Содержание

1. Описание локации
   1. Общая характеристика территории (описание муниципального образования, отраслевая структура экономики)
   2. Ключевые инвестиционные проекты, реализованные на территории муниципального образования за последние 5 лет
   3. Ключевые инвестиционные проекты, планируемые к реализации в ближайшие годы
   4. Характеристика трудовых ресурсов территории
   5. Стратегические направления развития муниципального образования

1. Анализ инвестиционной площадки
   1. Общая исходная информация об участке (местоположение участка, его окружение, кадастровый номер, площадь, стоимость, статус, категория/вид разрешенного использования, ограничения)
   2. Инфраструктура (оценка транспортной доступности, характеристика инженерной инфраструктуры по видам ресурсов)
   3. Территориальные особенности и ландшафт
   4. Климатические условия
   5. Перспективы развития территории в соответствии с документами территориального планирования
   6. Анализ сильных и слабых сторон участка
2. Гипотезы по наиболее целесообразному использованию земельного участка
   1. Выявление перспективных ниш, динамика и перспективы роста рынков, уровень конкуренции по 3 вариантам использования земельного участка
   2. Анализ сильных и слабых сторон участка в разрезе предложенных вариантов
3. Общие выводы и предложения по наиболее эффективному использованию инвестиционной площадки

**1.1 Общая характеристика территории (описание муниципального образования, отраслевая структура экономики)**

Калининский район расположен в юго-западной части Краснодарского края, на расстоянии 50 км от краевого центра и граничит с Приморско-Ахтарским, Тимашевским, Динским, Красноармейским и Славянским районами.

Районный центр - станица Калининская. В состав муниципального образования Калининский район входит 8 сельских поселений, объединяющих 27 населенных пунктов:

Калининское сельское поселение

Старовеличковское сельское поселение

Гривенское сельское поселение

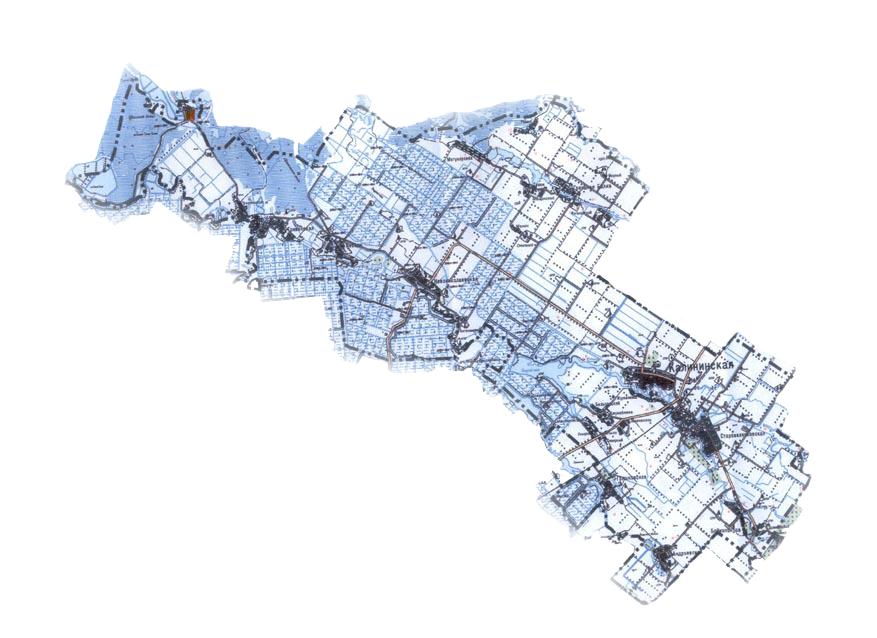
Новониколаевское сельское поселение

Куйбышевское сельское поселение

Бойкопонурское сельское поселение

Гришковское сельское поселение

Джумайловское сельское поселение



Численность постоянного населения, включая временно отсутствующих, составляет 51531 человек (по состоянию на 31.12.2021 года).

Через территорию муниципального образования проходят автодороги «Тимашевск - Славянск-на-Кубани – Крымск», «Калининская – Новотитаровская». Район имеет разветвленную внутрирайонную сеть автодорог с твердым покрытием. Сельхозпредприятия муниципального образования обеспечены внутрихозяйственной сетью дорог с твердым покрытием или улучшенными грунтовыми дорогами. Через территорию района проходит Северо-Кавказская железная дорога, имеется железнодорожная станция Величковка и сеть подъездных путей к ведущим промышленным, строительным и заготовительным организациям района. Расстояние до ближайшего аэропорта (г. Краснодар) 65 километров, морской порт города Новороссийска находится на расстоянии 140 километров.

Географическое расположение района в сочетании с природными ресурсами создают условия для приоритетного развития сельскохозяйственного производства, перерабатывающей и пищевой промышленности, рыбоводства, организации агротуризма.

Территория муниципального образования Калининский район составляет 149,954 тыс. га, общая протяженность границ – 300 км.

Основными ценными природными ресурсами муниципального образования являются высокоплодородные черноземы, которые занимают 65% площади района, луговые почвы, плавневые зоны, водные ресурсы. Качество земли и благоприятные климатические условия позволяют получать высокие урожаи сельскохозяйственной продукции.

Территория муниципального образования Калининский район находится в зоне умеренно-жаркого климата, преобладает теплая солнечная погода. Среднегодовое количество осадков 550-600 мм. Осадки выпадают преимущественно в виде дождей. Биоклиматический потенциал района благоприятен для ведения орошаемого земледелия, что позволяет сельхозпроизводителям района успешно заниматься производством риса.

Черноземные слои достигают толщины до 2 метров. Площадь сельскохозяйственных угодий 106,921 тыс. гектаров, площадь пашни 95,992 тыс. гектаров. Естественной основной рекой района является река Понура, длина реки - 90 км, берега пологие, глубина достигает 4-х метров. Территория района изрезана большим количеством искусственных каналов, рисовых чеков, дренажных коммуникаций.

В районе имеются запасы кирпичной глины, небольшие запасы песка и морской ракушки. Кроме того, выявлены запасы газа на трех месторождениях.

Муниципальное образование Калининский район осуществляет реализацию экономических интересов Краснодарского края в западной части края.

Калининский район – муниципальное образование Кубани, являющееся одним из лидеров региона по выращиванию зерновых и зернобобовых культур, риса, один из лидеров в крае по продуктивности животноводства, качественно использующий свой природно-ресурсный потенциал с точки зрения развития экономики в целом.

**Конкурентные преимущества:**

- природно-климатические условия, позволяющие успешно развиваться агропромышленному комплексу;

- выгодное географическое положение, обусловленное приближенностью к столице региона и пролеганием через территорию района автодороги, ведущей на Крым и Северо-Кавказской железной дороги;

- разветвленная внутрирайонная сеть дорог с твердым покрытием;

- относительно высока предпринимательская активность.

**Ключевые проблемы:**

**-** низкий уровень использования природного потенциала для развития аграрного туризма;

- банкротство и, как следствие, простаивание крупного перерабатывающего предприятия (ОАО «Сыркомбинат Калининский»;

- наличие маятниковой миграции жителей района в региональный центр;

- низкий уровень диверсификации экономики;

- ограниченные объемы энергетических мощностей электроэнергии и газа для реализации крупных инвестиционных проектов;

- значительное неравенство с точки зрения развития бизнеса, социальной среды и, в целом, уровня жизни двух крупнейших станиц района (Калининской и Старовеличковской) и остальных населенных пунктов.

Рассмотрим структуру экономики МО Калининский район в разрезе основных отраслей.

Основной отраслью экономики муниципального образования Калининский район является агропромышленный комплекс. В общем виде сильные и слабые стороны можно представить в виде таблицы.

|  |  |
| --- | --- |
| **Сильные стороны**  - благоприятные почвенные условия;  - биоклиматический потенциал района благоприятен для ведения орошаемого земледелия;  -стабильность получения гарантированно высоких урожаев за счет преобладающей доли в производстве растениеводческой продукции сельскохозяйственных организаций;  -наличие квалифицированных кадров в сельскохозяйственных организациях;  - развитость транспортной инфраструктуры;  - оказание государственной поддержки, в том числе через реализуемые в районе краевые целевые программы;  - наличие разработанных научно обоснованных ресурсосберегающих технологий в земледелии;  - возможность обеспечения животных необходимой кормовой базой. | **Слабые стороны**  - рост цен на энергоносители, усиление диспаритета цен на продукцию промышленности и сельского хозяйства;  - недостаточный технологический уровень большинства производств малого бизнеса (КФХ и ИП);  - недостаток в малом бизнесе квалифицированных кадров, способных воспроизводить и осваивать новые технологии;  - изношенность основных фондов и низкая конкурентоспособность производимой продукции;  -высокие затраты на содержание животных;  - низкие закупочные цены на животноводческую продукцию. |
| **Возможности**  - внедрение современных технологий обработки почвы, позволяющих увеличить урожайность сельскохозяйственных культур;  - внедрение достижений отечественной селекции в сельскохозяйственное производство;  - использование сортов с ранними сроками вегетации для получения гарантированно высоких урожаев;  - внедрение системы комплексного применения минеральных и органических удобрений, регуляторов роста и биопрепаратов на преобладающей части посевов;  - увеличение площади орошаемых земель;  - обеспечение благоприятного фитосанитарного состояния сельскохозяйственных земель;  - сохранение почвенного плодородия на основе проведения комплекса агромелиоративных мероприятий;  - контроль состояния сельскохозяйственных угодий и методов ведения аграрного производства на основе мониторинга; | **Угрозы**  - неблагоприятные природно- климатические факторы (возвратные весенние заморозки, град в весенний и ранний летний период, засуха);  - дефицит финансовых ресурсов особенно для малого бизнеса;  - резкие изменения цен на рынках сырья;  - потеря почвенного плодородия в силу получения высоких урожаев, вынос из почвы микроэлементов превышает их внесение.  - возможность возникновения АЧС, и других инфекционных заболеваний животных;  - нестабильность закупочных цен на животноводческую продукцию. |

**Топливно-энергетический комплекс (ТЭК)**

Электроснабжение района обеспечивает Калининский участок Тимашевских электрических сетей ОАО «Кубаньэнерго».

Протяженность воздушных линий электропередач района 10 кВ -757 км. Воздушных линий 0,4 кВ – 858 км. Электроснабжение потребителей электроэнергии осуществляется от 51 трансформаторных подстанций и распределительных пунктов 110/35/10 кВ, 35/10 кВ.

Населенные пункты района обеспечены электроснабжением на 100 %.

Общее состояние объектов электрохозяйства можно охарактеризовать как удовлетворительное.

**Комплекс отраслей промышленности (КОП)**

Данный комплекс не включает в себя направления промышленности, интегрированные в комплексы АПК, КСЖКХ и ТЭК. Крупных и средних предприятий промышленности на территории района нет. Данная отрасль в районе представлена исключительно субъектами малого предпринимательства, которые специализируются на:

- производстве полиэтиленовой пленки;

- производстве металлоконструкций;

- производство оборудования для пищевой промышленности: транспортеры, резки, дробилки, машины моечные, теплообменники;

- производством чулочно-носочной продукции.

**Комплекс строительства и ЖКХ (КСЖКХ)**

В строительной отрасли, аналогично с КОП, в основном заняты субъекты малого бизнеса. Наблюдаются стабильные темпы жилищного строительства. Промышленное строительство на территории района возможно в рамках реализации инвестиционных проектов: строительство предприятия по производству оборудования для пищевой промышленности, строительства комплекса по подработке семян риса и др.

На территории района производятся такие строительные материалы, как металлоконструкции различной сложности, плитка тротуарная.

В сфере ЖКХ следует отметить следующее. Общая протяженность водопроводных сетей района составляет 519,6 км, Производительная мощность водозаборов 9348,4 тыс.куб.м/сут. Во всех населенных пунктах имеется водоснабжение. 51035 человек района обеспечены водоснабжением, что составляет 100%. .

Водоснабжение Калининского, Старовеличковского, Джумайловского, Бойкопонурского, Гривенского, Гришковского сельских поселений осуществляет ООО «Водоканал», водоснабжение населения Новониколаевского и Куйбышевского сельских поселений осуществляют с 2007 г. муниципальные унитарные предприятия ЖКХ.

Примерный объем подаваемой воды в сеть составил 3,2 тыс. куб.м.

Среднесуточный отпуск воды на одного жителя района составляет 247 литров.

Протяженность канализационных сетей района составляет 33,2 км в т.ч. муниципальных 20,3 км.

Имеется 5 канализационных насосных станций, очистные сооружения и канализационные коллекторы, производительная мощность очистных сооружений 2400 м.куб./сутки.

Перспектива:2020-2030 гг. замена канализационной сети ст. Калининской, ремонт канализационной сети ст. Гривенской Гривенского сельского поселения, реконструкция канализационных сетей ст.Старовеличковской.

Протяженность тепловых сетей района, в том числе муниципальных составляет 14,1 км, ,в т.ч. 1,5 км нуждается в замене.

Теплоснабжение объектов бюджетной сферы и жилого фонда осуществляет ООО «Тепловые сети».

**Комплекс социальных и инновационных услуг (КСИУ)**

Комплекс социальных и инновационных услуг Калининского района объединяет трудоемкие виды деятельности (образование и здравоохранение, информационные технологии, услуги связи, сферу государственных, деловых, социальных и персональных услуг), от которых зависит качество жизни населения. Образование и здравоохранение должны в будущем быть драйверами роста.

Система образования района представлена 34 учреждениями, в том числе:

* 16-тью дошкольными образовательными учреждениями
* 14-тью общеобразовательными учреждениями (из них 1 – вечерняя школа)
* 4- мя учреждениями дополнительного образования.

По форме собственности – все муниципальные.

Также на территории района находится государственное бюджетное специальное (коррекционное) образовательное учреждение для обучающихся, воспитанников с ограниченными возможностями здоровья общеобразовательная школа-интернат VIII вида.

В 14 школах района обучается 5114 учащихся. В школе-интернате – 169 учащихся. Дошкольные учреждения посещали 2778 ребенка. В учреждениях дополнительного образования занимаются 3995 воспитанников.

В сфере профессионального образования на территории Калининского района на базе отделения МБОУ-СОШ №5 ст.Старовеличковской располагается филиал Государственного автономного профессионального образовательного учреждения Краснодарского края «Брюховецкий многопрофильный техникум». В ГАПОУ КК БМТ осуществляется обучение по профессиям: мастер отделочных строительных работ, повар, кондитер, управляющий сельской усадьбой.

В целях обеспечения современного качества образования *система образования Калининского района* стремится к организации комплексного подхода в создании условий для осмысления нового понимания образовательных результатов, подходов к их оцениванию, проектированию, реализации основной образовательной программы, функционирования образовательного процесса на основе системно-деятельностного подхода.

На базе школ функционируют 15 спортивных клубов, это 117 секций по волейболу, баскетболу, гандболу, футболу, настольному теннису, ОФП (общая физическая подготовка), пешеходному туризму. Количество детей, занимающихся в спортивных клубах района 2057 человек, а общее количество детей, занятых спортом в образовательных учреждениях составляет 3517. На базе общеобразовательных учреждениях находятся 9 футбольных полей 4 универсальные игровые площадки.

Стратегическая ориентация образовательной политики района на обеспечение социальных эффектов предполагает повышенное внимание к развитию системы воспитания и дополнительного образования детей. Дополнительное образование детей расширяет воспитательные возможности школы. Система дополнительного образования детей учитывает инициативу, интересы и потребности каждого ребенка, обладает открытостью и доступностью.

В районе функционирует сеть учреждений дополнительного образования. В муниципальном образовании Калининский район деятельностью 4 учреждений дополнительного образования охвачено 3 955 воспитанников. В общеобразовательных учреждениях дополнительное образование предоставляется через организацию работы спортивных клубов и занятий хореографией.

Медицинскую помощь населению Калининского района осуществляет ГБУЗ «ЦРБ МО Калининский район».

**Туристический комплекс (ТК)**

Отрасль туризма в муниципальном образовании Калининский район абсолютно неразвита. В муниципалитете нет современных рыболовных или охотничьих баз, неразвита сфера аграрного туризма. При этом, муниципалитет обладает определенным потенциалом для развития туризма.

Так, Калининский район богат водными ресурсами. Уникальную экосистему представляют плавни муниципального образования Калининский район. Самые большие из лиманов это Большой Кирпильский, Ханский, Большой Кучериевский. Камышовая растительность лиманов является кормовой базой для различных видов дикой утки, гуся, дикого кабана, зайца, лис. Естественной основной рекой района является река Понура, длина реки - 90 км, берега пологие, глубина достигает 4-х метров. Территория района изрезана большим количеством искусственных каналов, рисовых чеков, дренажных коммуникаций.

Географическое расположение района в сочетании с природными ресурсами создают условия для развития, рыбоводства, организации туризма, отдыха, охоты и рыбалки.

Также имеется перспектива создания межмуниципальных туристических маршрутов совместно с другими муниципальными образованиями Центральной экономической зоны.

1.2. Ключевые инвестиционные проекты, реализованные на территории муниципального образования за последние 5 лет

За период с 2018 – 2022 годы на территории муниципального образования Калининский район реализованы следующие инвестиционные проекты.

2018 год.

Строительство комплекса подготовки химических удобрений, [ООО "Еврохим Трейдинг Рус"](https://www.rusprofile.ru/id/10178400), частично изменены параметры строительства объекта. Завершено строительство комплекса по нанесению ингибитора UTEC и строительство узла смешивания жидких удобрений. От расширения инфраструктуры КАС до 2000 тонн было решено отказаться. В связи, с чем общая стоимость данного проекта снизилась до 60 млн. рублей. Создано 4 новых рабочих места.

Строительство завода по производству оборудования для предприятий пищевой промышленности. Инвестором проекта выступает ООО «МАПП» Строительство завода осуществляется в станице Старовеличковской, вдоль автодороги ст.Калининская- ст.Новотитаровская. Указанным проектом, с общим объемом инвестиционных вложений в размере 55 млн. рублей. Реализация указанного проекта позволила создать 20 новых рабочих мест.

Комплекс по подработке семян риса, мощностью 5000 тонн подработанных семян в год инвестор ООО «Зерновая компания «Новопетровская». В рамках проекта планируется строительство комплекса стоимостью 214 млн. руб. и создано 10 новых рабочих мест.

2019 год

ООО "Кубанский свиноводческий комплекс" – "Строительство свиноводческого комплекса". Производственной мощностью 6000 тонн мяса в год, 36-37 тыс. свинопоголовья в год.

Объем инвестиций – 300 млн. рублей, создано 45 новых рабочих мест. В результате реализации проекта возведено 8 корпусов, животноводческого комплекса. (4 репродуктора, 4 корпуса откорма). В настоящее время содержится порядка 20000 свинопоголовья.

2020 год

Реконструкция имущественного комплекса предприятия по производству консервированной продукции ООО «Фруктис» для реализации обозначенного инвестиционного проекта. Первоначальный ориентировочный объем инвестиций составляем порядка 450 млн. руб. и созданием не менее 100 рабочих мест.

ООО «РосАгроТрейд» «Расширение инфраструктуры семенного завода в станице Калининской».

Проектом подразумевается увеличение объема перерабатываемых семян более чем 20 000 тонн вороха сельскохозяйственных культур.

Стоимость проекта 60 млн. рублей, количество создаваемых рабочих мест по проекту – 10 единиц, срок реализации 2019-2020 годы.

ООО «Кубанский комбикормовый завод» «Строительство мелиоративной системы на 3000 га».

Проектом предусматривается строительство мелиоративной системы на 3000 га, а также строительство насосной станции и напорного водовода. Стоимость проекта 440,32 млн. рублей, количество созданых рабочих мест по проекту – 30 единиц.

2021 год.

ООО «Земля Кубани» завершило реализацию двух инвестиционных проектов к которым были заключены соглашения. Осуществлялись капитальные затраты на строительство мелиоративной системы на земельных участках площадью 400 га и 845 га., общий объем инвестиций 284 млн. рублей.

ООО «Кубаньпечать» - инвестиционный проект «Строительство второй очереди типографии».

Проектом подразумевается расширение производственных мощностей, установка второй типографской линии.

Проект завершен в декабре 2021 года с объемом инвестиций в размере 50 млн. рублей и созданием 30 рабочих мест.

Также завершилась реализация инвестиционного проекта по строительству второй линии по переработке плодово-овощной продукции и цеха для производства концентрированного яблочного сока, (инвестор ООО «Фруктис») завершена в первом квартале 2022 года. Объем инвестиций составил порядка 450 млн. рублей, создано 25 дополнительных рабочих мест

2022 год.

Реализован инвестиционный проект: Строительство рисового завода ООО «Вега Инжиниринг» объем инвестиций 100 млн. руб., создано 60 рабочих мест;

Реализован проект по приобретению новой производственной линии ООО «МАПП» объем инвестиций 20 млн. руб., создано дополнительных 10 рабочих мест

1.3. Ключевые инвестиционные проекты,

планируемые к реализации в ближайшие годы

В ближайшие периоды на территории Калининского района планируются к реализации следующие инвестиционные проекты:

- расширение производственных мощностей ООО «МАПП»;

- строительство дополнительных линий по переработки семян ООО «РАТ» ;

- строительство ряда АЗС и АГЗС;

- и другие инвестиционные проекты.

1.4 Характеристика трудовых ресурсов территории

Население Калининского района проживает в 27 населенных пунктах, объединенных в 8 сельских поселений.

Численность постоянного населения муниципального образования Калининский район на конец 2020 года составила 51,515 тыс. чел., что выше уровня 2019 года на 0,2%. К 2024 году планируется достичь численность постоянного населения до 51,737 человек.

Трудоспособное население района в 2020 году составило 28653 человека, что на 292 человек больше чем в 2019 году.

Численность занятых в экономике в 2020 году составляло 16,450 тыс. человек. Учащиеся в трудоспособном возрасте, обучающиеся с отрывом от производства 590 человек. Лица в трудоспособном возрасте не занятые трудовой деятельностью и учебой, безработные граждане – 9,200 тыс. человек.

Среди занятого населения 7,150 тыс. человек трудятся в сельскохозяйственном производстве, 2,640 тыс. человек заняты в розничной и оптовой торговле, 740 человек в обрабатывающем производстве, 960 человек заняты по направлению государственного управления и обеспечение военной безопасности, социального обеспечения.

В 2020 году численность работников в крупных и средних организациях составляла 6,127 тыс. человек.

Муниципальное образование Калининский район обладает более чем пятидесятитысячным многонациональным толерантным населением, отличается относительной стабильностью численности населении. С точки зрения конкурентоспособности в рамках региона или, в целом, страны уровень развития человеческого капитала недостаточен (низкая производительность труда и инновационная эффективность, вовлеченность и востребованность интеллекта, средние жилищные условия, качество инфраструктуры здравоохранения).

С точки зрения демографии стоит отметить естественную убыль населения, так как коэффициент смертности превышал коэффициент рождаемости. При этом, количественный состав населения практически неизменен и даже немного увеличивается. Это происходит за счет миграционного прироста – явления в целом характерного для Кубани.

В муниципалитете наблюдается относительно низкий уровень безработицы, но при этом численность занятых в экономике в последние годы сократилась. Такая ситуация объясняется наличием маятниковой миграции трудоспособного населения Калининского района в город Краснодар. Ключевыми проблемами рынка труда являются высокий уровень неформальной занятости, дисбаланс спроса и предложения на рынке труда, несоответствие качества образования запросам работодателей.

Реализуются муниципальные программы "Развитие жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования Калининский район на 2015-2022 годы"(основные мероприятия направлены на улучшение качества воды), "Обеспечение жильем молодых семей на 2016-2022 годы" (предоставление субсидий молодым семьям), "Обеспечение малоимущих граждан жилыми помещениями по договорам социального найма в муниципальном образовании Калининский район на 2018-2023 годы", "Социальная поддержка граждан муниципального образования Калининский район на 2021-2026 годы". Также муниципальное образование участвует в реализации национальных проектов "Жилье и городская среда" (мероприятия по благоустройству скверов и парков следующих поселений: Гривенское, Калининское, Старовеличковское, Бойкопонурского), "Экология" ( в рамках регионального проекта "Чистая вода" будет произведена реконструкция водозаборных сооружений в ст. Гривенской, х. Лебеди, х.Пригибский). В рамках национального проекта "Здравоохранение" открыты врачебные амбулатории в ст.Андреевской, с. Гришковском и два ФАПа в х. Пригибский, х.Джумайловка.

В стратегии социально - экономического развития МО Калининский район трудовым ресурсам уделено большое внимание, человеческий капитал определен как один из основных направлений в развитии экономики муниципалитета.

В настоящее время сложились следующие основные глобальные тенденции и факторы развития мировой экономики, в том числе, в рамках человеческого капитала:

- Глобальный рост среднего класса (развитие молодых, миграция, женщины, позднее старение).

- Человек развивается и созидает «всю жизнь» (самосовершенствование, образование, здоровье).

- Выход человеческого капитала на 1 место среди долгосрочных факторов развития будущей экономики (по сравнению с природно-ресурсным, реальным и финансовым капиталом).

- Ускорение темпов роста индивидуальных возможностей. Человек становится субъектом глобального мира, являясь саморазвивающимся, мобильным активом.

- Рост числа компаний, функционирующих вокруг таланта конкретного человека. Развитие сферы управления талантами.

- Рост производительности труда за счет увеличения его технической вооруженности и развития методов и технологий повышения эффективности.

- Повышение качества образования, обусловленное изменением условий труда в связи с применением новых технологий и возможностями широкого использования в образовании информационно-коммуникационных технологий.

- Размывание границ между частной жизнью людей и работой.

- Снижение роли расстояния в качестве сдерживающего фактора сотрудничества.

- Снижение младенческой смертности.

- Рост числа людей с избыточным весом.

- Постепенный перехват женщинами менеджерских функций во власти и бизнесе.

- Глобальное старение населения (особенно в развитых и быстро развивающихся странах). Фактор «Замедление взросления нового поколения» (синдром «Питера Пена»). Создание условий для работы людей старших возрастов.

- Возвращение части богатых и образованных граждан развивающихся стран на родину, что будет способствовать повышению конкурентоспособности развивающихся экономик.

В муниципалитете наблюдается относительно низкий уровень безработицы, но при этом численность занятых в экономике в последние годы сократилась. Такая ситуация объясняется наличием маятниковой миграции трудоспособного населения Калининского района в город Краснодар. Ключевыми проблемами рынка труда являются высокий уровень неформальной занятости, дисбаланс спроса и предложения на рынке труда, несоответствие качества образования запросам работодателей.

* 1. Стратегические направления развития муниципального образования

В целях формирования стратегических направлений развития муниципалитета в муниципальном образовании Калининский район [Решением Совета муниципального образования Калининский район №290 от 28.06.2019 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития муниципального образования Калининский район до 2030 года](https://kalininskaya-93.ru/about/strategiya2030/?ELEMENT_ID=17633)***»*** утверждена стратегия социально-экономического ра**з**вития муниципального образования Калининский район до 2030 года.

Стратегия социально-экономического развития муниципального образования Калининский район до 2030 года (далее – стратегия) разработана на основе анализа сложившихся тенденций развития муниципального образования, показателей социально-экономического развития основных отраслей и отдельных ведущих предприятий, уровня инвестиционного потенциала муниципального образования Калининский район. В основе разработки стратегии также лежит SWOT-анализ, методический подход, направленный на оценку и повышение конкурентоспособности муниципального образования Калининский район и его отраслей специализации, в том числе и за счет межмуниципальной кооперации в рамках развития Центральной экономической зоны Краснодарского края.

**Краткая характеристика Центральной экономической зоны.**

Центральная экономическая зонавключает активно развивающиеся аграрно-промышленные районы вокруг города Краснодара, тяготеющие к региональному центру - Красноармейский, Калининский, Брюховецкий, Тимашевский, Кореновский, Выселковский, Усть-Лабинский. Зона насыщена транспортными коридорами и транспортно-пересадочными узлами. Рекреационный потенциал Приморско-Ахтарского и Славянского районов, имеющих выходы к Азовскому морю, позволяет диверсифицировать экономику Центральной зоны.

Крымский и Абинский районы, расположенные на левобережье реки Кубань и обладающие одновременно свойствами Предгорной, Черноморской и Центральной зон в части хозяйственной деятельности и природных характеристик, выделены в подзону IIа.

Города Крымск, Славянск-на-Кубани, Тимашевск, Кореновск, Усть-Лабинск, каждый с населением порядка 50 тыс. чел., являются ядрами первого и второго порядка – региональными транспортными узлами, формирующими внешний пояс Краснодарской агломерации. Располагаясь в полутора – двухчасовой транспортной доступности от регионального центра, данные узлы перераспределяют транспортные потоки, разгружая Краснодар от транзитного грузового и пассажирского транспорта. В свою очередь, сами ядра являются центрами притяжения для населенных пунктов в радиусе получасовой транспортной доступности.

Малодоступный Приморско-Ахтарский район, богатый лиманами (Ахтарские, Бейсугский), обладает уникальными природными характеристиками – климатическими и гидрологическими. Водно-болотные угодья являются особо охраняемыми природными территориями регионального значения. Прибрежные территории Приморско-Ахтарского и Славянского районов являются потенциальной активной зоной развития для курортной и рекреационной функций.

В соответствии с краевой Стратегией, главная стратегическая цель Центральной экономической зоны следующая:

Центральная экономическая зона – территория высокой транспортной доступности и комфортной среды проживания с развитым агропромышленным комплексом с многоступенчатой переработкой сельскохозяйственной продукции в рамках межмуниципальной кооперации, образующая транспортно-логистическую и экономическую основу «Краснодарского пояса»; активно развивающаяся санаторно-курортная зона Приазовья.

Главная стратегическая цель развития Калининского района соответствуют основной цели всей экономической зоны.

Задачи, которые необходимо решать в Центральной экономической зоне и, соответственно в Калининском районе, в региональной Стратегии социально-экономического развития до 2030 года определены следующим образом:

- Обеспечение устойчивого сельскохозяйственного землепользования на территории Центральной экономической зоны, обеспечивающего разнообразие продуктов агропромышленного комплекса:

а)сохранение баланса урбанизированных (застраиваемых) территорий и земель сельскохозяйственного назначения, диверсификация продуктовой линейки, координация структуры хозяйственной деятельности,

б)усиление позиций зоны через хозяйственные, технологические и рыночные взаимодействия путем кооперации в создании промышленных парков, торгово-логистических центров;

- Достижение нового качества среды сельских поселений – драйверов развития Центральной экономической зоны, привлекательных для постоянного проживания населения:

а)сохранение идентичности сельских населенных пунктов,

б)развитие социальной и досуговой инфраструктуры,

в)оптимизация системы расселения экономической зоны;

- Обеспечение транспортной мобильности и безопасности населения в городах, расположенных зонах влияния транзитных транспортных коридоров:

а) создание благоприятных условий для обучения и самореализации в узловых городах Центральной зоны для сокращения маятниковой миграции в региональный центр,

б) создание многофункциональных пространств (коворкингов) с возможностью аренды малых площадей и кооперации малого бизнеса,

в) интегрированное управление природными ресурсами Азовского побережья,

г) развитие санаторно-курортного комплекса, привлечение туристов на приазовское побережье,

д) сохранение биологического разнообразия и окружающей среды при интенсификации хозяйственной деятельности,

е) обеспечение транспортной доступности к санаторно-курортным комплексам.

Стратегическая цель инвестиционного развития района в соответствии с «Основными направлениями социально-экономического развития муниципального образования Калининский район до 2030 года» звучит следующим образом: создание на территории Калининского района конкурентоспособного и высо­корентабельного агропромышленного комплекса, эффективно развивающегося за счет создания замкнутых циклов по производству, переработке и реализации сельскохозяйственной продукции в виде качественных и экологически чистых продуктов питания.

Инвестиционный портфель муниципального образования Калининский район на сегодняшний день выглядит следующим образом:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование проекта** | **Отраслевая принадлежность** | **Потребность в инвестициях, млн. руб.** | **Площадь декларированная, кв.м.** |
| [Реконструкция сыркомбината и производство молочной продукции на базе имущественного комплекса ЗАО "Сыркомбинат Калининский"](http://invest.kalininskaya-93.ru/ru/investitsionnye-predlozheniya/invprj.php?id=2492) | Пищевая промышленность | 760.4 | 68429.00 |
| [Строительство предприятия по выращиванию индеек.](http://invest.kalininskaya-93.ru/ru/investitsionnye-predlozheniya/invprj.php?id=1558) | Сельское хозяйство | 224.00 | 99034.00 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **площадки** | **Отраслевая принадлежность** | **Площадь декларированная, кв.м.** | **Категория земель** |
| [Строительство завода по производству плит ДСП из рисовой соломы](http://invest.kalininskaya-93.ru/ru/investitsionnye-predlozheniya/invplosch.php?id=2565) | Промышленность | 50000.00 | Земли промышленного и иного специального назначения |
| [Строительство объекта](http://invest.kalininskaya-93.ru/ru/investitsionnye-predlozheniya/invplosch.php?id=2496) пищевой промышленности | Промышленность | 48000.00 | Земли промышленного и иного специального назначения |
| Строительство складских помещений | Потребительская сфера | 19000.00 | Земли населенных пунктов |
| Строительство складов непродовольственных товаров | Промышленность | 11939.00 | Земли населенных пунктов |
| Строительство объекта придорожного сервиса | Потребительская сфера | 9998.00 | Земли населенных пунктов |

Анализируя инвестиционный портфель района, можно сделать вывод, что он представлен именно теми сферами, которые необходимы сейчас экономике муниципалитета для ее роста (промышленность) и теми сферами, которые имеют потенциал для развития на изучаемой территории (пищевая промышленность, потребительская сфера).

Отдельно необходимо остановиться на флагманских проектах.

Проводя параллель со Стратегией развития Краснодарского края до 2030 года, следует обозначить то, что ключевым механизмом реализации региональной Стратегии являются 7 флагманских проектов, среди которых и флагманский проект «Кластер экологизированного АПК с глубокой умной переработкой».

Калининский район имеет серьезный потенциал для того, чтобы сыграть важную роль в реализации данного флагманского проекта. Во-первых, имеется сырьевая база для развития переработки как в муниципалитете, в частности, так и в других районах Центральной экономической зоны, в общем. Во-вторых, на территории Калининского района имеется инвестиционная площадка общей площадью 14,5 га, на которой имеются лимиты мощностей электроэнергии и газа, производственные помещения, хранилища, некоторое производственное оборудование – то есть все то, что позволит создать сильный комплекс пищевой промышленности.

Калининский район должен внести свою лепту в воплощение в жизнь флагманского проекта «Кластер экологизированного АПК с глубокой умной переработкой» за счет реализации проекта «Восстановление и развитие комплекса перерабатывающей промышленности на базе имущественных комплексов ЗАО «Сыркомбинат «Калининский» и ООО «Балтимор-Краснодар».

Флагманский проект «Кластер экологизированного АПК с глубокой умной переработкой» направлен на развитие кооперации и интеграции между сельскохозяйственными товаропроизводителями и переработчиками, а также на обеспечение реализации приоритетных инвестиционных проектов в целях создания в Краснодарском крае конкурентоспособного диверсифицированного сельскохозяйственного производства, расширения не сырьевой составляющей экспорта и повышения доли продукции с высоким уровнем передела.

В рамках флагманского проекта предполагается реализация приоритетных инвестиционных проектов, а также активное развитие основных приоритетных научно-технических направлений в области АПК, позволяющих в среднесрочной перспективе увеличить объемы и повысить эффективность производства сельскохозяйственной продукции, обеспечить устойчивое развитие комплекса, а в долгосрочной – обеспечить его инновационное развитие.

В составе Кластера экологизированного АПК с глубокой умной переработкой предполагается выделение субкластеров, среди которых для Калининского района наиболее актуальными являются:

- Субкластер «Экологизированное» сельское хозяйство» (интенсивное растениеводство, применение высоких технологий, хранение и заготовка, диверсификация посевных земель, безотходное интенсивное животноводство, селекция, семеноводство, племенное дело, собственные сорта и гибриды, чистые линии высокопродуктивных пород животных)\*;

- Агропищевой субкластер – «Умная переработка» (производство современных продуктов питания)\*.

Кроме того, из представленных флагманских проектов в краевой стратегии для муниципального образования Калининский район имеют актуальность: субкластер сельского (аграрного туризма), субкластер химической промышленности (производство минеральных удобрений ООО «ЕвроХим Трейдинг Рус» в ст. Старовеличковской, производство оборудования для предприятий пищевой промышленности ООО «МАПП»).

**2. Анализ инвестиционной площадки**

**Суть инвестиционного предложения:** Строительство объекта легкой промышленности на земельном участке площадью 1,0 га в Калининском районе Краснодарского края.

**Цель инвестиционного предложения:** является создание коммерческого объекта придорожного сервиса для широкого спектра потребителей:

* кафе-закусочная;
* мини-гостиница (размещение);
* автосервис;
* автомойка.

Задачи проекта являются:

* Развитие в Калининском районе придорожного сервиса.
* Создание новых рабочих мест и появление нового субъекта налогообложения.

**2.1. Общая информация об участке**

|  |  |
| --- | --- |
| Планируемое использование земельного участка | Строительство объекта придорожного сервиса |
| Отраслевая принадлежность | Потребительская сфера |
| Территориальная принадлежность | Муниципальное образование Калининский район |
| Адрес места расположения | 353784, Калининский район, ст. Новониколаевская |
| Кадастровый номер участка/квартала | КК 23:10:0201000:634 |
| Площадь декларированная (м2) | 9 998 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Объекты дорожного сервиса |
| Фактическое использование | Не используется |

2.2. Характеристика инфраструктуры

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Электроснабжение | Центр  питания | | | наименование, собственник | | ОАО «Кубань  энерго» | |
| класс напряжения | | 10 кВ | |
| свободная мощность (МВт) | | 0,2 | |
| расстояние (м) | | 4500 | |
| Ближайшая точка подключения | | | напряжение в сети, кВ | | 10 | |
| расстояние (м) | | 250 | |
| Газоснабжение | Газопровод | | | наименование, собственник | | ОАО «Калининская райгаз» | |
| диаметр (мм) | | 325 | |
| давление (МПа) | | 0,6 | |
| пропускная способность (куб. м.в год) | | - | |
| расстояние (м) | | 600 | |
| Ближайшая точка подключения | | | Наименование, собственник | | ОАО «Калининская райгаз» | |
| диаметр (мм) | | 325 | |
| давление (МПа) | | 0 | |
| пропускная способность (куб. м.в год) | | 0 | |
| расстояние (м) | | 600 | |
| Водоснабжение | Источник водоснабжения | | | Наименование, собственник | | МУП «Гарант-Сервис» | |
|  | | мощность (куб.м.всут.) | | 400 | | |
| качество воды | | Соответствует Сан Пин | | |
| расстояние (м) | | 1100 | | |
| Ближайшая точка подключения | | мощность (куб.м.всут.) | | 100 | | |
| диаметр (мм) | | 110 | | |
| расстояние (м) | | 500 | | |
| Канализация | Тип сооружений | | Наименование, собственник | | --- | | |
| мощность (куб.м.всут.) | | --- | | |
| расстояние (м) | | --- | | |
| Ближайшая точка подключения | | мощность (куб.м.всут.) | | --- | | |
| диаметр (мм) | | --- | | |
| расстояние (м) | | --- | | |
| Телефонизация/интернет | Центральная сеть | | расстояние (м) | | 900 | | |
| Мобильная связь | | расстояние (м) | | 1250 | | |
|  |  | |  | |
| Расстояние до крупных населенных пунктов и объектов транспортной инфраструктуры | | | | | | | | | | |
|  | **Удаленность от** | | | | **Название** | | | | | **Расстояние (км)** | |
|  | центра муниципального образования | | | | ст. Калининская | | | | | 30 | |
|  | ближайшего населенного пункта | | | | ст. Новониколаевская | | | | | 0,1 | |
|  | города Краснодара | | | | город Краснодар | | | | | 95 | |
|  | автодороги (федерального, краевого, местного значения) | | | | ст.Калининская-ст.Гривенская  ул. Базарная | | | | | 0,1  0,4  0,15 | |
|  | ближайшей железнодорожной станции | | | | станция Величковка | | | | | 35 | |
|  | ближайших железнодорожных путей | | | | ст. Старовеличковская | | | | | 35 | |
|  | аэропорта | | | | г. Краснодар | | | | | 100 | |
|  | морского порта | | | | г. Новороссийск | | | | | 145 | |

2.3. Территориальные особенности и ландшафт

Калининский район расположен в западной части Краснодарского края, на расстоянии 60 км от краевого центра и граничит с Приморско-Ахтарским, Тимашевским, Динским, Красноармейским и Славянским районами. Районный центр - станица Калининская.

Общая земельная площадь района составляет 149,9 тыс. гектаров. Из них сельскохозяйственных угодий - 115,4 тыс. гектаров, площадь пашни - более 101 тыс. гектаров. Общая площадь орошаемой пашни составляет 34,5 тыс.га.

Рассматриваемый земельный участок расположен в равнинной местности, с минимальным перепадом высот.

Выгодное месторасположение данной инвестиционной площадки определено, в том числе наличием в непосредственной близости автодороги краевого значения ст.Калининская-ст.Новотитаровская. Расстояние до важной транспортной артерии Тимашевск-Славянск-на-Кубани-Крымск составляет 1,5 км, данная автодорога входит в общую транспортную систему северо западной части Краснодарского края. Так в том числе через рассматриваемый участок дороги пролегает кратчайший путь, соединяющий города Ростов-на-Дону и Новороссийск. В связи, с чем автодорога Тимашевск-Славянск-на-Кубани-Крымск имеет круглогодичный максимальный транспортный трафик.

2.4. Климатические условия.

Климат умерено континентальный. Зима наступает в последней декаде декабря. Начало лета приходится на 1-ю декаду мая.

Экзогенные процессы отсутствуют, сейсмичность – 7 балов

2.5. Перспективы развития территории в соответствии

с документами территориального планирования

Наиболее развитыми отраслями являются сельское хозяйство и перерабатывающая промышленность. Эти направления деятельности являются приоритетными при определении перспективных точек роста  муниципального образования и определяют направленность стратегии инвестиционного развития муниципального образования Калининский район. Основными факторами развития этих отраслей явилось то, что  благодаря своим уникальным природно-климатическим условиям, богатым плодородным землям, в районе издавна производили сельскохозяйственную продукцию. Параллельно развиваются предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции и предприятия по обслуживанию сельскохозяйственной отрасли.

Таким образом необходимо отметить потенциальную востребованность рассматриваемого инвестиционного предложения в части переработки продукции сельскохозяйственного производства. Развитие сельскохозяйственной отрасли влечет параллельное развитие отраслей обеспечивающих деятельность сельскохозяйственного производства.

Земельный участок под строительство объекта пищевой промышленности имеет следующие характеристики в соответствии с действующими документами территориального планирования:

Адрес объекта недвижимости: 353784, Краснодарский край. Калининский район, ст. ст-ца. Новониколаевская, КН 23:10:0201000:634;

Землепользователь, землевладелец, арендатор: не установлен;

Категория земель: Земли населённых пунктов;

Функциональная зона: Территория объектов дорожного сервиса;

Территориальная зона: ОД-3. Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах;

Разрешенное использование земельного участка (назначение): объекты дорожного сервиса.

Фактическое использование: ОД-3. Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах.

Перечень построенных объектов недвижимости, их основная характеристика: данные отсутствуют;

Площадь земельного участка: 9 998 кв.м.

Наличие в границах участка объектов недвижимости, не принадлежащих землепользователю: данные отсутствуют;

Обоснование места размещения объекта в соответствии с утвержденной градостроительной документацией (генеральный план, проект планировки, проект застройки, номер, дата документа об утверждении):

Согласно Генеральному плану Новониколаевского сельского поселения, утвержденному решением Совета Новониколаевского сельского поселения от 25 мая 2012 года №154 размещение объекта предусмотрено.

Согласно Правилам землепользования и застройки Новониколаевского сельского поселения, утвержденным решением Совета Новониколаевского сельского поселения от 26 июня 2014 года № 271 (в редакции от 23.06.2021 г. № 59) размещение объекта предусмотрено.

Необходимость разработки (корректировки) градостроительной документации на поселение, часть поселения, квартала: не требуется;

Необходимость сноса и переноса существующих строений: данные отсутствуют.

Вывод: Размещение объекта дорожного сервиса на земельном участке КН 23:10:0201000:634, расположенного по адресу: Краснодарский край,

Калининский район, ст. Новониколаевская возможно.

2.6. Анализ сильных и слабых сторон участка.

К сильным сторонам инвестиционной площадки под строительство объекта пищевой промышленности необходимо отнести:

- выгодное местоположение (ст-ца Новониколаевская,);

- наличие в теплое время года высокого автодорожного трафика;

- достаточная площадь земельного участка 9998 м.кв.

К слабым сторонам можно отнести удаленность точек подключения к сетям электроснабжения, газоснабжения и водоснабжения.

3. Гипотезы по наиболее целесообразному

использованию земельного участка

Под объект придорожного сервиса выделяется земельный участок, общей площадью 9998 кв. м.



Деятельность проекта классифицируется следующими кодами ОКВЭД:

55.11 «Деятельность гостиниц с ресторанами». Эта группировка включает: предоставление услуг гостиницами с различными типами предприятий общественного питания (ресторанами, кафе, закусочными, барами и т.п.)

55.30  «Деятельность ресторанов и кафе». Эта группировка включает: изготовление, реализацию и организацию потребления непосредственно на месте кулинарной продукции, продажу напитков, иногда в сопровождении некоторых форм развлекательных программ: ресторанами и кафе с полным ресторанным обслуживанием, предприятиями общественного питания с самообслуживанием, деятельность закусочных (предприятий "быстрого питания"), обеспечение питанием в железнодорожных вагонах-ресторанах и на судах.

50.20.1 «Техническое обслуживание и ремонт легковых автомобилей». Эта группировка включает: техническое обслуживание, ремонт электрооборудования, ремонт шин, их установку и замену, включая регулировку и балансировку колес, механический ремонт (двигателей, подвесок, рулевого управления, тормозов и т.п.), ремонт кузовов и их составных частей (дверей, замков, окон), включая окрашивание.

50.20.3 «Предоставление прочих видов услуг по техническому обслуживанию автотранспортных средств (основной пункт)».  
Эта группировка включает: мойку, полирование, нанесение защитных и декоративных покрытий на кузов, чистку салона, буксировку и прочие аналогичные виды деятельности.

Задачами проекта являются:

* Освоение свободного сегмента рынка объединенных услуг придорожных комплексов.
* Завоевание ниши рынка услуг придорожного сервиса, муниципального образования за счёт высокого качества и доступной цены; в перспективе обеспечение лидирующих позиций на рынке района и освоение регионального рынка.
* Создание новых рабочих мест.
* Увеличение доходной части местного и краевого бюджетов за счет налоговых поступлений.

Придорожные комплексы являются прибыльным бизнесом для предпринимателей. В России, где количество машин на дорогах растет с каждым годом, проблемы обслуживания автотранспорта и размещения автовладельцев стоят довольно остро. А возможность владельцев автомобиля приятно провес­ти время в кафе или гостинице комплекса придорожного сервиса делают данную сферу еще наиболее привлекательной и прибыльной.

Планируемым комплексом придорожного сервиса будут предоставляться следующие виды услуг:

* кафе-закусочная;
* мини-гостиница (размещение);
* автосервис;
* автомойка.

# 3.1. Проведенные исследования и подготовительные мероприятия

К настоящему времени проведено исследование рынка потребительской сферы ст. Новониколаевская, Калининского района, Краснодарского края. Обоснована потребность в реализации данного проекта. Изучен опыт деятельности аналогичного строительства. Основные Результаты изложены в разделе 3 «Анализ рынка».

Для реализации проекта определен земельный участок. Строительство многофункционального комплекса будет организовано в ст. Новониколаевская, Калининского района, Краснодарского края. Декларированная площадь предоставляемого земельного участка – 9998 кв.м., категория земель – «Земли населенных пунктов». Назначение земельного участка соответствует установленному для данной территории режиму строительной деятельности, а также функциональному и строительному зонированию. Разрешено размещение объектов потребительской сферы. Здания, строения, ценные зеленые насаждения, геознаки, памятники культуры, истории, архитектуры на земельном участке отсутствуют.

В теплый период года участок автодороги ст.Калининская, - ст.Гривенская где расположена рассматриваемая инвестиционная площадка имеет высокий трафика дорожного движения. Данный участок автодороги входит в альтернативный маршрут отдыхающих, которые на собственном автомобиле отправились к черноморскому и азовскому побережью. В связи, с чем актуальность использования земельного участка КН 23:10:0201000:634 именно под размещение объекта дорожного сервиса является наиболее целесообразной.

# 3.2. Стадия разработки проекта (проработка проекта)

Получены предварительные условия на обеспечение земельного участка инженерной инфраструктуры. Имеется градостроительная документация. Вид обременения и ограничения отсутствует. Проектно-сметная документация не разработана. Проект экспертизы не проходил, заключения отсутствуют.

Технической документации и опытных образцов нет. Приобретение оборудования планируется в рамках реализации проекта и требует финансирования. Лицензии и патенты отсутствуют. Переговоры с поставщиками, подрядчиками и покупателями не проводились, предварительных договоренностей нет.

На основе исследований рынка и предварительного сметного расчета подготовлено данное технико-экономическое обоснование, отражающие конкурентные преимущества и социально-экономическую целесообразность реализации проекта.

# Оценка необходимых инвестиций

В рамках проекта планируется строительство многофункционального комплекса придорожного сервиса, который включает в себя: кафе-закусочную, мини-гостиницу, автосервис и автомойку.

Подготовка инфраструктуры придорожного сервиса предполагает подготовку его площадей в соответствии с предъявляемыми к ним требованиями, выполнение строительно-монтажных работ. Территория благоустраивается с организацией проезда для пожарных машин, хозяйственных подъездов, организацией тротуара, парковочных мест, благоустройство и озеленением территории. Общая сумма затрат на строительство будет определена исходя из разработанной проектно-сметной документации.

Структура инвестиционных издержек с учетом проведенных исследований и принятых допущений будет выглядеть следующим образом:

Структура инвестиций.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Структура инвестиций** | **Общий объем, проценты** |
|
|
| **1.** | Капитальные вложения, в т.ч.: | 96 |
| здания и сооружения | 70 |
| строительно-монтажные работы | 3 |
| оборудование | 23 |
| прочее | 0,7 |
| **2.** | Затраты на приобретение оборотных средств | 4 |
| **3.** | Другие инвестиции | 0,3 |
| **4.** | Общие инвестиции по проекту | 100 |
| **5.** | НДС на СМР, оборудование, оборотные средства | 15 |

# Анализ рынка. Оценка спроса и прогноз будущих продаж, сравнение нового продукта с уже существующими предложениями на рынке, соответствие стандартам качества. Обзор сильных и слабых сторон нового товара или услуги

Придорожный сервис является не просто обликообразующей отраслью, обеспечивающей обслуживание транспортных потоков, но и несет большую нагрузку по обеспечению безопасности участников дорожного движения страны. Сфера придорожного сервиса в России также обладает огромным инвестиционным потенциалом, который начал развиваться в 2020-2021 годах благодаря эффективной господдержке и работе профильных организаций.

О повышении спроса на качественные услуги придорожного сервиса говорит и тот факт, что с момента вступления России в ВТО грузоперевозки автомобильным транспортом по территории страны выросли более чем на 10%. Количество автовладельцев ежегодно растет на 1,5 миллиона, увеличивается поток автотуристов. При этом рынок придорожных комплексов, оказывающих гостиничные услуги, в России на данный момент не развит.

Придорожные комплексы - это, по сути, мотели, где есть максимум необходимых для автомобилиста сервисных услуг: автомойка, шиномонтаж для легковых и грузовых автомобилей, душ и туалет, ресторан. Таким образом, это классические придорожные отели с дополни­тельными сервисами.

В России становится всё больше автовладельцев, активно развиваются транспортные и туристические компании. Назрела необходимость в цивилизованном сервисе на дорогах.

Таким образом, инвестировать в строительство придорожных комплексов экономически выгодно, причем большую прибыль обеспечит создание сети «придорожников», предоставляющих сервис среднего и высокого уровня по соответствующим качеству обслуживания ценам.

Что касается гостиничных услуг, также предлагаемых планируемым объектом, то необходимо отметить, что в гостиничном бизнесе скрыт большой потенциал.

Кубань занимает одно из первых мест в Российской Федерации по количеству автомобильных дорог, протяженность которых составляет свыше 30 тыс. км., в том числе 25 тыс. км с твердым покрытием. Автомобильный парк Краснодарского края - это 40 тыс. автобусов, 250 тыс. грузовых автомобилей, более 1 млн. легковых автомобилей.

В курортной зоне Краснодарского края наблюдается не только значительное увеличение туристического потока, но и привлечение новых инвестиций в данную отрасль. В то же время отрасль туризма не только динамично растет, но и стремительно изменяется. Новые быстроразвивающиеся туристические направления конкурируют с традиционными рынками. Все возрастающую роль играют такие факторы, как профессионализм участников туристической отрасли, сегментация туристических рынков, новые технологии и инновации в туризме.

Указанные изменения назревали довольно давно, так как рынок придорожного сервиса Краснодарского края не удовлетворял спрос потребителей на качественное и комплексное обслуживание (услуги гостиницы, автосервис, кафе и т.д.). Основным направлением деятельности существовавших объектов придорожного сервиса являлось оказание услуг общественного питания, как правило, невысокого качества.

Развитие курортно-рекреационных территорий Краснодарского края повлекли за собой резкое увеличение количества прибывающих на территорию Краснодарского края автотуристов и грузовых автомобилей, что в свою очередь породило спрос на услуги качественных и недорогих придорожных комплексов.

Гости, приехавшие на Кубань, в дороге порой проводят по несколько суток. А значит, они должны в должной мере отдохнуть после долгой дороги.

На территории других районов расположенных на пути следования к морскому побережью функционирует множество специализированных гостиниц.

На территории Калининского района нет ни одного объекта, удовлетворяющего требованиям полноценного придорожного комплекса. В то же время, на территории других районов гостиничный и придорожный бизнес развит на порядок выше.

Таким образом, анализ локального рынка гостиничного и придорожного сервиса показывает, что Калининский район имеет резервы для развития данного вида бизнеса.

Главное предназначение комплекса придорожного сервиса - объединение ряда услуг по размещению, питанию и отдыху гостей.

В настоящее время протяженность кубанских дорог составляет 11 тыс. километров. Каждый год их сеть расширяется, строятся новые магистрали. Быстрый рост количества автомобилей в нашей стране обуславливает спрос на услуги, предлагаемые придорожным комплексом.

Объекты придорожного сервиса, размещаемые вдоль автодорожных магистралей, очень привлекательны для частных предпринимателей, сегмент является самым активно развивающимся в последнее время.

Летом нагрузка на автотрассы резко возрастает: россияне на автобусах или своих авто с детьми едут в сторону юга с целью провести отпуск на морском побережье. Путь к удовольствию не близок и порой не слишком приятен. Общеизвестно, что в стране придорожный сервис — «слабое звено». Уже несколько лет подряд власти прилагают массу усилий, чтобы навести порядок на придорожных рынках и в придорожных кафе.

По оценкам экспертов, объем рынка кафе и «Fast Food» в России в настоящее время составляет $200-250 млн. Если нынешние темпы его роста сохранятся, то через 5 лет он достигнет $1.5 млрд. Российский общепит и сервис у дорог пока развивается по американскому пути.

Говоря о туристической отрасли и гостиничном бизнесе, необходимо отметить, что за последние десятилетия туризм стал выгодной и высокодоходной отраслью, сравнимой по эффективности инвестиционных вложений с нефтегазодобывающей и перерабатывающей промышленностью, а также с автомобилестроением. Возможность гостей комплекса провести какое-то время в комфортабельном номере, отдохнув от дороги, - является одним из неоспоримых достоинств, планируемого комплекса придорожного сервиса.

Комплекс будет состоять из нескольких частей, а именно, кафе-закусочной, мини-гостиницы, автосервиса, автомойки. Этот многофункциональный комплекс дорожного сервиса будет удовлетворять основные потребности гостей Калининского района.

Очевидно, что основная аудитория отелей у дороги — автотуристы. Заполняемость в летнее время гостиницы обеспечит как раз эта категория клиентов.

Кроме автотуристов, существует еще несколько категорий потенциальных клиентов, которые давно устали от отсутствия адекватного сервиса на дороге. Так, до сих пор не освоен сегмент международных транспортных компаний, осуществляющих перевозки по всей России и странам СНГ. Водители фур, принадлежащих этим компаниям, — те же дальнобойщики, но более высокого полета. Они могли бы ночевать не в кабине, а в местах, более приличных. Крупные логистические фирмы уже готовы заключать корпоративные договоры, лишь бы водители и экспедиторы экономили время (не заезжая в города) и отдыхали с комфортом.

Прибыль в состоянии принести жители близлежащих районов, которые смогут посидеть в хорошем кафе комплекса придорожного сервиса.

Планируемый объект представляет собой комплекс, предоставляющий клиентам большой спектр услуг, направленных на удовлетворение потребностей, связанных с организацией качественного отдыха, проживанием и питанием.

В стремлении завоевать твердые позиции на рынке инициатор проекта делает ставку на качество, надежность и предоставление широкого спектра услуг. Это является одним из основных преимуществ, планируемого комплекса придорожного сервиса в сравнении с конкурентами. Данный сегмент рынка по признанию многих экспертов находится в начальной стадии развития, однако темпы его развития говорят о высоком уровне спроса на данный вид услуг.

Основными конкурентными преимуществами проекта являются:

* квалифицированный персонал, регулярно проходящий обучение;
* удачное месторасположение (близость Ростовской трассы);
* широкий спектр услуг;
* отличный интерьер и все удобства;
* неукоснительное соблюдение требований и стандартов качественного обслуживания.

Ожидаемая доля предприятия составит 0,5-1% от общего объема рынка придорожного сервиса Краснодарского края.

# Сырье и ресурсы. Расчет необходимых объемов материальных ресурсов, прогноз и описание поставок ресурсов (сроки, условия, поставщики), анализ цен

Поставщики будут выбраны на конкурсной основе. Поставки будут осуществляться равномерно в течение года.

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта не планируется создавать больших запасов сырья и материалов, вследствие чего потребность в складских помещениях является незначительной, большую часть грузопотока составляют, прежде всего, продукты питания для кафе, инвентарь для автосервиса и автомойки, материалы для оборудования гостиничных номеров. Большая часть данных материалов поставляется по проекту единовременно, после чего поставки указанных материалов незначительны.

В составе текущих затрат проекта выделяются и обосновываются:

* материальные затраты;
* затраты на оплату труда;
* амортизация;
* прочие расходы.

В соответствии с затратной частью и нормой прибыли при запланированном объеме предоставляемых услуг определена предварительная политика ценообразования.

Базой для расчета стоимости услуг принимается средний ценовой уровень конкурентной среды по видам услуг предоставляемых комплексом придорожного сервиса, нормированный на примененные интервалы рассмотрения плана предоставления услуг и производственные мощности предприятия. Метод ценообразования выбран с учетом уровня цен конкурентов.

Установленная цена на услуги должна полностью возмещать все затраты, а также обеспечивать получение заложенной нормы прибыли.

Годовой объем оказания услуг комплекса в натуральном выражении

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование услуги** | **Единица измерения** | **Цена ( тыс.руб)** |
| **Услуги проживания** | койко-ночь | 1,800 |
| **Услуги кафе** | ср.чек | 0,600 |
| **Услуги автосервиса** | ср.чек | 2,500 |
| **Услуги автомойки** | тыс. руб. | 0,250 |

# Производственный план. Описание технологии производства, характеристики необходимого оборудования, описание мощностей предприятия, вспомогательных зданий, сооружений, технологий.

План реализации проекта включает в себя ряд этапов:

1. Разработка проектно-сметной документации.
2. Подготовка инфраструктуры комплекса придорожного сервиса предполагает подготовку его площадей в соответствии с предъявляемыми к ним требованиями, выполнение строительно-монтажных работ. При этом необходимо осуществить следующие работы:

* подготовка территории участка строительства, подведение инженерных сетей;
* строительство основного здания;
* строительство и установка сооружений;
* организация коммуникаций;

1. Покупка и монтаж оборудования. Этот этап предполагает:

* поставка оборудования;
* монтаж оборудования.

1. Отделочные работы и благоустройство территории.
2. Введение объекта в эксплуатацию, получение пакета документов, необходимых для реализации услуг. Реализации мероприятий данного этапа будет проходить параллельно с благоустройством территории, эти мероприятия будут осуществляться сотрудниками предприятия с привлечением сторонних организаций.

Предусмотрено строительство зданий со следующими характеристиками:

* Кафе-закусочная-70 кв. м. на 20 посадочных мест;
* мини-гостиница- 220 кв.м. на 10 номеров;
* площадь помещения автомойки на 2 поста- 50 кв.м.;
* площадь помещения автосервиса на 2 поста-200 кв.м
* площадь офиса, комнаты для посетителей - 40 кв.м;
* площадь служебных помещений - 80 кв.м;

Основной перечень услуг включает:

* услуги проживания;
* услуги кафе;
* услуги автомойки;
* услуги автосервиса.



Главный принцип планируемого объекта - качество оказываемых услуг.

Гостиница комплекса создаст все условия для приятного времяпрепровождения гостей и просто проезжающих по трассе. Гостиница будет представлена 10 номерами.

С каждым клиентом комплекса будет вестись индивидуальная работа и при необходимости оказываться индивидуальная поддержка.

Управление кафе, мини-гостиницей включает в себя техническое обеспечение, ремонт, содержание в чистоте и контроль над закупками необходимых предметов инвентаря. Всем этим занимаются отдельные службы.

Технология услуг мини-гостиницы включает этапы:

* организация работы службы размещения;
* прием и размещение гостей (заезд);
* регистрация и ее порядок;
* оформление документов;
* обеспечение безопасности имущества гостей;
* организация хранения ценных вещей;
* оплата проживания, дополнительных услуг, телефонных переговоров;
* взимание платы за порчу и потерю клиентами имущества гостиницы.

Административно-хозяйственная служба решает задачи:

* санитарно-гигиенические меры к содержанию номерного фонда и общественных помещений;
* уборка текущая, промежуточная, вечерняя, генеральная;
* работа с бельем (хранение чистого белья, сбор и учет использованного, отправка его в прачечную, работа с личным бельем проживающих);
* охрана труда, техника безопасности, правила противопожарной безопасности в пожарной службе.

Хозяйственная служба отвечает за чистоту всей гостиницы и каждого ее номера. Служба состоит из администратора, горничной и портье. Для упорядоченной работы этой службы желательно вести журнал, в котором указывается выписка постояльца из номера и фамилия горничной, которой поручено убрать этот номер.

Время на уборку каждого номера - 30-40 минут. Для уборки номеров используется специальное оборудование и химические средства. Кроме уборки в сферу хозяйственной службы входит мелкий и крупный (при необходимости) ремонт. В гостинице с четко отлаженной работой хозяйственной службы забота о постояльцах будет заметной и наглядной.

Инженерная служба отвечает за работу техники, используемой в гостиницах. По работе данной службы также ведется журнал. Самой главной задачей инженерной службы считается обеспечение пожарной безопасности в гостинице.

Для работы автомойки необходима закупка моющих средств таких как: средство безконтактной мойки, воск, средство очистки салона (Vinet), средство чернения колес, стеклоочиститель, средства по уходу за пластиком и кожей.

Мойка машины высоким давлением воды сводится всего лишь к нескольким нехитрым операциям, которые занимают до 10 - 15 минут в зависимости от степени загрязнения автомобиля и времени года:

* + сначала кузов «споласкивается»  - сбивается основной слой грязи с кузова автомобиля. При этом возможно  использовать "вторичную" (оборотную) воду, т.е. прошедшей очистку в очистной установке типа АРОС, РОСА, ФФУ и т.д. (система очистки и рециркуляции воды);
  + затем "бесконтактным способом" или вручную с помощью губки наносится соответственно либо бесконтактную автохимию, либо ручной автошампунь;
  + после этого автомобиль очищается от грязи струей высокого давления;
  + завершение процесса – автомобиль сушится с помощью резиновых «сгонов», специальных тряпочек - замша, вручную его «вытирают». В труднодоступных местах сушат, а точнее продувают, воздухом из компрессора - дверные замки, резиновые уплотнения дверей. Далее для усердных автолюбителей появляется возможность наносить на уже чистый автомобиль различные полировочные пасты  и воски.

К современным аппаратам для мойки машин предъявляются высокие требования, и моечная техника Karcher им полностью соответствует. Аппараты Керхер надежны и высокопроизводительны, они позволяют эффективно очищать любые загрязнения без риска повредить лакокрасочное покрытие автомобиля.

Сложным и трудоемким видом деятельности является оказание услуг по техническому обслуживанию легковых автомобилей как отечественного, так и иностранного производства.

Основной перечень услуг включает:

1. компьютерная диагностика;
2. ремонт ходовой части;
3. ремонт двигателя;
4. ремонт и установка электрооборудования.

Компьютерная диагностика проводится для автомобилей с электронным управлением топливной системы для считывания кодов ошибок, хранящихся в памяти электронного блока управления и для проверки - сравнения текущих показателей с целью определения причины неисправности и проведения дальнейшего ремонта.

Инструментальная диагностика проводится для автомобилей с механическим и электронным управлением ТНВД для определения причин неисправностей. Данный вид диагностики позволяет определить общее состояние топливной системы и двигателя в целом и может включать в себя: снятие и проверку форсунок, снятие и проверку свечей, предпускового подогрева, замер компрессии, замер давления наддува, давления картерных газов, проверку фаз газораспределения, проверку состояния ремней, фильтров и т.д.

Ходовая часть автомобиля регулярно испытывает большие нагрузки, и поэтому подвержена износу. Ходовая часть автомобиля включает переднюю и заднюю подвески колес, сами колеса и шины. Предназначение подвески - гашение и смягчение колебаний, поступающих от неровностей дороги на кузов автомобиля. С разной периодичностью возникает износ деталей, таких как пружины, амортизаторы, шаровые, тяги стабилизатора и опоры стабилизатора.

Одна из самых сложных и трудоемких услуг - капитальный ремонт двигателя. Он включает этап работ на специальном оборудовании точной механической обработки (фрезерные, шлифовальные станки).

Операции по замене тормозной жидкости и прокачке тормозной системы являются наиболее часто выполняемыми работами на станциях технического обслуживания и ремонта легкового автотранспорта по замене смазочных материалов, поэтому выбор надежного оборудования в данном случае предопределяет быстроту оказания услуги и срок эксплуатации оборудования.

Электрика в автомобиле – одна из сложнейших систем. В современных автомобилях множество различных устройств и функций, непосредственно связанных с электрикой. Поэтому ремонт и замена электрооборудования является одним из самых популярных направлений после кузовного ремонта.

Ремонт электрооборудования автомобиля – сложный технологический процесс. Неработающее электрооборудование может стать не только причиной невозможности эксплуатации автомобиля. Не произведенный вовремя ремонт электрооборудования может существенно сказаться на безопасности вождения. Кроме того, стабильно работающая автоэлектрика, создает дополнительный комфорт при пользовании автомобилем.

Чтобы быстро и правильно выполнить ремонт электрооборудования, необходимо сначала произвести диагностику. Работы по ремонту и замене электрооборудования включают в себя:

* + диагностику всего электрооборудования;
  + ремонт электрооборудования, от которого зависит запуск и работа двигателя;
  + ремонт осветительной автоэлектрики;
  + ремонт автоэлектрики, от которой зависит работа систем безопасности;
  + ремонт автоэлектрики, связанной с работой противоугонных систем.

Часто сбои в работе автомобильной электрики происходят из-за неправильной установки дополнительного оборудования. Это различные системы безопасности или электрооборудование, создающее дополнительный комфорт в автомобиле, но не входящее в штатную комплектацию системы.

Поэтому важно используется современное оборудование, которое позволяет правильно диагностировать проблему и с первой попытки выполнить ремонт автоэлектрики или, при необходимости, произвести замену электрооборудования.

Затраты на материалы для работы автосервиса покупаются и оплачиваются непосредственной клиентом, так как магазина у рассматриваемого придорожного комплекса нет. Вместе с тем, необходим запас «ходовых» расходных материалов, включаемых в стоимость оказываемых услуг (расходные материалы для мелкого ремонта).

Территория предприятия должна иметь асфальтовое или бетонное покрытие, оборудована системой ливневой канализации или организованными поверхностными водостоками. Застройка не должна превышать 80% территории.

На предприятиях по обслуживанию автомобилей должны предусматриваться отдельные помещения для производства следующих видов работ: моечно-уборочных, ТО-1, ТО-2, моторных, агрегатных, слесарных и токарно-фрезерных, электротехнических, кузнечных, зарядно-аккумуляторных, медницких, шиномонтажных, окрасочных, столярных, обойных, сварочно-жестяницких (допускается размещение сварочных постов на открытых площадках и в зонах ремонта).

Производственные участки и отделения, где возможно образование и воздействие на работников вредных производственных факторов – шума и вибрации, пыли, вредных химических веществ, нагревающего микроклимата (кузнечные, аккумуляторные, окрасочные, шиномонтажные и др.), должны размещаться в отдельных помещениях.

Пост для автосервиса необходимо оборудовать подъемными устройствами, смотровой ямой.

Производственное оборудование, применяемое на предприятиях по обслуживанию автомобилей, должно соответствовать требованиям ГОСТ 12.2.003-91. Рабочие места должны быть организованы в соответствии с требованиями ГОСТ 12.2.061-81.

# Организационная структура предприятия

Организационно-управленческая структура предприятия представлена следующим образом.

**Административно-управленческий персонал**

**Основнойпроизводствен-ный персонал**

**Вспомогательный производственный персонал,ИТР**

Для организации работы предприятия необходимо привлечение основного производственный персонал в количестве 12 человек, вспомогательного в количестве 4 человек, административно-управленческий персонал будет составлять 3 человека.

Организационная структура управления обеспечивает планируемое предприятие соответствующей базой для планирования, организации, выполнения и контроля работы персонала.

Распределение обязанностей между членами руководящего состава:

Директор – общий контроль над предприятием.

Главный бухгалтер – ведение финансовой отчётности, начисление заработной платы.

Административно-управленческий персонал:

* + вести коммерческие переговоры с клиентами в интересах предприятия;
  + оперативно реагировать на информацию, поступающую от клиентов, и доведение ее при необходимости до руководства предприятия;
  + выяснять потребности клиентов в видах предоставляемых услуг;
  + составлять отчеты о деятельности общества;
  + соблюдать трудовую и производственную дисциплину, правила и нормы охраны труда, требования производственной санитарии и гигиены, требования противопожарной безопасности, гражданской обороны;
  + участвовать в разработке и осуществлении мероприятий, направленных на соблюдение финансовой дисциплины и рациональное использование ресурсов.

Основной производственный персонал:

* + сообщать руководству общества обо всех нештатных ситуациях на производстве;
  + соблюдать трудовую и производственную дисциплину, правила и нормы охраны труда, требования производственной санитарии и гигиены, требования противопожарной безопасности, гражданской обороны.

Вспомогательный персонал:

* + соблюдать трудовую и производственную дисциплину, правила и нормы охраны труда, требования производственной санитарии и гигиены, требования противопожарной безопасности, гражданской обороны.

Организация работ по созданию здоровых и безопасных условий труда заключается в своевременном прохождении инструктажа по охране труда и техники безопасности. Все вновь принятые на работу работники допускаются к работе только после прохождения вводного и первичного (на рабочем месте) инструктажей с росписью в журнале регистрации проводимых инструктажей по охране труда. В дальнейшем работники проходят повторный инструктаж и проверку знаний по охране труда согласно установленной периодичности.

**3.2. Анализ сильных и слабых сторон участка**

**в разрезе предложенных вариантов**

Настоящее инвестиционное предложение подвержено рискам, как на стадии разработки, так и на стадии непосредственной его реализации. Политические и другие форс-мажорные риски в настоящей маркетинговом обосновании не рассматриваются.

В данном разделе проведен качественный анализ рисков проекта, не поддающихся формальному анализу:

* Технологические риски (готовность технологии к использованию, исправность оборудования, наличие запасных частей, дополнительной оснастки и приспособлений, оснащенность инструментом, наличие квалифицированных кадров, участие в монтаже) оцениваются как низкие, так как будет использоваться современное оборудование, не требующее особых навыков работы. Персонал будет имеет соответствующее образование и необходимый опыт работы.
* Организационный и управленческий риски (наличие и гарантия выполнения плана-графика проекта, ответственность участников за невыполнение плана-графика, наличие квалифицированного управленческого персонала и другое) оцениваются как низкие, так как проект будет обеспечен квалифицированным кадровым составом, имеющим опыт в организации подобных проектов. При реализации данного предложения и перехода его в стадию проекта, будет составлен план-график работ по управлению проектом с закреплением ответственных лиц.
* Риск материально - технического обеспечения (оценка возможности перехода на альтернативное сырье, уровень организации входного контроля качества сырья). Риск отсутствует ввиду специфики деятельности объекта инвестирования.
* Экономический риск (устойчивость экономического положения претендента к изменениям макроэкономического положения в стране, оценка последствий повышения тарифов и цен на стратегические ресурсы, возможность снижения спроса на отдых в Краснодарском крае, наличии альтернативных мест отдыха (отдых за границей, в других регионах РФ), последствия ухудшения налогового климата). Проанализировав отраслевую информацию, можно сделать вывод о том, что положение в отрасли будет иметь положительную динамику. Анализ экономической эффективности проекта показал, что он имеет запас прочности и при ухудшении налогового климата (увеличение налоговых платежей) проект в целом будет иметь положительные результаты деятельности. В связи с этим риск низкий.
* Экологический риск (возможные штрафные санкции и их влияние на экономическое положение претендента) низкий.

Из этого следует, что объективно существуют факторы коммерческого риска предмета настоящего маркетингового обоснования, но существуют также и пути их нейтрализации. Основными путями является компенсационное регулирование цен на дополнительные услуги.

На этапе формирования настоящего маркетингового обоснования был проведен краткий SWOT-анализ концепции инвестиционного предложения с привязкой к точному месту и условиям реализации.

|  |  |
| --- | --- |
| **Сильные стороны** | **Слабые стороны** |
| * Гарантировано высокое качество оказываемых услуг * Высокопрофессиональный коллектив * Конкурентная стоимость услуги и уникальность предлагаемого формата; * технологичность объекта придорожного сервиса (отвечает всем современным требованиям); * удобное месторасположение; | * Высокие издержки на коммунальные платежи * Отсутствие опыта в реализации проекта подобного уровня * Наличие квалифицированного персонала |
| **Возможности** | **Угрозы** |
| * Административная поддержка * Привлечение потенциальных клиентов из других районов; * Обеспечение клиентского потока благодаря широкому ассортименту оказываемых услуг; | * Снижение уровня жизни и покупательной способности населения * Перманентный рост тарифов на воду, электричество и т.п. и цен на материалы |

Таким образом, можно сделать вывод, что для эффективной реализации инициируемого инвестиционного предложения существует низкий процент рисков.

**4. Общие выводы и предложения по наиболее эффективному использованию инвестиционной площадки**

На основании выше изложенного можно сделать вывод, что проектируемое предприятие должно занять свою нишу в части востребованности, обеспечения потребителями услуг и товаром, участниками рынка. Наивысшими рисками являются случаи дефицита конечных потребителей продукции, данные риски возможны лишь в зимний период деятельности предприятия, однако и они оцениваются как умеренные.

Реализация данного инвестиционного предложения позволит на территории Калининского района, а также соседних районов:

* Повышение спрос на услуги отдыха;
* Обеспечение гостей района и Краснодарского края качественными услугами, повышение имиджевой составляющей региона;
* Простимулировать развитие потребительской отрасли района и края в целом;
* Создание конкурентоспособного предприятия, обеспечивающего гарантированный возврат инвестиционных издержек по реализации проекта;
* Улучшить инфраструктуру района;
* Обеспечить организацию порядка 12 рабочих мест;
* Обеспечить поступление налоговых платежей в бюджеты всех уровней.