

A landscape photograph showing a green field with some trees in the foreground and a rainbow arching across a cloudy sky in the background. The text is overlaid on the image.

**Этно-туристический комплекс
«Спасская слобода»
с элементами воссоздания природного
земледелия и животноводства
на острове Большой Усольского района Иркутской области**

РЕЗЮМЕ



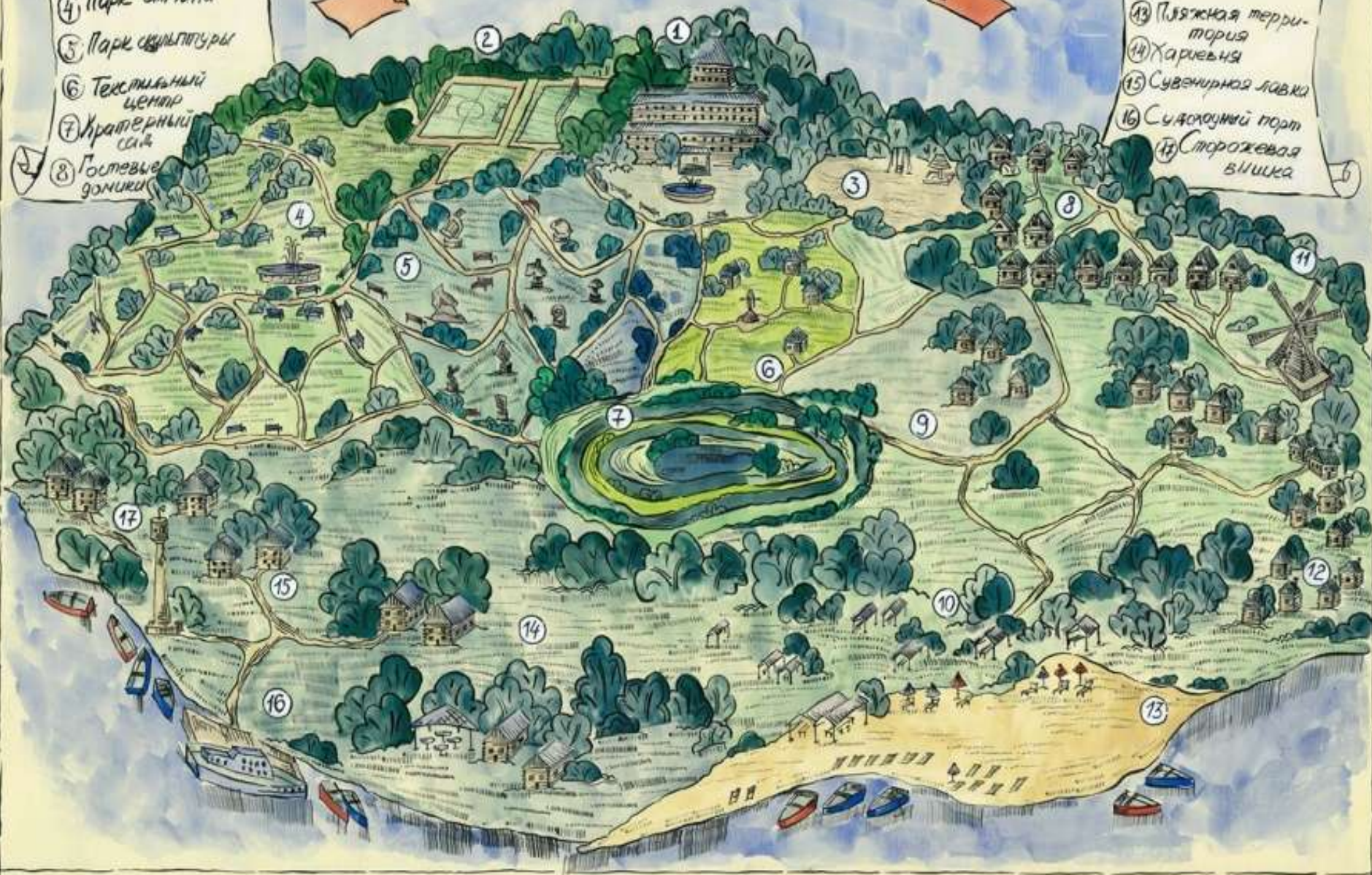
Цель проекта – создание современного этно-туристического комплекса категории 3* с широким спектром дополнительных услуг по адресу: Иркутская область, Усольский район, остров Большой (78 км от г. Иркутска)



СЛОБОДА

- ① Гостиница
- ② Игровые домики
- ③ Детская площадка
- ④ Парк аттракционов
- ⑤ Парк скульптуры
- ⑥ Текстильный центр
- ⑦ Кратерный сад
- ⑧ Гостевые домики

- ⑨ Ремесленный центр
- ⑩ Пикниковая зона
- ⑪ Мельница
- ⑫ Бани
- ⑬ пляжная территория
- ⑭ Хлебный магазин
- ⑮ сувенирная лавка
- ⑯ Судовой порт
- ⑰ сторожевая вышка



Проектом предусматривается проектирование и строительство на земельном участке общей площадью 1 730 Га культурно-образовательного этнографического комплекса.



Весь проект состоит из двух основных этапов (подпроектов), каждый этап неразрывно связан с другим и является последовательным элементом для дальнейшего развития проекта. При этом особенностью каждого этапа является их индивидуальная финансовая самостоятельность на каждом этапе реализации подпроекта. Каждый этап представлен как самостоятельная бизнес единица со своим сроком инвестирования и окупаемости.



Первый Этап

Создание объемного восприятия среды обитания:

на этом этапе создается на территории более 1 722 Га пермакультурный аграрный комплекс, включающий в себя природное животноводство, где круглогодично животные находятся в естественной среде обитания, целенаправленные действия человека сведены к необходимому минимуму.

ЖИВОТНОВОДСТВО

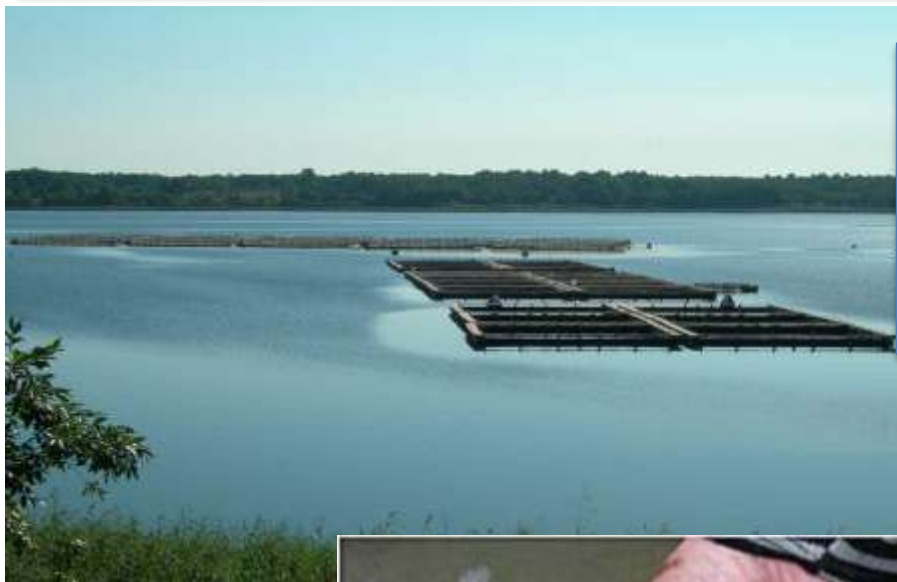


Растениеводство

Растениеводство в отличие от промышленного и органического земледелия, представлено альтернативным вариантом сельскохозяйственного производства, который ведёт к созданию автономной замкнутой системы, продуктом деятельности будет разнообразие урожая. Эта созданная устойчивая экосистема не потребует интенсивного физического труда и покупки дополнительных удобрений.



Рыборазведение



Выгодное природное расположение острова позволяет сделать закрытую заводь для разведения рыбы.



Разведение диких животных в полувольных условиях.
Подготовлена площадка для содержания кабанов и благородных оленей.
В дальнейшем планируется их разведение и выпуск на территорию острова.



Второй этап

Гостинично-развлекательный комплекс

На 30 Га земельного участка, площадь строительства составит 16180 кв. м, в него включаются:

- ✓ - главный гостиничный корпус – 1169,2 кв. м;
- ✓ - 31 индивидуальное жилое строение, общей площадью 2300 кв.м;
- ✓ - 12 строений культурно-развлекательного, обучающего назначения;
- ✓ - часовня;

Главный гостиничный корпус – 1169,2 кв. м
представляет собой трехэтажное деревянное здание в форме подковы.
Наличие кафе-ресторана на 96 человек и 18 благоустроенных
гостиничных номеров различного класса комфортности



Купеческие и боярские дома (по 5 единиц) и царские хоромы.



Стилизованных 20 крестьянские изб.



Православная часовня



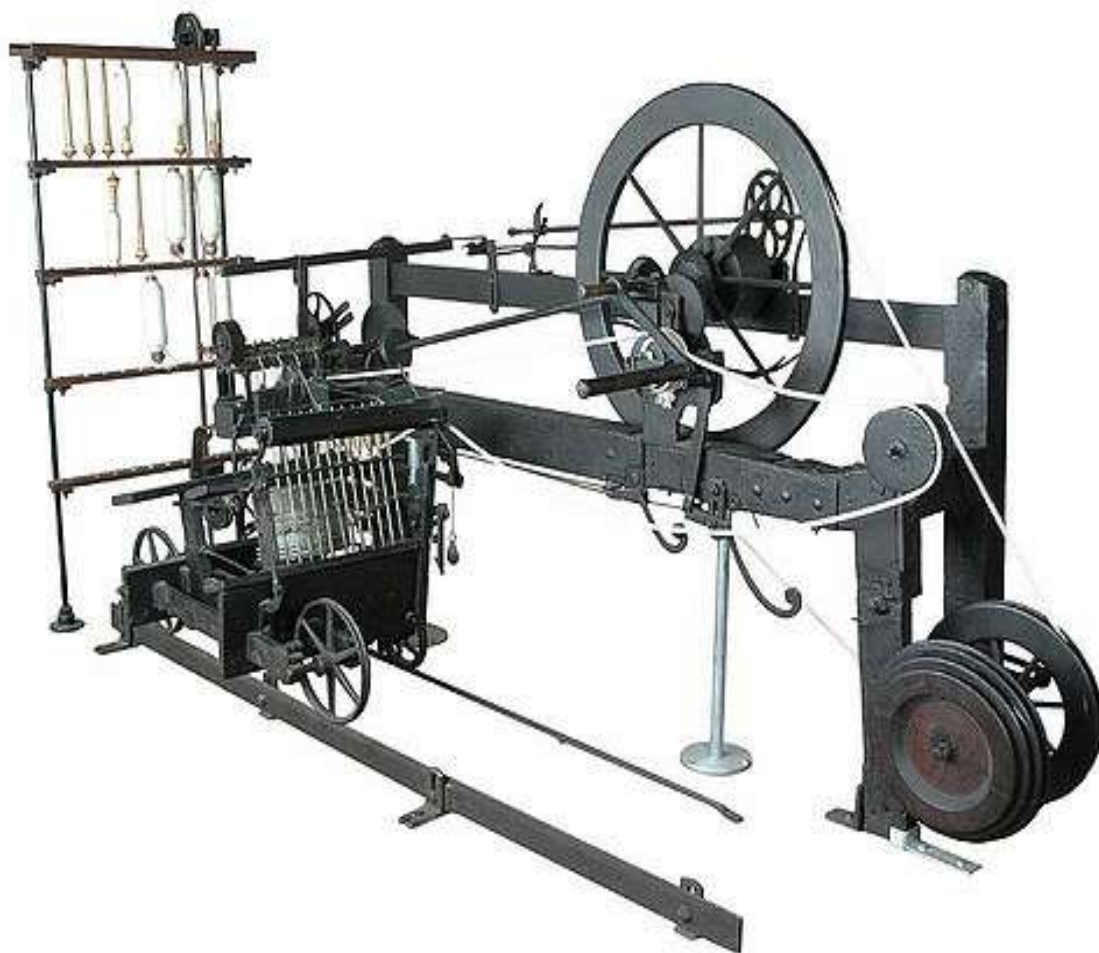
Объекты культурно- познавательного характера Мельница, солеварня



Кузница, гончарная мастерская



Ткацкая мастерская



*На территории этно-туристического комплекса
планируется возведение сторожевых башен и
частокола.*



Культурно-познавательное направление

Для привлечения внимания туристов планируется построить:
Рыболовецкое и охотничье хозяйство, конный манеж, музей (для ознакомления с историей города Усолье-Сибирского и Усольского района), банный комплекс, ремесленные мастерские:

- а) соляная варница
- б) мельница
- в) музей водки с цехом производства
- г) текстильный цех
- д) кузня
- е) стрельбище
- ж) парк скульптур



Объем требуемых инвестиций

	Наименование	Стоимость, тыс.руб	Удельный вес, %
	Проектные работы (ген.план, проекты зданий)	15 000	6,00%
	Строительные работы	105000	42,00%
	в том числе:		
	ресторан-гостиница	25000	10,00%
	20 изб	20000	8,00%
	10 домов купцов и бояр	20000	8,00%
	Царские хоромы	10000	4,00%
	Прочие (конный манеж, часовня, музей, мельница, варница, ремесленные мастерские, частокол и др.)	30000	12,00%
	Техника и оборудование	50000	20,00%
	Инфраструктура	80000	32,00%
	в том числе:		0,00%
	Канализационные очистные сооружения	14000	5,60%
	Водоснабжение (водонапорная башня, очистная, скважина)	6000	2,40%
	Электрификация с подстанцией	20000	8,00%
	Сети водоснабжения и водоотведения (по 2.5.км)	6000	2,40%
	Стоянка маломерных судов, паромная переправа	5000	2,00%
	Обустройство территории (дороги, берегоукрепление и т.д.)	29000	11,60%
	Итого	250 000	100,00%

Основные технико-экономические показатели проекта

Наименование показателей	Единица измерения	Значение показателей
Площадь нового строительства, всего	кв. м	16 180
Продолжительность работ	мес.	48
Анализируемый период	лет	10
Ввод в эксплуатацию первой очереди туристического комплекса		Май 2018
Инвестиционные издержки, всего	тыс. руб.	252 000
Выручка (проектная мощность)	тыс. руб./год.	190 000
Простой срок окупаемости с начала реализации проекта	лет	5,66
Срок окупаемости с момента открытия	лет	3,5
Дисконтированный срок окупаемости (20%)	лет	7,57
Чистая текущая стоимость проекта (NPV)	тыс. руб.	88 058
Внутренняя норма доходности (IRR)	%	19,90%