## **СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВЕРШЕННОМ КОМПЛЕКСЕ «БАЗЫ ОТДЫХА И ЛЕЧЕНИЯ»**

Незавершенный комплекс « Базы отдыха и лечения» располагается в живописном, высокогорном районе одного из отрогов Главного кавказского хребта Республики Северная Осетия – Алания ( РСО – Алания) на высоте 1500 м над уровнем моря, в 24 км от г. Владикавказ и 48 км от аэропорта г. Беслан.

**К комплексу ведут три дороги.**

Кармадонская котловина является уникальной в своем роде, в связи с высоким содержанием озона и одна из районов свободных от аллергических заболеваний.

В горной и предгорных частях Северной Осетии выявлено до 200 минеральных источников, среди которых наибольшей популярностью пользуются Кармадон и Тамиск.

Богата РСО – Алания и термальными водами, а также промышленными запасами йодо бромистых вод.

Уникальный курортно – рекреационный потенциал здесь может стать одной из важнейших составляющих ее народного хозяйства.

До последнего времени здесь ежегодно отдыхали и лечились сотни тысячи человек. Наибольшей популярностью пользуются бальнеологические курорты Кармадон и Тамиск.

В РСО-Алании имеются богатейшие возможности для создания горнолыжных и туристических центров в перспективе международного значения.

**На территории существующего комплекса находятся источники минеральной воды.**

**Повышенное внимание следует уделить эффективному налаживанию крупномасштабного производства минеральных и ледниковых вод, их розливу на территории существующего комплекса.**

. В соответствии с данными полного физического анализа, проведенного в лаборатории Пятигорского НИИ курортологии и физиотерапии, кармадонские источники минеральной воды относятся к термальным углекисло – мышьяковистым, кремнисто – бромным, хлоридно – натриевым водам.

**Указанные воды предназначены для лечения:**

- обменных нарушений: диабет, ожирение;

- заболевание переферических кровеносных сосудов, сердца, артерий, клапанов, варикозное расширение вен, тромбофлебит, гипертония;

- заболевание опорно – двигательной системы переферической нервной системы: нейроинфекции, спинномозговые травмы, хронические интоксикации и отравления, суставы, околосуставные ткани, артриты;

- кожных заболеваний: экземы, неврит, дерматит, нейродерматит;

- женских гинекологических заболеваний;

- желудочных заболеваний, печень, кишечник, желчный пузырь;

- заболеваний почек и мочевого пузыря: болезни почечных протоков;

- аллергических заболеваний: бронхиальная астма, аллергический ринит, другие заболевания дыхательной системы;

- профессиональных заболеваний: вибрационная болезнь, отравления тяжелыми металлами ( свинец, цинк, ртуть и др.)

Помимо большого количества различных типов минеральных вод, территория богата запасами лечебных грязей «Тереклита», используемых в лечении с 1938 года.

В санаторном комплексе имеются все необходимые инженерные сети и коммуникации:

Природный газ, электрическая энергия, водопровод, канализация.

**В существующий комплекс входят:**

1. Объекты санаторной зоны:

**- Столовая на 500 мест,**

**- Спальный комплекс на 500 мест с прилегающими внутриплощадочными инженерными сетями**

**- Лечебно – диагностическое отделение на 1000 посещений в сутки. Плавательный бассейн на 3- м этаже основного комплекса.**

1. **Объекты жилой зоны:**

**Одиннадцать восьми квартирных 4-х этажных жилых домов для работающего персонала.**

1. **Объекты хозяйственной зоны:**

**- Общекурортная котельная,**

**- Хозяйственный склад, овощехранилище на 500 тонн.**

**- Внутриплощадочный водопровод – 273 мм. 3,5 км. С водозаборными каптажами пресной воды.**

**- Магистральный газопровод протяженностью 12 км.**

**- ЛЭП протяженностью 18 км и две подстанции СН-2 и НН.**

**- Очистные сооружения.**

**Общее квадратура строений более 15 тыс.кв.м.**

**На сегодня строительные работы выполнены на 60%.**

**До комплекса проведена кабельная телефонная сеть, которая функционирует, и которая принадлежит ЗАО «Березка». Протяженность кабеля 25 км.**

**Проектно – сметная документация имеющаяся в обществе, предполагает расширение базы отдыха и лечения до 1000 койка мест, строительство детского сада, гаража, пожарной станции и т.д**

**Строительство комплекса возможно и по проектам инвестора, с его изменениями и дополнениями.**

#### НАЗВАНИЕ ПРОЕКТА Проект «База отдыха и лечения» будет осуществлен как санаторно – курортный, развлекательный, спортивный, деловой и жилой комплекс.

Для реализации этого проекта предназначена территория площадью в 40,8 га в бессрочное пользование, куда входят коптажы кармадонных источников. Трубопровод от коптажей до комплекса проложен.

Кармадон в переводе с осетинского означает – «горячая вода» .

**ЦЕЛИ ПРОЕКТА.**

* **Создание конкурентноспособного предприятия, оказывающего широкий спектр услуг**
* **Формирование экономической основы, обеспечивающей гарантированный возврат средств, потраченных на реализацию проекта**
* **Развитие комплекса за счет средств, полученных от доходов**
* **Извлечение прибыли**

**СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ ПРОЕКТА:**

* **Создание международного, спортивного, культурного развлекательного и оздоровительного центра**
* **Привлечение любителей горных лыж, зимных видов спорта, а также желающих отдохнуть, поправить свое здоровье путем пребывания в экологической чистой среде**
* **Привлечение туристов со всего мира**
* **Развитие оздоровительной и спортивной базы**
* **Использование новейшего оборудования**
* **Внедрение качественных европейских технологий по оказанию сервисных услуг и т.д**
* **Увеличение уровня занятости местных жителей**
* **Обучение местного строительного и обслуживающего персонала современным технологиям строительства, оказания услуг в области туризма, гостиничного бизнеса и здравоохранения.**

**КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТА:**

**Вид – инвестиционный**

**Тип - смешанный (социальный, экономический, технический)**

**Класс – монопроект**

**Масштаб – средний ( региональный)**

**Длительность – среднесрочный 2 – 4 г.**

**Сложность –**

**Срок полной окупаемости проекта до 2 лет**

**Общая стоимость, предпологаемых услуг за год: 14 600 000 евро**

**ОБЩИЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА ДЛЯ РАСЧЕТА:**

**Посетители (день) - 500**

**Посетители ( год) - 182500**

**Средняя стоимость проживания ( сутки) - 50 евро**

Цена предоставляемых клиенту дополни-

тельно услуг (сутки) - 30 евро

Персонал ( чел.) - 40

Средняя зарплата (мес.) - 400 евро/чел.

Налоги 35% 5.110.000 евро

Общий доход (год) 14.600.000 евро

Затраты (год) 5.302.000 евро

**Прибыль за год 9.298.000 евро**

**Примечание: Оплата стоимости природного газа и электрической энергии компенсируется стоимостью по передаче газа и электроэнергии, так как газопровод и ЛЭП принадлежат комплексу.**

**Все приводимые расчеты проводятся при наихудших условиях ( без учета всего возможного спектра предоставляемых услуг, с минимальным уровнем потребления, невысоким уровнем продаж и другими коэффициентами).**

**Дополнительным спектром услуг может быть:**

* **Горнолыжный туризм**
* **Казино, которое планируют построить в 15 км от комплекса**
* **Туристические поездки по югу России, в том числе к побережью черного моря. После сочинской олимпиады дорога до черноморского побережья будет составлять около 400 км от комплекса.**
* **Горный туризм по разработанным маршрутам**
* **Охота, рыбалка**
* **Альпинизм**
* **Маунтин байк**
* **Джипинг**
* **Конные прогулки**
* **Созерцательный туризм**

**Аналогичного санаторно – курортного комплекса с 60% готовностью и собственными инженерными коммуникациями на юге России не существует.**

**Конкурентная среда отсутствует по определению, так как в Кармадонской котловине других объектов с коптажами кармадонных вод – нет.**

# **СУТЬ ПРОЕКТА:**

Проект предназначен для людей, которые бы хотели поправить свое здоровье, получить лечение, отдохнуть с возможностью занятия зимними и летними видами спорта, в сочетании с организацией отдыха для себя и своих детей в экологически чистом горном районе Кавказа, с предоставлением им различных сервисных услуг на европейском уровне.

Поэтому комплекс запланирован как региональный, действующий круглогодично, оздоровительный, культурный, развлекательный, спортивный.

В дополнение к зимним видам лыжного спорта, горнолыжный комплекс предложит туристам летнего периода маршруты, для пешего туризма и поездки на лошадях, кемпинг, греблю на воде (рафтинг), ловлю рыбы и охоту, наряду с возможнотью просто отдохнуть на лоно чистой природы, где свежий горный климат.

В настоящее время при комплексе есть вся инфраструктура, обслуживающий поселок (с.Кани). Построены очистные сооружения и система водоснабжения.

Важно, на стадии завершения строительства применить все самые современные технологические и оганизационные решения.

#### ГЕОГРАФИЯ.

Объект находится на расстоянии 2050 км от Москвы ( на юге России ) в Республике Северная Осетия – Алания.

Столица региона – г. Владикавказ, с населением 450000 чел.

Ближайшие населенные пункты от комплекса – с. Кармадон, с. Даргафс, с. Кани с населением от 200 до 500 человек.

От комплекса расстояние до аэропорта 48 км., которое находится в г. Беслане и откуда ежедневно выполняются рейсы в Москву и обратно.

Этот живописный район является отрогами Главного Кавказского хребта. Рядом с объектом протекает река - Кармадон. Лес хвойный – сосна, бук. Рядом находятся молодежный лагерь « Кахтисар», «Городок мертвых» - исторический памятник аланию.

**КЛИМАТ.**

Геналдонское ущелье (Кармадонская котловина). Климат мягкий, континентальный, с горно – луговыми субальпийскими почвами, до 1000 мм осадков в год. 265 солнечных дней в году. Продолжительность снежного покрова – 80 дней. 190 дней в году с температурой выше + 5 градусов.

#### ПРАВОВЫЕ ВЗАИМООТНОШЕНИЯ МЕЖДУ

**УЧАСТНИКАМИ ПРОЕКТА.**

Наша работа направлена на осуществления двух задач:

1. Реконструкция и завершение строительства базы отдыха и лечения в наиболее короткие сроки с целью дальнейшего извлечения прибыли.
2. Реализация контрольного пакета акций ЗАО.

С целью минимизации затрат на организацию работ, проектирование, выполнение строительных и ремонтных работ, а также закупку оборудования за рубежом и привлечения специалистов, предлагаем приобрести контрольный пакет.

**ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН. ОЖИДАЕМЫЕ**

**ВЫГОДЫ И ПРИБЫЛИ.**

Финансирование проекта предполагается выполнять в виде инвестиции, в том числе прямой. Приблизительный размер инвестиций равен 17 млн. евро, из которых 5 млн.евро приобретение контрольного пакета акций ЗАО.

Окончательный размер финансовых вложений для введения комплекса в эксплуатацию будет определяться принятым акционерами проектом, который необходимо просчитать на месте, оценив имеющиеся строения и сооружения.

**На территории базы возможно организация завода по розливу минеральной и талой воды в больших объемах.**

**Предполагается также строительство личного подсобного хозяйства на территории 25 га**

**Эл.почта:** [**diana.sozaeva@mail.ru**](mailto:diana.sozaeva@mail.ru)

**Тел:, 89194238724, 89604055987, 8(86733) 9 – 03-20**