	1	60 000	60 000
<i>Главный бухгалтер</i>	1	35 000	35 000
<i>Бухгалтер</i>	1	25 000	25 000
<i>Юрист</i>	1	30 000	30 000
Страховые взносы с ФОТ			45 300
Расходы на охрану			216 000
Расходы на содержание оргтехники			10 000
Расходы на рекламу			20 000
Справочно-информационные системы, подписка			10 000
Программное обеспечение, услуги IT-специалиста			20 000
Канцелярские и почтовые расходы			5 000
Прочие расходы (3% от суммы прямых затрат)			14 289
ИТОГО			490 589

Прачечная:

Наименование затрат	Кол-во	Зарплата	Сумма
Зарплата			72 000
<i>Прачка</i>	4	18 000	72 000
Страховые взносы с ФОТ			21 744
Расходы на униформу			500
Канцелярские расходы			1 500
Операционные принадлежности			2 000
Чистящие средства			35 000
Прочие расходы (3% от суммы прямых затрат)			3 982
ИТОГО			136 726

Инженерная служба:

Наименование затрат	Кол-во	Зарплата	Сумма
Зарплата			101 000
<i>Заместитель директора по АХЧ</i>	1	40 000	40 000
<i>Сантехник</i>	1	23 000	23 000
<i>Электрик</i>	1	23 000	23 000
<i>Разнорабочий</i>	1	15 000	15 000
Страховые взносы с ФОТ			30 502
Расходы на содержание оргтехники			3 000
Канцелярские расходы			1 500
Расходы на униформу			4 000
Расходные материалы по содержанию комплекса			35 000
Операционные принадлежности			10 000
Расходы на вывоз мусора			10 000
Прочие расходы (3% от суммы прямых затрат)			5 850
ИТОГО			200 852

Коммунальные расходы банного комплекса в месяц:

Наименование затрат	Сумма
Отопление	90 000
Водоснабжение и канализование	90 000
Расходы на дрова	15 000
Газоснабжение	110 000
Электричество	110 000
ИТОГО	415 000

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.2. Банный комплекс

Лист

43

Финансовый результат от эксплуатационной деятельности

до уплаты налогов и процентов по кредиту:

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
Доходы	7 121 088	6 329 856	7 121 088	6 857 344	7 121 088	6 857 344	7 121 088	7 121 088	6 857 344	7 121 088	6 857 344	7 121 088	83 606 848
Общая баня и отдельные номера	5 054 400	4 492 800	5 054 400	4 867 200	5 054 400	4 867 200	5 054 400	5 054 400	4 867 200	5 054 400	4 867 200	5 054 400	59 342 400
Фито-бар	2 066 688	1 837 056	2 066 688	1 990 144	2 066 688	1 990 144	2 066 688	2 066 688	1 990 144	2 066 688	1 990 144	2 066 688	24 264 448
Прямые расходы	896 504	842 666	896 504	878 558	896 504	878 558	896 504	896 504	878 558	896 504	878 558	896 504	10 632 430
Общая баня и отдельные номера	306 260	300 644	306 260	304 388	306 260	304 388	306 260	306 260	304 388	306 260	304 388	306 260	3 662 016
Фито-бар	590 244	542 022	590 244	574 170	590 244	574 170	590 244	590 244	574 170	590 244	574 170	590 244	6 970 414
Накладные расходы	1 243 167	1 243 167	1 243 167	1 243 167	1 243 167	1 243 167	1 243 167	1 243 167	1 243 167	1 243 167	1 243 167	1 243 167	14 918 009
Административно-управленческие расходы	490 589	490 589	490 589	490 589	490 589	490 589	490 589	490 589	490 589	490 589	490 589	490 589	5 887 068
Расходы инженерной службы	200 852	200 852	200 852	200 852	200 852	200 852	200 852	200 852	200 852	200 852	200 852	200 852	2 410 225
Комунальные расходы	415 000	415 000	415 000	415 000	415 000	415 000	415 000	415 000	415 000	415 000	415 000	415 000	4 980 000
Расходы прачечной	136 726	136 726	136 726	136 726	136 726	136 726	136 726	136 726	136 726	136 726	136 726	136 726	1 640 716
Финансовый результат до уплаты налогов и процентов по кредиту	4 981 416	4 244 023	4 981 416	4 735 618	4 981 416	4 735 618	4 981 416	4 981 416	4 735 618	4 981 416	4 735 618	4 981 416	58 056 409

Капитальные вложения

В расчете стоимости капитальных затрат учтены затраты по всем статьям для строительства и запуска в эксплуатацию банного комплекса, а именно:

1. Стоимость земельного участка.
2. Расходы на исходно-разрешительную документацию.
3. Расходы на проектирование.
4. Расходы на технические условия.
5. Строительно-монтажные работы.
6. Расходы на сопутствующую инфраструктуру.
7. Расходы на функцию Заказчика.

Учитывая, что проект будет реализовываться через принцип частно-государственного партнерства, предполагается, что капитальные затраты, указанные в пунктах 1, 4 и 6 будут осуществлены за счет органов государства в рамках Федеральной целевой программой «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011–2018 годы)». Указанные затраты должны составить не более 30% от всего бюджета проекта.

Инв. № подл.

Подп. и дата.

Взам. инв. №

						Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование 2.2. Банный комплекс	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		44

2.2

БАННЫЙ КОМПЛЕКС

Стоимость 1 м² строительно-монтажных работ:

Наименование	Кол-во	Площадь единицы, м ²	Стоимость СМР, руб./м ²			
			СМР	Отделка	Оборудование и инвентарь	ИТОГО
Банный комплекс	1	2 029	22 000	5 000	12 000	39 000
Благоустройство	1	5 900	300	0	0	300

Общий объем капиталовложений в разрезе инвестор / государство во времени:

Наименование	Сумма	месяцы																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Капиталовложения, финансируемые за счет Инвестора	88 176 214	1 036 532	352 874	1 036 532	352 874	1 264 418	2 523 990	4 206 649	5 889 309	5 889 309	8 413 298	8 413 298	8 413 298	10 095 958	10 095 958	8 413 298	6 730 639	5 047 979
Исходно-разрешительная документация	1 696 509	339 302	339 302	339 302	339 302	339 302												
Проектирование	2 191 212	657 364		657 364		876 485												
Строительно-монтажные работы	180 897 100						2 426 913	4 044 855	5 662 797	5 662 797	8 089 710	8 089 710	8 089 710	9 707 652	9 707 652	8 089 710	6 471 768	4 853 826
Услуги Заказчика и управление (4%)	3 391 393	39 867	13 572	39 867	13 572	48 631	97 077	161 794	226 512	226 512	323 588	323 588	323 588	388 306	388 306	323 588	258 871	194 153
Капиталовложения, финансируемые за счет государства (земельный участок, технические условия и сопутствующая инфраструктура) - 30%	37 789 806						1 133 694	1 889 490	2 645 286	2 645 286	3 778 981	3 778 981	3 778 981	4 534 777	4 534 777	3 778 981	3 023 184	2 267 388
ИТОГО	125 966 020	1 036 532	352 874	1 036 532	352 874	1 264 418	3 657 684	6 096 139	8 534 595	8 534 595	12 192 279	12 192 279	12 192 279	14 630 735	14 630 735	12 192 279	9 753 823	7 315 367

Источники финансирования

Строительство банного комплекса предполагается вести за счет трех источников финансирования: средства инвестора, средства органов государства и средства банка в рамках Федеральной целевой программой «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011–2018 годы)». Расчетная ставка банковского кредита – 16% годовых.

Бюджет затрат	131 754 369
Строительство	125 966 020
Проценты банку на стадии строительства	5 788 349
Источники финансирования	131 754 369
Средства инвестора	28 340 836
Средства банка	65 623 728
Средства органов государства	37 789 806

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.2. Банный комплекс

Лист

45

Налоговое окружение

В качестве системы налогообложения предлагается – упрощенная система налогообложения (УСН) (Глава 26.2 НК РФ). Ставка, действующая на территории РТ – 10% (доходы минус расходы).

Система УСН имеет ряд ограничений на применение, в частности:

1. Доля участия других организаций в уставном капитале не более 25%.
2. Средняя численность работников за налоговый период не более 100 человек.
3. Остаточная стоимость основных средств не превышает 100 млн. руб.
4. Размер ежегодных доходов от деятельности не превышает определенного лимита с учетом коэффициента-дефлятора. На 2014 год лимит был определен в размере 64,02 млн. руб., на 2015 год – 68,82 млн. руб.

Предлагаемый банный комплекс может отвечать всем указанным требованиям, за исключением последнего. В связи с этим рекомендуем разделение данного вида бизнеса на два юридических лица (банный комплекс и бар) с полным сохранением управленческих функций.

Страховые взносы с зарплаты – 30,2 % (включая страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний).

Налог на имущество. С 01.01.2015 будет утвержден новый порядок уплаты налога на имущества для предприятий, применяющих УСН. Новый закон обяжет данные предприятия уплачивать налог на имущество в отношении объектов недвижимости, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость. Учитывая, что кадастровая стоимость ежегодно меняется, в расчетах была применена балансовая стоимость.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.2. Банный комплекс

Лист

46

Бюджет движения денежных средств

	Сумма	1 год				2 год				3 год				4 год				5 год			
		3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал		
Капитальные вложения	125 966 020																				
за счет Инвестора	88 176 214	2 425 938	4 141 281	15 985 267	25 239 895	28 605 215	11 778 618	0													
за счет государства	37 789 806	1 133 694				7 180 063				11 336 942				12 848 534				5 290 573			
Доходы	710 262 592																				
Общая баня и отдельные номера	504 129 600																				
Фито-бар	206 132 992	5 970 432				6 046 976				6 123 520				5 970 432				6 046 976			
Прямые расходы	90 348 736																				
Общая баня и отдельные номера	31 124 328	913 164				915 036				916 908				913 164				915 036			
Фито-бар	59 224 408	1 722 511				1 738 585				1 754 659				1 722 511				1 738 585			
Накладные расходы	126 803 073																				
Административно-управленческие расходы	50 040 078	1 471 767				1 471 767				1 471 767				1 471 767				1 471 767			
Расходы инженерной службы	20 486 910	602 556				602 556				602 556				602 556				602 556			
Комунальные расходы	42 330 000	1 245 000				1 245 000				1 245 000				1 245 000				1 245 000			
Расходы прачечной	13 946 085	410 179				410 179				410 179				410 179				410 179			
Налоги	50 989 977																				
УСН	37 227 743	0				0				0				0				580 353			
Налог на имущество	13 762 234	404 772				404 772				404 772				404 772				404 772			
Сальдо	316 154 786	-2 425 938	-5 274 976	-23 165 330	-36 576 837	-41 453 749	-17 069 191	13 802 084	14 047 881	14 293 679	14 293 679	13 802 084	14 047 881	14 293 679	13 713 326	12 421 875	12 643 093	12 864 311	12 864 311		
Сальдо накопительным итогом	316 154 786	-2 425 938	-7 700 914	-30 866 244	-67 443 081	-108 896 829	-125 966 020	-112 163 936	-98 116 055	-83 822 376	-69 528 697	-55 726 613	-41 678 732	-27 385 053	-13 671 727	-1 249 851	11 393 242	24 257 553	37 121 864		

	Сумма	1 год				2 год				3 год				4 год				5 год	
		1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал
Приход средств Инвестора, в т.ч.	93 964 563																		
собственные	28 340 836	2 425 938	4 141 281	15 985 267	26 249 491	30 759 019	14 403 567	0											
банковские	65 623 728	25 239 895				28 605 215				11 778 618									
Возврат средств Инвестора, в т.ч.	93 964 563	0				0				11 642 848				12 384 006				13 156 046	
собственные	28 340 836	0				0				11 642 848				12 384 006				13 156 046	
банковские	65 623 728	0				0				0				13 704 215				13 763 145	
Проценты банку	11 377 496	0				1 009 596				2 153 804				2 624 949				2 159 235	
Приход средств МУПа	37 789 806	1 133 694				7 180 063				11 336 942				12 848 534				5 290 573	
Возврат средств МУПа (выкуп)	37 789 806	0				0				0				0				12 740 584	
Сальдо	304 777 290	0				0				-0				-0				15 746	
Сальдо накопительным итогом	304 777 290	0				0				-0				-0				15 746	

	6 год				7 год				8 год				9 год				10 год				11 год	
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал
20 572 032	20 835 776	21 099 520	21 099 520	20 572 032	20 835 776	21 099 520	21 099 520	20 572 032	20 835 776	21 099 520	21 099 520	20 572 032	20 835 776	21 099 520	21 099 520	20 572 032	20 835 776	21 099 520	21 099 520	20 572 032	20 835 776	
14 601 600	14 788 800	14 976 000	14 976 000	14 601 600	14 788 800	14 976 000	14 976 000	14 601 600	14 788 800	14 976 000	14 976 000	14 601 600	14 788 800	14 976 000	14 976 000	14 601 600	14 788 800	14 976 000	14 976 000	14 601 600	14 788 800	
5 970 432	6 046 976	6 123 520	6 123 520	5 970 432	6 046 976	6 123 520	6 123 520	5 970 432	6 046 976	6 123 520	6 123 520	5 970 432	6 046 976	6 123 520	6 123 520	5 970 432	6 046 976	6 123 520	6 123 520	5 970 432	6 046 976	
2 635 675	2 653 621	2 671 567	2 671 567	2 635 675	2 653 621	2 671 567	2 671 567	2 635 675	2 653 621	2 671 567	2 671 567	2 635 675	2 653 621	2 671 567	2 671 567	2 635 675	2 653 621	2 671 567	2 671 567	2 635 675	2 653 621	
913 164	915 036	916 908	916 908	913 164	915 036	916 908	916 908	913 164	915 036	916 908	916 908	913 164	915 036	916 908	916 908	913 164	915 036	916 908	916 908	913 164	915 036	
1 722 511	1 738 585	1 754 659	1 754 659	1 722 511	1 738 585	1 754 659	1 754 659	1 722 511	1 738 585	1 754 659	1 754 659	1 722 511	1 738 585	1 754 659	1 754 659	1 722 511	1 738 585	1 754 659	1 754 659	1 722 511	1 738 585	
3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	3 729 502	
1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	1 471 767	
602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	602 556	
1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	1 245 000	
410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	410 179	
1 784 980	1 809 560	1 834 139	1 834 139	1 784 980	1 809 560	1 834 139	1 834 139	1 784 980	1 809 560	1 834 139	1 834 139	1 784 980	1 809 560	1 834 139	1 834 139	1 784 980	1 809 560	1 834 139	1 834 139	1 784 980	1 809 560	
1 380 208	1 404 788	1 429 368	1 429 368	1 380 208	1 404 788	1 429 368	1 429 368	1 380 208	1 404 788	1 429 368	1 429 368	1 380 208	1 404 788	1 429 368	1 429 368	1 380 208	1 404 788	1 429 368	1 429 368	1 380 208	1 404 788	
404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	404 772	
12 421 875	12 643 093	12 864 311	12 864 311	12 421 875	12 643 093	12 864 311	12 864 311	12 421 875	12 643 093	12 864 311	12 864 311	12 421 875	12 643 093	12 864 311	12 864 311	12 421 875	12 643 093	12 864 311	12 864 311	12 421 875	12 643 093	
49 543 739	62 186 832	75 051 144	87 915 455	100 337 330	112 980 423	125 844 734	138 709 046	151 130 921	163 774 014	176 638 325	189 502 636	201 924 511	214 567 605	227 431 916	240 296 227	252 718 102	265 361 195	278 225 507	291 089 818	303 511 693	316 154 786	

	5 год				6 год				7 год				8 год				9 год				10 год			
	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
12 421 875	12 643 093	12 864 311	12 864 311	12 421 875	12 643 093	12 864 311	12 864 311	12 421 875	12 643 093	12 864 311	12 864 311	12 421 875	12 643 093	12 864 311	12 864 311	12 421 875	12 643 093	12 864 311	12 864 311	12 421 875	12 643 093			
38 166 244	50 809 337	63 673 648	76 537 959	88 959 834	101 602 928	114 467 239	127 331 550	139 753 425	152 396 518	165 260 829	178 125 141	190 547 016	203 190 109	216 054 420	228 918 731	241 340 607	253 983 700	266 848 011	279 712 322	292 134 197	304 777 290			

Срок окупаемости проекта, в годах: 4,00

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование 2.2. Банный комплекс	Лист 47

2.3

ЯХТ-КЛУБ И СПОРТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (ПРОКАТ ТУРИСТИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРЯ)

Суть проекта

- строительство центра проката техники и туристического инвентаря, включающего в себя административно-офисное здание, ремонтную мастерскую, здание склада и ангара для хранения техники.

Под застройку выделяется земельный участок общей площадью 0,2 га.

На данном земельном участке планируется возвести следующие объекты:

Наименование	Кол-во	Площадь единицы, м ²	Площадь, м ²
Ремонтная мастерская на 3 ремонтных зоны	1	150	150
Склад (ГСМ, запчасти и прочее)	1	50	50
Ангар для хранения техники	1	600	600
Административно-офисное здание	1	180	180

Номенклатура предоставляемых услуг:

1. Прокат снегоходов.
2. Прокат гидроциклов.
3. Прокат квадроциклов.
4. Прокат весельных лодок.
5. Прокат велосипедов.
6. Прокат экипировки для снегохода.
7. Прокат экипировки для гидроцикла (включен в стоимость услуг проката гидроцикла).
8. Прокат экипировки для квадроцикла.

Количество каждого вида сдаваемого в прокат инвентаря, часы работы проката, а также процент востребуемости номенклатуры предоставляемых услуг в течение года:

Наименование инвентаря	Количество
Снегоход (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)	15
Гидроцикл (ДВС - четырехтактный, 90 л.с.)	5
Квадроцикл (ДВС - четырехтактный, 40 л.с.)	12
Весельная лодка	15
Велосипед	25
Экипировка для снегохода (комплект)	30
Экипировка для квадроцикла (комплект)	24
Количество часов работы проката, в день	7

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.3. Прокат туристического инвентаря

Лист

48

2.3

ЯХТ-КЛУБ И СПОРТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (ПРОКАТ ТУРИСТИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРЯ)

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Средняя за сезон
Количество дней в месяце	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
Количество рабочих часов в месяце	217	196	217	210	217	210	217	217	210	217	210	217	
Востребуемость каждой единицы техники, в %													
Снегоход (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)	45%	45%	45%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	35%	45%	38%
Гидроцикл (ДВС - четырехтактный, 90 л.с.)	0%	0%	0%	0%	20%	55%	70%	50%	10%	0%	0%	0%	41%
Квадроцикл (ДВС - четырехтактный, 40 л.с.)	5%	5%	10%	25%	40%	45%	45%	50%	45%	40%	25%	5%	28%
Весельная лодка	0%	0%	0%	0%	50%	80%	90%	90%	30%	0%	0%	0%	68%
Велосипед	0%	0%	0%	10%	60%	80%	90%	90%	70%	20%	0%	0%	60%
Востребуемость каждой единицы экипировки***, в %													
Для снегохода	16%	16%	16%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	12%	16%	7%
Для квадроцикла	3%	3%	5%	13%	20%	23%	23%	25%	23%	20%	13%	3%	14%

*** - в расчетах востребуемость экипировки напрямую зависит от востребуемости техники. Отсюда процент востребуемости экипировки от востребуемости техники составляет:

Для снегохода 35%
Для квадроцикла 50%

Таким образом, предполагается, что каждый второй, взявший в прокат, например, квадроцикл, возьмет в прокат и экипировку для него.

Востребуемость сдаваемой в прокат техники, в часах, в течение года:

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого за год
Количество дней в месяце	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
Количество рабочих часов в месяце	217	196	217	210	217	210	217	217	210	217	210	217	
Востребуемость каждой единицы техники, в часах													
Снегоход (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)	98	88	98	0	0	0	0	0	0	22	74	98	476
Гидроцикл (ДВС - четырехтактный, 90 л.с.)	0	0	0	0	43	116	152	109	21	0	0	0	440
Квадроцикл (ДВС - четырехтактный, 40 л.с.)	11	10	22	53	87	95	98	109	95	87	53	11	727
Весельная лодка	0	0	0	0	109	168	195	195	63	0	0	0	730
Велосипед	0	0	0	21	130	168	195	195	147	43	0	0	900
Востребуемость каждой единицы техники, в часах													
Снегоход (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)	1 465	1 323	1 465	0	0	0	0	0	0	326	1 103	1 465	7 145
Гидроцикл (ДВС - четырехтактный, 90 л.с.)	0	0	0	0	217	578	760	543	105	0	0	0	2 202
Квадроцикл (ДВС - четырехтактный, 40 л.с.)	130	118	260	630	1 042	1 134	1 172	1 302	1 134	1 042	630	130	8 723
Весельная лодка	0	0	0	0	1 628	2 520	2 930	2 930	945	0	0	0	10 952
Велосипед	0	0	0	525	3 255	4 200	4 883	4 883	3 675	1 085	0	0	22 505

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.3. Прокат туристического инвентаря

Лист

49

2.3

ЯХТ-КЛУБ И СПОРТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (ПРОКАТ ТУРИСТИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРЯ)

Стоимость проката за одну единицу инвентаря, в час, составит:

Стоимость от проката инвентаря, в руб./час	Сумма
Снегоход (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)	1 800
Гидроцикл (ДВС - четырехтактный, 90 л.с.)	2 000
Квадроцикл (ДВС - четырехтактный, 40 л.с.)	1 800
Весельная лодка	200
Велосипед	100
Экипировка для снегохода	100
Экипировка для квадроцикла	150

Выручка

Выручка от реализации по всем видам номенклатур, с учетом процента востребуемости в течение года составит:

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
Выручка от проката техники, в руб.	2 870 910	2 593 080	3 105 270	1 186 500	2 959 880	4 120 200	4 702 390	4 502 750	2 807 700	2 569 280	3 118 500	2 870 910	37 407 370
Снегоход (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)	2 636 550	2 381 400	2 636 550	0	0	0	0	0	0	585 900	1 984 500	2 636 550	12 861 450
Гидроцикл (ДВС - четырехтактный, 90 л.с.)	0	0	0	0	434 000	1 155 000	1 519 000	1 085 000	210 000	0	0	0	4 403 000
Квадроцикл ДВС - четырехтактный, 40 л.с.)	234 360	211 680	468 720	1 134 000	1 874 880	2 041 200	2 109 240	2 343 600	2 041 200	1 874 880	1 134 000	234 360	15 702 120
Весельная лодка	0	0	0	0	325 500	504 000	585 900	585 900	189 000	0	0	0	2 190 300
Велосипед	0	0	0	52 500	325 500	420 000	488 250	488 250	367 500	108 500	0	0	2 250 500
Выручка от проката экипировки, в руб.	61 031	55 125	70 796	47 250	78 120	85 050	87 885	97 650	85 050	89 513	85 838	61 031	904 339
Для снегохода	51 266	46 305	51 266	0	0	0	0	0	0	11 393	38 588	51 266	250 084
Для квадроцикла	9 765	8 820	19 530	47 250	78 120	85 050	87 885	97 650	85 050	78 120	47 250	9 765	654 255
ИТОГО	2 931 941	2 648 205	3 176 066	1 233 750	3 038 000	4 205 250	4 790 275	4 600 400	2 892 750	2 658 793	3 204 338	2 931 941	38 311 709

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.3. Прокат туристического инвентаря

Лист

50

2.3

ЯХТ-КЛУБ И СПОРТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (ПРОКАТ ТУРИСТИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРЯ)

Прямые расходы

В состав прямых затрат входит:

1. Расходы на топливо.
2. Расходы на обслуживание техники.
3. Транспортный налог.

В прямых расходах также были заложены расходы, на содержание техники для персонала. Данная техника необходима для совместного проведения различного рода мото-экскурсий, мото-прогулок и пр., а также для реализации функции контроля за клиентами (безопасность движения и пр.).

Востребованность (пробег) данного вида техники будет оказывать влияние на сумму прямых расходов.

Количество инвентаря для персонала, а также прямые расходы на одну единицу техники:

Наименование инвентаря для персонала	Количество
Снегоход (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)	2
Мини-катер с мотором (четырёхтактный, 100 л.с.)	1
Квадроцикл (ДВС - четырёхтактный, 40 л.с.)	2
Экипировка для снегохода (комплект)	2
Экипировка для квадроцикла (комплект)	2

Наименование техники	Обслуживание через каждые 100-150 мото-часов, руб.	Обслуживание в сезон, руб.	Средняя скорость движения, км/час	Расход бензина, л/100 км	Расход бензина, л/час	Средняя стоимость бензина, руб./л	Стоимость бензина, руб./час	Стоимость масла, руб./час	Транспортный налог, руб./год
Снегоход (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)	12 000	-	25	25	6	32	200	188	3 100
Гидроцикл (ДВС - четырёхтактный, 90 л.с.)	10 000	-	40	20	8	35	280	-	11 250
Квадроцикл (ДВС - четырёхтактный, 40 л.с.)	12 000	-	25	15	4	35	131	-	1 000
Мини-катер с мотором (четырёхтактный, 100 л.с.)	20 000	-	40	30	12	35	420	-	10 000
Весельная лодка	-	4 000	-	-	-	-	-	-	-
Велосипед	-	2 000	-	-	-	-	-	-	-

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.3. Прокат туристического инвентаря

Лист

51

2.3

ЯХТ-КЛУБ И СПОРТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (ПРОКАТ ТУРИСТИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРЯ)

Всего прямых расходов по прокату техники с учетом ее востребуемости:

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
Расходы на топливо, в руб.	643 575	581 293	662 799	93 023	228 230	365 525	433 532	378 326	203 457	292 543	562 964	643 575	5 088 842
Снегоход (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)	567 591	512 663	567 591	0	0	0	0	0	0	126 131	427 219	567 591	2 768 784
Гидроцикл (ДВС - четырехтактный, 90 л.с.)	0	0	0	0	60 760	161 700	212 660	151 900	29 400	0	0	0	616 420
Квадроцикл (ДВС - четырехтактный, 40 л.с.)	17 089	15 435	34 178	82 688	136 710	148 838	153 799	170 888	148 838	136 710	82 688	17 089	1 144 946
Снегоход персонала (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)***	56 759	51 266	56 759	0	0	0	0	0	0	12 613	42 722	56 759	276 878
Мини-катер с мотором (четырёхтактный, 100 л.с.)***	0	0	0	0	13 671	36 383	47 849	34 178	6 615	0	0	0	138 695
Квадроцикл персонала (ДВС - четырехтактный, 40 л.с.)***	2 136	1 929	4 272	10 336	17 089	18 605	19 225	21 361	18 605	17 089	10 336	2 136	143 118
Обслуживание техники, в руб.	180 000	24 000	324 000	70 000	24 000	194 000	50 000	168 000	70 000	384 000	98 000	324 000	1 910 000
Снегоход (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)	180 000	0	180 000	0	0	0	0	0	0	180 000	0	180 000	720 000
Гидроцикл (ДВС - четырехтактный, 90 л.с.)	0	0	0	50 000	0	50 000	50 000	0	50 000	0	0	0	200 000
Квадроцикл (ДВС - четырехтактный, 40 л.с.)	0	0	144 000	144 000	0	144 000	0	144 000	0	144 000	0	144 000	864 000
Снегоход персонала (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)***	0	24 000	0	0	0	0	0	0	0	0	24 000	0	48 000
Мини-катер с мотором (четырёхтактный, 100 л.с.)***	0	0	0	20 000	0	0	0	0	20 000	0	0	0	40 000
Квадроцикл персонала (ДВС - четырехтактный, 40 л.с.)***	0	0	0	0	24 000	0	0	24 000	0	0	24 000	0	72 000
Весельная лодка	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60 000	0	0	60 000
Велосипед	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50 000	0	50 000
Транспортный налог, в руб.	33 238	0	0	33 238	0	0	33 238	0	0	33 238	0	0	132 950
Снегоход (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)	11 625	0	0	11 625	0	0	11 625	0	0	11 625	0	0	46 500
Гидроцикл (ДВС - четырехтактный, 90 л.с.)	14 063	0	0	14 063	0	0	14 063	0	0	14 063	0	0	56 250
Квадроцикл (ДВС - четырехтактный, 40 л.с.)	3 000	0	0	3 000	0	0	3 000	0	0	3 000	0	0	12 000
Снегоход персонала (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)***	1 550	0	0	1 550	0	0	1 550	0	0	1 550	0	0	6 200
Мини-катер с мотором (четырёхтактный, 100 л.с.)***	2 500	0	0	2 500	0	0	2 500	0	0	2 500	0	0	10 000
Квадроцикл персонала (ДВС - четырехтактный, 40 л.с.)***	500	0	0	500	0	0	500	0	0	500	0	0	2 000

*** - в расчетах востребуемость техники для персонала (пробег) напрямую зависит от востребуемости техники для проката. Отсюда процент востребуемости техники для персонала (пробег):

Снегоход персонала (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)***	75%
Мини-катер с мотором (четырёхтактный, 100 л.с.)***	75%
Квадроцикл персонала (ДВС - четырехтактный, 40 л.с.)***	75%

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.3. Прокат туристического инвентаря

Лист

52

2.3

ЯХТ-КЛУБ И СПОРТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (ПРОКАТ ТУРИСТИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРЯ)

Накладные расходы в месяц:

Наименование затрат	Кол-во	Зарплата	Сумма
Зарплата			330 000
Директор-администратор	1	50 000	50 000
Администратор-гид	1	40 000	40 000
Бухгалтер	1	25 000	25 000
Гид-механик	2	45 000	90 000
Механик	2	35 000	70 000
Механик-разнорабочий	1	25 000	25 000
Уборщик	2	15 000	30 000
Страховые взносы с ФОТ (30,2%)			99 660
Расходы на содержание оргтехники			5 000
Канцелярские расходы			1 000
Коммунальные расходы			60 000
Расходы на инструменты и инвентарь			25 000
Расходы на ремонт, мойку техники и экипировки			250 000
Расходы на вывоз мусора			20 000
Расходы на охрану			86 400
Прочие расходы (3% от суммы прямых затрат)			26 312
ИТОГО			903 372

Финансовый результат от эксплуатационной деятельности до уплаты налогов и процентов по кредиту:

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
Доходы	2 931 941	2 648 205	3 176 066	1 233 750	3 038 000	4 205 250	4 790 275	4 600 400	2 892 750	2 658 793	3 204 338	2 931 941	38 311 709
Прокат техники	2 870 910	2 593 080	3 105 270	1 186 500	2 959 880	4 120 200	4 702 390	4 502 750	2 807 700	2 569 280	3 118 500	2 870 910	37 407 370
Прокат экипировки	61 031	55 125	70 796	47 250	78 120	85 050	87 885	97 650	85 050	89 513	85 838	61 031	904 339
Прямые расходы	856 812	605 293	986 799	196 261	252 230	559 525	516 770	546 326	273 457	709 781	660 964	967 575	7 131 792
Расходы на топливо	643 575	581 293	662 799	93 023	228 230	365 525	433 532	378 326	203 457	292 543	562 964	643 575	5 088 842
Обслуживание техники	180 000	24 000	324 000	70 000	24 000	194 000	50 000	168 000	70 000	384 000	98 000	324 000	1 910 000
Транспортный налог	33 238	0	0	33 238	0	0	33 238	0	0	33 238	0	0	132 950
Накладные расходы	903 372	903 372	903 372	903 372	903 372	903 372	903 372	903 372	903 372	903 372	903 372	903 372	10 840 462
Финансовый результат до уплаты налогов и процентов по кредиту	1 171 757	1 139 540	1 285 895	134 117	1 882 398	2 742 354	3 370 134	3 150 702	1 715 921	1 045 640	1 640 002	1 060 995	20 339 455

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.3. Прокат туристического инвентаря

Лист

53

2.3

ЯХТ-КЛУБ И СПОРТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (ПРОКАТ ТУРИСТИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРЯ)

Капитальные вложения

В расчете стоимости капитальных затрат учтены затраты по всем статьям для строительства и запуска в эксплуатацию центра проката техники и туристического инвентаря, а именно:

1. Стоимость земельного участка.
2. Расходы на исходно-разрешительную документацию.
3. Расходы на проектирование.
4. Расходы на технические условия.
5. Строительно-монтажные работы.
6. Расходы на сопутствующую инфраструктуру.
7. Расходы на функцию Заказчика.
8. Приобретение техники.

Учитывая, что проект будет реализовываться через принцип частно-государственного партнерства, предполагается, что капитальные затраты, указанные в пунктах 1, 4 и 6 будут осуществлены за счет органов государства в рамках Федеральной целевой программы «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011–2018 годы)». Указанные затраты должны составить не более 30% от всего бюджета проекта.

Стоимость 1 м² строительно-монтажных работ:

Наименование	Площадь, в м ²	Стоимость СМР, руб./м ²			
		СМР	Отделка	Оборудование и инвентарь	ИТОГО
Ремонтная мастерская на 3 ремонтных зоны	150	22 000	3 000	12 000	37 000
Склад (ГСМ, запчасти и прочее)	50	15 000	2 000	0	17 000
Ангар для хранения техники	600	5 000	0	0	5 000
Административно-офисное здание	180	22 000	5 000	8 000	35 000

Общий объем капиталовложений в разрезе инвестор / государство во времени

Капиталовложения в технику и экипировку для проката (за счет Инвестора):

Наименование	Количество, шт	Цена техники за единицу, руб.	Сумма, руб.	Экипировка			ИТОГО
				Комплект, шт	Цена за комплект, руб.	Сумма, руб.	
Снегоход (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)	15	420 000	6 300 000	30	30 000	900 000	
Гидроцикл (ДВС - четырехтактный, 90 л.с.)	5	450 000	2 250 000	20	3 000	60 000	
Квадроцикл (ДВС - четырехтактный, 40 л.с.)	12	510 000	6 120 000	24	30 000	720 000	
Весельная лодка	15	20 000	300 000	-	-	-	
Велосипед	25	15 000	375 000	-	-	-	
ИТОГО:			15 345 000			1 680 000	17 025 000

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	----------	------	--------	---------	------

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.3. Прокат туристического инвентаря

Лист

54

Формат А3

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

2.3

ЯХТ-КЛУБ И СПОРТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (ПРОКАТ ТУРИСТИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРЯ)

Капиталовложения в технику и экипировку для персонала (за счет Инвестора):

Наименование	Количество, шт	Цена техники за единицу, руб.	Сумма, руб.	Экипировка			ИТОГО
				Комплект, шт	Цена за комплект, руб.	Сумма, руб.	
Снегоход (ДВС - двухтактный, 62 л.с.)	2	420 000	840 000	2	30 000	60 000	
Мини-катер с мотором (четырёхтактный, 100 л.с.)	1	850 000	850 000	-	-	-	
Квадроцикл (ДВС - четырёхтактный, 40 л.с.)	2	510 000	1 020 000	2	30 000	60 000	
ИТОГО:			2 710 000			120 000	2 830 000

Капиталовложения в строительство зданий и сооружений:

Наименование	Сумма	месяцы									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Капиталовложения, финансируемые за счет Инвестора	17 763 616	356 235	447 963	356 235	1 907 984	2 449 200	3 265 600	3 265 600	3 265 600	1 632 800	816 400
Исходно-разрешительная документация	498 400	166 133	166 133	166 133							
Проектирование + экспертиза	882 000	176 400	264 600	176 400	264 600						
Строительно-монтажные работы	15 700 000				1 570 000	2 355 000	3 140 000	3 140 000	3 140 000	1 570 000	785 000
Услуги Заказчика и управление (4%)	683 216	13 701	17 229	13 701	73 384	94 200	125 600	125 600	125 600	62 800	31 400
Капиталовложения, финансируемые за счет государства (земельный участок, технические условия и сопутствующая инфраструктура) - 30%	16 122 264				1 612 226	2 418 340	3 224 453	3 224 453	3 224 453	1 612 226	806 113
ИТОГО	33 885 880	356 235	447 963	356 235	3 520 210	4 867 540	6 490 053	6 490 053	6 490 053	3 245 026	1 622 513

Источники финансирования

Строительство центра проката техники и туристического инвентаря предполагается вести за счет трех источников финансирования: средства инвестора, средства органов государства в рамках Федеральной целевой программы «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011–2018 годы)». Расчетная ставка банковского кредита – 16% годовых.

Бюджет затрат	55 220 856
Строительство	33 885 880
Первичное приобретение техники	19 855 000
Проценты банку на стадии строительства	1 479 976
Источники финансирования	55 220 856
Средства инвестора	10 263 192
Средства банка	28 835 400
Средства органов государства	16 122 264

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.3. Прокат туристического инвентаря

Лист

55

2.3

ЯХТ-КЛУБ И СПОРТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (ПРОКАТ ТУРИСТИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРЯ)

Налоговое окружение

В качестве системы налогообложения предлагается – упрощенная система налогообложения (УСН) (Глава 26.2 НК РФ). Ставка, действующая на территории РТ – 10% (доходы минус расходы).

Система УСН имеет ряд ограничений на применение, в частности:

1. Доля участия других организаций в уставном капитале не более 25%.
2. Средняя численность работников за налоговый период не более 100 человек.
3. Остаточная стоимость основных средств не превышает 100 млн. руб.
4. Размер ежегодных доходов от деятельности не превышает определенного лимита с учетом коэффициента-дефлятора. На 2014 год лимит был определен в размере 64,02 млн. руб.

Предлагаемый проката техники и туристического инвентаря может отвечать всем указанным требованиям.

Страховые взносы с зарплаты – 30,2 % (включая страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний).

Налог на имущество. С 01.01.2015 будет утвержден новый порядок уплаты налога на имущества для предприятий, применяющих УСН. Новый закон обяжет данные предприятия уплачивать налог на имущество в отношении объектов недвижимости, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость. Учитывая, что кадастровая стоимость ежегодно меняется, в расчетах была применена балансовая стоимость.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.3. Прокат туристического инвентаря

Лист

56

ЯХТ-КЛУБ И СПОРТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР (ПРОКАТ ТУРИСТИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРЯ)

Бюджет движения денежных средств

	Сумма	1 год				2 год				3 год				4 год			
		1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
Капитальные вложения	69 085 880	1 160 432	14 877 803	16 225 132	21 477 513	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Строительство зданий и сооружений, в т.ч.	33 885 880	1 160 432	14 877 803	16 225 132	21 477 513	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
за счет Инвестора	17 763 616	1 160 432	7 622 784	8 164 000	816 400												
за счет государства	16 122 264		7 255 019	8 061 132	806 113												
Приобретение прокатной техники (1 раз в 4 года)	35 200 000				19 855 000												
Доходы	191 558 544					8 756 213	8 477 000	12 283 425	8 795 071	8 756 213	8 477 000	12 283 425	8 795 071	8 756 213	8 477 000	12 283 425	8 795 071
Прокат техники	187 036 850					8 569 260	8 266 580	12 012 840	8 558 690	8 569 260	8 266 580	12 012 840	8 558 690	8 569 260	8 266 580	12 012 840	8 558 690
Прокат экипировки	4 521 694					186 953	210 420	270 585	236 381	186 953	210 420	270 585	236 381	186 953	210 420	270 585	236 381
Прямые расходы	35 658 959					2 448 905	1 008 015	1 336 553	2 338 319	2 448 905	1 008 015	1 336 553	2 338 319	2 448 905	1 008 015	1 336 553	2 338 319
Расходы на топливо	25 444 209					1 887 667	686 778	1 015 315	1 499 082	1 887 667	686 778	1 015 315	1 499 082	1 887 667	686 778	1 015 315	1 499 082
Обслуживание техники	9 550 000					528 000	288 000	288 000	806 000	528 000	288 000	288 000	806 000	528 000	288 000	288 000	806 000
Транспортный налог	664 750					33 238	33 238	33 238	33 238	33 238	33 238	33 238	33 238	33 238	33 238	33 238	33 238
Накладные расходы	54 202 308					2 710 115	2 710 115	2 710 115	2 710 115	2 710 115	2 710 115	2 710 115	2 710 115	2 710 115	2 710 115	2 710 115	2 710 115
Налоги	7 553 380					108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424
УСН	5 384 905					0	0	0	0	0	0	0	0	0	227 099	812 833	363 821
Налог на имущество	2 168 475					108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424
Сальдо	25 058 016	-1 160 432	-14 877 803	-16 225 132	-21 477 513	3 488 769	4 650 445	8 128 333	3 638 213	3 488 769	4 650 445	8 128 333	3 638 213	3 488 769	4 423 347	7 315 500	3 274 392
Сальдо накопительным итогом	25 058 016	-1 160 432	-16 038 235	-32 263 367	-53 740 880	-50 252 111	-45 601 666	-37 473 333	-33 835 120	-30 346 351	-25 695 905	-17 567 572	-13 929 359	-10 440 590	-6 017 244	1 298 256	4 572 648

	Сумма	1 год				2 год				3 год				4 год			
		1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
Приход средств Инвестора, в т.ч.	39 098 592	1 160 432	7 622 784	8 490 560	21 824 816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
собственные	10 263 192	1 160 432	7 622 784	326 560	1 153 416												
банковские	28 835 400			8 164 000	20 671 400												
Возврат средств Инвестора, в т.ч.	39 098 592	0	0	0	0	2 432 659	3 744 100	7 522 904	3 159 149	3 135 110	4 475 819	8 128 333	3 638 213	2 862 305	0	0	0
собственные	10 263 192											3 762 674	3 638 213	2 862 305			
банковские	28 835 400					2 432 659	3 744 100	7 522 904	3 159 149	3 135 110	4 475 819	4 365 659					
Проценты банку	5 055 210	0	0	326 560	1 153 416	1 056 110	906 346	605 429	479 064	353 659	174 626	0	0	0	0	0	0
Приход средств МУПа	16 122 264		7 255 019	8 061 132	806 113												
Возврат средств МУПа (выкуп)	16 122 264													626 464	4 423 347	7 315 500	3 274 392
Сальдо	20 002 807	0	0	0	0	0	-0	0	0	0	-0	0	0	0	0	0	0
Сальдо накопительным итогом	20 002 807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 год				6 год			
1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
0	0	0	15 345 000	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
15 345 000							
8 756 213	8 477 000	12 283 425	8 795 071	8 756 213	8 477 000	12 283 425	8 795 071
8 569 260	8 266 580	12 012 840	8 558 690	8 569 260	8 266 580	12 012 840	8 558 690
186 953	210 420	270 585	236 381	186 953	210 420	270 585	236 381
2 448 905	1 008 015	1 336 553	2 338 319	2 448 905	1 008 015	1 336 553	2 338 319
1 887 667	686 778	1 015 315	1 499 082	1 887 667	686 778	1 015 315	1 499 082
528 000	288 000	288 000	806 000	528 000	288 000	288 000	806 000
33 238	33 238	33 238	33 238	33 238	33 238	33 238	33 238
2 710 115	2 710 115	2 710 115	2 710 115	2 710 115	2 710 115	2 710 115	2 710 115
457 301	573 468	921 257	472 245	457 301	573 468	921 257	472 245
348 877	465 045	812 833	363 821	348 877	465 045	812 833	363 821
108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424	108 424
3 139 892	4 185 401	7 315 500	-12 070 608	3 139 892	4 185 401	7 315 500	3 274 392
7 712 540	11 897 941	19 213 440	7 142 832	10 282 724	14 468 125	21 783 625	25 058 016

5 год				6 год			
1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
482 562							
2 657 330	4 185 401	7 315 500	-12 070 608	3 139 892	4 185 401	7 315 500	3 274 392
2 657 330	6 842 731	14 158 231	2 087 622	5 227 514	9 412 915	16 728 415	20 002 807

Срок окупаемости проекта, в годах: 4,04

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.3. Прокат туристического инвентаря

Лист

57

Суть проекта

- строительство агрофермы по выращиванию ягод, включающей в себя 7 га ягодных плантаций, склад и здание управления фермой.

Под застройку выделяется земельный участок общей площадью 7,03 га.

На данном земельном участке планируется возвести следующие объекты:

Наименование	Кол-во	Площадь единицы, м ²	Площадь, м ²
Склад (инвентарь, удобрения и пр.)	1	100	100
Офис	1	50	50

Наименование	Кол-во, в га
Плантация клубники	3
Плантация малины	2
Плантация смородины	2

Номенклатура предоставляемых услуг:

Продажа ягод

Урожайность, кг/га в течение 5-летнего цикла, а также цена реализации 1 кг каждого вида ягод:

Наименование	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	ИТОГО за 5 лет
Клубника, в кг	4 000	20 000	15 000	13 000	11 000	63 000
Малина, в кг	3 000	10 000	12 000	15 000	15 000	55 000
Смородина, в кг	4 000	10 000	12 000	14 000	14 000	54 000

Наименование	Цена за 1 кг, в руб.
Клубника	200
Малина	250
Смородина	100

Сезонное плодоношение в разрезе месяцев, в процентах:

Наименование	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	ИТОГО
Клубника		45%	55%				100%
Малина				75%	25%		100%
Смородина			30%	70%			100%

Выручка.

Выручка от реализации по каждому виду ягод, с учетом сезонного плодоношения в течение 5-летнего цикла:

	1 год				2 год				3 год				4 год				5 год				ИТОГО
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	
Клубника (3га)	0	1 080 000	1 320 000	0	0	5 400 000	6 600 000	0	0	4 050 000	4 950 000	0	0	3 510 000	4 290 000	0	0	2 970 000	3 630 000	0	37 800 000
Малина (2 га)	0	0	1 500 000	0	0	0	5 000 000	0	0	0	6 000 000	0	0	0	7 500 000	0	0	0	7 500 000	0	27 500 000
Смородина (2га)	0	0	800 000	0	0	0	2 000 000	0	0	0	2 400 000	0	0	0	2 800 000	0	0	0	2 800 000	0	10 800 000
ИТОГО	0	1 080 000	3 620 000	0	0	5 400 000	13 600 000	0	0	4 050 000	13 350 000	0	0	3 510 000	14 590 000	0	0	2 970 000	13 930 000	0	76 100 000

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.4. Агроферма

Прямые расходы

Эксплуатационные расходы по содержанию плантаций:

Наименование расходов	Клубника	Малина	Смородина
Уходные работы в сезон (удобрения, обрезка, мульчирование и т.д.) в сезон на 1 га, в руб.	150 000	200 000	150 000
Тара на 1 кг ягод, в руб.	8	6	6
Зарплата по уборке урожая на 1 кг, в руб.	10	15	15
Страховые взносы с ФОТ на 1 кг, в руб.	2,71	4,07	4,07

Прямые расходы

Прямые расходы по содержанию плантаций всего:

	1 год				2 год				3 год				4 год				5 год				ИТОГО
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	
Клубника (3га)	0	495 167	1 062 596	191 667	0	942 503	2 261 030	191 667	0	802 711	2 290 693	191 667	0	746 794	2 473 000	191 667	0	690 877	2 404 657	191 667	15 128 360
Уходные работы	0	261 834	361 686	75 000	0	709 170	908 430	75 000	0	569 378	737 573	75 000	0	513 461	669 230	75 000	0	457 544	600 887	75 000	6 164 190
Тара	0	150 000	225 000	75 000	0	150 000	225 000	75 000	0	150 000	225 000	75 000	0	150 000	225 000	75 000	0	150 000	225 000	75 000	2 250 000
Зарплата по уборке урожая со страховыми взносами	0	43 200	52 800	0	0	216 000	264 000	0	0	162 000	198 000	0	0	140 400	171 600	0	0	118 800	145 200	0	1 512 000
Малина (2 га)	0	68 634	83 886	0	0	343 170	419 430	0	0	257 378	314 573	0	0	223 061	272 630	0	0	188 744	230 687	0	2 402 190
Уходные работы	0	133 333	350 390	66 667	0	133 333	701 300	66 667	0	133 333	801 560	66 667	0	133 333	951 950	66 667	0	133 333	951 950	66 667	4 757 150
Тара	0	133 333	200 000	66 667	0	133 333	200 000	66 667	0	133 333	200 000	66 667	0	133 333	200 000	66 667	0	133 333	200 000	66 667	2 000 000
Зарплата по уборке урожая со страховыми взносами	0	0	36 000	0	0	0	120 000	0	0	0	144 000	0	0	0	180 000	0	0	0	180 000	0	660 000
Смородина (2га)	0	0	114 390	0	0	0	381 300	0	0	0	457 560	0	0	0	571 950	0	0	0	571 950	0	2 097 150
Уходные работы	0	100 000	350 520	50 000	0	100 000	651 300	50 000	0	100 000	751 560	50 000	0	100 000	851 820	50 000	0	100 000	851 820	50 000	4 207 020
Тара	0	100 000	150 000	50 000	0	100 000	150 000	50 000	0	100 000	150 000	50 000	0	100 000	150 000	50 000	0	100 000	150 000	50 000	1 500 000
Зарплата по уборке урожая со страховыми взносами	0	0	48 000	0	0	0	120 000	0	0	0	144 000	0	0	0	168 000	0	0	0	168 000	0	648 000
ИТОГО	0	563 801	1 260 872	191 667	0	1 285 673	3 061 760	191 667	0	1 060 088	3 062 825	191 667	0	969 854	3 317 579	191 667	0	879 620	3 207 293	19 436 033	2 059 020

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.4. Агроферма

Лист

59

Накладные расходы в месяц:

Наименование затрат	Кол-во	Зарплата	Сумма
Зарплата			135 000
<i>Директор</i>	<i>0,5</i>	<i>70 000</i>	<i>35 000</i>
<i>Агроном</i>	<i>1</i>	<i>40 000</i>	<i>40 000</i>
<i>Главный бухгалтер</i>	<i>1</i>	<i>30 000</i>	<i>30 000</i>
<i>Заведующий по АХЧ</i>	<i>1</i>	<i>30 000</i>	<i>30 000</i>
Страховые взносы с ФОТ (27,1 %)			36 585
Расходы на содержание оргтехники			5 000
Канцелярские расходы			1 500
Справочно-информационные системы, подписка			20 000
Программное обеспечение, услуги IT-специалиста			10 000
Коммунальные расходы			20 000
Расходные материалы и инвентарь			40 000
Расходы на охрану			64 800
Прочие расходы (3% от суммы прямых затрат)			9 987
ИТОГО			342 872

Финансовый результат от эксплуатационной деятельности до уплаты налогов и процентов по кредиту:

	1 год				2 год				3 год				4 год				5 год				ИТОГО
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	
Доходы	0	1 080 000	3 620 000	0	0	5 400 000	13 600 000	0	0	4 050 000	13 350 000	0	0	3 510 000	14 590 000	0	0	2 970 000	13 930 000	0	76 100 000
Клубника	0	1 080 000	1 320 000	0	0	5 400 000	6 600 000	0	0	4 050 000	4 950 000	0	0	3 510 000	4 290 000	0	0	2 970 000	3 630 000	0	37 800 000
Малина	0	0	1 500 000	0	0	0	5 000 000	0	0	0	6 000 000	0	0	0	7 500 000	0	0	0	7 500 000	0	27 500 000
Смородина	0	0	800 000	0	0	0	2 000 000	0	0	0	2 400 000	0	0	0	2 800 000	0	0	0	2 800 000	0	10 800 000
Прямые расходы	0	495 167	1 062 596	191 667	0	942 503	2 261 030	191 667	0	802 711	2 290 693	191 667	0	746 794	2 473 000	191 667	0	690 877	2 404 657	191 667	15 128 360
Клубника	0	261 834	361 686	75 000	0	709 170	908 430	75 000	0	569 378	737 573	75 000	0	513 461	669 230	75 000	0	457 544	600 887	75 000	6 164 190
Малина	0	133 333	350 390	66 667	0	133 333	701 300	66 667	0	133 333	801 560	66 667	0	133 333	951 950	66 667	0	133 333	951 950	66 667	4 757 150
Смородина	0	100 000	350 520	50 000	0	100 000	651 300	50 000	0	100 000	751 560	50 000	0	100 000	851 820	50 000	0	100 000	851 820	50 000	4 207 020
Накладные расходы	0	685 743	1 028 615	342 872	0	685 743	1 028 615	342 872	0	685 743	1 028 615	342 872	0	685 743	1 028 615	342 872	0	685 743	1 028 615	342 872	10 286 147
Финансовый результат до уплаты налогов и процентов по кредиту	0	-100 910	1 528 789	-534 538	0	3 771 754	10 310 355	-534 538	0	2 561 546	10 030 693	-534 538	0	2 077 463	11 088 386	-534 538	0	1 593 380	10 496 729	-534 538	50 685 494

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.4. Агроферма

Лист

60

Капитальные вложения

В расчете стоимости капитальных затрат учтены затраты по всем статьям для строительства и запуска в эксплуатацию агрофермы, а именно:

1. Стоимость земельного участка.
2. Расходы на исходно-разрешительную документацию.
3. Расходы на проектирование.
4. Расходы на технические условия.
5. Строительно-монтажные работы.
6. Расходы на сопутствующую инфраструктуру.
7. Расходы на функцию Заказчика.
8. Создание плантаций.

Учитывая, что проект будет реализовываться через принцип частно-государственного партнерства, предполагается, что капитальные затраты, указанные в пунктах 1, 4 и 6 будут осуществлены за счет органов государства в рамках Федеральной целевой программой «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011–2018 годы)». Указанные затраты должны составить не более 30% от всего бюджета проекта.

Стоимость 1 м² строительно-монтажных работ:

Наименование	Площадь, в м ²	Стоимость СМР, руб./м ²			
		СМР	Отделка	Оборудование и инвентарь	ИТОГО
Склад (инвентарь, удобрения и пр.)	100	12 000	2 000	0	14 000
Офис	50	22 000	5 000	5 000	32 000

Капиталовложения в плантации ягод

Капиталовложения в плантации ягод (за счет Инвестора)		
Клубника	1 га	3 га
Капиталовложения в плантацию	1 582 800	4 748 400
Затраты на подготовку почвы, в т.ч.	197 200	591 600
<i>покос травы и ее уборка</i>	<i>15 000</i>	<i>45 000</i>
<i>обработка гербицидом</i>	<i>12 200</i>	<i>36 600</i>
<i>формирование гряды, укладка мульчирующей пленки</i>	<i>170 000</i>	<i>510 000</i>
Затраты на систему капельного полива	170 000	510 000
Затраты на первоначальную защиту и средства питания	30 000	90 000
Затраты на закупку саженцев 57 000 шт/га	1 140 000	3 420 000
Затраты на посадку саженцев (57 000 шт/га * 0,8 р./шт)	45 600	136 800
Малина	1 га	2 га
Капиталовложения в плантацию	1 358 450	2 716 900
Затраты на подготовку почвы, в т.ч.	188 450	376 900
<i>покос травы и ее уборка</i>	<i>15 000</i>	<i>30 000</i>
<i>обработка гербицидом</i>	<i>12 200</i>	<i>24 400</i>
<i>формирование гряды, внесение первичных удобрений, мульчирование опилками</i>	<i>161 250</i>	<i>322 500</i>
Затраты на систему капельного полива	110 000	220 000
Затраты на закупку саженцев 20 000 шт/га	1 000 000	2 000 000
Затраты на посадку саженцев (20 000 шт/га * 3 р./шт)	60 000	120 000
Смородина	1 га	2 га
Капиталовложения в плантацию	758 950	1 517 900
Затраты на подготовку почвы, в т.ч.	208 950	417 900
<i>покос травы и ее уборка</i>	<i>15 000</i>	<i>30 000</i>
<i>обработка гербицидом</i>	<i>12 200</i>	<i>24 400</i>
<i>формирование гряды, внесение первичных удобрений, укладка мульчирующей пленки</i>	<i>181 750</i>	<i>363 500</i>
Затраты на систему капельного полива	100 000	200 000
Затраты на закупку саженцев 5 000 шт/га	400 000	800 000
Затраты на посадку саженцев (5 000 шт/га * 10 р./шт)	50 000	100 000
ИТОГО капиталовложений в плантации	3 700 200	8 983 200

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.4. Агроферма

Лист

62

Капиталовложения в строительство зданий и сооружений:

Наименование	месяцы								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Капиталовложения, финансируемые за счет Инвестора	3 432 000	99 320	99 320	425 360	468 000	780 000	780 000	468 000	312 000
Исходно-разрешительная документация	165 000	55 000	55 000	55 000	0	0	0	0	0
Проектирование	135 000	40 500	40 500	54 000	0	0	0	0	0
Строительно-монтажные работы	3 000 000	0	0	300 000	450 000	750 000	750 000	450 000	300 000
Услуги Заказчика и управление (4%)	132 000	3 820	3 820	16 360	18 000	30 000	30 000	18 000	12 000
Капиталовложения, финансируемые за счет государства (земельный участок, технические условия и сопутствующая инфраструктура) - 30%	5 320 800	0	0	532 080	798 120	1 330 200	1 330 200	798 120	532 080
ИТОГО	8 752 800	99 320	99 320	957 440	1 266 120	2 110 200	2 110 200	1 266 120	844 080

Источники финансирования.

Строительство агрофермы по выращиванию ягод предполагается вести за счет трех источников финансирования: средства инвестора, средства органов государства и средства банка в рамках Федеральной целевой программой «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011–2018 годы)». Расчетная ставка банковского кредита – 16% годовых.

Бюджет затрат	18 262 675
Строительство	8 752 800
Создание плантаций	8 983 200
Убыток текущей деятельности (2 год, 2 кв.)	100 910
Проценты банку на стадии строительства	425 764

Источники финансирования	18 262 675
Средства инвестора	6 671 044
Средства банка	6 270 830
Средства органов государства	5 320 800

Налоговое окружение.

В качестве системы налогообложения предлагается – единый сельскохозяйственный налог (ЕСХН) (Глава 26.1 НК РФ). Ставка – 6% (доходы минус расходы).

Страховые взносы с зарплаты – 27,1 % (пониженные страховые взносы по состоянию на 2014 год).

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.4. Агроферма

Лист

63

2.5

ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ТУРИСТИЧЕСКОГО КЛАСТЕРА, РАСПОЛОЖЕННОГО В ВЕРХНЕУСЛОНСКОМ РАЙОНЕ РТ

Сводные финансово-экономические параметры

объект кластера	средства инвестора		вклад государства		итого инвестиций	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Отель 4* на 62 номера	168 000	70%	72 000	30%	240 000	100%
Тематические бани	88 000	70%	37 000	30%	125 000	100%
Спортивно-технический центр	53 000	77%	16 000	23%	69 000	100%
Агро-туристическая ферма	12 400	70%	5 300	30%	17 700	100%
Всего по кластеру	321 400		130 300		451 700	

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Финансово-экономическое обоснование
2.5. Сводные финансово-экономические параметры

Лист

65



РАЗДЕЛ 3.

ЮРИДИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Инв. № подл.
Подп. и дата.
Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 3.
Юридическое обоснование

Лист
66

3.1.1

ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

Одной из основных идей Республиканской программы «Развитие сферы туризма и гостеприимства в Республике Татарстан на 2014–2020 годы» (далее - Программа) ее реализация через принцип частно-государственного партнерства.

Данный принцип характеризуется высокой степенью заинтересованности как со стороны публично-правовых образований, так и со стороны частных инвесторов.

Указанный принцип можно использовать через структуру реализации инвестиционного проекта, описанную в законодательстве, широко и успешно применяемую на практике.

Ключевую роль в процессе реализации любого инвестиционного проекта играет застройщик.

Знаковость его фигуры определяется тем, что юридически среди всех участников инвестиционного процесса только застройщику принадлежит земельный участок, на котором в будущем возникнет объект капитального строительства. При этом не имеет значения, на каком праве участок принадлежит застройщику. Это может быть как право собственности, так и иное, отличное от права собственности право, например, аренда и даже производная от аренды субаренда.

В действующем законодательстве нет единого понятия «застройщик», имеются расхождения между нормативно-правовыми актами и федеральными законами.

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

В инвестиционном процессе также принимают участие технический заказчик, генеральный проектировщик (проектировщик), генеральный подрядчик, подрядчики, поставщики.

Ниже дадим юридическое определение и опишем функционал каждого из них:

Технический заказчик – физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

Полный состав работ технического заказчика может включать в себя следующие основные этапы:

- Сбор и согласование исходно-разрешительной документации (ИРД) для проектирования и строительства.
- Организация разработки и согласование проектно-сметной документации, и получение положительного заключения госэкспертизы.
- Подготовка к строительству, подготовка документов и получение разрешения на строительство и снос.
- Организация и контроль строительства.
- Ведение строительного контроля (технического надзора) за строительством.
- Подготовка документов и сдача объекта в эксплуатацию.

Генеральный проектировщик – это организация, осуществляющая проектирование. Генеральный проектировщик на основании заключенного договора с техническим заказчиком проводит проектные и изыскательные работы. Генеральный проектировщик может поручить выполнение отдельных проектных работ сторонним организациям, оставаясь ответственным за качество их исполнения.

В функции генерального проектировщика входит:

- разработка концепции и рабочего проекта в стадии проекта и составление рабочей документации;
- организационно технологическая подготовка к проектированию;
- экспертизу проектной документации;
- утверждение проектной документации Заказчиком;
- нормоконтроль проектной документации;
- хранение и комплектование проектной документации;
- осуществление авторского надзора за ходом сооружения объекта;
- принятие участия в сдаче объекта заказчику.

Генеральный подрядчик – это юридическое лицо, отвечающее за исполнение всего комплекса работ, предусмотренного контрактом на строительство, в том числе за общую организационно-техническую подготовку и строительство, в соответствии с проектно-сметной документацией, согласовывает и выполняет весь комплекс работ, координирует деятельность всех субподрядных организаций, обеспечивает сдачу объекта заказчику и ввод его в эксплуатацию надлежащим качеством в установленные сроки.

Функция генерального подрядчика предполагает строительство объектов «под ключ», включая полное обеспечение материально-техническими ресурсами, оборудованием, персоналом.

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 3. Юридическое обоснование
Основные определения и понятия

Лист

67

3.1.4 ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1. Реализация инвестиционных проектов в рамках частно-государственного партнерства необходимо осуществлять через создание специальной коммерческой организации (застройщика), собственниками которой являются, с одной стороны, МУП, а, с другой, - частный инвестор (Схема реализации проекта «Пять капиталов», основанная на принципе частно-государственного партнерства).

При создании застройщика между учредителями необходимо заключить в письменной форме договор об учреждении общества, определяющий порядок осуществления ими совместной деятельности по учреждению общества, размер уставного капитала общества, размер и номинальную стоимость доли каждого из учредителей общества, а также размер, порядок и сроки оплаты таких долей в уставном капитале общества. В данном договоре необходимо предусмотреть:

– какое имущество вносит каждый из будущих участников коммерческой организации, указать рыночную стоимость вносимого не денежного вклада, а также имущественную ответственность каждого будущего участника, нарушившего условия заключаемого договора;

– условие, обязывающее стороны заключить в будущем корпоративный договор по вопросам приобретения и (или) отчуждения в будущем доли МУПа в уставном капитале коммерческой организации (застройщика).

В уставе Застройщика необходимо подробно определить:

- полномочия единоличного исполнительного органа;
- порядок принятия решения собранием участников;
- порядок выхода из состава участников.

2. Законодательно, на уровне Президента РТ и Кабинета Министров РТ необходимо поддержать реализацию Программы на территории РТ:

– посредством издания соответствующих распорядительных актов, дача поручений ответственным лицам и т.п.;

– посредством проведения мероприятий по переводу земель, на которых планируется реализация Программы на территории РТ из земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов с соответствующим видом разрешенного использования;

– предоставление (выполнение) технических условий, а также финансирование из соответствующих бюджетов строительства и ввод в эксплуатацию коммуникаций, обеспечивающих жизнедеятельность объектов и всего проекта в целом.

3. При создании МУПа необходимо учитывать:

3.1. Предмет и цели деятельности МУПа:

– реализация актуальной и обоснованной Концепции развития внутреннего и въездного туризма на территории РТ (далее – Концепция), основанной на кластерном принципе;

– организация строительства объектов в рамках реализации Программы и Концепции;

– привлечение частных инвестиций для реализации Программы на основе государственно-частного партнерства, в том числе привлечение к сотрудничеству контрагентов на конкурсной основе в соответствии с антимонопольным законодательством и законодательством о госзакупках;

– осуществление комплекса мер по продвижению и популяризации туристских возможностей и туристских ресурсов Республики Татарстан на российском и международном туристских рынках, в том числе в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

3.2. Характер деятельности МУПа:

– МУП является коммерческой организацией и создается для извлечения прибыли в рамках деятельности, определенной предметом и целями его деятельности.

3.3. В уставе МУПа необходимо отразить:

– участие МУПа в коммерческих и некоммерческих организациях;

– порядок получения согласия собственника;

– имущество (виды имущества), которое не может быть внесено для оплаты долей в уставном (складочном) капитале хозяйственного товарищества или общества;

– имущество (виды имущества), которое может быть внесено для оплаты долей в уставном (складочном) капитале хозяйственного товарищества или общества, например, земельные участки, необходимые для строительства объектов и т.д.

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

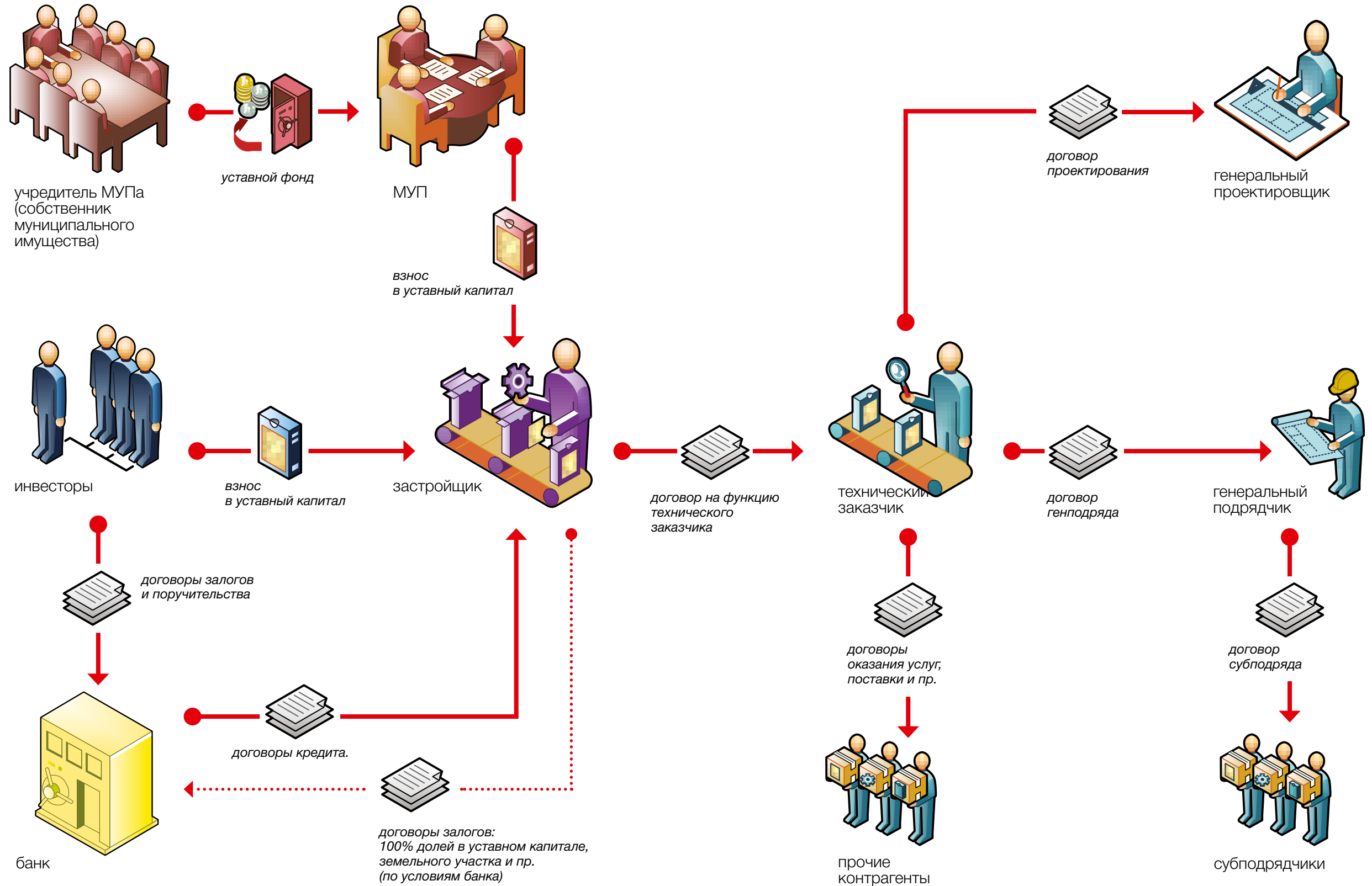
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	----------	------	--------	---------	------

Раздел 3. Юридическое обоснование
Выводы и предложения

Лист

70

Схема реализации проекта «Пять капитанов», основанная на принципе частно-государственного партнерства



Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата