

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
"КОРПОРАЦИЯ ТУРИЗМ.РФ"

**ТУРИЗМ.РФ**



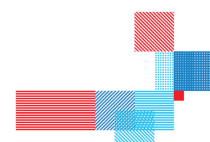
**МОСКВА  
2021**





## ОГЛАВЛЕНИЕ

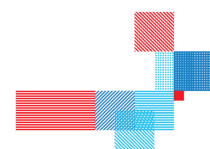
Общие положения	3
Состав бизнес-плана проекта развития туристической инфраструктуры:	4
1. Титульный лист	5
2. Раздел №1 – Резюме проекта	7
3. Раздел №2 – Описание проекта и технико-экономическое обоснование	14
4. Раздел №3 – Анализ рынка	21
5. Раздел №4 – Маркетинговый план	25
6. Раздел №5 – Планировка туристской территории	29
7. Раздел №6 – Оценка необходимых ресурсов	35
8. Раздел №7 – План производства и эксплуатации	39
9. Раздел №8 – Финансовая модель, источники финансирования и эффекты от реализации проекта	41
10. Раздел №9 – Анализ рисков	46
11. Раздел №10 – Анализ воздействия на окружающую среду	48
12. Раздел №11 – График реализации проекта	50
13. Раздел №12 – Информация об инвесторе	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЕЕСТР ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ И ОБОСНОВЫВАЮЩИХ БИЗНЕС-ПЛАН ДОКУМЕНТОВ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ И ОФОРМЛЕНИЮ МАТЕРИАЛОВ	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ	67





## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

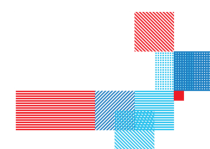
1. Целью подготовки бизнес-плана инвестиционного проекта развития туристической инфраструктуры (туристской территории) является формирование состава, содержания, параметров перспективного комплексного инвестиционного туристского проекта, включающего объекты размещения (и обеспечивающую инфраструктуру), направленного на развитие туристских территорий в рамках национального проекта. Содержание бизнес-плана инвестиционного проекта развития туристической инфраструктуры (туристской территории) должно включать соответствующее обоснование целесообразности инвестиций в проекты по развитию туризма на территории Российской Федерации.
2. По результатам рассмотрения бизнес-плана инвестиционного проекта развития туристической инфраструктуры (туристской территории) инвесторам, чьи инвестиционные проекты будут признаны удовлетворяющими целевым показателям и стратегии развития туристских территорий, может быть предложена поддержка по реализации инвестиционного проекта.





## **Состав БИЗНЕС-плана ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА:**

- > Титульный лист
- > Раздел №1 – Резюме проекта
- > Раздел №2 – Описание проекта и технико-экономическое обоснование
- > Раздел №3 – Анализ рынка
- > Раздел №4 – Маркетинговый план
- > Раздел №5 – Планировка туристской территории
- > Раздел №5 – Оценка необходимых ресурсов
- > Раздел №7 – План производства и эксплуатации
- > Раздел №8 – Финансовая модель, источники финансирования и эффекты от реализации проекта
- > Раздел №9 – Анализ рисков
- > Раздел №10 – Анализ воздействия на окружающую среду
- > Раздел №11 – График реализации проекта
- > Раздел №12 – Информация об инвесторе





## 1. Титульный лист

### 1.1. Наименование туристского инвестиционного проекта

Наименование туристского инвестиционного проекта необходимо написать с использованием кириллического и/или латинского алфавита, с заглавной буквы.

Наименование инвестиционного проекта должно удовлетворять следующим требованиям:

- > содержать краткое наименование практических действий, выполняемых с объектом инвестиционной деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта (то есть, строительство, реконструкция, модернизация, техническое перевооружение, покупка и другие);
- > содержать краткое наименование объекта инвестиционной деятельности или конкретного результата реализации инвестиционного проекта (то есть горнолыжный курорт, гостиничный комплекс, аквапарк и другие);
- > (при наличии) содержать численное значение и изменение численного значения показателя и единицы его измерения, характеризующего функционирование создаваемого или изменяемого объекта после выполнения инвестиционного проекта (то есть увеличение пропускной способности до 10 тыс. чел. в год, увеличение номерного фонда до 10 тыс. номеров, протяженность трасс 100 км и другие).

Примеры наименования инвестиционного проекта:

- > Строительство горнолыжного курорта "Василек" с общей протяженностью трасс 50 км;
- > Реконструкция гостиничного комплекса "Ромашка" с увеличением номерного фонда с 1 до 2 тыс. номеров;

### 1.2. Субъект Российской Федерации, месторасположение

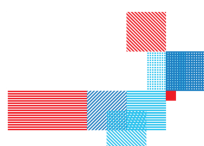
Через запятую указываются макротерритория, субъект Российской Федерации, наименование муниципального образования, на территории которых реализуется инвестиционный проект.

В случае, если объекты инвестиционного проекта расположены в нескольких муниципальных образованиях, то их перечисление ведется с разделителем ",". В случае, если объекты инвестиционного проекта расположены в нескольких субъектах РФ, муниципальные образования не указываются, перечисление субъектов ведется с разделителем ";".

### 1.3. Визуализация туристской территории

В отведенном поле на титульном листе необходимо прикрепить визуализацию целевого видения создаваемой/изменяемой туристской территории. Изображение должно удовлетворять следующим требованиям:

- > содержать визуализацию объекта инвестиционной деятельности (например, пляжного комплекса, эко-курорта и другие);
- > иметь высокое разрешение, обеспечивающее высокое качество при печати документа;
- > принадлежать автору мастер-плана/инвестору. Несанкционированное использование изображений сторонних лиц не допускается.





ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ  
БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

1.4. Сведения об инвесторах и авторе бизнес-плана инвестиционного проекта

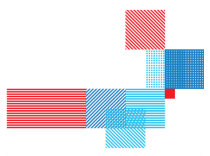
В данном пункте необходимо указать:

- > краткое наименование организации-инвестора в соответствии с учредительными документами;
- > фамилия, инициалы, должность, контактный телефон и адрес электронной почты ответственного лица от организации.

В случаях, когда организация-автор бизнес-плана отличается от организации-инвестора или составитель бизнес-плана отличается от ответственного лица, указывается несколько наименований.

1.5. Дата составления

Дату составления данного документа необходимо заполнить путем указания даты в формате "ДД.ММ.ГГГГ".





## 2. Раздел №1 – Резюме ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

В данном разделе рекомендуется раскрыть в сжатой форме суть проекта, ключевые прогнозные показатели и целесообразность его реализации. Требуется указать необходимые меры поддержки проекта со стороны государства и/или АО "Корпорации Туризм.РФ", представить ключевую информацию об инвесторах и предложения по структурированию проекта на инвестиционные лоты (при необходимости).

Содержание данного раздела должно быть основано на информации, подробно изложенной в последующих разделах бизнес-плана. Противоречие содержания Резюме другим разделам бизнес-плана не допускается. Данный раздел рекомендуется заполнять по завершению подготовки всех последующих разделов. Информация, представленная в данном разделе, должна объективно представлять содержание бизнес-плана в сокращенном виде для быстрого ознакомления с проектом.

### 2.1. Описание туристской территории

В данном пункте необходимо представить короткое описание создаваемой/изменяемой туристической инфраструктуры (туристской территории) в результате реализации инвестиционного проекта.

Описание туристской территории не должно превышать двух абзацев текста. Рекомендуется упомянуть тип туристской территории, расположение, ключевые объекты туристской территории, эффекты от реализации проекта.

#### 2.1.1. Тип проекта

В данном пункте необходимо указать тип проекта по направлению инвестиций путем выбора одной из опций, описанных ниже:

- > Новое строительство;
- > Реконструкция действующего объекта;
- > Модернизация существующего объекта;
- > Техническое перевооружение;
- > Другие варианты на усмотрение составителя.

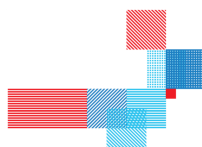
#### 2.1.2. Идея, концепция и позиционирование проекта

В пункте необходимо описать идею (видение) инвестора по созданию/развитию туристской территории. Требуется емко описать концепцию проекта, позиционирование (ценностное предложение) проекта для туристов: виды отдыха, развлекательные активности и т. п. Исходя из ценностного предложения, требуется коротко описать сегменты туристов, для привлечения которых рассчитана реализация данного проекта.

#### 2.1.3. Цель проекта

Сформулированная цель проекта должна включать перечень основных мероприятий и объектов, предполагаемых к созданию, реконструкции, модернизации или техническому перевооружению в ходе реализации проекта.

Формулировка целей должна быть краткой и ясной и не должна содержать специальных терминов, а также описания путей, средств и методов достижения цели.





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Цель должна обладать следующими свойствами:

- > специфичность (цель должна соответствовать сфере реализации инвестиционного проекта);
- > конкретность (не допускаются нечеткие формулировки, допускающие произвольное или неоднозначное толкование);
- > измеримость (достижение цели возможно проверить);
- > достижимость (цель должна быть достижима за период реализации инвестиционного проекта при обычных условиях, за исключением форс-мажора);
- > релевантность (соответствие формулировки цели ожидаемым конечным результатам реализации инвестиционного проекта).

Данный пункт повторяет описание целей из пункта 3.2.1, раздела №2. Содержание данного пункта может иметь меньшее количество целей, но не должно противоречить развернутому описанию целей в пункте 3.2.1.

### 2.1.4. Субъект Российской Федерации, месторасположение

В данном пункте необходимо через запятую указать макротерриторию, субъект Российской Федерации и наименование муниципального образования, на территории которых реализуется инвестиционный проект, а также координаты расположения туристской территории.

В случае, если объекты инвестиционного проекта расположены в нескольких муниципальных образованиях, то их перечисление ведется с разделителем ",". В случае, если объекты инвестиционного проекта расположены в нескольких субъектах РФ, муниципальные образования не указываются, перечисление субъектов ведется с разделителем ",".

В описании расположения туристской территории требуется указать климатические условия территории, сезонность туристского предложения, топографические особенности, ключевые географические объекты, прилегающие к туристской территории (водоемы, горы и другие).

### 2.1.5. Текущий статус реализации проекта, в т. ч.

В данном пункте необходимо указать стадию реализации инвестиционного проекта и освоенные средства по проекту.

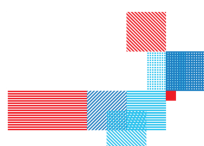
- > Стадия реализации указывается как одна из опций, перечисленных ниже:
  - Прединвестиционная стадия, степень готовности в %;
  - Инвестиционная стадия, характер проводимых работ (например, подготовительные работы, строительно-монтажные работы и другие), степень готовности в %;
  - Эксплуатационная стадия.

Степень готовности в % указывается как доля длительности завершенных работ по стадии от общей плановой длительности стадии.

- > Освоенные средства – указываются объем ранее осуществленных инвестиций (руб.) по состоянию на момент заполнения бизнес-плана, а также % от общего плана освоения.

Примеры заполнения статуса проекта:

- > Инвестиционная стадия, строительно-монтажные работы горнолыжного комплекса, готовность 33%
- > Освоенные средства – 1 млрд руб., 55% от плана







## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

### 2.1.6. Срок реализации, основные этапы и очередность

В данном пункте необходимо указать общий срок реализации инвестиционного проекта (мес., лет), а также указывается длительность ключевых стадий проекта и очередность (если предусмотрена):

- > Прединвестиционная стадия, соответствующая периоду до начала проектирования объектов;
- > Инвестиционная стадия, соответствующая периоду сначала проектирования объектов до завершения строительства объектов капитального строительства;
- > Эксплуатационная стадия, соответствующая периоду производства продукции и (или) услуг с операционными издержками, а также поступления выручки в срок реализации инвестиционного проекта.

### 2.1.7. Объекты туристской инфраструктуры

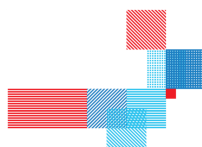
В данном пункте необходимо привести описание ключевых объектов туристской территории, в т. ч.:

- > Якорные объекты инфраструктуры, центры притяжения (объект или группа объектов, которые являются основной причиной посещения туристами или одним из сегментов туристов данной туристской территории):
  - Краткое описание каждого центра притяжения;
  - Максимальный турпоток (пропускная способность) суммарный и каждого центра притяжения (ед. туристов);
  - Стоимость реализации суммарная и каждого центра притяжения (руб.);
- > Средства размещения (отели, пансионаты, дома отдыха и т. д.):
  - Краткое описание каждого средства размещения;
  - Классификация (звездность для отелей) каждого средства размещения (если применимо);
  - Номерной фонд суммарно и каждого средства размещения (ед.);
  - Максимальный турпоток суммарный и каждого средства размещения;
  - Стоимость реализации суммарно и каждого средства размещения (руб.);

### 2.1.8. Основные показатели туристской территории (основные ТЭП)

В данном пункте необходимо указать значения основных показателей туристской территории в результате реализации проекта, в т. ч.:

- > Ежегодный туристический поток (ед. туристов) (прогноз на не менее чем 10 лет. В случае с существующими туристскими территориями справочно также указывается существующий размер туристического потока в качестве базового показателя);
- > Краткое описание целевой аудитории и основных сегментов туристов;
- > Общий номерной фонд, создаваемый на туристской территории (ед.);
- > Общая пропускная способность территории (ед. туристов), единовременная емкость (ед. туристов);
- > Среднее количество туро-дней (количество ночевков, койко-дней) на одну поездку (ед.);
- > Средние расходы туристов за поездку, средняя стоимость на объекте размещения (руб.).





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

### 2.1.9. Основные показатели строительства

В данном пункте необходимо указать показатели, характеризующие планируемую площадь проекта и совокупную стоимость реализации проекта (руб.), в т. ч.:

- > Площадь территории (кв. м);
- > Общая площадь сооружений (кв. м.);
- > Суммарный объем строительства (кв. м);
- > Площадь застройки объектов размещения (кв. м);
- > Арендуемая (коммерческая) площадь (кв. м);
- > Совокупный бюджет проекта (руб.);
- > Стоимость проектно-изыскательских работ (далее – ПИР) и строительно-монтажных работ (далее – СМР) (руб./кв. м).

### 2.1.10. Объекты поддерживающей инфраструктуры

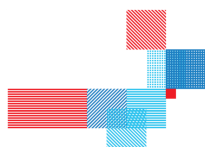
В данном пункте необходимо указать перечень объектов транспортной, энергетической и коммунальной, коммуникационной и другой поддерживающей инфраструктуры, необходимой для реализации проекта, и ключевые требования к ним:

- > Расчетная установленная мощность электрического, газового, теплового оборудования;
- > Расчет потребности в водоснабжении и водоотведении (куб. м./сут.);
- > Протяженность линейных объектов (м.);
- > Планируемые сооружения инженерно-технического обеспечения (наименования и ед.);
- > Потребность в сооружениях инженерной защиты;
- > Сроки строительства поддерживающей инфраструктуры (мес., лет);
- > Стоимость реализации (ПИР и СМР) каждого объекта (руб.);
- > Оценка объема доходов от создания обеспечивающей инфраструктуры (при наличии);
- > Источник финансирования или предложения по распределению стоимости между инвестором и государством и/или АО "Корпорацией Туризм.РФ" (руб., %).

## 2.2. Необходимая поддержка со стороны государства

В данном пункте необходимо указать меры поддержки со стороны федеральных и/или региональных органов исполнительной власти и/или АО "Корпорация Туризм.РФ", необходимые для реализации проекта, а также суммарный объем необходимой поддержки по каждой из мер, например:

- > Размер (руб.) и модель финансирования реализации объектов туристской инфраструктуры;
- > Размер (руб.) и модель финансирования реализации объектов поддерживающей инфраструктуры;
- > Вид и размер (руб./%) необходимых налоговых льгот;
- > Необходимость предоставления государственных гарантий, размер гарантий (руб.);
- > Любые другие способы государственной поддержки (руб.).





## 2.3. Финансовые и инвестиционные показатели проекта

В данном пункте необходимо указать финансовые и инвестиционные показатели проекта в соответствии со значениями данных показателей в финансовой модели, прилагаемой к бизнес-плану, если не указано обратное.

### 2.3.1. Сметная стоимость реализации проекта в текущих ценах

Данный пункт необходимо заполнить при наличии сметной стоимости проекта, рассчитанной в составе проектно-сметной документации. При отсутствии утвержденной проектно-сметной документации указывается: н/д

Сметная стоимость проекта указывается в виде общего объема средств (руб.), выделяемых на реализацию проекта по каждому году нового периода проекта (в ценах на 1 января прогнозного года, с учетом НДС), в том числе: собственные средства инвестора, заемные средства инвестора (по источникам получения), средства государственной поддержки за счет средств федерального бюджета, средства бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов).

### 2.3.2. Объем капитальных вложений в реальных ценах

В данном пункте необходимо указать объем капитальных вложений (руб.) в реальных ценах. Для инвестиционных проектов, предусматривающих строительство, реконструкцию, техническое перевооружение, приобретение нескольких объектов, указывается объем капитальных вложений в отношении каждого объекта.

### 2.3.3. Объем финансирования по источникам

> Федеральный бюджет (руб.);

В данном пункте необходимо указать предельный объем средств федерального бюджета с указанием доли (в процентах) средств федерального бюджета в объеме общего финансирования инвестиционного проекта.

> Региональный и местный (муниципальный) бюджеты (руб.);

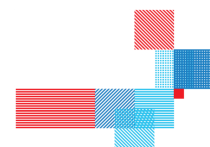
В данном пункте необходимо указать предельный объем средств регионального и/или местного (муниципального) бюджета с указанием доли (в процентах) средств регионального и/или местного (муниципального) бюджета в объеме общего финансирования инвестиционного проекта.

> Частные инвестиции (руб.);

В данном пункте необходимо указать объем собственных средств, доля (в процентах) собственных средств в объеме общего финансирования инвестиционного проекта.

> Заемные средства (руб.);

В данном пункте необходимо указать объем заемных средств, планируемый срок погашения кредитов и займов, процентная ставка и доля (в процентах) заемных средств в объеме общего финансирования инвестиционного проекта.





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

### 2.3.4. Инвестиционные показатели проекта

Следующие показатели необходимо указать как совокупно по проекту, так и в разбивке на эффекты для государства и для инвесторов:

- > Чистая приведённая стоимость (NPV) (руб.);
- > Внутренняя норма доходности (IRR) (%);
- > Период окупаемости (лет).

### 2.3.5. Социально-экономические эффекты от реализации проекта, в т. ч.

В данном пункте необходимо указать все суммарные социально-экономические эффекты от реализации проекта, а также период действия данных эффектов. Содержание социально-экономических эффектов разрабатывается на основании пункта 9.3.1 данного документа. Необходимо обязательно указать следующие эффекты:

- > Влияние на туристический поток региона (регионов) от реализации проекта (ед. туристов);
- > Бюджетный и социальный эффект (в т. ч. эффект от налоговых и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации) (руб.);
- > Влияние на рост ВРП региона (регионов) (руб., %);
- > Влияние на рост среднего и малого бизнеса в регионе (регионах) (ед., руб.);
- > Влияние на рост числа рабочих мест (ед.).

### 2.3.6. Ключевые факторы успеха реализации рассматриваемого инвестиционного проекта, основные риски проекта

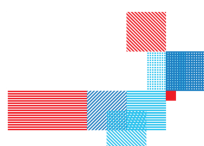
В данном пункте необходимо кратко указать основные предпосылки успешной реализации проекта.

В качестве предпосылок могут быть использованы следующие параметры (приведены примеры пунктов):

- > Уникальность расположения туристской территории, наличия и/или комбинации ресурсов;
- > Наличие непокрытого спроса в сегменте планируемой к реализации туристской территории;
- > Позитивное влияние на смежные туристские территории;
- > Опыт и компетентность членов проектной группы;
- > Эффективность системы и структуры управления проектов.

### 2.3.7. Основные риски проекта

В данном пункте необходимо указать не более 5 основных рисков, имеющих наибольший ранг, определенный на основе интегральной оценки "вероятность реализации риска" – "степень потенциального ущерба". Полный список рисков, а также способы управления рисками должны быть представлены в соответствующем разделе.





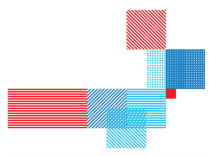


## **2.4. Инвесторы проекта**

### **2.4.1. Наименование и краткое описание компаний-инвесторов, участвующих в реализации инвестиционного проекта**

В данном пункте должно быть указано краткое наименование организации-инвестора в соответствии с учредительными документами. Краткое описание компании рекомендуется излагать на 1–2 абзаца текста. В содержании описания может быть указана следующая информация:

- > Год основания и история;
- > Род деятельности;
- > Релевантный опыт в подобных проектах;
- > Описание преимуществ и достижений;
- > Инвестиционный лот, реализация которого планируется инвестором (если применимо).





### **3. Раздел №2 – ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА И ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

#### **3.1. Тип проекта**

В данном пункте необходимо указать тип проекта по направлению инвестиций путем выбора одной из опций, описанных ниже:

- > Новое строительство;
- > Реконструкция действующего объекта;
- > Модернизация существующего объекта;
- > Техническое перевооружение;
- > Другие варианты на усмотрение составителя.

Выбранная опция должна совпадать с опцией, указанной в разделе №1 – Резюме.

#### **3.2. Описание, идея и концепция развития туристской территории**

##### **3.2.1. Цели проекта**

Содержание пункта повторяет и развернуто дополняет цели проекта, указанные в разделе №1 – Резюме. В качестве цели проекта должна быть сформулирована цель, включающая перечень основных мероприятий и объектов, предполагаемых к созданию, реконструкции, модернизации или техническому перевооружению в ходе реализации проекта.

Формулировка целей должна быть краткой и ясной и не должна содержать специальных терминов, а также описания путей, средств и методов достижения цели.

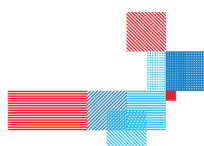
Цель должна обладать следующими свойствами:

- > Специфичность (цель должна соответствовать сфере реализации инвестиционного проекта);
- > Конкретность (не допускаются нечеткие формулировки, допускающие произвольное или неоднозначное толкование);
- > Измеримость (достижение цели возможно проверить);
- > Достижимость (цель должна быть достижима за период реализации инвестиционного проекта при обычных условиях, за исключением форс-мажора);
- > Релевантность (соответствие формулировки цели ожидаемым конечным результатам реализации инвестиционного проекта).

##### **3.2.2. Основные качественные характеристики проекта**

В данном пункте необходимо указать следующие характеристики проекта по развитию туристской территории:

- > Описание туристской территории, климатических условий, топографических особенностей территории, географических объектов, находящихся на туристской территории и прилегающих к ней (водоемы, горы и другие);





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

- > Описание основных (якорных) объектов туристской инфраструктуры (например, горнолыжные трассы, пляжи, аквапарки и другие объекты, привлекающие туристов на территорию);
- > Описание дополнительных объектов туристской инфраструктуры (средства размещения, общественного питания, шоппинга, общественные пространства и другие)

### 3.2.3. Карта-схема расположения туристской территории

В данном пункте необходимо представить карту-схему объекта реальной ситуации на территории и его окружение, которая должна содержать:

- > схематичное отображение объектов якорной и дополнительной туристской инфраструктуры и границы участков для них;
- > схематичное отображение объектов поддерживающей инфраструктуры;
- > предложения по разделению территории мастер-плана на инвестиционные лоты (если требуется).

## 3.3. Предпосылки реализации и коммерческая привлекательность

### 3.3.1. Перспективность района

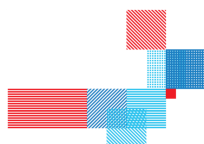
В данном пункте необходимо описать предпосылки, обеспечивающие перспективность развития туристской территории в выбранном районе, например:

- > существующие природно-климатические, топографические, водные преимущества территории;
- > обеспеченность природными ресурсами, например, пресной водой на территории (физ. ед., %);
- > обеспеченность поддерживающей транспортной, коммунальной или телекоммуникационной инфраструктурой или простота/ценовая оптимальность проведения поддерживающей инфраструктуры до создаваемой туристской территории (физ. ед., %);
- > сезонность туристского предложения на выбранной территории;
- > разнообразие видов отдыха, инфраструктура для которого может быть создана на выбранной территории;
- > стоимость приобретения/аренды требуемого участка на выбранной территории (руб.);
- > простота приобретения/отчуждения участка у собственников и получения исходно-разрешительной документации на выбранный участок.

### 3.3.2. Обоснование целесообразности проекта и реализации проекта для инвестора

В данном пункте необходимо описать факторы, обеспечивающие целесообразность реализации проекта для инвестора, например:

- > сравнение спроса и предложения на туристские услуги в регионе / на уровне страны;
- > оценка чистой приведённой стоимости (NPV) от реализации проекта, дисконтированного срока окупаемости проекта (руб.);





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

- > наличие синергии между создаваемой туристской территорией и сторонними бизнесами инвестора или существующими компетенциями инвестора;
- > стратегическая значимость реализации данного проекта для портфеля проектов инвестора.

### 3.3.3. Обоснование общегосударственной значимости проекта, значимости проекта для населения региона, роли проекта в развитии отрасли

В данном пункте необходимо описать факторы, обеспечивающие целесообразность реализации проекта для государства, населения региона и отрасли, например:

- > общее описание экономической ситуации и инвестиционного потенциала региона;
- > описание факторов, обеспечивающих роста спроса на туристские услуги в регионе/стране;
- > описание ситуации с занятостью в регионе, наличии подходящих кадров или возможности их привлечения;
- > существующие синергии от реализации туристского проекта в регионе (например, рост утилизации установленных мощностей коммунальной инфраструктуры)
- > описание соответствия развития данной туристской территории существующим стратегиям и программам, охватывающим экономическое и туристское развитие в регионе;
- > описание утвержденной поддержки проекта или одобрения проекта федеральными/региональными органами исполнительной власти, профессиональным сообществом, отраслевыми наградами (если имеется);
- > краткое описание ключевых социально-экономических эффектов от реализации проекта.

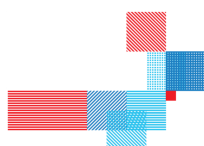
## 3.4. Схема туристской территории и основные объекты

### 3.4.1. Общие сведения о границах туристской территории, земельных участках

В данном пункте необходимо отразить следующую информацию:

- > площадь туристской территории, земельного участка (кв. м.);
- > категория(и) земель;
- > вид(ы) разрешенного использования;
- > информация о правоустанавливающем(их) документе(ах);
- > информация об имеющихся ограничениях (обременениях) в использовании земельного(ых) участка(ов);
- > информация о санитарных требованиях к территории, участку;
- > информация о разработанной документации по планировке территории, либо градостроительном плане земельного участка.

### 3.4.2. Перечень и описание планируемых к строительству объектов инфраструктуры







## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

В данном пункте необходимо представить перечень планируемых к строительству объектов инфраструктуры в соответствии со структурой ниже, а также дать краткое описание по каждому из объектов, обоснование их характеристик:

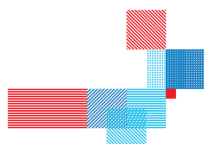
- > Якорная туристская инфраструктура
  - Инфраструктура для познавательного или культурно-развлекательного туризма (музеи, театры);
  - Инфраструктура для делового туризма (конгресс-центры);
  - Инфраструктура для спортивного туризма (площадки и комплексы сооружений для различных видов спорта);
  - Инфраструктура для рекреационного туризма (пляжный отдых);
  - Инфраструктура для экотуризма (кемпинги, глэмпинги);
  - Инфраструктура лечебно-оздоровительного туризма (водолечебницы, источники);
  - Инфраструктура для круизного туризма (яхт-клубы, порты);
  - Инфраструктура для горного туризма (горнолыжная, сноубордистская инфраструктура);
- > Дополнительная туристская инфраструктура:
  - Размещение (гостиницы, базы отдыха, санатории);
  - Общественное питание (кафе, рестораны, бары);
  - Развлечения и шоппинг (кинотеатры, торговые центры).
- > Поддерживающая инфраструктура:
  - Транспортная инфраструктура (автодороги, ж/д инфраструктура);
  - Газоснабжение (газопроводы, узлы учета газа);
  - Электроснабжение (воздушные линии, подстанции);
  - Теплоснабжение (теплосети, теплоузлы);
  - Водоснабжение (насосные станции, водоводы);
  - Водоотведение (очистные сооружения, канализация)
  - Телекоммуникационная инфраструктура (волоконно-оптические линии связи, базовые станции);
  - Сооружение инженерной защиты (укрепления, усиления склонов и откосов).

### 3.4.3. Степень готовности объектов туристской инфраструктуры

В данном пункте необходимо кратко описать степень готовности (в т. ч. с указанием %) объектов якорной и дополнительной туристской инфраструктуры. Для объектов поддерживающей инфраструктуры допускается указание совокупного статуса по типам объектов (транспортная инфраструктура, газоснабжение, электроснабжение и т. д.).

При указании статуса готовности объектов возможно использование следующей классификации:

- > Предпроектные работы:
  - Произведен сбор исходных данных;
  - Подготовлено эскизное проектирование;
  - Произведен расчет ресурсов;
  - Разработана градостроительная документация;
  - Проведены предварительные согласования с городскими и сетевыми организациями;





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

- Подготовлено техническое задание на проектирование.
- > Проектно-изыскательские работы:
  - Подготовлено предварительное технико-экономическое обоснование;
  - Подготовлено детальное технико-экономическое обоснование;
  - Подготовлен мастер-план проекта;
  - Проведен комплекс инженерных изысканий;
  - Подготовлена исходно-разрешительная документация;
  - Подготовлена проектная документация;
  - Проведены необходимые государственные экспертизы.
- > Строительно-монтажные работы:
  - Получено разрешение на строительство;
  - Проведены подготовительные работы;
  - Завершены строительно-монтажные работы.
- > Пуско-наладочные работы:
  - Объект введен в эксплуатацию.

В случаях, когда объекты туристской территории имеют утвержденную проектную документацию или по объектам начаты строительно-монтажные работы, к мастер-плану прикладываются копии проектной документации, копии заключений экспертизы проектной документации и других видов необходимых экспертиз.

По инвестиционным проектам с утвержденной проектной документацией проводится аудит для проверки соответствия действующим нормам подготовки проектной документации, в т. ч.:

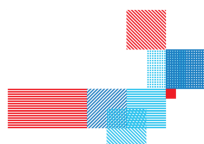
- > Постановлению Правительства РФ от 4 июля 2020 года N 985 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";
- > Федеральному Закону РФ от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
- > Федеральному Закону РФ от 10 января 2002 года N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

### **3.5. Описание и визуализация основной архитектурной концепции**

В данном разделе необходимо представить графическое отображение (визуализации) объектов якорной и дополнительной туристской инфраструктуры, а также крупных объектов (например, аэропорты, вокзалы, порты и т. д.) поддерживающей инфраструктуры.

Требуется указать ключевые архитектурные и стилистические характеристики территории, например:

- > Брендинг, основные цвета, логотип территории;
- > Эмоциональный отклик, ожидаемый от туристов, целевое восприятие туристами территории;
- > Устойчивые дизайнерские, стилистические, архитектурные элементы, объединяющие туристскую территорию;
- > Требования к оформлению фасадов, общественных пространств, средств размещения;





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

- > Изображения прототипов, демонстрирующих архитектурные очертания потенциальных застроек, с видами с воздуха, с моря и с прилегающих территорий.

Дополнительно фотографии/графические визуализации могут быть размещены в приложении к мастер-плану.

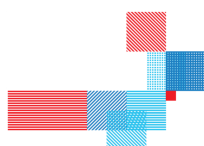
### 3.6. Транспортная доступность

#### 3.6.1. Описание транспортной доступности

Для определения транспортной доступности, в данном пункте необходимо представить результаты оценки муниципальных, межрегиональных транспортных сообщений туристической территории с целью определения текущего уровня развития транспортной инфраструктуры на муниципальном и межрегиональном уровне, включая:

- > Анализ общественного транспорта и пешеходной доступности:
  - Отчет о перемещениях гостя – маршрут гостя от транспортного узла до объекта и система управления его впечатлениями. Отчет должен показать решение проблемы "последней мили";
  - Оценка существующих услуг общественного транспорта для поездок до туристической территории, на основе консультаций и запросов в соответствующие ведомства, туристические организации и органы местной власти;
  - Точки въезда/выезда и маршруты следования туристов;
  - Схема расположения маршрутов и станций общественного транспорта;
- > Данные о состоянии дорожно-транспортной сети:
  - Классификация и функциональность дорог;
  - Существующая геометрия дорог;
  - Организация дорожного движения;
  - Пиковая и средняя ежегодная пропускная способность (ед. чел.);
- > Данные о воздушных перевозках:
  - Расположение, характеристики и планы развития ближайших аэропортов и аэродромов;
  - Планы авиалиний по использованию аэропортов вблизи туристской территории;
  - Пиковая и средняя ежегодная пропускная способность (ед. чел.);
- > Данные о железнодорожных, водных, автомобильных перевозках:
  - Расположение и характеристики всех железнодорожных и автомобильных вокзалов и станций, морских и речных портов;
  - Пиковая и средняя ежегодная пропускная способность (ед. чел.);
- > Данные о грузовых перевозках:
  - Определение существующих грузовых коридоров в пределах туристической территории;
  - Определение существующих ограничений на движение грузов по туристической территории.
- > Описание основных проблем и ограничений существующей транспортной инфраструктуры;

Для сбора данных по транспортной доступности помимо исследования картографических данных и изучения соответствующих исследований рекомендуется провести интервью с представителями Федеральных и региональных органов исполнительной власти, ответственных за развитие туризма и смежных отраслей экономики, местных органов власти,





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

профильных бизнес-ассоциаций, представителей научного сообщества со специализацией в сфере туризма.

### 3.6.2. Транспортный план

В данном пункте необходимо указать маршруты, в т. ч. перспективные, автомобильного, общественного, железнодорожного и другого транспорта, представить расчет транспортных потоков (в том числе для основных транспортных узлов, если для реализации данного инвестиционного проекта потребуется их строительство, реконструкция и/или модернизация) до объектов туристской территории с визуализацией в схематичном виде.

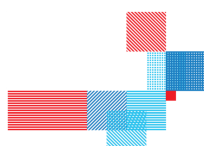
Требуется представить предложения по созданию, модернизации и/или реконструкции (оптимизации пропускной способности) транспортной и логистической инфраструктуры туристской территории:

- > Предложения по междугороднему транспорту, которые будут охватывать все транспортные системы по доступу на туристскую территорию.
- > Предложения по логистической инфраструктуре.
- > Предложения по внутренней дорожной сети, канатным и дорогам пешеходным путям.
- > Предложения по использованию электрических велосипедов и скутеров, а также по зарядной инфраструктуре для электромобилей.
- > **Определение и прогноз объёма ожидаемого транспортного и логистического спроса в рамках развития туристской территории до 2036 года.**

Необходимо также указать планируемые к строительству и/или реконструкции способы перевозки туристов от основных транспортных узлов (аэропорты, железнодорожные вокзалы, морские порты и т. д.), необходимых для прибытия туристов из других стран и/или субъектов РФ, до объектов якорной и дополнительной туристской инфраструктуры.

По каждому из транспортных потоков должны быть указаны следующие параметры:

- > Способы доставки туристов;
- > Время в пути;
- > Места парковки;
- > Остановочные пункты и пересадочные узлы.







4. Раздел №3 – Анализ рынка

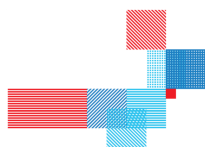
4.1. Общая оценка спроса и экономического потенциала  
рассматриваемого инвестиционного проекта на основании анализа  
рынка и лучших практик

4.1.1. Анализ туристического рынка в соответствии с рассматриваемым  
инвестиционным проектом

В данном пункте необходимо дать описание рынка, для которого предназначена планируемая туристская инфраструктура, предусмотренная проектом, и прогнозы развития рынка на ближайшую перспективу.

- > Анализ привлекательности туристской территории («точек притяжения», «туристических магнитов») как уникального туристического направления, возможности развития туристской территории как успешного туристического направления в межрегиональном, государственном и международном контексте;
- > Анализ и прогноз рыночной динамики (прогноз на не менее чем 10 лет):
  - Общий туристический поток (ед. туристов);
  - Общий номерной фонд средств размещения (ед.);
  - Суммарная выручка игроков туристической отрасли (руб.);
- > Анализ факторов, влияющих на развитие рынка;
- > Барьеры входа в отрасль и/или на локальный рынок.

Для оценки туристического потока в силу отсутствия общепринятого подхода предлагается использовать комбинацию статистического исследования и выборочных социологических исследований, изображенную на рисунке ниже.





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Для статистической оценки туристического потока предлагается использовать комбинацию статистики размещения туристов в коллективных средствах размещения (КСР) и анализа транспортной статистики прибытий пассажиров, определения доли туристских прибытий.

Под туристскими прибытиями (согласно ФЗ от 26.11.1996 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации») понимаются любые прибытия на территорию страны (и/или региона) временного пребывания в лечебно-оздоровительных, рекреационных, познавательных, физкультурно-спортивных, профессионально-деловых, религиозных и иных целях без занятия деятельностью, связанной с получением дохода в стране (месте) временного пребывания, на период от 24 часов до 6 месяцев подряд.

Выборочные социологические исследования используются в целях корректировки статистических исследований, например определения доли туристских прибытий в общем объеме прибытий. Кроме того, такие исследования могут использоваться для сегментации потоков туристов, выяснения их ключевых характеристик и предпочтений. Выборочные социологические обследования рекомендуется проводить с периодичностью раз в три года (при условии стабильной экономики, в годы кризисной экономики выборочные обследования рекомендуется проводить ежегодно), а разработанные коэффициенты могут быть применимы для расчета объема туристского потока на территорию региона.

Существующие регламентные методы расчета туристического потока обладают несовершенствами по причине сложности оценки потока туристов, размещающихся вне традиционных коллективных средств размещения (например, в гостях у родственников, частных незарегистрированных гостевых домах и других).

Преимуществом будет анализ туристического потока с применением современных средств анализа данных, в т. ч. данных сотовых операторов, банков и т. п., использование аналитических отчетов авторитетных исследовательских, маркетинговых организаций.

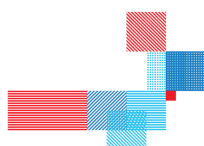
### 4.1.2. Анализ аналогичных туристических объектов и конкуренции

В данном пункте необходимо представить детальную информацию касательно объектов-аналогов, в т. ч. аналогов в зарубежных странах, для данного проекта развития туристской территории:

- > Описание местоположения отобранных аналогичных туристических объектов;
- > Описание основных ключевых характеристик (концепция, ежегодный турпоток (ед. туристов), основные сегменты туристов и т. д.);
- > Анализ конкурентного положения рассматриваемого инвестиционного проекта относительно аналогичных туристических объектов, в т. ч. описание сильных и слабых сторон рассматриваемого инвестиционного проекта, а также потенциальных возможностей для развития;
- > Анализ возможности применения успешного российского и международного опыта и лучших практик аналогичных проектов в рассматриваемом инвестиционном проекте туристской территории.

### 4.1.3. Сравнительный анализ перечня услуг (в т. ч. преимущества и недостатки предлагаемых услуг в сравнении с конкурентами)

В данном пункте необходимо в табличной форме представить сравнение услуг, предлагаемых на объектах якорной и дополнительной туристской инфраструктуры, расположенных в пределах описываемой в данном бизнес-плане туристской территории и в пределах туристских территорий, идентифицированных в качестве конкурентов.





## 4.2. Оценка туристской территории, планируемой к развитию

### 4.2.1. SWOT-анализ местоположения территории

В данном пункте необходимо представить матрицу SWOT-анализа, содержащую 4 раздела: Strengths (сильные стороны туристской территории), Weaknesses (слабые стороны туристской территории), Opportunities (внешние возможности по развитию туристской территории) и Threats (внешние угрозы развитию туристской территории).

### 4.2.2. Анализ туристической, энергетической и коммунальной, коммуникационной и другой обеспечивающей инфраструктуры, подготовка с соответствующим обоснованием предложений по их развитию

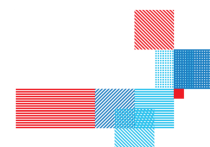
В данном пункте необходимо указать:

- > Оценку существующих и уже запланированных (перспективных) мощностей и внешних точек подключения к объектам поддерживающей инфраструктуры (электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газ, телекоммуникационная инфраструктура и т. д.), в т. ч.:
  - Газоснабжение: необходимый объем транспортировки газа (куб. м), протяженность газопроводов (км), количество узлов учета газа и газораспределительных пунктов (ед.);
  - Электроснабжение: необходимая мощность электроснабжения (кВт / мВт), протяженность воздушных/кабельных линий (км), количество подстанций (ед.);
  - Теплоснабжение: необходимая мощность теплоснабжения (кВт / мВт), протяженность теплосетей (км), количество теплоузлов (ед.);
  - Водоснабжение: необходимая мощность водоснабжения (куб. м), протяженность водопроводов (км), количество насосных станций (ед.), водозаборочных узлов (ед.), станций водоочистки (ед.);
  - Водоотведение (очистные сооружения, канализация): необходимая мощность водоотведения (куб. м), протяженность водосточных труб (км), ливневой канализации (км), количество канализационных насосных станций (ед.), очистных сооружений (ед.);
  - Телекоммуникационная инфраструктура: протяженность (км) и пропускная способность ВОЛС (Гбит/с), количество базовых станций (ед.);
  - Сооружения инженерной защиты: количество (ед.) и площадь (кв. м) укреплений, усилений склонов и откосов;
- > Оценку потенциала инфраструктуры, пробелов и ограничений в инфраструктуре (за счет количественного и качественного сравнения существующих, перспективных и необходимых мощностей), недостатков доступности;

### 4.2.3. Анализ природно-ресурсного потенциала туристской территории

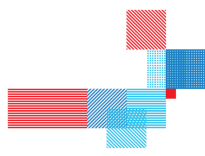
В данном пункте необходимо представить качественную оценку совокупных природных ресурсов и условий туристской территории, в том числе:

- > Водных ресурсов;
- > Климатических ресурсов;
- > Земельных ресурсов;
- > Рекреационных ресурсов.





ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ  
БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА





## 5. Раздел №4 – Маркетинговый план

### 5.1. Анализ целевой аудитории

#### 5.1.1. Анализ основных сегментов туристов

В данном пункте необходимо представить детальную информацию о специфических наблюдаемых характеристиках потребителей. Необходимо определить характеристики, которые значимо связаны с нуждами и интересами потребителей, а также возможностями приобретения ими предлагаемых товаров или услуг.

- > Сегменты туристов, входящих в целевую аудиторию;
- > Портрет туриста для каждого сегмента с предполагаемыми ключевыми характеристиками, релевантными для реализации проекта развития туристской территории, например:
  - Половозрастной состав;
  - Семейное положение;
  - Наличие детей;
  - Образование;
  - Доходы;
  - Формат поездки – цель поездки, виды отдыха, состав/численность группы туристов, продолжительность поездки;
- > Данные о сезонности спроса и предложения (ед. туристов);

#### 5.1.2. Ценностное предложение для каждого из целевых сегментов туристов

В данном пункте необходимо представить список планируемых к оказанию услуг по каждому из объектов якорной и дополнительной туристской инфраструктуры в группировке по каждому объекту / типу объектов, их основные характеристики, например:

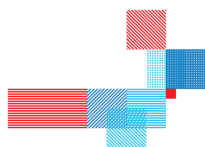
- > сегмент целевой аудитории, на которую ориентирована услуга;
- > состав услуг (например, для услуги "прокат инвентаря" необходимо указать вид сдаваемого в аренду инвентаря);
- > стоимость (руб.) и подход к ценообразованию данных услуг.

В случае, если данный проект развития туристской территории разбит на несколько инвестиционных лотов, то данные списки оказываемых услуг должны быть также сгруппированы по инвестиционным лотам.

#### 5.1.3. Каналы продаж и продвижения, которые планируется использовать для привлечения туристов, планируемые маркетинговые активности

В данном пункте необходимо представить результаты анализа существующих и перспективных каналов распространения информации, например:

- > интернет-сайты;
- > мобильные приложения;
- > социальные сети;
- > организации-партнеры;
- > туристские выставки;
- > наружная реклама и т. д.





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Необходимо представить список планируемых каналов продаж и продвижения туристской территории, маркетинговых активностей по каждому из объектов якорной и дополнительной туристской инфраструктуры в группировке по каждому объекту / типу объектов.

В случае, если данный проект развития туристской территории разбит на несколько инвестиционных лотов, то данные списки каналов продаж и продвижения должны быть также сгруппированы по инвестиционным лотам.

### 5.1.4. Минимальный необходимый туристический поток для достижения безубыточности

В данном разделе необходимо указать минимальный размер среднегодового туристического потока (в количестве туристов для объектов якорной туристской инфраструктуры и в человеко-днях для объектов размещения), обеспечивающий окупаемость инвестиций на прогнозируемом промежутке ( $NPV = 0$ ).

### 5.1.5. Туристские расходы

В пункте указывается средняя оценка (руб.) общих туристских расходов и туристских расходов, понесенных на создаваемой туристской территории по сегментам туристов.

Под туристскими расходами понимается сумма, затрачиваемая на приобретение потребительских товаров и услуг, а также других ценностей для собственного пользования или передачи другим лицам при подготовке к туристской поездке и в ее ходе.

В туристские расходы включаются все услуги, предоставленные до поездки и явно связанные с ней, в т. ч.:

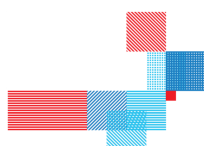
- > Комплексные поездки, пакеты услуг на отдых и комплексные туры;
- > Размещение;
- > Питание и напитки;
- > Местный транспорт;
- > Международный транспорт;
- > Рекреационные, культурные и спортивные мероприятия;
- > Посещение магазинов;
- > Прочее.

## 5.2. Оценка туристического потока

Все показатели, представленные в данном разделе, должны соответствовать аналогичным показателями в финансово-экономической модели.

### 5.2.1. Прогноз загрузки (интенсивности эксплуатации) мощностей объекта

В данном пункте необходимо представить графическое отображение средней по всем объектам якорной и дополнительной туристской инфраструктуры.







## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Загрузка – отношение среднего количества дней за период, когда объекты туристской инфраструктуры заняты и эксплуатируются, к общему количеству дней в периоде, выраженное в процентах. Предлагается изображать два графика:

- > среднегодовая загрузка в % с учетом постепенного выхода на рабочую загрузку, периода приобретения узнаваемости туристской территории;
- > загрузка в % внутри одного года/сезона по месяцам или кварталам.

Графическое отображение загрузки должно удовлетворять следующим требованиям:

- > Отображение загрузки должно быть представлено в виде столбчатой диаграммы;
- > График должен иметь: заголовок, шкалу масштаба, указание единиц измерения, легенду
- > Цветовая палитра графиков допускается в фирменных цветах туристской территории/генерального инвестора;
  - > Цвета сегментов графиков на легенде должны значительно различаться и обеспечивать легкость считывания, восприятия изображенных данных.

Необходимо также указать периоды, в течение которых объекты якорной и дополнительной туристской инфраструктуры планируется ввести в эксплуатацию.

### 5.2.2. Оценка и прогноз туристического потока (прогноз на не менее чем 10 лет) с детализацией

Для расчета туристического потока (ед. туристов) туристской территории предлагается использовать те же общие принципы подхода, что и для вычисления общего туристического потока, описанного в пункте 4.1.1. Применительно к проекту большую роль будут играть выборочные социологические исследования, т. к. они могут свидетельствовать о доле рынка.

Преимуществом будет анализ туристического потока с применением современных средств анализа данных, в т. ч. данных сотовых операторов, банков и т. п., использование аналитических отчетов авторитетных исследовательских, маркетинговых организаций.

В данном пункте необходимо представить прогноз в следующей детализации:

- > По целевым сегментам туристов;
- > По цели поездки (культурно-познавательный туризм, рекреационный туризм, деловой туризм, лечебно-оздоровительный туризм, экологический туризм и т. д.);
- > По формам туризма (внутрироссийский туризм, иностранный туризм);
- > По основным сезонам оперирования (летний сезон, зимний сезон).

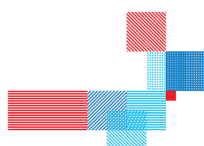
### 5.2.3. Прогноз продаж

В данном разделе необходимо представить ежегодный прогноз продаж (в руб.) по каждому из объектов якорной и дополнительной туристской инфраструктуры в группировке по каждому объекту / типу объектов.

В случае, если данный проект развития туристской территории разбит на несколько инвестиционных лотов, то прогнозы продаж должны быть также сгруппированы по инвестиционным лотам.

### 5.2.4. Прогнозная доля рынка (на российском и международном рынках)

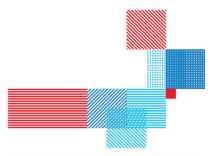
В данном пункте необходимо представить оценку доли рынка (%) туристской территории (на основе прогнозируемой валовой выручки и туристического потока) на основе анализа, представленного в разделах " 4.1.1. Анализ туристического рынка в соответствии с





ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ  
БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

рассматриваемым инвестиционным проектом" и " 5.2.2. Оценка и прогноз туристического потока (прогноз на не менее чем 10 лет) с детализацией", а также данных финансово-экономической модели.





## 6. Раздел №5 – Планировка туристской территории

### 6.1. Проект планировки туристской территории. Графическая часть

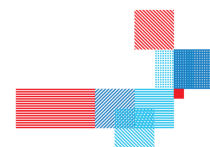
#### 6.1.1. Чертеж границ туристской территории

- > Чертеж границы туристской территории и ее окружение, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки в масштабе от 1:500 до 1:5000. Рекомендуемым является масштаб 1:2000, однако выбор масштаба производится инвестором самостоятельно при условии читаемости чертежа;
- > Номера характерных точек границ туристской территории. Перечень координат характерных точек границ туристской территории приводится в форме таблицы, которая является неотъемлемым приложением к чертежу границ туристской территории (перечень указывается в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости).

#### 6.1.2. Чертеж границ зон планируемого размещения проектируемых туристских проектов, объектов транспортной, коммунальной, коммуникационной и другой обеспечивающей инфраструктуры

- > Чертеж границ существующих зон территории на карте градостроительного зонирования, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки в масштабе в соответствии с п.б.1.1.;
- > Чертеж границы зон планируемого размещения проектируемых туристских проектов, объектов транспортной, коммунальной, коммуникационной и другой обеспечивающей инфраструктуры, устанавливаемые в соответствии с нормами отвода земельных участков для конкретных объектов капитального строительства (места размещения объектов капитального строительства, входящих в состав туристской территории, могут быть уточнены при разработке мастер-планов туристских проектов и разработке документации по планировке территории);
- > Пояснительные надписи, содержащие информацию о существующих и проектируемых туристских проектах, объектах транспортной, коммунальной, коммуникационной и другой обеспечивающей инфраструктуры;
- > Функциональное зонирование территории;
- > Существующие и проектируемые границы разделения туристской территории на лоты.
- > Элементы существующей инфраструктуры, в т.ч. их перенос или демонтаж в случае, если они препятствуют развитию или существует возможность более эффективного использования, при условии их перемещения (обязательным условием является расчет стоимости планируемых затрат (руб.), с указанием статей затрат и сроков их реализации в соответствующих разделах мастер-плана).

### 6.2. Положение о размещении туристских проектов, объектов транспортной, коммунальной, коммуникационной и другой обеспечивающей инфраструктуры





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

### 6.2.1. Наименование, основные характеристики туристских проектов, объектов транспортной, коммунальной, коммуникационной и другой обеспечивающей инфраструктуры

- > Сведения о характеристиках планируемого развития территории, в т. ч.:
  - о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом);
  - о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

### 6.2.2. Перечень субъектов Российской Федерации, перечень муниципальных районов, городских округов в составе субъектов Российской Федерации, перечень поселений, населенных пунктов, внутригородских территорий городов федерального значения, на территориях которых планируется размещение туристских проектов, объектов транспортной, коммунальной, коммуникационной и другой обеспечивающей инфраструктуры

В данном пункте необходимо перечислить субъекты Российской Федерации и через запятую наименования муниципальных образований, на территориях которых планируется размещение туристских проектов, объектов транспортной, коммунальной, коммуникационной и другой обеспечивающей инфраструктуры.

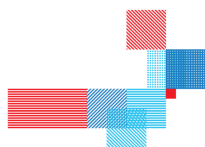
### 6.2.3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в границах туристской территории

Необходимо определить следующие параметры:

- > Право собственности на земельные участки;
- > Соответствие разрешенному виду деятельности на территории;
- > Соответствие разрешенным санитарным требованиям использования территории;
- > Предельное количество этажей и (или) предельная высота объектов капитального строительства (ед.);
- > Максимальный процент застройки каждой зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (%);
- > Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства (м).

Необходимо указать следующие требования:

- > к архитектурным решениям объектов строительства;
- > к цветовому решению внешнего облика таких объектов (архитектурно-объемные, архитектурно-художественные решения и общая стилистика);





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

- > к строительным материалам, определяющим внешний облик таких объектов;
- > к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам таких объектов, влияющим на их внешний облик и (или) на композицию.

### 6.2.4. Информация о наличии объектов культурного наследия

В пункте указываются объекты и границы территорий объектов культурного наследия, расположенные на территории планируемой туристской территории.

## 6.3. Материалы по обоснованию проекта планировки туристской территории. Графическая часть

### 6.3.1. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории

Необходимо отобразить:

- > Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки в масштабе в соответствии с п.6.1.1.;
- > Границы зон планируемого размещения туристских проектов, объектов транспортной, коммунальной, коммуникационной и другой обеспечивающей инфраструктуры, устанавливаемые в соответствии с нормами отвода земельных участков;
- > Сведения об отнесении к определенной категории земель в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки;
- > Контуры существующих сохраняемых объектов капитального строительства;
- > Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленные утвержденной документацией по планировке территории.

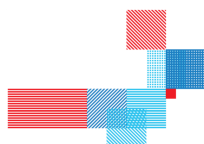
### 6.3.2. Схема организации транспортной, коммунальной, коммуникационной и другой обеспечивающей инфраструктуры

Необходимо отобразить:

- > Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки в масштабе в соответствии с п.6.1.1.;
- > Границы зон планируемого размещения туристских проектов, объектов транспортной, коммунальной, коммуникационной и другой обеспечивающей инфраструктуры, устанавливаемые в соответствии с нормами отвода земельных участков;
- > Объекты транспортной, коммунальной, коммуникационной и другой обеспечивающей инфраструктуры;
- > Хозяйственные проезды и скотопрогоны, сооружения для перехода диких животных;
- > Основные пути пешеходного движения.

### 6.3.3. Схема границ территорий объектов культурного наследия

Необходимо отобразить:





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

- > Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки в масштабе в соответствии с п.6.1.1.;
- > Границы зон планируемого размещения туристских проектов, объектов транспортной, коммунальной, коммуникационной и другой обеспечивающей инфраструктуры, устанавливаемые в соответствии с нормами отвода земельных участков;
- > Границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- > Границы территорий выявленных объектов культурного наследия.

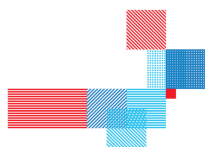
### 6.3.4. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий

Необходимо отобразить:

- > Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки в масштабе в соответствии с п.6.1.1.;
- > Границы зон планируемого размещения туристских проектов, объектов транспортной, коммунальной, коммуникационной и другой обеспечивающей инфраструктуры, устанавливаемые в соответствии с нормами отвода земельных участков;
- > Утвержденные в установленном порядке границы зон с особыми условиями использования территорий:
  - Границы охранных зон существующих инженерных сетей и сооружений;
  - Границы зон существующих охраняемых и режимных объектов;
  - Границы зон санитарной охраны источников водоснабжения;
  - Границы прибрежных защитных полос;
  - Границы водоохраных зон;
  - Границы зон особо охраняемых природных территорий;
  - Границы зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального, регионального и местного значения;
  - Границы зон затопления, подтопления;
  - Границы санитарно-защитных зон существующих промышленных объектов и производств и (или) их комплексов;
  - Границы площадей залегания полезных ископаемых;
  - Границы охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
  - Границы охранных зон железных дорог;
  - Границы санитарных разрывов, установленных от существующих железнодорожных линий и автодорог, а также объектов энергетики;

### 6.3.5. Границы иных зон с особыми условиями использования территорий в границах подготовки мастер-плана развития туристской территории, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации

Необходимо отобразить границы иных зон с особыми условиями использования территорий в границах подготовки мастер-плана развития туристской территории, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, в масштабе в соответствии с п.6.1.1. К границам зон требуется указать реквизиты нормативно-правовых актов, в соответствии с которыми установлены особые условия использования территорий.







## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

### 6.3.6. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление, оползень, карсты, эрозия и т. д.)

Необходимо отобразить:

- > Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки в масштабе в соответствии с п.6.1.1;
  - Границы зон планируемого размещения туристских проектов, объектов транспортной, коммунальной, коммуникационной и другой обеспечивающей инфраструктуры, устанавливаемые в соответствии с нормами отвода земельных участков;
  - Границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (в соответствии с исходными данными, материалами документов территориального планирования, а в случае их отсутствия - в соответствии с нормативно-техническими документами).

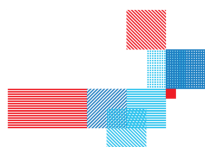
### 6.3.7. Схема конструктивных и планировочных решений

Необходимо отобразить:

- > Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки в масштабе в соответствии с п.6.1.1;
- > Границы зон планируемого размещения туристских проектов, объектов транспортной, коммунальной, коммуникационной и другой обеспечивающей инфраструктуры, устанавливаемые в соответствии с нормами отвода земельных участков;
- > Конструктивные и планировочные решения, планируемые в отношении объектов капитального строительства, в объеме, достаточном для определения зоны планируемого размещения линейного объекта.

### 6.3.8. Схема вертикальной планировки территории инженерной подготовки и инженерной защиты территории

Подготавливается в случаях, установленных законодательством в области градостроительной деятельности РФ (Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 N 740/пр).



**6.4. Материалы по обоснованию проекта планировки туристской территории. Пояснительная записка****6.4.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения туристских проектов, объектов транспортной, коммунальной и обеспечивающей инфраструктуры, устанавливаемых в соответствии с нормами отвода земельных участков**

Необходимо обосновать соответствия границ зон планируемого размещения туристских проектов, объектов транспортной, коммунальной и обеспечивающей инфраструктуры, устанавливаемых нормам отвода земельных участков.

**6.4.2. Обоснование определения предельных параметров застройки территории**

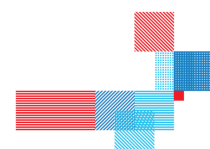
Необходимо обосновать соответствие планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

Применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, необходимо обосновать соответствия:

- > установленным правилами землепользования и застройки;
- > расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;
- > расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

**6.4.3. Обоснование очередности планируемого развития территории**

Необходимо обосновать очередность развития территории.





## 7. Раздел №6 – Оценка необходимых ресурсов

В разделе необходимо описать, какие ресурсы уже имеются у основных Участников проекта и какие ресурсы будет необходимо привлечь дополнительно при реализации проекта (инфраструктура (энергоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, транспорт и т. д.); машины и оборудование; сырье, материалы, комплектующие; услуги и работы подрядчиков; трудовые ресурсы / персонал; управленческий ресурс и т.д.)

### 7.1. Требования для успешной реализации рассматриваемого проекта развития туристской территории

#### 7.1.1. Описание требований к участку

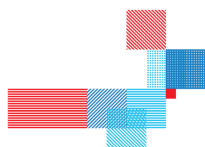
В пункте требуется указать:

- > Географическое расположение и размеры участка (кв. м / га);
- > Условия предоставления участка – приобретение/аренда, предельная плата за приобретение/аренду участка, порядок взаимодействия с текущими собственниками, необходимые меры поддержки для юридического оформления прав на участок;
- > Сроки предоставления участка и оформления исходно-разрешительной документации для своевременной реализации проекта (мес., лет).

#### 7.1.2. Описание требований к инфраструктуре с указанием предполагаемых поставщиков услуг

Необходимо описать следующие требования:

- > Обоснование необходимой мощности и технических характеристик объекта (объектов) инфраструктуры. Обязательные параметры, которые должны быть представлены:
  - Якорная туристская инфраструктура: количество и тип объектов, площадь, планируемый туристический поток;
  - Дополнительная туристская инфраструктура:
    - Размещение: количество и тип объектов (ед.), номерной фонд по типам объектов (ед.), площадь (кв. м), планируемый туристический поток (ед. туристов);
    - Общественное питание: количество и тип объектов (ед.), площадь (кв. м), планируемый туристический поток (ед. туристов);
    - Развлечения и шоппинг: количество и тип объектов (ед.), площадь (кв. м), планируемый туристический поток (ед. туристов);
  - Поддерживающая инфраструктура:
    - Транспортная инфраструктура:
      - Количество (ед.), протяженность (км), пропускная способность (ед. чел.), тип автомобильных дорог (в т. ч. мостов, развязок, тоннелей и др.);
      - Количество (ед.), протяженность (км), пропускная способность (ед. чел.), тип железных дорог (в т. ч. мостов, развязок, тоннелей и др.);
      - Площадь (кв. м), пропускная способность объектов водного/воздушного транспорта (ед. чел.);
    - Газоснабжение: необходимый объем транспортировки газа (куб. м), протяженность газопроводов (км), количество узлов учета газа и газораспределительных пунктов (ед.);





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

- Электроснабжение: необходимая мощность электроснабжения (кВт / мВт), протяженность воздушных/кабельных линий (км), количество подстанций (ед.);
  - Теплоснабжение: необходимая мощность теплоснабжения (кВт / мВт), протяженность теплосетей (км), количество теплоузлов (ед.);
  - Водоснабжение: необходимая мощность водоснабжения (куб. м), протяженность водопроводов (км), количество насосных станций (ед.), водозаборочных узлов (ед.), станций водоочистки (ед.);
  - Водоотведение (очистные сооружения, канализация): необходимая мощность водоотведения (куб. м), протяженность водосточных труб (км), ливневой канализации (км), количество канализационных насосных станций (ед.), очистных сооружений (ед.);
  - Телекоммуникационная инфраструктура: протяженность (км) и пропускная способность ВОЛС (Гбит/с), количество базовых станций (ед.);
  - Сооружения инженерной защиты: количество (ед.) и площадь (кв. м) укреплений, усиленных склонов и откосов;
- > Обоснование взаимосвязи объектов, создаваемых за счет средств частных инвесторов, и объекта (объектов) транспортной, инженерной и энергетической, социальной инфраструктуры, создаваемых за счет бюджетных средств;
  - > Предполагаемые поставщики услуг;
  - > Сроки проведения поддерживающей инфраструктуры (мес., лет);
  - > Иные критичные требования к инфраструктуре.

### 7.1.3. Описание требований к основному оборудованию объекта (при наличии)

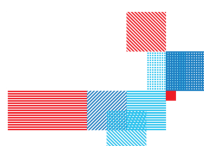
В пункте требуется указать:

- > Технологические показатели производительности основного оборудования;
- > Требования по режиму работы (часов в год);
- > Требования по сроку службы (лет);
- > Предполагаемых поставщиков и модели оборудования;
- > Предельную стоимость (руб.);
- > Сроки поставки (мес.);
- > Иные критичные требования к оборудованию.

### 7.1.4. Описание требований к численности, квалификации персонала, в т. ч. управленческого персонала

В данном разделе необходимо указать:

- > Основные типы должностей и требования к численности персонала по каждой из данных должностей;
- > Требования к квалификации персонала, основным обязанностям, порядку его подготовки, контроля знаний и навыков по каждой из основных должностей;
- > Требуемый режим работы персонала.





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

### 7.1.5. Описание требований к федеральным органам исполнительной власти

В пункте требуется указать:

- > Необходимые меры поддержки со стороны федеральных органов исполнительной власти, например:
  - субсидии на строительство туристской инфраструктуры (руб.);
  - субсидии на строительство поддерживающей инфраструктуры (руб.);
  - субсидии на погашение процентов по кредиту (руб.);
  - субсидии на осуществление операционной деятельности (руб.);
  - участие в уставном капитале инвестора, с указанием размера участия (руб., %);
  - льготные режимы налогообложения;
  - гарантии для получения кредитов;
  - немонетарные меры поддержки, в т. ч. способствование получению разрешений, принятие необходимых нормативно-правовых актов, реализация смежных государственных проектов и другие;
- > Условия предоставления мер поддержки, в т. ч. критерии эффективности реализации проекта, возвратность (при необходимости), срочность инвестиций;
- > Ключевые решения или суть содержаний к необходимым нормативно-правовым актам для реализации проекта;
- > Иные критичные требования к федеральным органам исполнительной власти.

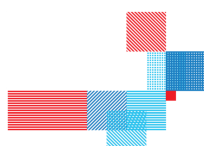
### 7.1.6. Описание требований к сервисным отраслям

В пункте описываются:

- > Требования к составу и качеству услуг управляющей компании туристской территории, в т. ч.:
  - модель взаимоотношений инвестора(ов) с управляющей компанией;
  - кандидаты на роль управляющей компании и их опыт;
  - состав объектов общей сервисной инфраструктуры, финансируемой инвесторами различных лотов (при наличии).
- > Требования к обеспеченности государственными услугами, помимо инфраструктуры, например:
  - количество пожарных депо (ед.) и численность пожарных (ед. чел.) для обеспечения противопожарной безопасности территории;
  - количество отделений полиции (ед.) и численность полицейских (ед. чел.) для обеспечения общественной безопасности территории;
  - количество медицинских учреждений (ед.) и численность врачей (ед. чел.);
  - требования к образовательным учреждениям (количество учреждений, уровень образования), образовательным программам (направления подготовки, объем выпуска) для подготовки кадров для работы туристской территории;
- > Требования к обеспеченности продовольственным снабжением и другими материалами (номенклатура основных материалов, требования к качеству продукции, объемы поставок, частота поставок);
- > Иные критичные требования к сервисным (поддерживающим) отраслям.

### 7.1.7. Описание требований к смежным проектам (при наличии)

В пункте описываются требования к сторонним проектам, расположенным вне границ туристской территории, критичные для реализации бизнес-плана туристской территории.





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Примеры подобных проектов:

- > возведение аэропорта в городе, прилегающем к туристской территории;
- > проведение массового спортивного события для повышения туристического потока и /или узнаваемости туристской территории.

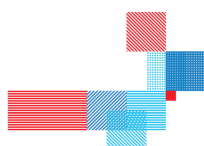
В требованиях к смежным проектам, как правило указываются:

- > оценка ожидаемого результата от реализации смежного проекта;
- > сроки реализации смежного проекта (мес., лет);
- > влияние на развитие туристской территории (рост туристического потока, повышение транспортной доступности и другие эффекты);
- > другие требования на усмотрение инвестора.

### **7.2. Анализ существующих (в т. ч. экономических) ограничений, препятствующих реализации проекта развития туристской территории, предложения по их снятию**

В данном разделе описываются существующие факторы, ограничивающие или препятствующие успешной реализации инвестиционного проекта. Требуется описать:

- > причины или источники возникновения ограничений;
- > влияние факторов на реализацию проекта;
- > предложения по снижению влияния или преодолению ограничений, в т. ч. меры и действия для преодоления ограничений с указанием ответственных за реализацию мер.







## 8. Раздел №7 – План производства и эксплуатации

### 8.1. Совокупный бюджет строительства

В данном разделе необходимо представить предварительный расчет бюджета строительства (руб.) с разбивкой по основным объектам якорной и дополнительной туристской инфраструктуры по основным статьям:

- > Проектно-изыскательские работы;
- > Строительно-монтажные работы:
  - Сырье и материалы;
  - Рабочая сила;
  - Техника и оборудование;
  - Прочее.

### 8.2. Земельные участки

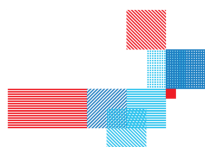
В данном разделе необходимо представить:

- > Список земельных участков с указанием кадастровых номеров (в том числе предыдущих номеров), на которых планируется разместить объекты инфраструктуры туристской территории,
- > Категория представленных земельных участков:
  - Земли сельскохозяйственного назначения;
  - Земли населенных пунктов;
  - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
  - Земли особо охраняемых территорий и объектов;
  - Земли лесного фонда;
  - Земли водного фонда;
  - Земли запаса;
- > Площадь представленных земельных участков (кв. м);
- > Кадастровая стоимость представленных земельных участков (руб.);
- > Сведения о правообладателях представленных земельных участков;
- > Планируемые способы оформления прав (аренды, выкуп, изъятие, сервитут и др.) для каждого представленного земельного участка.

### 8.3. Предполагаемые подрядчики для ПИР и СМР (при наличии)

В данном разделе необходимо представить:

- > Описание предполагаемых подрядчиков по выполнению проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ с обоснованием их выбора;
- > Описание методологии оценки предложений подрядчиков.





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Результат сравнения подрядчиков должен быть представлен в табличной форме и должен обязательно содержать следующие параметры:

- > Наименование компании;
- > Описание компании;
- > Информация о предыдущих реализованных проектах, релевантных для данного проекта развития туристской территории;
- > Страны оперирования;
- > Стоимость работ суммарно и в разбивке по статьям и категориям (руб.);
- > Сроки выполнения работ (мес., лет);
- > Ключевые характеристики представленного предложения.

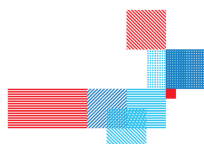
### **8.4. Операционная модель, эксплуатационная ответственность модель управления после окончания строительства (при наличии)**

В данном разделе необходимо представить:

- > Описание модели эксплуатации (бизнес-модели) объектов якорной и дополнительной туристской инфраструктуры после завершения строительства;
- > Список требований (например, необходимые компетенции, наличие референций по схожим по масштабу проектам) к потенциальным операторам объектов якорной и дополнительной туристской инфраструктуры после завершения строительства;
- > Предварительный список организаций, осуществляющих общее управление туристской территорией с обоснованием их выбора;
- > Предварительный список организаций, дополнительно планируемых к привлечению для эксплуатации отдельных объектов якорной и дополнительной туристской инфраструктуры после завершения строительства с обоснованием их выбора;

Результат сравнения компаний, привлекаемых для эксплуатации объектов якорной и дополнительной туристской инфраструктуры, должен быть представлен в табличной форме и должен обязательно содержать следующие параметры:

- > Наименование компании;
- > Описание компании;
- > Информация о предыдущих реализованных проектах, релевантных для данного проекта развития туристской территории;
- > Страны оперирования;
- > Ежегодная стоимость оказания услуг суммарно и в разбивке по статьям и категориям (руб.);
- > Длительность заключаемого договора (мес., лет);
- > Ключевые характеристики представленного предложения.





## 9. Раздел №8 – Финансовая модель, источники финансирования и ЭФФЕКТЫ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Все показатели, представленные в данном разделе, должны соответствовать аналогичным показателями в финансово-экономической модели. Финансовая модель проекта заполняется в соответствии с шаблоном финансово-экономической модели, разработанным АО "Корпорация Туризм.РФ". Требования к финансовой модели описаны в приложении 4 к данному документу.

### 9.1. Финансирование проекта:

#### 9.1.1. Общая потребность в финансировании

В пункте указывается общая потребность в финансировании проекта развития туристской территории (в руб.) без деления на конкретные объекты и без указания источников финансирования. Детализация объемов и структуры финансирования раскрывается в следующих пунктах.

#### 9.1.2. Необходимая степень участия государства в финансировании проекта

Необходимо предоставить предложения и обоснования по использованию мер государственной поддержки при развитии туристской территории:

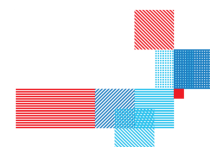
- > Обоснование необходимости привлечения средств федерального бюджета для реализации проекта;
- > Анализ применимых мер государственной поддержки реализации инвестиционных и инфраструктурных проектов, релевантных для данного проекта развития туристской территории;
- > Суммарный объем по годам и видам государственного финансирования (руб.):
  - Субсидии, гранты, субвенции на капитальные затраты;
  - Субсидии, гранты, субвенции на покрытие процентов;
  - Субсидии, гранты, субвенции на текущую деятельность;
  - Долевое участие в уставном капитале;
  - Льготные режимы налогообложения;
  - Гарантии для получения кредитов;
  - Другие формы государственного финансирования проекта;
- > Суммарный объем по годам и основным типам объектов (руб.):
  - Якорная туристская инфраструктура;
  - Дополнительная туристская инфраструктура;
  - Поддерживающая инфраструктура.

#### 9.1.3. Предполагаемая структура финансирования по источникам по годам

Необходимо определить источники и объемы планируемого к привлечению финансирования по каждому из источников по годам реализации проекта, размер необходимых бюджетных ассигнований (руб.). Необходимо указать формы участия и (предварительные) условия предоставления финансирования.

В пункте требуется отразить следующую информацию:

- > Собственные средства участников инвестиционного проекта (руб.);





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Необходимо указывать суммы уже осуществленных и планируемых инвестиций по инвестиционному проекту на каждый год реализации за счет собственных средств инвестора проекта:

- > Кредитные и заемные средства на реализацию инвестиционного проекта (руб.);  
Необходимо указывать суммы уже осуществленных и планируемых инвестиций по инвестиционному проекту на каждый год реализации за счет заемных средств;
- > Бюджетные ассигнования федерального, регионального, муниципального бюджета на реализацию инвестиционного проекта (руб.);  
Необходимо указывать суммы осуществленных и планируемых инвестиций по инвестиционному проекту на каждый год реализации за счет бюджетных средств, в том числе по их источникам. Необходимо также указать вид и размер осуществленных и планируемых налоговых льгот, необходимых для реализации инвестиционного проекта, на каждый год реализации.
- > Размер государственной гарантии РФ, государственной гарантии субъекта РФ (если применимо) (руб.);

Необходимо указать размер и источники необходимых гарантий на каждый год реализации проекта туристской территории.

## 9.2. Финансовая модель проекта

### 9.2.1. Основные предпосылки

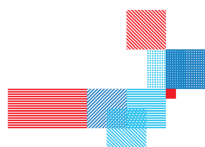
В данном разделе необходимо представить краткий перечень основных допущений и макроэкономических факторов, используемых при расчете проекта развития туристской территории.

### 9.2.2. Прогноз операционных доходов и расходов, денежных потоков

В данном разделе необходимо представить описание прогноза операционных доходов, расходов, денежных потоков (руб.) в виде пояснительной записки к прогнозу и графического отображения прогноза.

Пояснительная записка к прогнозу должна удовлетворять следующим требованиям:

- > Содержать общий объем (сумму) доходов, расходов, денежных потоков за весь период реализации проекта (руб.);
- > Описывать структуру доходов (например, различные потоки выручки – выручка гостиничного комплекса, выручка от аренды горнолыжного оборудования, другие), доли различных потоков выручки в общем объеме доходов (%), основные факторы, влияющие на структуру доходов или на отдельные потоки выручки.
  - В случаях, когда структура доходов меняется во времени (например, в связи с вводом новых объектов комплекса) следует отметить причины изменения структуры доходов и представить краткое описание влияния на общий объем доходов
- > Описывать структуру расходов, доли различных элементов структуры в общем объеме расходов (%), основные факторы, влияющие на структуру расходов или на отдельные виды расходов. В случаях, когда в рамках инвестиционного проекта осуществляется





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

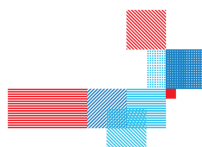
воздействие на несколько объектов инвестиционной деятельности, структуру расходов предлагается разделять по объектам инвестиционной деятельности (например, гостиничный комплекс, горнолыжный комплекс). Если в рамках инвестиционного проекта воздействие производится на один объект, возможно деление структуры расходов на категории (например, фонд оплаты труда, техническое обслуживание и ремонт, другие)

- В случаях, когда структура расходов меняется во времени (например, в связи с вводом новых объектов комплекса) следует отметить причины изменения структуры расходов и представить краткое описание влияния на общий объем расходов
- > Описывать структуру денежных потоков, доли различных элементов структуры в общем объеме денежных потоков (%), основные факторы, влияющие на структуру денежных потоков
  - В случаях, когда структура денежных потоков меняется во времени (например, в связи с вводом новых объектов комплекса) следует отметить причины изменения структуры и представить краткое описание влияния на общий объем денежных потоков

Графическое отображение результатов финансовых прогнозов должно удовлетворять следующим требованиям:

- > Данные необходимо представить в монетарном выражении (руб.), размерность определяется масштабом проекта;
- > Доходы, расходы, денежные потоки должны быть представлены на отдельных графиках в виде столбчатой диаграммы;
- > Диаграмму доходов и диаграмму расходов рекомендуется изображать в виде стековой гистограммы, в которой сегменты гистограммы отображают структурные элементы доходов / расходов, например:
  - категорию доходов или расходов – доходы от размещения или расходы на фонд оплаты труда;
  - доходы или расходы от объектов инвестиционной деятельности – гостиницы, стадионы, рестораны и другие объекты;
  - доходы или расходы инвестиционных лотов (при наличии таковых) – инвестиционный лот 1, инвестиционный лот 2 и другие.
- > Диаграмму денежных потоков рекомендуется изображать в виде простой столбчатой диаграммы;
- > Графики доходов, расходов, денежных потоков должны быть выполнены в едином масштабе;
- > Временной шаг графиков доходов, расходов, денежных потоков должен быть единым, рекомендуется использовать 1 год
  - При длинных сроках реализации/эксплуатации проекта (превышающих 15 лет) допускается изображение временных периодов через каждый 1 год или каждые 5 лет (где уместно);
- > Графики должны иметь: заголовок, шкалу масштаба, указание единиц измерения, легенду
- > Цветовая палитра графиков допускается в фирменных цветах туристской территории/генерального инвестора;
  - Цвета сегментов графиков на легенде должны значительно различаться и обеспечивать легкость считывания, восприятия изображенных данных.

### 9.2.3. Расчёт ключевых показателей экономической эффективности (NPV, IRR, период окупаемости) для проекта развития туристской территории





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

В данном разделе необходимо представить результаты расчетов чистой приведенной стоимости (NPV) (руб.), внутренней нормы доходности (IRR) (%), периодов окупаемости (лет) в соответствии с методикой финансово-экономической модели. Детализация показателей в соответствии с методическими указаниями к формированию финансово-экономической модели мастер-плана развития туристской территории.

### 9.3. Эффекты от реализации проекта

#### 9.3.1. Оценка социально-экономических эффектов от реализации проекта развития туристской территории

Необходимо оценить следующие параметры:

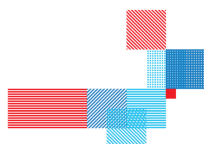
- > Влияние на рост выручки (руб.) в туристической и смежных отраслях экономики региона за счет роста туристических потоков;
- > Влияние на рост ВРП региона (руб., %);
- > Бюджетный и социальный эффект (в т. ч. эффект от налоговых и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации) (руб.);
- > Влияние на рост среднего и малого бизнеса в регионе (ед., руб.);
- > Влияние на рост числа рабочих мест, повышение квалификации рабочей силы, общей занятости населения (ед., %);
- > Влияние на повышение доступности и качества услуг населению в сфере транспорта, здравоохранения, образования, спорта, культуры, ЖКХ (руб. / ед. / %);
- > Влияние на рост доли инновационных секторов экономики региона (%);
- > Влияние на совершенствование технологий и технологических стандартов ;
- > Влияние на рост узнаваемости региона (в том числе на региональном, федеральном и мировом уровнях) (ед. / %);
- > Влияние на развитие межрегиональных и международных связей;
- > Прочие эффекты.

Результаты оценки приводятся в соответствии с методическими указаниями к финансово-экономической модели бизнес-плана туристской территории.

#### 9.3.2. Анализ чувствительности по основным предпосылкам

В данном разделе необходимо графически представить результаты анализа чувствительности чистой приведенной стоимости проекта (NPV) по следующим параметрам:

- > Совокупная загрузка (%) объектов якорной и дополнительной инфраструктуры проекта;
- > Средние туристские расходы (руб.) суммарно по всем объектам якорной и дополнительной инфраструктуры проекта;
- > Совокупные операционные издержки проекта (руб.);
- > Объем финансирования, предоставляемого государством (в том числе средства федерального бюджета, средства бюджетов субъектов Российской Федерации и средства из внебюджетных источников) (руб.);
- > Объем финансирования, предоставляемый инвестором проекта (собственное и заемное финансирование) (руб.).







#### 9.4. Обоснование предполагаемой стоимости

Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства (руб.) должно быть произведено на основании ценовых показателей объектов-аналогов. Данные объекты-аналоги должны:

- > отвечать аналогичным требованиям Федерального закона №384-ФЗ от 30.12.09 "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";
- > быть сходными по функциональному назначению, конструктивным, инженерно-техническим и технологическим решениям с проектируемым объектом
- > быть сходными по документально подтвержденным сведениям о проектах, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории.

Ценовые показатели объектов-аналогов должны быть указаны с учетом объемных показателей и территориальных условий строительства проектируемого объекта.

В стоимости объекта капитального строительства должны быть учтены стоимости отдельных видов затрат, не учтенных в использованных для расчета цены строительства объектах-аналогах. В обосновании стоимости проектируемого объекта должны быть учтены инфляционные процессы на период строительства объекта.

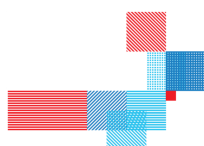
Расчеты и обоснования стоимости должны быть предоставлены отдельно по частным, федеральным и региональным объектам (при необходимости).

Смета расходов должна принимать во внимание ситуации на месте, чтобы брать в расчет стоимость всех возможных сопутствующих работ (например, работ по переезду, временных работ и т. д.).

##### 9.4.1. Пояснительная записка с обоснованием стоимости планируемых к строительству объектов

- > Обоснование выбора подлежащих применению для расчета предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства укрупненных нормативов цены строительства для объектов капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство;
- > Укрупненные расчеты стоимости отдельных видов затрат, не учтенных в ресурсно-технологической модели (использованной для расчета укрупненных нормативов цены строительства), а также затрат на реализацию решений (мероприятий), измененных по сравнению с указанной ресурсно-технологической моделью;

##### 9.4.2.





## **10. Раздел №9 – Анализ рисков**

Раздел должен содержать типы и описание основных рисков по проекту, оценку вероятности их реализации и степени потенциального ущерба, способы управления рисками (их снижения, распределения между Участниками) и предлагаемые гарантии инвесторам.

### **10.1. Классификация и перечень потенциальных рисков**

В данном разделе необходимо представить перечень рисков, которые указывается следующим образом: тип риска, содержание риска.

В качестве классификации потенциальных рисков предлагается распределить риски по типам, перечисленным ниже:

- > рыночный риск;
- > риск сырьевой базы;
- > контрактные риски на инвестиционной фазе;
- > риск недофинансирования;
- > акционерный риск;
- > технологические и инфраструктурные риски;
- > риски государственного регулирования;
- > административные риски;
- > риски команды проекта и риски персонала;
- > экологические, социальные и репутационные риски.

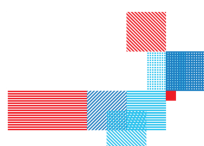
### **10.2. Описание и оценка вероятности наступления и степени влияния рисков**

В данном разделе необходимо графически представить качественный анализ рисков, который включает в себя:

- > Выбор шкал степени воздействия и оценки вероятности возникновения риска;
- > Определение вероятности реализации рисков;
- > Определение тяжести последствий реализации рисков;
- > Формирование матрицы "вероятность реализации риска" – "степень потенциального ущерба";
- > Расстановку рангов для идентифицированных рисков (ранг риска определяется произведением веса вероятности и значимости последствий).

### **10.3. Перечень и описание мероприятий по минимизации рисков и управлению рисками**

В данном разделе необходимо представить план управления рисками, который включает в себя:





ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ  
БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

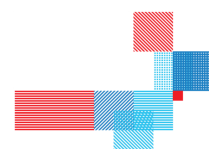
- > Мероприятия по недопущению наступления рисков событий;
- > Мероприятия минимизации негативных последствий рисков событий;

**10.4. (В случае реализации проекта с использованием государственного финансирования) Предложения по распределению рисков между частными и государственными партнерами**

В пункте указываются предложения (с обоснованием) по распределению рисков проекта между государственным и частным партнерами.

Для формирования предложений рекомендуется руководствоваться следующими принципами:

- > Риск несет тот партнер, для которого степень потенциального ущерба от риска с учетом мер его смягчения минимальна;
- > Перенос рисков на частного партнера осуществляется в случаях, когда эффективность мер по противодействию рискам частного партнера превышает эффективность мер государственного партнера;
- > Объем рисков, перелагаемых на частного партнера, не должен превышать его финансовые способности нести риски;
- > Общий объем рисков проекта не должен превышать совокупных финансовых возможностей обоих партнеров.





## 11. Раздел №10 – Анализ воздействия на окружающую среду

В данном разделе должна содержаться информация о воздействии проекта на окружающую среду и о соответствии проекта экологическому законодательству.

В разделе должны быть приведены основные результаты государственной экологической экспертизы, иных экологических экспертиз, экологического аудита (если они проводились).

В отношении объектов туристской территории может потребоваться разработка Оценки воздействия на окружающую среду, в случаях, когда объекты планируются к размещению:

- > на участках особо охраняемых природных территорий (земли ООПТ), в т. ч.
  - государственные природные заповедники,
  - национальные парки, природные парки,
  - государственные природные заказники, памятники природы и др.
- > в рамках внедрения и освоения новых территорий.

### 11.1. Оценка потенциального эффекта на окружающую среду по результатам реализации рассматриваемого инвестиционного проекта

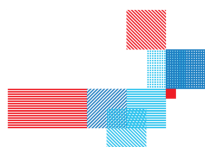
Описание результатов государственной экологической экспертизы, иных экологических экспертиз, экологического аудита, с указанием реквизитов заключения экспертизы (при наличии).

### 11.2. Перечень и описание мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду.

В разделе описывается перечень мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду, сроки их выполнения, объем и источники финансирования, перечень ответственных за их выполнение организаций, структурных подразделений организаций или отдельных лиц.

Как правило в перечень мероприятий по снижению негативного воздействия могут включаться:

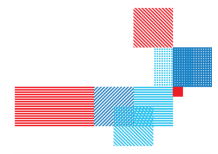
- > внедрение наилучших доступных технологий;
- > проектирование, строительство, реконструкция:
  - систем оборотного и бессточного водоснабжения;
  - централизованных систем водоотведения (канализации), канализационных сетей, локальных (для отдельных объектов хозяйственной и (или) иной деятельности) сооружений и устройств по очистке сточных, в том числе дренажных, вод, по переработке жидких бытовых отходов и осадка сточных вод;
  - сооружений и установок по улавливанию и утилизации выбрасываемых загрязняющих веществ, термической обработке и очистке газов перед их выбросом в атмосферный воздух;
- > установка:
  - оборудования по использованию, транспортированию, обезвреживанию отходов





ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ  
БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

- производства и потребления;
- автоматизированных систем, лабораторий по контролю за составом, объемом или массой сточных вод;
- > автоматизированных систем, лабораторий (стационарных и передвижных) по контролю за составом загрязняющих веществ и объемом или массой их выбросов в атмосферный воздух;
- автоматизированных систем, лабораторий (стационарных и передвижных) по наблюдению за состоянием окружающей среды, в том числе компонентов природной среды.





## 12. Раздел №11 – График реализации проекта

График реализации проекта представляет собой диаграмму Ганта, в которой приводится иерархический список взаимосвязанных этапов, мероприятий и контрольных точек проекта с указанием плановой даты начала, даты окончания, длительности выполнения этапов работ, а также ответственного исполнителя.

Все даты указываются в формате "ДД.ММ.ГГГГ".

### 12.1. Общий срок подготовки и реализации проекта (годовой график)

Необходимо представить краткую таблицу с разделением проекта на следующие стадии (по характеру проводимых работ):

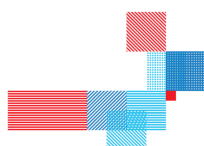
- > Предынвестиционная стадия, соответствующая периоду до начала проектирования объектов (мес., лет);
- > Инвестиционная стадия, соответствующая периоду сначала проектирования объектов до завершения строительства объектов капитального строительства (мес., лет);
- > Эксплуатационная стадия, соответствующая периоду оказания услуг с операционными издержками, а также поступления выручки в срок реализации инвестиционного проекта (мес., лет);
- > Ликвидационная (мес., лет) (при необходимости).

### 12.2. Поквартальный график реализации рассматриваемого инвестиционного проекта с указанием всех основных мероприятий на каждом из этапов работ

#### 12.2.1. Критические точки и крупные блоки работ

Необходимо указать при подготовке плана-графика все критические точки и крупные блоки проекта развития туристской территории, в том числе:

- > Определение источников финансирования проекта:
  - Проведение переговоров, оформление соглашения между компанией-инвестором и потенциальным соинвестором АО "Корпорация Туризм.РФ";
  - Подготовка и подача пакета документов для получения бюджетного финансирования;
  - Подготовка и подача пакета документов для получения заемного финансирования;
  - Получение денежных средств от соинвестора;
  - Получение денежных средств от кредитора;
  - Получение денежных средств из федерального, регионального и/или муниципального бюджетов;
- > Проектно-изыскательские работы:
  - Проведение комплекса инженерных изысканий;
  - Подготовка, утверждение градостроительной документации;
  - Сбор исходно-разрешительной документации;
  - Подготовка проектной документации;

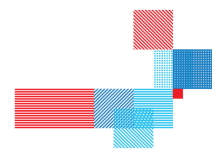






ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ  
БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

- Проведение необходимых государственных экспертиз;
- > Строительно-монтажные работы:
  - Получение разрешения на строительство;
  - Проведение подготовительных, строительно-монтажных работ;
- > Пуско-наладочные работы;
  - Ввод объектов в эксплуатацию;
- > Операционная деятельность:
  - Выход проекта на проектную мощность.





## 13. Раздел №12 – ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИНВЕСТОРЕ

В данном разделе указывается информация об инвесторе – составителе бизнес-плана, выступающем с инициативой реализации инвестиционного проекта по развитию туристской территории.

### 13.1. Подробное описание инвестора

Информация в пункте заполняется инвестором – составителем бизнес-плана.

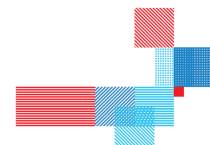
#### 13.1.1. Сведения об основных инвесторах (физических и юридических лицах)

Требуется указать основную информацию об инвесторах в строгом соответствии с учредительными документами:

- > Полное и сокращённое официальное наименование организации;
- > Организационно-правовая форма организации;
- > Адрес организации;
- > В случае если адрес, указанный в учредительных документах, не соответствует фактическому, указывается фактический адрес с индексом, наименованием субъекта Российской Федерации, населенного пункта, улицы, номера дома, корпуса, офиса и т. п.;
- > Должность, фамилия, имя, отчество единоличного исполнительного органа или наименование управляющей компании, если ей переданы функции единоличного исполнительного органа;
- > Ответственный исполнитель;
  - В пункте указывается фамилия, имя, отчество (последние - при наличии) и контактные данные (в том числе почтовый адрес, телефон, адрес электронной почты, иные контактные данные - при наличии) лица, осуществляющего от имени инициатора проекта взаимодействие с органами исполнительной власти по вопросам финансирования инвестиционного проекта и/или управления инвестиционным проектом.

В дополнение к указанной информации необходимо предоставить следующие документы:

- > нотариально заверенные копии учредительных документов;
- > выписки из Единого государственного реестра юридических лиц;
- > (в случаях, когда для осуществления деятельности в рамках инвестиционного проекта требуются лицензии в соответствии с законодательством Российской Федерации) нотариально заверенные копии необходимых лицензий на осуществление отдельных видов деятельности и свидетельств о допуске саморегулируемых организаций к выполнению работ и иных разрешений;
- > справки налогового органа, территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации и территориального органа Фонда социального страхования Российской Федерации о состоянии расчетов принципала (плательщика сбора, налогового агента) по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, подтверждающие исполнение принципалом обязанности по уплате налогов, сборов, пеней, штрафов, процентов и отсутствие задолженности по уплате обязательных платежей, процентов за пользование бюджетными средствами, соответствующих пеней, штрафов и иных финансовых санкций;





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

- > выданная инициатору проекта банком или иной кредитной организацией независимая гарантия в объеме не менее чем 5 процентов объема прогнозируемого финансирования проекта;
- > подтверждение состава и объема расходов, понесенных инициатором проекта на подготовку мастер-плана (предложения).

### 13.1.2. Ключевая финансовая информация (выручка, совокупные активы, соотношение заемного и собственного капитала)

Данная информация заполняется в денежном выражении на основе аудированной годовой финансовой отчетности за последний доступный год.

### 13.1.3. (Если компания-инвестор входит в группу компаний) графическое описание организационной структуры группы (или ее часть) с указанием долей участия в уставном капитале

Графическое описание долей участия в уставном капитале компании должно обязательно включать всех акционеров с долей не менее 1% долей (акций) компании.

В случае изменения долей участия основных участников (акционеров) в уставном капитале (не менее 1% долей (акций) компании) в процессе рассмотрения бизнес-плана, указанные изменения должны быть доведены до Корпорации "Туризм.РФ" в течение 3 рабочих дней.

### 13.1.4. Референции о реализованных проектах

В данном пункте необходимо указать наименование проекта, годы реализации проекта, краткое описание проекта, роль, степень участия и функциональную ответственность компании-инвестора и/или компании, связанной с компанией-инвестором. При указании проекта, реализованного компанией, связанной с компанией инвестором, необходимо также приложить документы, подтверждающие наличие связи (например, наличие доли в уставном капитале).

### 13.1.5. Другая юридическая информация

В данном пункте возможно указать дополнительную информацию на усмотрение инвестора.

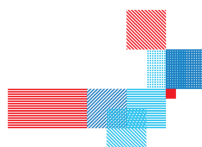
## 13.2. Модель управления проектом

### 13.2.1. Сведения о предполагаемых участниках

В данном пункте необходимо представить список предполагаемых компаний, которые будут участвовать в проекте, в т. ч. управляющую компанию создаваемой туристской территории, девелопера проекта, гостиничные компании и других значимых участников проекта.

Необходимо указать:

- > Краткое наименование организации в соответствии с учредительными документами;
- > Краткое описание компании рекомендуется излагать на 1–2 абзаца текста. В содержании описания может быть указана следующая информация:





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

- Год основания и история;
- Релевантный опыт в подобных проектах;
- Описание преимуществ и достижений;
- Роль и ответственность в проекте.

В случае, если заказчик или застройщик для данного проекта развития туристской территории уже определен, необходимо указать только выбранную компанию.

### 13.2.2. Команда проекта (релевантный опыт реализации аналогичных проектов)

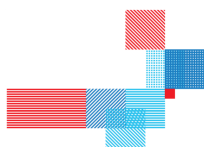
В данном пункте приводится резюме руководителя и участников команды проекта. Указывается информация об их квалификации (образовании), опыте, успешно реализованных проектах, релевантных отраслевых наградах и т.п.

### 13.2.3. Распределение ответственности и функционала участников команды проекта

К резюме участников указывается их функциональная ответственность и предполагаемые модули проектных работ, за которые участники несут ответственность.

### 13.2.4. Уровни управления проектом и организационная структура команды

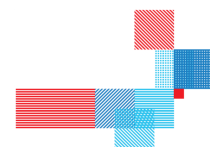
В пункте приводится графическое отображение органограммы команды проекта. В обязательном порядке в органограмме выделяется руководитель инвестиционного проекта.





## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. **Анализ чувствительности** – метод количественного анализа, который заключается в оценке влияния изменений исходных данных и допущений, используемых в рамках Инвестиционного проекта, на его конечные показатели эффективности и характеристики.
2. **Диаграмма Ганта** – столбчатая диаграмма (гистограмма), который используется для иллюстрации календарного плана-графика работ по какому-либо проекту. Диаграмма отражает содержание, расположение во времени и взаимосвязи работ по проекту.
3. **Дополнительная туристская инфраструктура** – комплекс туристских объектов, не являющихся основной причиной посещения туристами туристской территории, при этом являющихся ее неотъемлемой частью и обеспечивающих дополнительные потоки выручки для туристской территории. Примерами объектов дополнительной туристской инфраструктуры могут являться: средства размещения (гостиницы, базы отдыха, санатории), объекты общественного питания (кафе, рестораны, бары), объекты развлечений и шоппинга (кинотеатры, торговые центры).
4. **Инвестиционный проект по развитию туристской территории** – экономически целесообразная идея по развитию туристской территории с обоснованием привлечения мер поддержки, необходимых для реализации проекта, со стороны федеральных и региональных органов исполнительной власти, в том числе средств федерального бюджета, средств бюджетов субъектов Российской Федерации и средств из внебюджетных источников.
5. **Инвестиционный лот** – объект инвестиционной деятельности в составе мастер-плана, который по функциональным, региональным и/или другим признакам может быть обособлен в отдельный инвестиционный проект по развитию объектов туристской территории. Реализация инвестиционных лотов (проектов) может производиться как основным инвестором мастер-плана, так и сторонними инвесторами по представлению основного инвестора или на конкурсной основе.
6. **Мастер-план** – план пространственного развития туристской территории, определяющий локализацию проектов по развитию туристской территории. Мастер-план разрабатывается на всю территорию (часть) муниципальных образований либо территорию нескольких муниципальных образований в составе туристской территории, включает территорию точек притяжения, мест локализации коллективных средств размещения, зоны объектов вспомогательной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающей развитие туристской территории и иных зон;
7. **Объект инвестиционной деятельности** - вновь создаваемые и/или модернизируемые основные средства, которые по каким-либо признакам могут обособлены в рамках инвестиционного проекта. Например, в проекте по созданию горнолыжного курорта, состоящего из гостиничного комплекса, горнолыжной трассы, ресторанов, объектами инвестиционной деятельности будут гостиничный комплекс, горнолыжная трасса, рестораны.
8. **Паспорт инвестиционного проекта** – документ, содержащий основную информацию о технических и финансово-экономических параметрах инвестиционного проекта, участниках инвестиционного проекта, принимаемых ими обязательствах и результатах реализации инвестиционного проекта, подготовленный в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 2 апреля 2014 г. N 199 "Об утверждении формы паспорта инвестиционного проекта, представляемого для проведения проверки

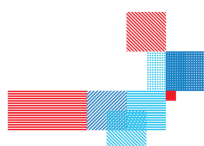




## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

инвестиционных проектов на предмет эффективности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения, и внесении изменений в отдельные акты Минэкономразвития России";

9. **Поддерживающая инфраструктура** – комплекс сооружений, инженерных и коммуникационных сетей, в том числе телекоммуникационной связи, дорог, смежных индустрии туризма предприятий, обеспечивающих нормальный доступ туристов к туристским объектам и их надлежащее использование в целях туризма, обеспечение жизнедеятельности предприятий индустрии туризма и собственно туристов. К поддерживающей инфраструктуре относятся: транспортная инфраструктура (напр., автодороги, ж/д инфраструктура), газоснабжение (напр., газопроводы, узлы учета газа), электроснабжение (напр., воздушные/кабельные линии, подстанции), теплоснабжение (напр., теплосети, теплоузлы), водоснабжение (напр., насосные станции, водоводы), водоотведение (напр., очистные сооружения, канализация), телекоммуникационная инфраструктура (напр., волоконно-оптические линии связи, базовые станции), сооружения инженерной защиты (напр., укрепления, усиления склонов и откосов).
10. **Туристская инфраструктура** – комплекс туристских объектов, в т. ч. якорных и дополнительных туристских объектов, используемых для организации туристической деятельности;
11. **Туристская территория** – географически обособленная зона, в границах которой планируется развитие объектов туристской и поддерживающей инфраструктуры в составе мастер-плана;
12. **Якорная туристская инфраструктура** - центры притяжения туристов, объект или группа объектов, которые являются основной причиной посещения туристами или одним из сегментов туристов туристской территории. Примерами объектов якорной туристской инфраструктуры могут являться: инфраструктура для познавательного или культурно-развлекательного туризма (музей, театры, крупные торговые комплексы), инфраструктура для делового туризма (конгресс-центры), инфраструктура для спортивного туризма (площадки и комплексы сооружений для различных видов спорта), инфраструктура для рекреационного туризма (объекты пляжного отдыха), инфраструктура для экотуризма (эко-тропы, природные заказники), инфраструктура лечебно-оздоровительного туризма (водолечебницы, термальные источники), инфраструктура для круизного туризма (яхт-клубы, порты), инфраструктура для горного туризма (горнолыжные трассы).
13. **SWOT-анализ** – метод качественного анализа, направленный на выявление факторов внутренней и внешней среды организации и их распределение по четырем категориям: Strengths (сильные стороны), Weaknesses (слабые стороны), Opportunities (возможности) и Threats (угрозы).





## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЕЕСТР ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ И ОБОСНОВЫВАЮЩИХ МАСТЕР-ПЛАН ДОКУМЕНТОВ

### Общая информация об инвесторе

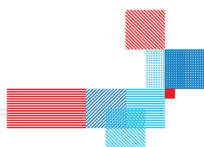
1. Нотариально заверенные копии учредительных документов и документов, подтверждающих полномочия единоличного исполнительного органа инвестора;
2. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (оригинал), выданная не ранее чем за месяц до даты подачи бизнес-плана;
3. Копии годовых отчетов за последние 3 финансовых года, включающие бухгалтерские балансы с приложениями, а также отчеты о прибылях и убытках с пояснительными записками, с отметками налоговой инспекции об их принятии, а также справка инвестора с указанием причин возникновения убытков (в случае наличия убытков в указанных финансовых годах);
4. Справка налогового органа (оригинал) о состоянии расчетов инвестора по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, подтверждающая отсутствие недоимки по уплате налогов, сборов и обязательных платежей, а также задолженности по уплате процентов за пользование бюджетными средствами, пеней, штрафов, иных финансовых санкций, выданная не ранее чем за один месяц до дня подачи заявки;
5. Аудиторские заключения по результатам проверок годовой бухгалтерской отчетности за последние 3 финансовых года с приложением копий лицензий аудиторских фирм, проводивших проверку;
6. Копия лицензии инвестора на право пользования природными ресурсами (если наличие указанной лицензии необходимо в целях реализации проекта);
7. (В случаях, когда для осуществления деятельности в рамках инвестиционного проекта требуются лицензии в соответствии с законодательством Российской Федерации) нотариально заверенные копии необходимых лицензий на осуществление отдельных видов деятельности и свидетельств о допуске саморегулируемых организаций к выполнению работ и иных разрешений;
8. Справки банков, обслуживающих счета коммерческой организации, желающей участвовать в инвестиционном проекте, об оборотах за последние 12 месяцев и остатках на расчетных (текущих) и валютных счетах коммерческой организации, желающей участвовать в инвестиционном проекте, и наличии претензий к этим счетам;
9. Нотариально заверенные копии договора простого товарищества (договора о совместной деятельности) или иного соглашения между коммерческими организациями о взаимодействии при реализации проекта, определяющего в том числе порядок принятия решения о подаче заявки, порядок представления общих интересов при взаимодействии с другими участниками проекта, имущественные права на результаты реализации проекта, ответственность по принятым обязательствам перед Российской Федерацией, порядок выхода из соглашения без ущерба для реализации проекта, порядок принятия решений, касающихся реализации проекта и обеспечивающего механизм исполнения их обязательств (при наличии, если применимо).
10. Подтверждение состава и объема расходов, понесенных инициатором проекта на подготовку мастер-плана (предложения).

**Финансирование проекта**

1. Копия решения уполномоченного органа управления инвестора об участии в проекте с указанием намечаемого объема инвестиций инвестора, осуществляемых в проект в ценах, сложившихся по состоянию на 1 января года подачи заявки, и в ценах соответствующих лет с указанием доли собственных и привлекаемых средств;
2. Заявка на предоставление государственной поддержки (с указанием объема и формы ее предоставления, а также с обоснованием необходимости осуществления инвестиционного проекта и основными ожидаемыми результатами его реализации);
3. (В случае реализации проекта с использованием заемного финансирования) Копия выписки из протокола заседания кредитного комитета кредитной организации с решением о предоставлении инициатору кредитных ресурсов;
4. (В случае реализации проекта с использованием федерального финансирования) Копия паспорта инвестиционного проекта, подготовленного в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 2 апреля 2014 г. N 199 "Об утверждении формы паспорта инвестиционного проекта, представляемого для проведения проверки инвестиционных проектов на предмет эффективности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения, и внесении изменений в отдельные акты Минэкономразвития России"
5. Заключение по инвестиционному проекту инвестиционного консультанта (при наличии) с декларацией инвестиционного консультанта об отсутствии конфликта интересов;
6. Проект инвестиционного соглашения, предусматривающего взаимные обязательства по партнерству между государством и инвестором, объем и формы предоставления государственной поддержки, график перечисления денежных средств соинвесторами, условия досрочного прекращения либо приостановления финансирования.

**Гарантийные обязательства:**

1. Выданная инициатору проекта банком или иной кредитной организацией независимая гарантия в объеме не менее чем 5 процентов объема прогнозируемого финансирования проекта;
2. Гарантийные обязательства кредитной организации выделить средства обеспечения контргарантий (в случае предоставления контргарантий).
- 3.





## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ И ОФОРМЛЕНИЮ МАТЕРИАЛОВ

Бизнес-план инвестиционного проекта предоставляется в электронном виде (MS Office, PDF) в количестве 1 экз. и на бумажном носителе в количестве 3 экз.

Обосновывающие материалы должны соответствовать требованиям, установленным Постановлением Правительства РФ от 12.08.2008 N 590 (с изм. от 02.04.2020) "О порядке проведения проверки инвестиционных проектов на предмет эффективности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения".

Финансовые показатели бизнес-плана инвестиционного проекта указываются в российских рублях. Размерность финансовых показателей (например, руб., тыс. руб. или млн руб.) выбирается на усмотрение составителя в зависимости от масштаба проекта. При этом размерность должна оставаться единой по всему тексту документа. При необходимости некоторые финансовые показатели могут справочно указываться в иностранной валюте (евро или доллары США), при этом приоритетной признается информация в рублях.

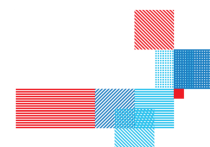
Материалы по планировке туристской территории предоставляется в масштабе, установленном для формирования документов территориального планирования муниципальных образований, в электронном виде (DWG, PDF) в количестве 1 экз. и на бумажном носителе в форматах, обеспечивающих свободное прочтение чертежей, в количестве 3 экз. Объединение нескольких схем в одну допускается исключительно при условии обеспечения читаемости линий и условных обозначений графической части материалов по обоснованию мастер-плана развития туристской территории.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Другие графические материалы, являющиеся приложениями к бизнес-плану инвестиционного проекта, предоставляется в электронном виде (PDF, JPG, PNG) в количестве 1 экз. и на бумажном носителе в количестве 3 экз.

Материалы с расчетами должны быть предоставлены в первичном формате с открытыми формулами в электронном виде (XLSX) в количестве 1 экз.

Бизнес-план инвестиционного проекта, а также все дополнительные и обосновывающие бизнес-план документы необходимо прошить, скрепить печатью исполнителя и подписью уполномоченного лица.





## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ

### 1. Требования к функциональным возможностям и содержанию финансовой модели

Финансовая модель проекта заполняется в соответствии с шаблоном финансово-экономической модели, разработанным АО "Корпорация Туризм.РФ". В шаблоне модели сформирована общая логика расчетов, требуемая для детализации бизнес-плана инвестиционного проекта. Логика шаблона модели соответствует требованиям, описанным далее по тексту. Допускается адаптация шаблона модели под специфические расчеты проектов инвесторов, при этом вносимые изменения обязаны не противоречить требованиям, описанным далее.

Финансовая модель проекта должна соответствовать нормам, утвержденным в "Методике оценки эффективности проекта государственно-частного партнерства, проекта муниципально-частного партнерства и определения их сравнительного преимущества", утвержденной Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 894 от 30.11.2015 года.

Финансовая модель должна быть создана в формате Microsoft Excel (.xlsx). Имя файла финансовой модели должно ясно указывать на версию финансовой модели и дату подготовки.

Финансовая модель, а также все сопутствующие материалы готовятся и передаются на русском языке.

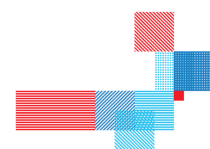
Никакая часть финансовой модели не должна быть скрыта, защищена, заблокирована или иным образом недоступна для просмотра и внесения изменений.

Финансовая модель должна обладать понятной и логичной структурой. Последовательно должны быть представлены исходные данные (допущения), финансовые прогнозы и промежуточные расчеты, результаты финансовых прогнозов; указанные элементы должны быть визуально отделены друг от друга, но связаны между собой расчетными формулами.

На первом листе финансовой модели должно быть представлено содержание финансовой модели с указанием всех представленных в финансовой модели листов.

Все элементы, используемые при расчетах в составе формул, должны являться действующими ссылками на ячейки, в которых содержатся допущения (исходные данные), или ячейки, содержащие формулы. Недопустимы ссылки на внешние файлы (не предоставленные в составе Проектного предложения). В исключительных случаях, факт и причина отступления от данных правил должны быть изложены в описании к финансовой модели.

Финансовая модель должна допускать внесение изменений в первоначально заложенные допущения. Все вычисляемые значения и результаты финансовой модели должны автоматически пересчитываться при изменении Вводных данных финансовой модели, либо пересчитываться с использованием макросов, созданных на основе Microsoft VBA, по запросу пользователя финансовой модели. Финансовая модель должна быть построена так, чтобы позволить проведение анализа чувствительности результатов финансовых прогнозов к изменению всех допущений (исходных данных) модели.





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Не должны быть затруднены изменения финансовой модели, в частности, Финансовая модель должна позволять:

- > изменять ключевые прогнозные даты. Ключевые даты, которые должны меняться автоматически при изменении любой из предшествующих дат;
- > менять условия и структуру финансирования инвестиционных затрат (включая соотношение долевого и долгового финансирования, срок кредитов, требуемые ограничения (ковенанты));
- > изменять иные экономические и технические допущения (по возможности с учетом разумных ограничений) без необходимости изменения структуры финансовой модели.

В каждом листе финансовой модели не допускается использование ссылок на другие листы внутри сложных формул. При необходимости использования ссылок на другие листы следует сначала перенести на текущий лист финансовой модели требуемые данные с помощью прямых ссылок. Далее в формулах следует использовать ссылки только на текущий лист.

Формулы, используемые в финансовой модели, содержащие одновременно более 5 параметров и более одной функции, должны быть разбиты на несколько этапов, чтобы каждый этап вычислений был доступен для восприятия.

Модель не должна содержать циклических ссылок. Если это необходимо для расчетов, циклические ссылки должны разрешаться с использованием макросов, созданных на основе Microsoft VBA. Содержащиеся в файле макросы, отдельные модули приложения Microsoft VBA и само приложение Microsoft VBA не должны быть скрыты, защищены паролем, заблокированы или иным образом сделаны недоступными или труднодоступными для проверки и внесения изменений.

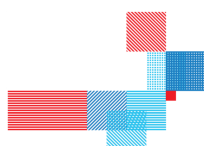
Финансовая модель должна содержать контрольную панель, включающую в себя основные результаты моделирования: совокупные капитальные и операционные затраты, проектная выручка, параметры финансовой эффективности Проекта в целом (чистая приведенная стоимость, внутренняя норма доходности, дисконтированный период окупаемости проекта и другие на усмотрение Исполнителя) и финансовой устойчивости (Current ratio, Debt / Equity, Debt / Total Assets, Debt / EBITDA, DSCR, LLCR), и их графические представления, а также выбор дополнительных сценарных условий.

На отдельном листе должна быть реализована проверка корректности вычислений финансовой модели. На данном листе должны проверяться сходимость прогнозного бухгалтерского баланса, равенство величины изменения денежных средств в прогножном балансе и в прогножном отчете о движении денежных средств и другие основные соответствия. В отдельной ячейке данного листа должен содержаться индикатор наличия ошибок.

На одном листе финансовой модели недопустимо использование расчетных временных периодов разной продолжительности. В любом случае на отдельном листе (или на отдельных листах) должны быть представлены формы прогнозной годовой финансовой отчетности.

Финансовая модель содержит фиксированные поля (ячейки, которые не изменяются при изменении других ячеек и не содержат ссылок на другие ячейки) только для технических целей.

Финансовая модель должна быть построена таким образом, чтобы планируемое финансово-экономическое положение Концессионера было устойчивым с даты заключения соглашения до даты окончания срока действия Концессионного соглашения в базовом сценарии.





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Финансовая модель должна отвечать принципу единообразия и последовательности в расчетах и форматировании. Формулы расчета финансовых показателей (коэффициентов), которые присутствуют в финансовой модели, должны быть неизменными для всех частей и периодов финансовой модели.

Финансовая модель должна быть подготовлена к печати результатов финансовой модели отдельными таблицами в удобном для просмотра формате и по возможности содержать макрос печати.

В финансовой модели должна содержаться специфическая информация о бизнес-модели туристской зоны, а также иная специфическая информация, необходимая для понимания структуры, принципов построения, механизма работы, и иных особенностей финансовой модели.

### **2. Требования к составу исходных данных (допущений) финансовой модели**

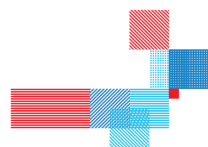
Все исходные данные должны располагаться на листе допущений финансовой модели. При необходимости ввод исходных данных допускается также на листе управления сценариями (Контрольной панели) и листе с техническими данными по моделированию.

Исходные данные (допущения), на которых построены финансовые прогнозы, и основные методические предположения, использованные при построении финансовых прогнозов, должны быть представлены в описании к финансовой модели или в пояснительной записке, в том числе:

- > длительность прогнозного периода (мес., лет);
- > длительность постпрогнозного периода (мес., лет) (если применимо);
- > начальный момент прогнозного периода;
- > шаг прогноза (для операционной стадии - один год);
- > тип денежных потоков (номинальные, реальные) и итоговая валюта денежных потоков;
- > вид ставки дисконтирования и метод её расчета;
- > иные ключевые методические предположения;
- > макроэкономические данные (прогнозы инфляции, обменных курсов, роста реальной заработной платы и т. п.);
- > налоговые предпосылки: информация о налогах и иных обязательных платежах (пошлинах, взносах по обязательному страхованию и т. п.), которые подлежат уплате в соответствии с действующим законодательством страны, на территории которой будет реализован проект (налог, база, ставка, порядок уплаты), с учётом ожидаемых изменений в налоговом законодательстве;
- > иные исходные данные и предпосылки, важные для данной отрасли и типа проекта.

В качестве макроэкономических вводных в финансовой модели используются прогнозы следующих индексов, представленные в официальных прогнозах Министерства экономического развития РФ, Федеральной службы государственной статистики (Росстат) РФ, Министерства финансов РФ (при условии доступности всех или отдельных индексов):

- > индекс потребительских цен (руб.);
- > дефлятор капитальных вложений;







## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

- > ключевая ставка ЦБ РФ (%);
- > курс основных мировых валют (доллар США, евро и т. д.) относительно рубля;

### **Сценарные условия**

Входные исходные данные, рассматриваемые в финансовой модели, должны быть разбиты на:

- > базовый сценарий;
- > дополнительные сценарии (например, пессимистичный и оптимистичный)

Описание содержания сценариев и предпосылок, влияющих на содержание сценариев определяется составителем мастер-плана. Содержание сценариев представляет собой вероятное направление развития проекта, зависящее от изменения внешних предпосылок. Формирование нереалистичных невероятных сценариев при прогнозировании не допускается.

## **3. Требования к составу показателей, рассчитываемых в финансовой модели**

### **Финансовые показатели (коэффициенты)**

Формулы расчета всех финансовых показателей (коэффициентов), которые рассчитываются в финансовой модели, должны быть приведены в описании к финансовой модели и/или в бизнес-плане. Факт и причина отступления от данного требования должны быть оговорены в описании к финансовой модели.

Финансовые показатели (коэффициенты), указанные ниже, должны быть приведены в финансовой модели в обязательном порядке.

### **Капитальные вложения и основные средства**

- > Детализация планируемых капитальных вложений (руб.);
- > Детализация по расходам на открытие объекта (руб.);
- > Проведения капитальных ремонтов (руб.).

### **Оборотный капитал**

- > Оборачиваемость запасов (ед.);
- > Оборачиваемость дебиторской задолженности (ед.);
- > Оборачиваемость кредиторской задолженности (ед.).

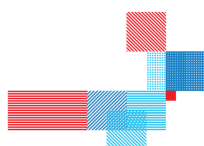
### **Финансирование проекта**

- > Объем и доля государственного финансирования (руб., %);
- > Объем и доля корпоративного финансирования (руб., %);
- > Объем и доля заемного финансирования (руб., %).

### **Операционные доходы**

В рамках финансовой модели выделяются:

- > Выручка от номерного фонда (руб.);
- > Выручка от продажи еды и напитков (руб.);





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

- > Выручка от туристических объектов развлекательного типа (руб.);
- > Другие операционные доходы (руб.).

### **Операционные расходы**

В рамках финансовой модели выделяются:

- > Расходы на номерной фонд (руб.);
- > Себестоимость еды и напитков (руб.);
- > Условно-постоянные затраты (руб.);
- > Затраты на содержание персонала (руб.);
- > Затраты на аренду Земельных участков (руб.);
- > Затраты на банковские гарантии (руб.);
- > Затраты на страхование от риска утраты или повреждения Объекта (руб.);
- > Другие затраты (руб.).

### **Налоги и сборы**

В финансовой модели рассчитываются следующие налоги и сборы:

- > НДС (руб.);
- > Налог на прибыль (руб.);
- > Земельный налог (руб.);
- > Налог на имущество (руб.).

### **Показатели инвестиционной привлекательности**

- > Чистая приведенная стоимость (руб.);
- > Внутренняя норма доходности (%);
- > Период окупаемости инвестиций (мес., лет);
- > Дисконтированный период окупаемости (мес., лет);

### **Показатели для собственного капитала, включая акционерные (субординированные) займы**

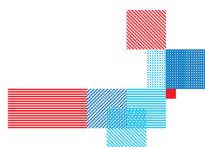
- > Чистая приведенная стоимость на собственный капитал (руб.);
- > Внутренняя норма доходности на собственный капитал (%);
- > Средневзвешенная стоимость капитала (%);
- > Дивиденды (руб.);

### **Показатели кредитной устойчивости**

- > Коэффициент покрытия выплат по обслуживанию долга денежными потоками (DSCR);
- > Иные показатели кредитной устойчивости Проекта на усмотрение Исполнителя.

### **Показатели туристической индустрии**

- > Average Daily Rate (ADR), показатель средней стоимости номера за некий промежуток времени (руб.);
- > Revenue Per Available Room (RevPAR), показатель дохода на один номер в наличии (руб.);
- > Occupancy Rate, показатель процента загрузки номеров в гостинице (%);





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

- > Average Length Of Stay (LOS), период пребывания гостей в отеле, отображающий количество ночей, которые гости в среднем проводят в отеле (ед.);
- > Gross Operating Profit Per Available Room (GOPPAR), валовая операционная прибыль на номер в наличии (руб.);
- > Adjusted Revenue Per Available Room (ARPAR), показатель, учитывающий расходы и дополнительные доходы на номер в наличии (руб.);
- > Иные показатели, принятые для оценки туристической составляющей проекта.

### Оценка бюджетной эффективности

- > Чистая приведенная стоимость бюджетных денежных потоков (руб.);
- > Период окупаемости бюджетных инвестиций (мес., лет);
- > Дисконтированный период окупаемости бюджетных инвестиций (мес., лет);
- > Удельная бюджетная эффективность (руб., %);
- > Коэффициент выгоды-затраты (ед.).

## 4. Методические указания по составлению финансовых прогнозов

Прогнозируются только денежные потоки, которые будут поступать в распоряжение (расходиться) Получателя(ем) средств.

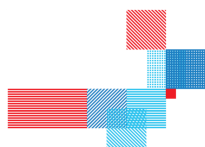
Затраты, связанные с проектом, осуществлённые до начального момента прогнозного периода, не должны учитываться в прогнозных финансовых потоках, но могут быть учтены в виде активов на балансе Получателя средств.

В состав финансовой модели включаются следующие прогнозные формы финансовых отчетов, которые должны быть предоставлены в ценах соответствующих лет за каждый календарный год оценки:

- > Отчет о движении денежных средств, подготовленный "прямым" способом, который должен включать денежные потоки от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности. Денежные потоки, связанные с выплатой и получением процентов и дивидендов, должны быть раскрыты в отдельных строках. Дополнительно, для справки должна быть приведена информация о свободных денежных потоках, доступных для обслуживания старшего долга;
- > Отчет о прибылях и убытках, который должен быть составлен по методу начисления и содержать в том числе следующие финансовые показатели: выручка, валовая прибыль, валовая рентабельность, прибыль до вычета амортизации, процентов и налогов (EBITDA), прибыль до вычета процентов и налогов (EBIT), чистая прибыль, чистая рентабельность;
- > Отчет об источниках и использовании денежных средств;

## 5. Рекомендуемые источники информации

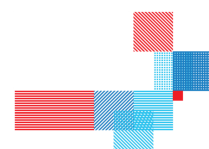
- > результаты анализа ограничений и маркетинговых исследований;
- > документы, выданные или подписанные третьими лицами, которые не являются аффилированными с Получателем средств (разрешительно-согласовательная документация; договора, сметы и калькуляции; спецификации, прайс-листы, иные документы);





## ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

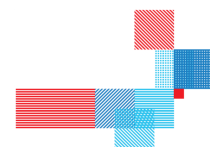
- > исторические данные по финансово-хозяйственной деятельности Получателя средств (на основе управленческой и финансовой отчетности);
- > действующие нормативно-правовые акты;
- > официальные данные отраслевой и макроэкономической статистики;
- > результаты аналитических исследований, произведенных независимыми экспертами, обладающими необходимой квалификацией и опытом, в том числе специально проведенных исследований по проекту;
- > данные специализированных отраслевых, маркетинговых, финансовых и иных аналитических изданий, и Интернет-сайтов;
- > аналитическая и статистическая информация общепризнанных информационно-аналитических агентств, банков, фондовых и товарных бирж;
- > данные из иных открытых источников, которые могут быть признаны достоверными и объективными.





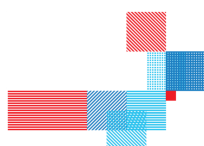
## ПРИЛОЖЕНИЕ 5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ

- > Методологическое исследование Департамента по экономическим и социальным вопросам Секретариата ООН "Международные рекомендации по статистике туризма, 2008 год"
- > Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ
- > Федеральный закон от 21.07.2005 N 115-ФЗ (ред. от 08.12.2020) "О концессионных соглашениях";
- > Постановление Правительства РФ от 13 ноября 2006 г. N 680 "О составе схем территориального планирования Российской Федерации";
- > Приказ Федерального агентства по туризму РФ от 18 июля 2007 года N 69 "Об утверждении Порядка определения внутреннего туристского потока в Российской Федерации и о вкладе туризма в экономику субъектов Российской Федерации"
- > Постановление Правительства РФ от 23 марта 2008 г. N 198 "О порядке подготовки и согласования проекта схемы территориального планирования Российской Федерации";
- > Постановление Правительства Российской Федерации от 15 июня 2009 г. N 495 г. Москва "Об установлении требований к концессионеру в отношении банков, предоставляющих безотзывные банковские гарантии, банков, в которых может быть открыт банковский вклад (депозит) концессионера, права по которому могут передаваться концессионером концеденту в залог, и в отношении страховых организаций, с которыми концессионер может заключить договор страхования риска ответственности за нарушение обязательств по концессионному соглашению";
- > Приказ Министерства регионального развития РФ от 28 февраля 2012 г № 74 "Об утверждении типовой формы карты инвестиционного проекта"
- > Приказ Министерства экономического развития РФ от 14 декабря 2013 г. N 741 "Об утверждении методических указаний по подготовке стратегического и комплексного обоснований инвестиционного проекта, а также по оценке инвестиционных проектов, претендующих на финансирование за счет средств Фонда национального благосостояния и (или) пенсионных накоплений, находящихся в доверительном управлении государственной управляющей компании, на возвратной основе";
- > Приказ Министерства экономического развития РФ от 2 апреля 2014 г. N 199 "Об утверждении формы паспорта инвестиционного проекта, представляемого для проведения проверки инвестиционных проектов на предмет эффективности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения, и внесении изменений в отдельные акты Минэкономразвития России"
- > Приказ Министерства РФ по развитию Дальнего Востока от 16 января 2015 г. N 2 "Об утверждении Методических рекомендаций по порядку оформления и подачи документов для участия в отборе инвестиционных проектов, планируемых к реализации на территории Дальнего Востока";
- > Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 224-ФЗ "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- > Приказ Министерства экономического развития РФ от 30 ноября 2015 г. N 894 "Об утверждении Методики оценки эффективности проекта государственно-частного партнерства, проекта муниципально-частного партнерства и определения их сравнительного преимущества";



**ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ  
БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА**

- > Постановление Правительства РФ от 19 декабря 2015 г. N 1386 "Об утверждении формы предложения о реализации проекта государственно-частного партнерства или проекта муниципально-частного партнерства, а также требований к сведениям, содержащимся в предложении о реализации проекта государственно-частного партнерства или проекта муниципально-частного партнерства";
- > Постановление Правительства РФ от 19 декабря 2015 г. N 1387 "О порядке направления публичному партнеру заявления о намерении участвовать в конкурсе на право заключения соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве";
- > Приказ Министерства экономического развития РФ от 9 января 2018 г. № 10 "Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793";
- > Распоряжение Федерального агентства по туризму от 8 июня 2018 г. N 3-Рп-18 Об утверждении Методических рекомендаций по составлению сводного плана инвестиционного проекта по созданию туристского кластера в рамках мероприятий федеральной целевой программы "Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2019-2025 годы)";
- > Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2018 г. N 1751 "Об утверждении Правил принятия решений о предоставлении субсидий или об осуществлении бюджетных инвестиций на подготовку обоснования инвестиций и проведение его технологического и ценового аудита";
- > Приказ Министерства экономического развития РФ от 27 марта 2019 г. N 167 "Об утверждении формы тест-паспорта объекта капитального строительства и Методики оценки эффективности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения";
- > Распоряжение Правительства РФ от 20 сентября 2019 г. № 2129-р О Стратегии развития туризма в РФ на период до 2035 г.;





## ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ЗАЯВКА

### ИНВЕСТИЦИОННАЯ ЗАЯВКА

#### на реализацию инвестиционного проекта по развитию туристской территории

лицо, выступающее с инициативой по реализации инвестиционного проекта  
(далее - заявитель)

(полное и сокращенное (в случае, если имеется) наименование юридического лица, в том числе являющегося стороной по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности); фамилия, имя и отчество (в случае, если имеется) индивидуального предпринимателя, данные документа, удостоверяющего его личность

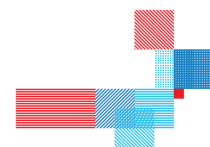
адрес (место нахождения), контактные данные (телефон, адрес электронной почты) заявителя

Пункт заявки	Содержание сведений
<b>I. Сведения об инвестиционном проекте по развитию туристской территории</b>	
1. Объекты инвестиционной деятельности, которые планируется создать (реконструировать) в рамках инвестиционной проекта, и их существенные характеристики	Перечень якорных объектов туристской инфраструктуры, центров притяжения туристской территории, средств размещения
2. Адрес (место нахождения) предлагаемого к созданию и (или) реконструкции объекта инвестиционного проекта	Субъект Российской Федерации, муниципальное образование, улица, дом/владение
2.1 Описание расположения туристской территории	Климатические условия, сезонность предложения, топографические особенности, ключевые географические объекты, прилегающие территории
3. Краткое описание концепции проекта, маркетингового позиционирования, уникального преимущества относительно проектов-конкурентов	В части уникальных преимуществ рекомендуется описать не менее трех ключевых составляющих уникального торгового предложения.
3.1 Описание актуальности, целей и задач предлагаемого к реализации проекта,	



ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ  
БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

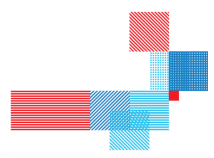
включая проблемы, на решение которых он направлен	
4. Ключевые социально-экономические эффекты от реализации проекта (совокупный объем инвестиций, оценка NPV, дисконтированный срок окупаемости для инвестора и государства) и другие эффекты, в т. ч.:	
4.1 влияние на туристический поток региона реализации проекта;	
4.2 эффект от налоговых поступлений в федеральный, региональный и муниципальные бюджеты Российской Федерации и иных поступлений в государственные внебюджетные фонды Российской Федерации;	
4.3 влияние на рост ВРП региона;	
4.4 влияние на рост среднего и малого бизнеса в регионе;	
4.5 влияние на рост занятости в регионе	
5. Техничко-экономические характеристики объекта инвестиционного проекта, в т. ч.:	
5.1 прогноз численности лиц, размещенных в коллективных средствах размещения в результате реализации проекта (за период эксплуатации проекта);	
5.2 объем инвестиций в основной капитал в туристскую инфраструктуру (из внебюджетных источников);	
5.3 номерной фонд средств размещения;	
5.4 туристские расходы, за исключением расходов на транспорт до создаваемой территории;	
5.5 пропускная способность и/или единовременная емкость туристской территории;	
5.6 средняя продолжительность пребывания туристов на туристской территории;	
5.7 прочие количественные характеристики объектов туристской инфраструктуры	



6. Срок реализации инвестиционного проекта с выделением ключевых фаз проекта	С даты начала реализации по дату ввода в эксплуатацию.
7. Наличие либо отсутствие проектной документации, фаза проработки	Указывается один из вариантов: 1) проектная документация разработана заявителем (в этом случае прилагаются копия проектной документации и копия положительного заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий); 2) проектная документация будет разработана заявителем (указываются сроки разработки); 3) проектная документация разработана или будет разработана Туризм.Рф
8. Сведения о земельных участках для размещения туристской территории, в т. ч.	
8.1 площадь туристской территории, земельного участка;	
8.2 категория(и) земель;	
8.3 вид(ы) разрешенного использования;	
8.4 информация о правоустанавливающем(их) документе(ах);	
8.5 информация об имеющихся ограничениях (обременениях) в использовании земельного(ых) участка(ов);	
8.6 информация о санитарных требованиях к территории, участку;	
8.7 информация о разработанной документации по планировке территории либо градостроительном плане земельного участка	Статус готовности, реквизиты документов
9. Описание потребности в государственной поддержке, предполагаемой модели и условий государственной поддержки реализации проекта	Обоснование потребности и оценка объемов поддержки (при наличии), описание мер поддержки
10. Сметная стоимость предлагаемого к реализации проекта на этапе создания и (или) реконструкции и использования (эксплуатации) объекта (расходы по проекту на каждом из указанных этапов с разбивкой на источники финансирования: собственные и заемные средства, финансирование из бюджетов	

ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ  
БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

бюджетной системы Российской Федерации с указанием бюджета, по годам реализации проекта)	
11. Прочие критичные условия для реализации проекта	Например: расширение транспортных узлов, достройка терминала аэропорта, обеспечение изъятия земель в определенный срок и другие
<b>II. Сведения, подтверждающие соответствие инвестиционного проекта заявителя программам развития туристских территорий РФ, в т. ч. подпрограмме "Туризм" государственной программы Российской Федерации "Экономическое развитие и инновационная экономика"</b>	
12. Реквизиты правовых актов, утверждающих перечни мероприятий, на софинансирование которых предоставляются субсидии, в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации	
<b>III. Сведения о соответствии заявителя установленным требованиям</b>	
13. Сведения об отсутствии решения о ликвидации юридического лица - заявителя или прекращении физическим лицом - заявителем деятельности в качестве индивидуального предпринимателя	Прилагаются выписки из Единого государственного реестра юридических лиц либо из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.
14. Сведения об отсутствии определения суда о возбуждении производства по делу о банкротстве в отношении заявителя	Прилагаются выписки из Единого государственного реестра юридических лиц либо из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.
15. Сведения об отсутствии недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности лица по уплате этих сумм исполненной) за прошедший календарный год, размер которых превышает 25 процентов балансовой стоимости активов лица, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период	Прилагаются справки налогового органа, территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации и территориального органа Фонда социального страхования Российской Федерации о состоянии расчетов принципала (плательщика сбора, налогового агента) по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, подтверждающие исполнение принципалом обязанности по уплате налогов, сборов, пеней, штрафов, процентов, отсутствие задолженности по уплате обязательных платежей, а также задолженности по уплате процентов за пользование





	бюджетными средствами, соответствующих пеней, штрафов и иных финансовых санкций.
16. Сведения о наличии у заявителя средств или возможности их получения в размере не менее 5 процентов объема заявленных в проекте инвестиций (предельного размера расходов на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, которые предполагается осуществить инвестору, на каждый год срока реализации инвестиционного проекта	Прилагается копия подтверждающего документа, выданного кредитной организацией, в случае привлечения заявителем заемных средств.

