



**РАЗВИТИЕ ЗЕЛЕННОГО ТУРИЗМА
НА ТЕРРИТОРИИ НИКОЛЬСКОГО
СЕЛЬСКОГО СОВЕТА
КОМПЛЕКС «ИНГУЛКА»**

Инвестиционное предложение

Херсонская область

Белозерский район

с.НИКОЛЬСКОЕ



**Фото местности возле месторасположения
комплекса "Ингулка"**



Фото местности возле месторасположения
комплекса "Ингулка"



**Фото местности возле месторасположения
комплекса "Ингулка"**



**Фото местности возле месторасположения
комплекса "Ингулка"**



Фото местности возле месторасположения комплекса "Ингулка"



ОБЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА:

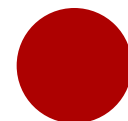
СРОК РЕАЛИЗАЦИИ – 5 ЛЕТ

**ОБЩАЯ СУММА ИНВЕСТИЦИЙ – 15 623 500
USD**

ОБЩАЯ СУММА ДОХОДА – 23 524 000 USD

ROI – 1,5 (150%)

СРОК ОКУПАЕМОСТИ – 4 ГОДА



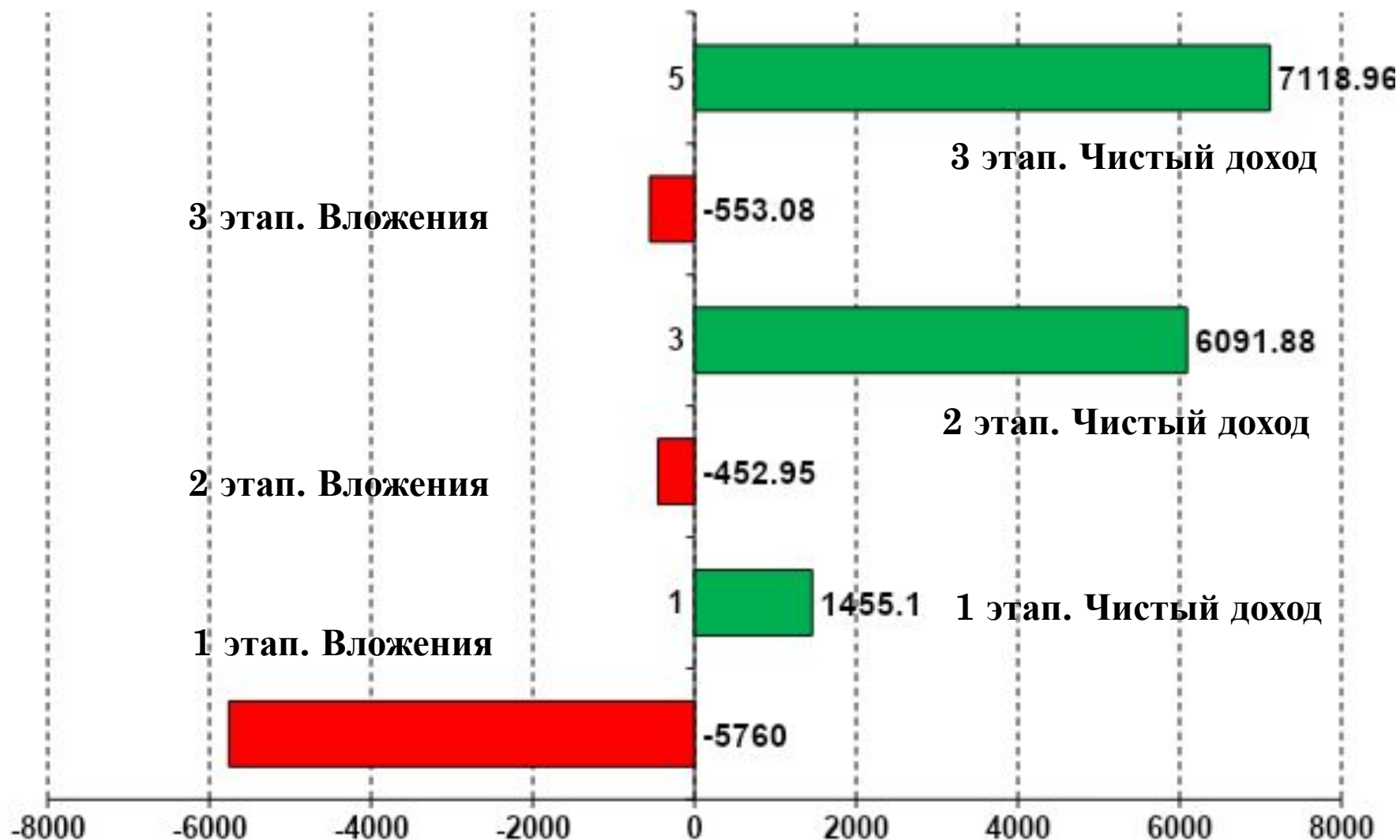
Цель проекта

В рамках реализации концепции развития зеленого туризма на территории Никольского сельского совета предусмотрен проект строительства Комплекса «Ингулка», включающего такие объекты:

- База зеленого туризма
- База молодежного туризма
- Спортивно-оздоровительный лагерь
- Водная станция
- Банный комплекс
- Коммерческий блок



ПЛАН CASH-FLOW ПРОЕКТА (ТЫС. ДОЛ.) ПО ГОДАМ



ЭТАП 1.

❖ Строительство базы зеленого туризма и спортивно-оздоровительного лагеря

Капиталовложения: **5760,9 тыс. дол.**

NPV проекта, 1 этап: **1258,2 тыс. дол.**

IRR проекта, 1 этап: **20%**

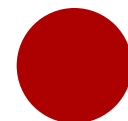
Индекс доходности проекта,
1 этап: **1,72**

ARR проекта, 1 этап: **1,22**

Срок окупаемости проекта, 1 этап:

Бухгалтерский – **35 мес. (2,9 года)**

Дисконтный – **46 мес. (3,8 года)**



ЭТАП 2.

❖ Строительство банного комплекса

Капиталовложения: **205,5 тыс. дол.**

❖ NPV проекта, 2 этап: **293,4 тыс. дол.**

❖ IRR проекта, 2 этап: **70%**

❖ Индекс доходности проекта,
2 этап: **3,20**

❖ ARR проекта, 2 этап: **2,43**

Срок окупаемости проекта, 2 этап:

❖ Бухгалтерский – **19 мес. (1,6 года)**

❖ Дисконтный – **22 мес. (1,8 года)**



ЭТАП 3.

❖ Строительство молодежного лагеря и гостинично-административного здания

Капиталовложения: **2464,0 тыс. дол.**

NPV проекта, 3 этап: **7843,1 тыс. дол.**

IRR проекта, 3 этап: **157%**

Индекс доходности проекта,
3 этап: **5,26**

ARR проекта, 3 этап: **4,18**

Срок окупаемости проекта,
3 этап:

Бухгалтерский – **12 мес. (1,0 года)**

Дисконтный – **13 мес. (1,1 года)**



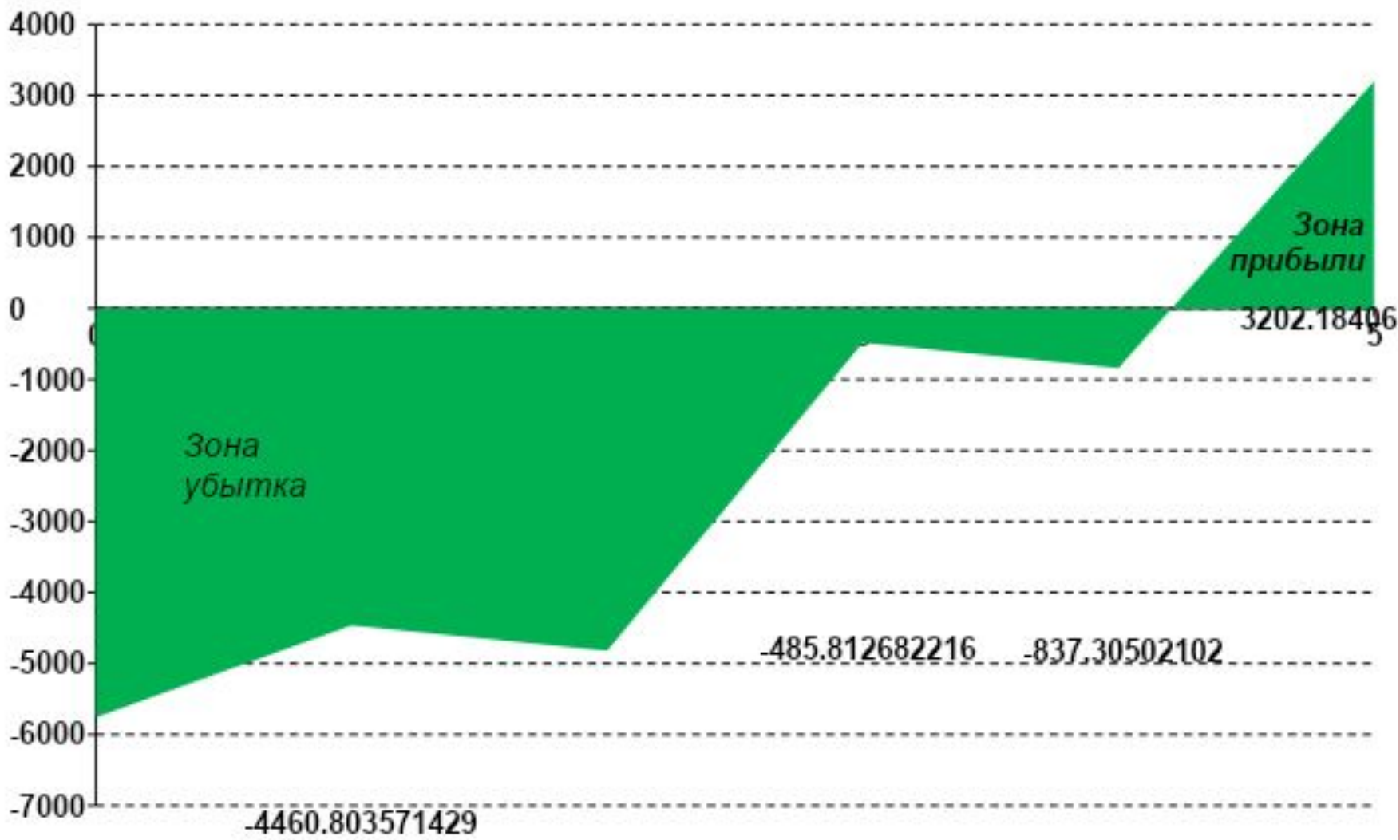
ЭТАП 4.

❖ Строительство коммерческого блока

- ❖ Капиталовложения: **7194,0 тыс. дол.**
- ❖ Показатели NPV, IRR ARR для данного этапа проекта не рассчитывались, поскольку горизонт планирования слишком велик.
- ❖ Ожидаемый период окупаемости 4-го этапа – около 3 лет.
- ❖ Комплекс выходит на «порог рентабельности» при средневзвешенной стоимости аренды 1м² торговых площадей в 45 дол./мес. при 100%-ной загрузке либо 57 дол./мес. при 80%-ной загрузке.



ДИСКОНТИРОВАННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК НАРАСТАЮЩИМ ИТОГОМ (ТЫС. ДОЛ.) ПО ГОДАМ



КОМПЛЕКС «ИНГУЛКА». ВИЗУАЛИЗАЦИЯ



полная жилая площадь / площадь нетто 77 / 42 м²
 площадь застройки 42,8 м²
 кубатура 120 м³
 высота дома 3,12 м
 улица наземная крыша 22°
 мин. размеры участка (ш * д), м: 15,00 * 20,25



полная жилая площадь / площадь нетто 82,0 / 48,0 м²
 площадь застройки 49,0 м²
 кубатура 130 м³
 высота дома 3,1 м
 улица наземная крыша 22°
 мин. размеры участка (ш * д), м: 18,00 * 22,5



полная жилая площадь / площадь нетто 82,7 / 52,7 м²
 площадь застройки 50,8 м²
 кубатура 148,8 м³
 высота дома 3,33 м
 улица наземная крыша 22°
 мин. размеры участка (ш * д) 18,16 * 15,28



полная жилая площадь / площадь нетто 668 / 755 м²
 площадь застройки 220 м²
 кубатура 1812 м³
 высота дома 11,34 м
 улица наземная крыша 22°
 мин. размеры участка (ш * д), м: 45 * 32

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

БЕЛОЗЕРСКАЯ РАЙОННАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ

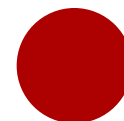
**Первый заместитель главы
районной государственной администрации
+38(05547) 3-39-55**

Маханько Г.В.

**Главный специалист
районной государственной администрации
+38(05547)3-33-76**

Соловей О.Б.

**ул. К.Маркса, 87
пгт. Белозерка
e-mail: belrda@ukr.net**



Разработчик проекта

"Частное предприятие Агентство ДИС Инвест"

dis.kontakt@googlemail.com,

+38 050 658 72 46

