

Г. Тобольск

Строительство пригородной базы отдыха семейного типа (на термальном источнике / берегу реки)



72 млн. Р	2,3 млн. Р	60 мес.	7,9%	8,0 млн. Р
ИНВЕСТИЦИИ	ОБОРОТНЫЙ КАПИТАЛ	СРОК ОКУПАЕМОСТИ	IRR (ВНР)	NPV (72 мес.)

Суть проекта

- Организация загородной базы семейного формата с развитой инфраструктурой активного отдыха, базовыми лечебными процедурами, гастрономией; важно использовать естественные рекреационные ресурсы: термальные источники / реки или озера / лесные массивы / ландшафты
- Основные посетители – жители г. Тобольска, туристы из соседних регионов посещающие Тюменскую область (культурно-исторический и гастрономический туризм), а так же, пассажиры транзитного транспорта
- Объекты комплекса, гастрономия, содержание деятельности должны отражать исторический контекст места – дополнительный фактор притяжения; комплекс будет востребован в формате отдыха выходного дня и недельных туров (единовременная комфортная вместимость объекта – до 200 чел.)

Обеспеченность ресурсами

- ✓ Предоставление земельного участка на берегу реки для организации базы – до 7,5 Га
- ✓ Энергопотребление и потребление тепла – незначительные, на уровне объектов гостиничного сервиса
- ✓ Водопотребление – скважина
- ✓ Кадровое обеспечение: 35 человека, местные кадры
- ✓ Технология: использование опыта рекреационных комплексов Тюменской области

Обеспеченность спросом

- ✓ В настоящее время спрос на активный семейный отдых в регионе растет (выявлен в ходе опроса населения, интервью с местными предпринимателями и во время стратегической сессии)
- ✓ Население Тобольска испытывает недостаток объектов рекреации современного семейного формата
- ✓ Активно развивается туристический кластер: в 2019 году г. Тобольск посетило 253 тыс. чел.
- ✓ Трасса Р404 (Тюмень – Тобольск – Ханты-Мансийск) – единственный автомобильный коридор, связывающий областной центр с автономными округами; в перспективе он будет иметь 4 полосы на всем протяжении, что соответствует ожидаемому росту транспортного потока (сегодня это 4 тыс. единиц в сутки)

Потенциальные партнеры

- ✓ Туроператоры (федеральные и региональные)
- ✓ Агентство туризма и продвижения Тюменской области
- ✓ Операторы аналогичных проектов УрФО

Государственная поддержка

- Предоставление земельного участка с подведенными коммуникациями / подведение коммуникаций на основе ГЧП / МЧП
- Субсидирование расходов на приобретение оборудования, строительство
- Поддержка в части предоставления целевых займов / предоставления гарантий
- Консультационная поддержка в части подготовки и согласования концепции комплекса
- Включение объекта в туристические маршруты для формирования спроса в других регионах и поддержки сбыта на местном уровне

Имеется возможность формирования земельного участка

Создание предприятия по переработке местной рыбы: горячее и холодное копчение, производство пресервов, рыбного фарша, кормов для животных



156

млн. Р

ИНВЕСТИЦИИ

7,2

млн. Р

ОБОРОТНЫЙ
КАПИТАЛ

48

мес.

СРОК
ОКУПАЕМОСТИ

12,6%

IRR (ВНР)

28,9

млн. Р

NPV
(60 мес.)

Суть проекта

- Создание предприятия для организации приемки рыбы у мелких хозяйств и частных лиц и дальнейшей переработки
- Деятельность включает сортировку, подготовку и заморозку свежей рыбы, ее переработку, хранение готовой продукции и эффективное использование отходов производства (производство кормов для животных)
- Проект предполагает комплексное оснащение цехов высокотехнологичным автоматизированным оборудованием для различных видов обработки рыбы (заморозка, копчение, солнение, консервирование, получение полуфабрикатов); производительность - 2 тыс. тонн в год
- Сырье для переработки: местная рыба – судак, щука, карась, карп, линь, лещ, плотва, окунь, и др.; целесообразно использовать и другие виды – северных регионов области: омуль, лосось, сиг, и пр., - для расширения ассортимента и нивелирования рисков связанных с сезонностью и ограниченностью местной сырьевой базы
- Дальнейшая перспектива – развитие, под собственным брендом, сети по территории области

Обеспеченность спросом

- ✓ За 2020 год в России произведено 3 млн. тонн рыбы (доля экспорта от объема производства в натуральном выражении за последние пять лет варьировалась от 38,9% до 41%)
- ✓ Потенциальный объем наращивания собственного производства рыбы и рыбных продуктов в Тюменской области составляет 63,3 тыс. тонн в год
- ✓ При выходе на территории соседних регионов рынок значительно расширяется
- ✓ Есть потенциал экспорта продукции

Потенциальные партнеры

- ✓ Региональные рыбные хозяйства
- ✓ Компания «Пищевые технологии», г. Москва
- ✓ Сетевые торговые операторы; розничные торговые сети (в первую очередь регионального формата); крупные региональные рынки и ярмарки

Обеспеченность ресурсами

- ✓ Сырьевой ресурс: за 2020 год в регионе было выращено почти 3,5 тысячи тонн рыбы; богатые природные запасы: крупные реки - р. Тобол и р. Иртыш.
- ✓ Земельный участок для размещения производства – с подведенной электроэнергией и газом.
- ✓ Производство может быть организовано на базе арендуемого или приобретенного имущества – общей площадью не менее – 360 кв. м.
- ✓ Штат – 34 человека (местные кадры)

Государственная поддержка

- Предоставление производственного помещения с льготными условиями аренды
- Субсидирование расходов на приобретение производственного оборудования
- Поддержка в части предоставления целевых займов / предоставления гарантий
- Предоставление налоговых преференций
- Организационная поддержка в создании единого регионального бренда и его продвижении на межрегиональном рынке
- Популяризация продукции предприятий данного профиля на региональном уровне

Земельный участок № 2

Собственность	Государственная собственность
Адресное описание земельного участка	Томенская область, город Тобольск, 20 микрорайон, квартал 5, участок 1
Кадастровый номер участка (в случае отсутствия или указать координаты расположения)	72:24:0303007:152, 72:24:0303007:20 (нд)
Площадь, кв. м.	10000
Вид разрешенного использования (при наличии)	Для строительства центра многоцелевого назначения
Категория земель	Земли населенных пунктов
Зона в соответствии с Генеральным планом	Производственная зона
Зона в соответствии с ПЗЗ	Коммунально-складская зона (П-2)
Основные виды разрешенного использования (без параметров)	Склад (код 6.9) Складские площадки (код 6.9.1) Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15) Оборудованные площадки для занятий спортом (код 5.1.4) Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1) Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2) Общественные здания (код 3.2.4) Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код 3.9.1) Проведение научных испытаний (код 3.9.3) Водный транспорт (код 7.3) Приюты для животных (код 3.10.2) Проведение научных исследований (код 3.9.2) Бытовое обслуживание (код 3.3) Рынки (код 4.3) Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) Деловое управление (код 4.1) Магазины (код 4.4) Общественное питание (код 4.6) Хранение автотранспорта (код 2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2) Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1) Обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2) Автомобильные мойки (код 4.9.1.3) Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4) Служебные гаражи (код 4.9) Пищевая промышленность (код 6.4) Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)

Схема расположения земельного участка №2 на публичной кадастровой карте



Открытие нишевой пекарни: бездрожжевой, безглютеновый хлеб, выпечка без сахара



9,5
млн. Р

ИНВЕСТИЦИИ

1,5
млн. Р

ОБОРОТНЫЙ
КАПИТАЛ

32
мес.

СРОК
ОКУПАЕМОСТИ

23,4%

IRR (BHP)

28
млн. Р

NPV
(48 мес.)

Суть проекта

- Организация мини-пекарни по производству хлебобулочной продукции (до 20 тонн в мес.): хлеба, приготовленного по специальным рецептам (бездрожжевой и безглютеновый), постного теста, выпечки без сахара, и пр.
- Предполагается создание уникальной домашней атмосферы (посетители могут попробовать продукцию, не покидая заведения)
- Культура общественного питания в городе находится на этапе активного развития, что обуславливает, как сложности выхода на рынок (обеспечение трафика), так и рыночные возможности (относительно невысокий порог обеспечения конкурентоспособности) – целесообразно взять формат франчайзинга
- Целевая аудитория пекарни — люди, которые следят за своим здоровьем и предпочитают хлеб без искусственных добавок, туристы

Обеспеченность ресурсами

- ✓ Предоставление готового помещения площадью до 500 м. кв. в центральной части города, с удобной развязкой, парковкой, отдельным входом, системой вентиляции, подведенными коммуникациями
- ✓ Сырье: приоритет высококачественной муке, на местным вкусо-ароматическим компонентам (травы, пряности, масла, дикоросы)
- ✓ Кадровое обеспечение: 23 человека, местный персонал, обучение
- ✓ Технологии: изучение опыта лучших заведений РФ

Обеспеченность спросом

- ✓ Спрос на объекты такого формата выявлен в ходе опроса жителей, интервью с бизнесом и стратегической сессии (внимание потребителей привлекают нетрадиционные составы хлеба, позволяющие придерживаться здорового питания)
- ✓ Минздрав РФ: норма потребления хлебных продуктов в год составляет 96 кг. (фактическое – 49 кг.); имеет место незначительная, но устойчивая тенденция к снижению потребления количества хлебобулочных изделий, что связано с изменением потребительских вкусов и переходом населения на потребление меньшего количества хлебобулочных изделий, но более дорогого и качественного сегмента.

Потенциальные партнеры

- ✓ Франчайзеры (например, пекарня ремесленного хлеба «Брецель», пекарня «Вкус традиций», фуд-маркет с пекарней «Урожай»)
- ✓ «Тобольский комбинат хлебобулочных изделий»
- ✓ Магазины / отделы здорового / спортивного питания, HoReCa

Государственная поддержка

- Предоставление помещения с подведенными коммуникациями
- Субсидирование расходов на приобретение оборудования, ремонт
- Поддержка в части предоставления целевых займов / предоставления гарантий
- Консультационная поддержка в части подготовки концепции

- Включение объекта в туристические маршруты для формирования спроса со стороны участников туристического потока

Имеется возможность формирования земельного участка

Открытие кофейни / ресторана здорового питания



12,2

млн. Р

ИНВЕСТИЦИИ

3,1

млн. Р

ОБОРОТНЫЙ
КАПИТАЛ

44

мес.

СРОК
ОКУПАЕМОСТИ

13,7%

IRR (ВНР)

3,4

млн. Р

NPV
(60 мес.)

Суть проекта

- Организация специализированного предприятия общественного питания / ресторана здорового питания
- Меню ресторана будет состоять преимущественно из диетических овощных блюд, из мяса утки, индейки и т. п.; предлагаемый перечень услуг в сочетании с их качеством, будет способствовать высокому уровню конкурентоспособности объекта в городе
- Культура общественного питания в городе находится на этапе активного формирования, что обуславливает, как сложности выхода на рынок (обеспечение трафика), так и рыночные возможности (относительно невысокий порог обеспечения конкурентоспособности) – целесообразно взять формат франчайзинга
- В идеале заведение должно стать эталонным объектом формирования современной культуры здорового питания в городе (основные потребители - люди, следящие за своим здоровьем, спортсмены, туристы, ведущие здоровый образ жизни, др.); на базе заведения могут проходить регулярные мероприятия фестивального формата

Обеспеченность ресурсами

- ✓ Аренда готового помещения площадью до 400 м. кв. в центральной части города, с удобной развязкой, парковкой, отдельным входом, системой вентиляции, подведенными коммуникациями
- ✓ Сырье: в части мясной продукции, овощей – местные КФХ
- ✓ Кадровое обеспечение: 36 человек, местный персонал, обучение
- ✓ Технология: изучение опыта лучших заведений страны

Обеспеченность спросом

- ✓ Российский рынок продуктов «Health and Wellness» растёт на 8.5% в год на протяжении последних 5 лет. К 2024 году объём рынка превысит миллиард руб.
- ✓ Спрос на объекты такого формата выявлен в ходе опроса населения, интервью с бизнесом и стратегической сессии
- ✓ Незначительный поток (40 посадочных мест) при размещении в центре города и обеспечении высокого качества обслуживания / продукции – гарантия высокого уровня загрузки; организация лавки и реализация продукции ЗОЖ в ресторане – дополнительный источник доходов, в том числе в сложной (рискованной) эпидемиологической ситуации

Потенциальные партнеры

- ✓ Франчайзеры (например, фермерский ресторан LavkaLavka)
- ✓ Местные фермеры: поставки мяса, овощей
- ✓ Туристические операторы

Государственная поддержка

- Предоставление помещения с подведенными коммуникациями
- Субсидирование расходов на приобретение оборудования, ремонт
- Поддержка в части предоставления целевых займов / предоставления гарантий
- Консультационная поддержка в части подготовки концепции
- Включение объекта в туристические маршруты для формирования спроса со стороны участников туристического потока

Имеется возможность формирования земельного участка

Создание бальнеологического медицинского центра в формате дневного стационара: вода минерального источника, грязи и глины Тюменской области, кедровые бочки, соляная пещера и т. п.



Обеспеченность ресурсами

- ✓ Предоставление земельного участка площадью не менее 3,4 Га (рекреация) с наличием дороги, подведенной электроэнергии и газа;
- ✓ Энергопотребление объекта – 190 кВт / ч;
- ✓ Водопотребление – скважина;
- ✓ Кадровое обеспечение: 72 чел. – местные, АУП – приглашение специалисты
- ✓ Технологик: использование опыта аналогичных объектов в РФ.

154

млн. Р

ИНВЕСТИЦИИ

3,9

млн. Р

ОБОРОТНЫЙ
КАПИТАЛ

48

мес.

СРОК
ОКУПАЕМОСТИ

12,6%

IRR (ВНП)

28

млн. Р

NPV
(60 мес.)

Суть проекта

- Строительство в рекреационной зоне бальнеологического медицинского центра на базе термального источника (с получением медицинской лицензии и оказанием лечебно-профилактических услуг)
- Проект предполагает создание нового предприятия, в формате дневного стационара: вода минерального источника, грязи и глины Тюменской области, кедровые бочки, соляная пещера и т. п.
- Объект будет представлять из себя лечебно-профилактическое учреждение, специализирующееся на проведении бальнеотерапии (водных процедур: душей, ванн, промываний, орошений, ингаляций и др.) с использованием природных минеральных вод
- Общее кол-во мест – 122 чел.; территория застройки – 0,85 Га., включая медицинский корпус, АБК и КДЦ.

Обеспеченность спросом

- ✓ Более 136 тыс. жителей юга Тюменской области ежегодно впервые получают диагнозы по заболеваниям, которые можно будет лечить минеральной водой источника на территории центра; круг потенциальных потребителей только в г. Тобольск – более 8,8 тыс. чел.
- ✓ Основной ориентир – экономически активное население со средним уровнем дохода, ведущее здоровый образ жизни или нуждающиеся в оздоровлении
- ✓ Дополнительным фактором загрузки объекта будет совмещение формата дневного стационара (обслуживание потока пациентов по Тобольской агломерации) с форматом базы отдыха – наличие средств коллективного размещения (актуально для путевок выходного дня, туристов)

Потенциальные партнеры

- ✓ Департамент здравоохранения Тюменской области
- ✓ Медицинские учреждения Тюменской области
- ✓ Федеральные и региональные туроператоры и турагентства
- ✓ Крупные работодатели Тобольской агломерации

Государственная поддержка

- Предоставление земельного участка с подведенными коммуникациями / подведение коммуникаций на основе ГЧП / МЧП
- Субсидирование расходов на приобретение оборудования, строительство
- Поддержка в части предоставления целевых займов / предоставления гарантий
- Консультационная поддержка в части подготовки и согласования концепции центра (медицинский профиль)
- Включение объекта в туристические маршруты (медицинский туризм) для формирования спроса в других регионах и поддержки сбыта на местном уровне
- Открытие центра согласуется с общегосударственной и областной политикой социально-экономического развития и имеет право на поддержку со стороны региональных властей, как в плане частичного финансирования, так и в плане обеспечения объемов реализации услуг центра, посредством государственного и муниципального заказа

Земельный участок № 5

Собственность	Государственная собственность
Адресное описание земельного участка	Тюменская область, г. Тобольск, 22 микрорайон, квартал 6, участок 12
Кадастровый номер участка (в случае отсутствия к.н. указать координаты расположения)	72:24:0303008:112
Площадь, кв. м.	6318
Вид разрешенного использования (при наличии)	Склады
Категория земель	Земли населенных пунктов
Зона в соответствии с Генеральным планом	Производственная зона
Зона в соответствии с ПЗЗ	Коммунально-складская зона (П-2)
Основные виды разрешенного использования (без параметров)	Склад (код 6.9) Складские площадки (код 6.9.1) Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15) Оборудованные площадки для занятий спортом (код 5.1.4) Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1) Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2) Общежития (код 3.2.4) Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код 3.9.1) Проведение научных испытаний (код 3.9.3) Водный транспорт (код 7.3) Приюты для животных (код 3.10.2) Проведение научных исследований (код 3.9.2) Бытовое обслуживание (код 3.3) Рынки (код 4.3) Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) Деловое управление (код 4.1) Магазины (код 4.4) Общественное питание (код 4.6) Хранение автотранспорта (код 2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2) Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1) Обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2) Автомобильные мойки (код 4.9.1.3) Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4) Служебные гаражи (код 4.9) Пищевая промышленность (код 6.4) Земельные участки (территории) общего пользования (код 1.1)

Схема расположения земельного участка №5 на публичной кадастровой карте