

СОГЛАСОВАНО:

Глава администрации Россошанского  
муниципального района Воронежской области



Ю.В. Мишанков

« 22 » января 2024 г.

### Инвестиционное предложение

по проекту муниципально-частного партнерства:  
«Спортивно-оздоровительный комплекс в Каяловом бору»

№ п/п	Наименование раздела	Содержание
1.	Описание проекта и обоснование его актуальности	<p><u>1. Наименование проекта:</u> Проект муниципально-частного партнерства: «Спортивно-оздоровительный комплекс в Каяловом бору»</p> <p><u>2. Сведения о публичном партнере:</u> <u>Наименование публичного партнера:</u> Муниципальное образование администрация городского поселения – город Россошь Россошанского муниципального района Воронежской области <u>Место нахождения и адрес:</u> 396650, Воронежская область, город Россошь, площадь Ленина, дом 4</p> <p><u>3. Обоснование актуальности проекта:</u> В последнее время большую популярность приобретает здоровый образ жизни и все, что к этому имеет непосредственное отношение. Поэтому инвестиционные проекты, связанные с развитием различных видов спорта и строительством спортивных сооружений, являются достаточно актуальными направлениями бизнеса. Идея проекта заключается и в развитии туристической ниши города. Посетителями данного комплекса станут жители города Россошь и Россошанского района с населением около 87 тыс. человек, а также жители соседних районов (Ольховатский, Кантемировский, Подгоренский, Каменский т.д.) Также комплекс смогут посетить гости из Белгородской и Луганской областей. Рекреационная зона «Каялов бор» является популярным местом отдыха у горожан и жителей района, сочетающая красивые природные ландшафты и возможность занятий спортом. Однако его туристический потенциал полностью не раскрыт, а инфраструктура данного места развита слабо. Наличие в комплексе объектов рекреационного и спортивно-оздоровительного назначения обеспечит</p>

возможность для занятий физической культурой и спортом, семейного отдыха, формирования культуры семейных отношений.

Открытие многофункционального спортивно-оздоровительного комплекса может поспособствовать более успешному позиционированию района, как места для круглогодичного отдыха, притоку новых туристов, а, следовательно, и новых инвестиций и рабочих мест.

#### *4. Краткое описание проекта.*

Строительство и запуск спортивно-оздоровительного комплекса в Каяловом бору с открытым бассейном будет располагаться на земельном участке, примыкающим к массиву «Каялова бора» – популярного места отдыха горожан и жителей Россошанского района и близлежащих районов. Для реализации проекта будет использован земельный участок площадью 6000 кв.м.

В рамках проекта предполагается создание многофункционального «Спортивно-оздоровительного комплекса» площадью застройки 1800 кв.м., основными сооружениями которого будут:

- 2-х этажное здание общей площадью 868,6 кв.м, в котором планируется размещение: бассейна с лежаками (в т.ч. детский бассейн), массажных кабинетов, саун (хаммам, сухая, мокрая), фито-бочка, фитнес зоны, детской игровой площадки, входной зона (кассы, гардероб, кабины для переодевания, душевые, шкафчики хранения одежды); зоны торговли; хозяйственные постройки.

- летняя терраса площадью 364,8 кв.м с открытым бассейном и лежаками;

- парковка на 70 мест площадью 1300 кв.м.

Общий объем воды бассейнов составит 325 куб. метров. Для каждого бассейна планируется запроектировать индивидуальные оборотные системы технологического водоснабжения. В бассейнах будут работать переливные и скиммерные системы водоочистки.

Все здания будут подключены к городским сетям водоснабжения и водоотведения, электроснабжения. Оборудованы системами отопления/газоснабжения, вентиляции и кондиционирования, а также системами автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре.

Будет выполнено устройство сетей телефонии, интернета и телевидения.

На всей территории будет выполнено наружное благоустройство с устройством тропиночно-дорожной сети, удобных автостоянок, с наружным освещением территории, устройством газонов, с малыми архитектурными формами, игровыми и спортивными сооружениями для лиц разных возрастов.

Для обеспечения порядка и безопасности будет организовано видеонаблюдение всей территории и отдельных объектов; устроены системы контроля управления доступом и

		<p>охранная сигнализация всей территории и отдельных зданий и помещений.</p> <p>5. <u>Финансирование создания объекта:</u> Финансирование создания объектов Частным партнером будет осуществляться за счет собственных средств.</p> <p>6. <u>Необходимость проектирования объекта частным партнером:</u> Разработка проекта на строительство зданий, инженерных сетей и благоустройства территории будет осуществляться за счет Частного партнера.</p> <p>7. <u>Необходимость осуществления частным партнером полного или частичного финансирования эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта:</u> В течение всего срока действия соглашения о муниципально-частном партнерстве Частный партнер за счет собственных средств и за счет прибыли, которая будет получена от эксплуатации объектов соглашения о муниципально-частном партнерстве, осуществляет его эксплуатацию и техническое обслуживание.</p> <p>8. <u>Необходимость обеспечения публичным партнером частичного финансирования создания частным партнером объекта, а также финансирование его эксплуатации и (или) технического обслуживания:</u> Необходимость обеспечения Публичным партнером частичного финансирования создания и эксплуатации, технического обслуживания объектов отсутствует.</p>
2.	Цели и задачи реализации проекта, определяемые с учетом целей и задач, которые предусмотрены документами стратегического планирования	<p>1. <u>Цели реализации проекта.</u> Повысить конкурентоспособность и эффективность туристско-рекреационной сферы Россошанского района за счет комплексного удовлетворения потребностей в высококачественном и высококласном оздоровительном отдыхе</p> <p>2. <u>Задачи реализации проекта.</u> - оздоровление и увеличение продолжительности жизни населения Воронежской области; - привлечение дополнительных инвестиционных ресурсов в развитие социально-значимых инфраструктурных объектов; - обеспечение населения новыми рабочими местами; - увеличение поступления налоговых платежей в бюджеты всех уровней.</p> <p>3. <u>Цели и (или) задачи, предусмотренные государственными (муниципальными) программами, на достижение которых направлена реализация проекта, с указанием правовых актов</u></p>

		<p><u>и их пунктов.</u></p> <p>Развитие направления отдыха, спорта и досуга горожан, а также формирование и туристско-рекреационного потенциала (муниципальная программа Россосанского муниципального района «Развитие культуры и туризма», утвержденная постановлением администрации Россосанского муниципального района от 15.10.2020г. №1117).</p> <p>Развитие экономики и формирование благоприятного инвестиционного климата и современной инвестиционной инфраструктуры» (муниципальная программа Россосанского муниципального района «Экономическое развитие», подпрограмма «Формирование благоприятной инвестиционной среды», утвержденная постановлением администрации Россосанского муниципального района от 13.10.2020г. №1109)</p>
3.	Сведения об объекте	<p><u>Вид объекта:</u></p> <p>1. <u>Вид объекта (объектов) в соответствии с частью 1 статьи 7 Федерального закона «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• пп.12 ч.1 ст.7: объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социального обслуживания населения;</li> </ul> <p>2. <u>Наименование собственника объекта, предлагаемого к реконструкции:</u></p> <p>Отсутствует в связи с отсутствием объектов, в отношении которых будет производиться реконструкция.</p> <p>3. <u>Адрес (место нахождения) объекта, предлагаемого к созданию.</u></p> <p>Объекты планируется создать на площади 6000 кв.м на территории городского поселения - город Россось по адресному ориентиру: Воронежская область, город Россось, ул.Ростовское шоссе,32б</p> <p>В настоящий момент необходимо привести предусмотренные земельным законодательством мероприятия, по приведению правового статуса земельного участка в соответствие с целями и задачами соглашения о государственно-частном партнерстве (необходимо разделение земельного участка): кадастровый номер земельного участка 36:2760010417:397, местоположение: Воронежская область, город Россось, ул. Ростовское шоссе, 32б,</p> <p>4. <u>Перечень имущества, которое планируется создать.</u></p> <p>В рамках проекта предполагается строительство: - 2-х этажного здания многофункционального «Спортивно-</p>

оздоровительный комплекс» площадью застройки 1800 кв.м. В спортивно-оздоровительном комплексе предусмотрены: спортивный зал с зоной для занятий на тренажерах площадью, зона водных оздоровительных процедур с бассейном и саунами, кабинеты для проведения оздоровительных процедур и массажа. В здании предусмотрены: помещения для гостей (гардеробная, раздевалка, комната отдыха, санузел) и служебно-технические помещения; административные и вспомогательные помещения (котельная, мастерская, склады, помещения для размещения и сезонного хранения садового инвентаря и средств малой механизации);

- лаундж-зоны: летняя терраса площадью 364,8 кв.м с открытым бассейном площадью 80 кв.м и лежаками;

- парковки на 70 машино/мест площадью 1300 кв.м;

- внутриплощадочные и внеплощадочные инженерные сети для подключения объектов.

Возможность подключения к инженерным сетям электроснабжения, водо- и водоотведения, газоснабжению имеется. Точки подключения и технические условия будут выданы Заказчику при проектировании Объекта.

- вентиляция и кондиционирование - в соответствии с нормами;

- автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения о пожаре (АПС и СОУЭ);

- слаботочные сети: видеонаблюдение всей территории и отдельных объектов; система контроля управления доступом и охранная сигнализация всей территории и отдельных зданий и помещений; структурированные кабельные сети (устройство сетей телефонии, интернета и телевидения, сетей оповещения населения).

- элементы благоустройства территории, озеленения территории, устройства дорожно-тропиночной сети, малых архитектурных форм, освещения и ограждения территории.

#### 5. Наличие задания на проектирование объекта.

Объем частных инвестиций в проект – не менее 300000 тыс. рублей.

Для обеспечения эффективного функционирования лечебно-оздоровительного комплекса- создание не менее 25 рабочих мест.

#### 6. Наличие проектной документации на объект.

Проектная документация на объект отсутствует на момент данного предложения. Срок разработки проектной документации Частным партнером составляет не более 90 (шестидесяти) календарных дней с даты заключения соглашения.

#### 7. Наименование собственника проектной документации

		<p><u>на объект (если имеется).</u></p> <p>Отсутствует</p> <p>8. <u>Юридическое лицо, осуществлявшее разработку проектной документации на объект или задания на проектирование объекта (если имеется)</u></p> <p>В рамках реализации проекта будет осуществлена разработка рабочей и проектной документации. Юридическое лицо, осуществляющее разработку проектной и рабочей документации, будет определено в месячный срок со дня заключения соглашения о государственно-частном партнерстве.</p>
4.	Срок реализации проекта или порядок определения такого срока	<p>1. <u>Срок реализации соглашения:</u> 7 (семь) лет или 84 месяца с даты заключения соглашения о муниципально-частном партнерстве.</p> <p>2. <u>Срок осуществления Частным партнером проектирования объекта:</u> Срок осуществления Частным партнером проектирования (разработки проектной документации стадия «П») составляет 6 (шесть) месяцев с момента заключения соглашения о муниципально-частном партнерстве и включает прохождение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий.</p> <p>3. <u>Срок создания объекта Частным партнером:</u> Срок создания объекта Частным партнером (включая подготовительные работы, разработку рабочей документации (стадия «Р»), получение разрешения на строительство, строительно-монтажные работы и получение разрешения на ввод в эксплуатацию) составляет 2 года или 24 (двадцать четыре) месяца с момента утверждения сторонами Проектной документации и подписания Акта о выполнении работ по этапу Проектирование.</p> <p>4. <u>Срок эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта Частным партнером:</u> 5 (пять) лет с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию каждого объекта недвижимости, структурно образующего объект.</p>

5.	Оценка возможности получения сторонами соглашения дохода от реализации проекта	<p>1. <u>Объем производства товаров, выполнения работ, оказания услуг в рамках реализации проекта:</u> Эксплуатация объектов спортивно-оздоровительных комплекса (бассейны, массажные кабинеты, фитнес-зоны, саун, лаундж-зоны).</p> <p>2. <u>Планируемая себестоимость производства товаров, выполнения работ, оказания услуг в рамках реализации проекта:</u> 210114,7 тыс. рублей</p> <p>3. <u>Объем планируемой выручки частного партнера от представления потребителям товаров, работ, услуг в рамках реализации проекта:</u> 311480,8 тыс. рублей</p> <p>4. <u>Планируемые налоговые доходы бюджетов бюджетной системы Российской Федерации от реализации проекта:</u> 67072,7 тыс. рублей</p>
6.	Прогнозируемый объем финансирования проекта, в том числе прогнозируемый объем финансирования проекта за счет бюджетных средств (с обоснованием), и объем частного финансирования	<p>1. <u>Общий прогнозируемый объем финансирования проекта:</u> 300000,0 тыс. рублей</p> <p>2. <u>Прогнозируемый объем финансирования создания объекта (по годам):</u> 2025 – 220000,0 тыс. рублей, 2026 год – 80000 тыс. рублей</p> <p>3. <u>Прогнозируемый объем финансирования эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта (по годам):</u>  2027 год – 13000,0 тыс. рублей; 2028 год – 13000,0 тыс. рублей; 2029 год – 13000,0 тыс. рублей; 2030 год – 13000,0 тыс. рублей; 2031 год – 13000,0 тыс. рублей.</p> <p>4. <u>Объем финансирования проекта за счет собственных средств частного партнера (по годам):</u> Всего - 300000,0 тыс. рублей, в т.ч.: 2025 год – 220000,0 тыс. рублей, 2026 год – 80000 тыс. рублей</p> <p>5. <u>Прогнозируемый объем финансирования за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации создания частным партнером объекта (по годам):</u> Не предусматривается</p>

		<p>6. <u>Прогнозируемый объем финансирования за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта (по годам):</u> Не предусматривается</p> <p>7. <u>Сведения о финансовой эффективности проекта (Чистая приведенная стоимость проекта):</u> 9940,4 тыс. рублей</p> <p>За прогнозный период 2027-2031 гг. совокупный объем выручки составит 311480,8 тыс. руб., объем издержек – 210114,7 тыс. руб., прибыль – 101399,1 тыс. руб. Отметим, что при реализации наблюдается постепенный рост прибыли, что говорит об эффективности инвестиционного проекта.</p> <p>Имея совокупные прогнозные значения, определим эффективность реализации проекта по строительству спортивно-оздоровительного комплекса.</p> <p>Проект по строительству спортивно-оздоровительного комплекса будет иметь следующие показатели:</p> <p>Простой срок окупаемости – 3,5 лет; Дисконтированный срок окупаемости учетом номинальной годовой ставки сравнения 19 % составит 4,5 года. Чистый дисконтированный доход (NPV) - 9 940,4 тыс. руб.</p>
7.*	<p>Проект соглашения исходя из формы реализации проекта муниципально-частного партнерства (соглашение о муниципально-частном партнерстве).</p> <p><i>*Оформляется как приложение к Инвестиционному предложению</i></p>	<p><u>Проект соглашения соответствует условиям, предусмотренным Федеральным законом от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и иные не противоречат законодательству Российской Федерации условия.</u></p> <p>Приложение к данному Инвестиционному предложению на 40 л.</p>

Описание рисков, связанных с реализацией проекта муниципально-частного партнерства

При реализации любого проекта существует вероятность того, что реальный доход будет отличаться от прогнозируемого, таким образом существуют инвестиционные риски.

Общий инвестиционный риск является суммой внешнего риска и риска, связанного с реализацией предлагаемого инвестиционного проекта (внутренний риск).

Внешний риск возникает вследствие событий, не зависящих от процесса реализации проекта (близость расположения к украинской границе, инфляция, стагнация и т.д.), его действие не ограничивается рамками одного проекта и его невозможно устранить путем

диверсификации. По статистике, такой риск составляет от 2 до 5% по любым инвестиционным проектам.

*Внутренний риск* – риск, который можно устранить или сократить посредством диверсификации, и связан с реализацией предлагаемого проекта, который включает в себя:

- риск несоблюдения расчетных сроков реализации проекта;
- риск отсутствия или падения спроса;
- риск неплатежей.

*Риск несоблюдения* расчетных сроков реализации проекта следует свести до минимальных размеров, применив следующие шаги:

- осуществить детальные предпроектные проработки по каждому разделу проекта,
- достигнуть договоренности с надежными строительными организациями о поставке строительных материалов и оборудования высокого качества,
- осуществить подбор участников строительства спортивно-оздоровительного комплекса, имеющих многолетний опыт ведения строительства аналогичных объектов.

*Риск отсутствия или падения спроса* маловероятен вследствие того, что рынок продолжает развиваться. Высокое качество оказываемых услуг, высокий уровень спроса, позволяют свести этот вид риска к минимуму.

*Риск неплатежей:* в условиях кризиса платежеспособного спроса присутствует вероятность риска неплатежей. Для сведения к минимальному размеру риска такого характера должна быть разработана маркетинговая программа, предусматривающая получение определенных гарантий оплаты, либо ориентированная на работу по предоплате.

*Контактное лицо (ФИО, должность, номер телефона, email):*

Антоненко Валентина Яковлевна - начальник отдела социально-экономического развития администрации городского поселения – город Россошь,

Тел. 8(47396)51137, 7(915)5808040

Otdelser@mail.ru