

Инвестиционное предложение по созданию придорожного комплекса

на территории МР Дюртюлинский район Республики Башкортостан



УФА 2026

Данное инвестиционное предложение сформировано на основе анализа рынка сбыта, сырья и выпускаемой продукции с учетом рассчитанных финансовых показателей и показателей эффективности проекта, вариантов подходящей площадки и возможных мер государственной поддержки.

В состав предложения входит **презентационный материал, одностраничный инвестиционный тизер (резюме проекта), финансовая модель проекта, коммерческие предложения по поставке оборудования, справочная информация по земельному участку с данными о возможности подключения к сетям инженерной инфраструктуры и предварительной стоимости аренды земельного участка.**

АО «Корпорация развития Республики Башкортостан» готово рассчитать финансовую модель и подготовить бизнес-план индивидуально под параметры Вашего проекта.

Содержание

04 Преимущества размещения проекта

05 Резюме проекта

06 Основные характеристики проекта

07 Бюджет проекта

08 Анализ отрасли

09 Предложение по инвестиционным площадкам

10 Преимущества инвестиционных площадок

11 Имеющиеся трудовые ресурсы

12 Маркетинговый план

13 Реализация предоставляемых услуг

14 Прогнозные финансовые показатели

15-16 Меры государственной поддержки

17-18 Параметры эффективности проекта с учетом привлечения займа

Преимущества размещения на территории Республики Башкортостан



Наличие «одного окна» по сопровождению инвесторов

АО «Корпорация развития Республики Башкортостан».



Высокие рейтинговые показатели по итогам 2024 года

3 место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах РФ.

3 место в рейтинге туристической привлекательности среди регионов Приволжского федерального округа



Высокая плотность и протяжённость сети автомобильных дорог общего пользования

Республика Башкортостан занимает **2 место** в Российской Федерации по протяженности дорог общего пользования



Система мер государственной поддержки, в том числе отраслевых

Отраслевые преференции, масштабные и приоритетные инвестиционные проекты.



Наличие программ развития придорожного сервиса и зарядной инфраструктуры для электромобилей в республике

Программа развития придорожного сервиса, утвержденная в рамках республиканской стратегии транспортной инфраструктуры до 2030 года, предусматривает создание сети современных многофункциональных комплексов вдоль федеральных трасс для повышения комфорта путешественников, стимулирования туризма и экономического роста регионов. **Программа развития электрозаправок** в Республике реализуется в рамках федерального пилотного проекта по созданию зарядной инфраструктуры для электротранспорта и государственной программы «Развитие энергетики» и направлена на создание современной сети зарядных станций (ЗЭС) для электромобилей, что способствует развитию экологически чистого транспорта, повышению его доступности и стимулированию инвестиций в эту сферу.



Выгодное географическое и логистическое положение

Выгодное географическое и логистическое положение Башкортостана на пересечении федеральных трасс М5 «Урал» и М7 «Волга» обеспечивает высокий трафик автопутешественников (свыше 10 млн проезжающих ежегодно), что гарантирует комплексу придорожного сервиса стабильный поток клиентов и оптимальную доступность.



Развитие внутреннего туризма и спрос на современные придорожные комплексы

2025 году россияне совершили около **82,9 млн** внутренних туристических поездок, в том числе автопутешествий (+5 % к прошлому году). Целевой показатель к 2030 году — **140 млн**. Это **повышает спрос** на придорожные комплексы для автопутешественников. В Башкортостане до 2030 года планируют создать сеть многофункциональных комплексов вдоль федеральных трасс — для комфорта путешественников и развития туризма.



Резюме проекта

Описание проекта:

проектом предусмотрено создание **многофункционального комплекса** придорожного сервиса, включающего кафе, магазин и гостиницу, для обеспечения комфорта путешественников, повышения качества придорожной инфраструктуры **на территории МР Дюртюлинский район РБ.**

Актуальность проекта:

Дорога «**Дюртюли-Нефтекамск**» связывает города Дюртюли (Дюртюлинский район) и Нефтекамск. Маршрут проходит через северо-западную часть республики, обеспечивая транспортное сообщение между этими крупными населенными пунктами и связывая промежуточные сельские поселения Краснокамского и Дюртюлинского районов.

Комплекс, расположенный на участке площадью 0,66 га (вдоль автомобильной дороги регионального значения IV категории Дюртюли – Нефтекамск) **будет включать:**

- гостиницу на 10 номеров **300 м²**
- кафе на 10 посадочных мест/магазин **150 м²**
- электрозаправочные станции - **2 шт.**
- автомойку на 3 поста

РАЗРАБОТЧИК ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ:
АО «Корпорация развития Республики Башкортостан»

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Текущий статус:	планируемый к реализации (поиск инвестора)
Общий объем инвестиций	87,88 млн руб.
Ставка дисконтирования	16,5%
Период планирования проекта (расчетный период)	10 лет
Срок строительства	1 год
EBITDA*	242,31 млн руб.
Рентабельность EBITDA*	42,03 %
NPV*	15,17 млн руб.
IRR*	21,42 %
Простой срок окупаемости	5,72 года
Дисконтированный срок окупаемости	7,81 года

*за расчетный период

Основные характеристики проекта

ВАРИАНТ УЧАСТИЯ ИНВЕСТОРА*

В строительстве комплекса придорожного сервиса планируется использование **100%** собственных средств.

* в презентации инвестиционного предложения также произведен расчет параметров проекта с учетом привлечения финансового займа.

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА



Цель проекта:

формирование современной инфраструктуры обслуживания автопутешественников, улучшение транспортно-логистических услуг и содействие экономическому росту района



Место реализации:

Республика Башкортостан, Дюртюлинский район, с/с Такарликовский.
Кадастровый номер земельного участка: 02:22:020501:140
(вдоль автомобильной дороги регионального значения IV категории Дюртюли – Нефтекамск)



Стадия проекта: Преинвестиционная (поиск инвестора).

Разработана концепция, финансовая модель проекта; получены коммерческие предложения по поставке оборудования от поставщиков; наличие информации по земельному участку с данными о возможности подключения к сетям инженерной инфраструктуры.

ПОТРЕБНОСТЬ В ИНВЕСТИЦИЯХ



87,88 млн руб.

НОВЫХ РАБОЧИХ МЕСТ



19 человек

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ



Бюджет проекта 87,88 млн рублей

Проектно-изыскательские работы 2,10 млн руб.

Строительно-монтажные работы, в том числе: 70,16 млн руб.

гостиница на 10 номеров (300 м²) 35,42

кафе на 10 посадочных мест + магазин (150 м²) 17,71

благоустройство территории 1,04

инженерные коммуникации 1,98

дорожное покрытие, стоянка и реконструкция примыкания 7,68

автомойка на 3 поста 6,33

Оборотные средства 1,17 млн руб.

Приобретение оборудования¹, в том числе: 12,46 млн руб.

Оборудование и мебель для гостиницы 1,97

Оборудование и мебель для кафе и магазина 2,72

Оборудование для территории 0,10

Электрический котёл 0,37

Оборудование для автомойки 1,10

Электрозаправочная станция (2 шт.) 6,20

Закупка транспорта 1,99 млн руб.

Снегоуборщик (1 шт.) 35 л.с., дизель 1,99

¹На основании данных коммерческих предложений следующих компаний:

Анализ отрасли

1

Динамика роста внутреннего туризма в России

За 11 месяцев 2025 года россияне совершили **164 млн поездок** по стране — **на 7,5% больше**, чем за аналогичный период 2024 года. При этом в январе — октябре 2025 года **рост составил 4,8%** к аналогичному периоду прошлого года¹.

2

Растущий спрос на комплексную придорожную инфраструктуру

В России **высокая потребность в развитой придорожной инфраструктуре**, ориентированной не только на заправки, но и на кафе, магазины и гостиницы, обусловлена активным ростом автомобильных путешествий: по прогнозам автотуристы составят до трёх четвертей турпотока страны и значительную долю всех путешествий по России, с долей автотуризма в туристическом **потоке до 43%**, путешествующих на автомобиле ежегодно. Согласно опросам, **более 60%** автопутешественников² считают необходимым расширение сервиса вдоль трасс именно кафе, мест для отдыха и комфортных гостиниц, что подчёркивает актуальность создания удобных придорожных зон отдыха.

3

Наличие программы развития придорожного сервиса в Башкортостане

В Башкортостане реализуется масштабная **программа развития придорожного сервиса**: уже **создано 1191 и модернизировано 1205 объектов**. На 2025–2030 годы запланированы: 22 многофункциональные зоны сервиса (АЗС, пункты питания, зоны отдыха и торговли); строительство и модернизация по 300 объектов в каждом направлении. Башкортостан также активно формирует земельный банк участков, предлагает субсидии до 50% затрат на инфраструктуру, аренду земли без торгов и другие преференции для инвесторов, что делает регион привлекательным для развития комплексной придорожной инфраструктуры³.

60%

россиян хотели бы пользоваться развитой придорожной инфраструктурой в автопутешествиях²

>2 000

объектов придорожного сервиса обслуживают автодороги Республики Башкортостан³

>1 000

объектов придорожного сервиса модернизировано за период с 2020–2024 гг.³

149

объектов придорожного сервиса планируется к созданию в Республике Башкортостан в 2026 году³

¹Источник: по данным исследования Сбераналитика

²Источник: по данным всероссийского опроса, проведенного Банком ДОМ.РФ совместно с Финансовым университетом при Правительстве РФ в 2025 г.

³Источник: Концепция развития придорожного сервиса на территории РБ на 2025–2030 годы

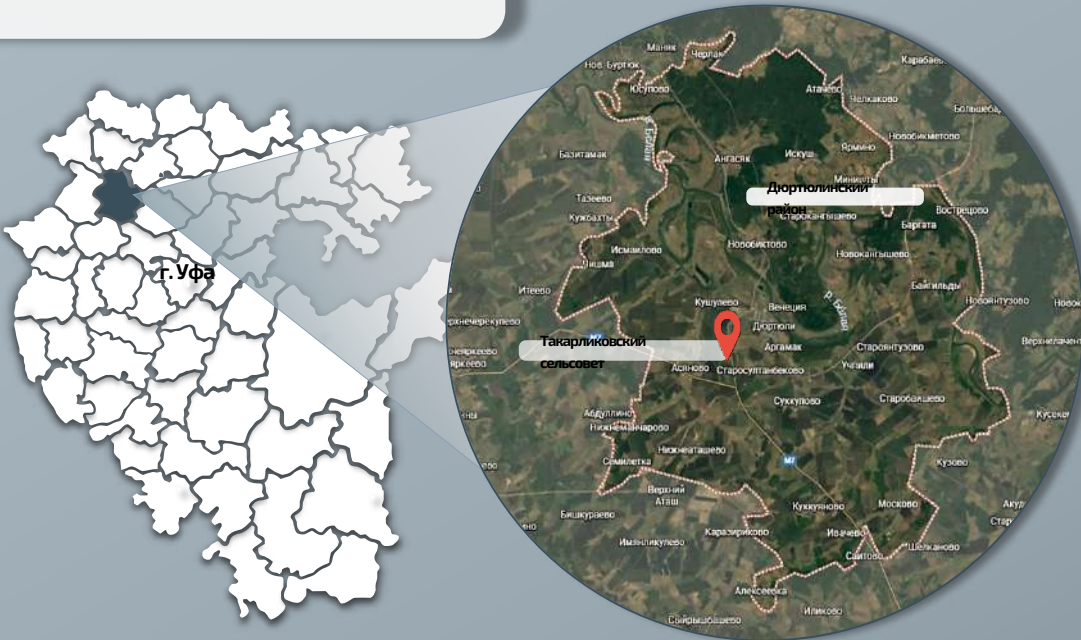
Предложения по инвестиционным площадкам для реализации проекта

Характеристика инвестиционной площадки

Вид инвестиционной площадки	Земельный участок
Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, Дюртюлинский район, с/с Такарликовский
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности объектов недвижимости	Государственная собственность
Вид разрешенного использования	Объекты дорожного сервиса
Кадастровый номер земельного участка	Земельный участок с кадастровым номером: 02:22:020501:140 (вдоль автомобильной дороги регионального значения IV категории Дюртюли – Нефтекамск)
Площадь земельных участков	0,66 га
Форма передачи имущества	Аренда с правом последующего выкупа в собственность, в том числе без проведения торгов

Удаленность площадки

Центра муниципального образования, в котором находится площадка	6,1 км – с. Иванаево
Близлежащего города	2,5 км – г. Дюртюли
Трассы федерального значения	6 км - М-7 «Волга»
Трассы регионального или межмуниципального значения	0,2 км - Дюртюли – Нефтекамск



Характеристика инженерной инфраструктуры

- Газоснабжение 10 м³/час
- Водоснабжение скважина*

- Электроснабжение 40 кВт/час
- Водоотведение септик

*отсутствует возможность технического присоединения к водопроводным сетям холодного водоснабжения в связи с их отсутствием в границах указанного адреса

Преимущества инвестиционных площадок для реализации проекта



1 Наличие вблизи туристических достопримечательностей

Инвестиционная площадка расположена в Дюртюлинском районе с живописными локациями, привлекательными для туристов: озеро «Букал», река «Белая», «Сосновый бор у дер. Венеция», «Ангасяские сосновые боры». Также в районе расположены **объекты культурного наследия**: Дом муллы Фаттаха Галиева, Дом мещанина Багаева Григория Егоровича, Дом купца Трапезникова Андрияна Зотиевича, Дом Муратовых, Успенская церковь

2 Доступность транспортных путей

Дорога «Дюртюли-Нефтекамск» связывает города Дюртюли (Дюртюлинский район) и Нефтекамск. Среднегодовая суточная интенсивность движения, авт./сут. **4 097*** автомобилей. Маршрут проходит через северо-западную часть республики, обеспечивая транспортное сообщение между этими крупными населенными пунктами и связывая промежуточные сельские поселения Краснокамского и Дюртюлинского районов

3 Ключевые преимущества проекта

Проект предусматривает создание **единственного в радиусе ~30 км** многофункционального комплекса придорожного сервиса, включающего кафе, магазин, гостиницу, автомойку и электрозаправочную станцию. Такое расположение обеспечивает **отсутствие прямой конкуренции** и гарантирует **высокий спрос** со стороны путешественников и транзитного трафика

4 Доступность инфраструктуры

Наличие транспортных сетей, источников энергии и коммуникаций. (земельный участок расположен вдоль автомобильной дороги регионального значения IV категории Дюртюли – Нефтекамск на участке км 3+161 – км 3+281 (слева). Организация заезда к объекту возможна с существующего примыкания на км 3+281 (слева) при капитальном ремонте или реконструкции этого примыкания. Получены согласования о технологическом присоединении к сетям электроснабжения, газоснабжения и водоснабжения)

5 Возможность комплексного развития

Участок **подходит для многофункционального придорожного комплекса**, что соответствует трендам развития дорожной инфраструктуры и ускоряет окупаемость за счёт синергии сервисов

Имеющиеся трудовые ресурсы доступные для реализации проекта

МР Дюртюлинский район



НАСЕЛЕНИЕ

Численность населения **Дюртюлинского района** составляет **58 267** человек*;
Из них **31 746** человек – численность трудоспособного населения.

Численность трудоспособного населения районов, соседних с МР Дюртюлинский район:

МР Бураевский район – **12 116** человек;

МР Бирский район – **36 626** человек;

МР Чекмагушевский район – **14 666** человек;

МР Илишевский район – **16 011** человек.

СРЕДНЯЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

59 788,7 рублей**

НАЛИЧИЕ ССУЗОВ В РАЙОНЕ

- ГБПОУ Дюртюлинский многопрофильный колледж

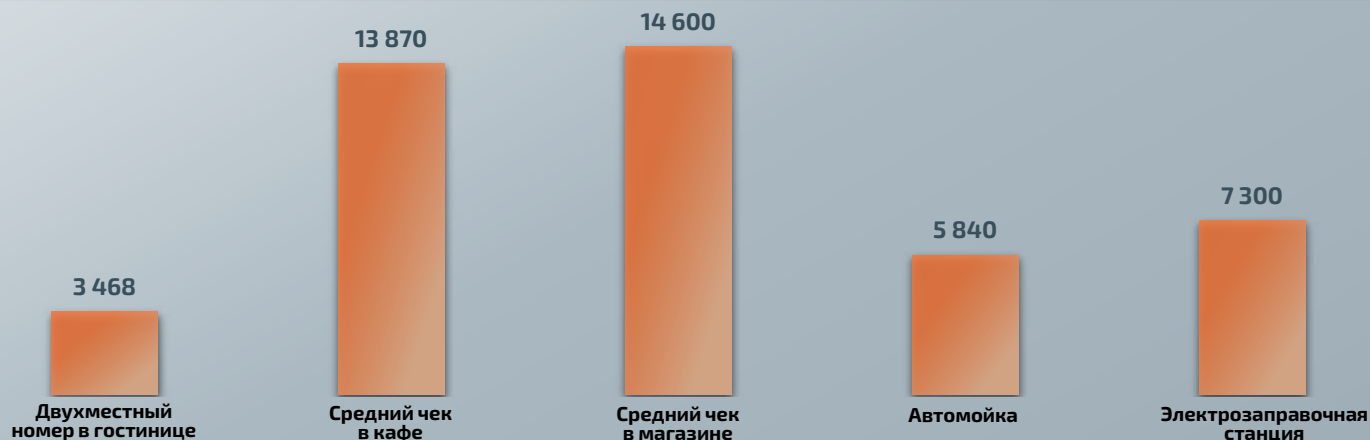
*согласно данным Башкортостанстата на 01.01.2025 г.

**согласно данным Башкортостанстата за январь-сентябрь 2025 г.

<https://02.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ZP-po-MR-i-GO-yanvar-sentyabr-2025-goda.pdf>

Маркетинговый план в год выхода на проектную мощность

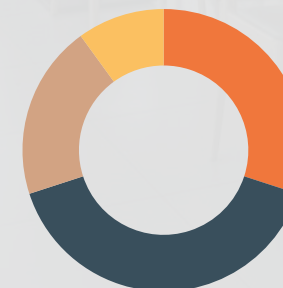
Годовой план загрузки комплекса*, ед. услуг



Годовой план продаж в денежном выражении*, млн руб. с НДС



ЦЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ



- Автотуристы (жители Республики Башкортостан)
- Жители близлежащих населенных пунктов
- Туристы из других регионов
- Водители грузового транспорта

* в год выхода на проектную мощность (3 год реализации проекта)

Реализация предоставляемых услуг*

Наименование услуги	Стоимость/ средний чек*, руб.	Выручка от реализации в год, млн руб. (в т.ч. НДС)
Двухместный номер в гостинице	4 867,2	16,88
Средний чек в кафе	1 081,6	15,00
Средний чек в магазине	973,4	14,21
Автомойка	2 325,4	13,58
Электрозаправочная станция	1 406,1	10,26
Итого		69,94

* в год выхода на проектную мощность (3 год реализации проекта)



Прогнозные финансовые показатели инвестиционного проекта

Расчетный период проекта – 10 лет

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Выручка, млн руб.	576,5
Финансовый результат, млн руб.	213,7
Чистая прибыль, млн руб.	160,0
Рентабельность по валовой прибыли, %	37,1
Рентабельность по чистой прибыли, %	27,8

КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Чистый дисконтированный доход (NPV), млн руб.	15,17
Срок окупаемости проекта (PP), лет	5,72
Дисконтированный срок окупаемости (DPP), лет	7,81
Внутренняя норма рентабельности (IRR), %	21,42
Индекс прибыльности (PI)	1,17

НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ, СУБСИДИИ И ГРАНТЫ, млн руб.

Размер инвестиционного налогового вычета по налогу на прибыль 285/з ¹ (период применения 2027-2029 гг.)	3,95
Размер льготы по налогу на имущество 43/з ² (период применения 2027-2029 гг.)	3,66
Субсидия на компенсацию части затрат на приобретение электрозарядных станций постоянного тока, а также на их технологическое присоединение к электросетям ³ (период применения 2026 г.)	3,10



¹ Закон Республики Башкортостан от 28.11.2003 г. № 285-З. С условием продления до 2029 г. включительно. По действующему законодательству действует до 2027 г. включительно

² Закон Республики Башкортостан от 28.11.2003 г. № 43-З

³ Решение о порядке предоставления субсидии № 25-68767-02154-Р от 30.07.2025 г.

* При ставке дисконтирования проекта 16,5 %



Меры государственной поддержки

Включение в Перечень приоритетных инвестиционных проектов¹

Постановление правительства Республики Башкортостан от 19.08.2011 г. № 292

Предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов²

Закон Республики Башкортостан от 05.01.2004 г. № 59-З

Предоставление инвестиционного вычета по налогу на прибыль

Закон Республики Башкортостан от 29.06.2020 г. № 285-З

Освобождение от налога на имущество организации³

Закон Республики Башкортостан от 28.11.2003 г. № 43-З

Предоставление субсидии на компенсацию части затрат на приобретение электрозарядных станций постоянного тока, а также на их технологическое присоединение к электрическим сетям⁴

¹требуется минимальный пакет документов и требований

²совокупная площадь объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, должна составлять не менее 10% от общей площади земельного участка

³объем государственной поддержки финансового характера не может превышать 30% от заявленной стоимости инвестиционного проекта

⁴Решение о порядке предоставления субсидии № 25-68767-02154-Р от 30.07.2025 г.

Меры государственной поддержки



В Республике Башкортостан упрощены требования к инвестиционным проектам, претендующим на получение мер государственной поддержки.

Состав документов сведен **к минимальному**.

Перечень документов, необходимых для получения **мер государственной поддержки**:



Декларация
инвестора



Презентационные
материалы

подача пакета
документов
в Минэк РБ

заключение Соглашения
о защите и поощрении инвестиций (СЗПИ),
гарантирующее получение
мер господдержки

получение земельного
участка в аренду
без торгов



37 рабочих дней

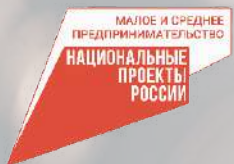


21 рабочий день



Параметры эффективности проекта с учетом привлечения льготного финансирования

ВАРИАНТ УЧАСТИЯ ИНВЕСТОРА*



Расчет параметров эффективности проекта произведен с учетом льготного заемного финансирования в рамках поддержки субъектов МСП по Программе 1764 V 2.0 Минэкономразвития РФ. Предполагается использование собственных средств в размере **34,14 млн руб.**, заемных средств в размере **57,54 млн руб.**

ПОТРЕБНОСТЬ В ИНВЕСТИЦИЯХ



91,68 млн руб.

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА



Сумма займа

57,54 млн руб.



Срок займа

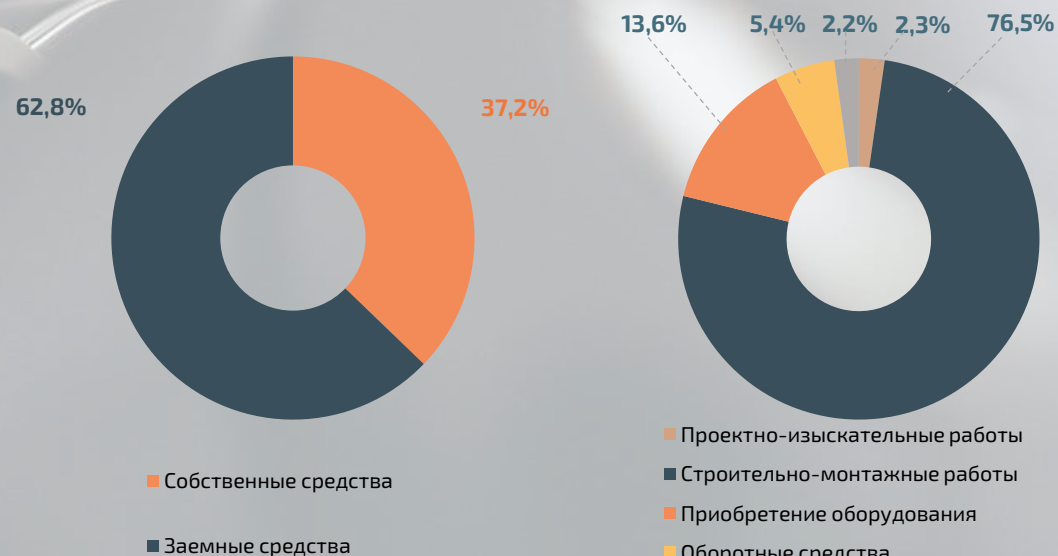
5 лет



Ставка*

12,5%

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ



* В зависимости от данных прогноза Банка России в отношении ключевой ставки ЦБ РФ

Прогнозные финансовые показатели проекта с учетом привлечения льготного финансирования

Расчетный период проекта – 10 лет

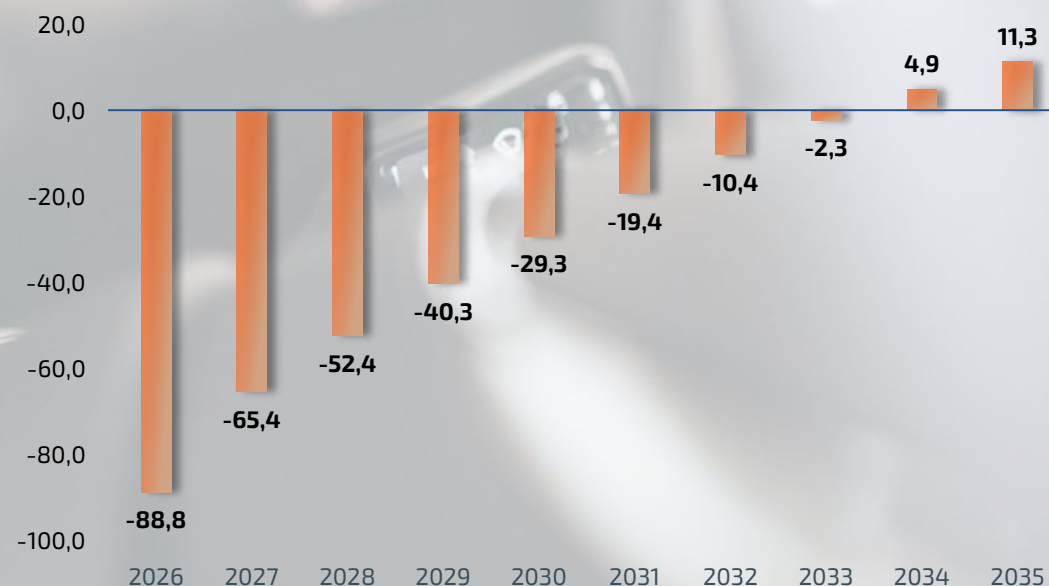
ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Выручка, млн руб.	576,50
Финансовый результат, млн руб.	213,72
Чистая прибыль, млн руб.	140,92
Рентабельность по валовой прибыли, %	37,1
Рентабельность по чистой прибыли, %	24,4

КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Чистый дисконтированный доход (NPV), млн руб.	11,34
Срок окупаемости проекта (PP), лет	6,58
Дисконтированный срок окупаемости (DPP), лет	8,33
Внутренняя норма рентабельности (IRR), %	20,1
Индекс прибыльности (PI)	1,13

■ Чистый дисконтированный доход проекта (NPV), млн руб.





КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН



ЗАКРЕПЛЕНИЕ ЗА КАЖДЫМ ПРОЕКТОМ
ПЕРСОНАЛЬНОГО МЕНЕДЖЕРА



КОНСУЛЬТИРУЕМ ПО ВСЕМ ВОПРОСАМ
РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТПРОЕКТА



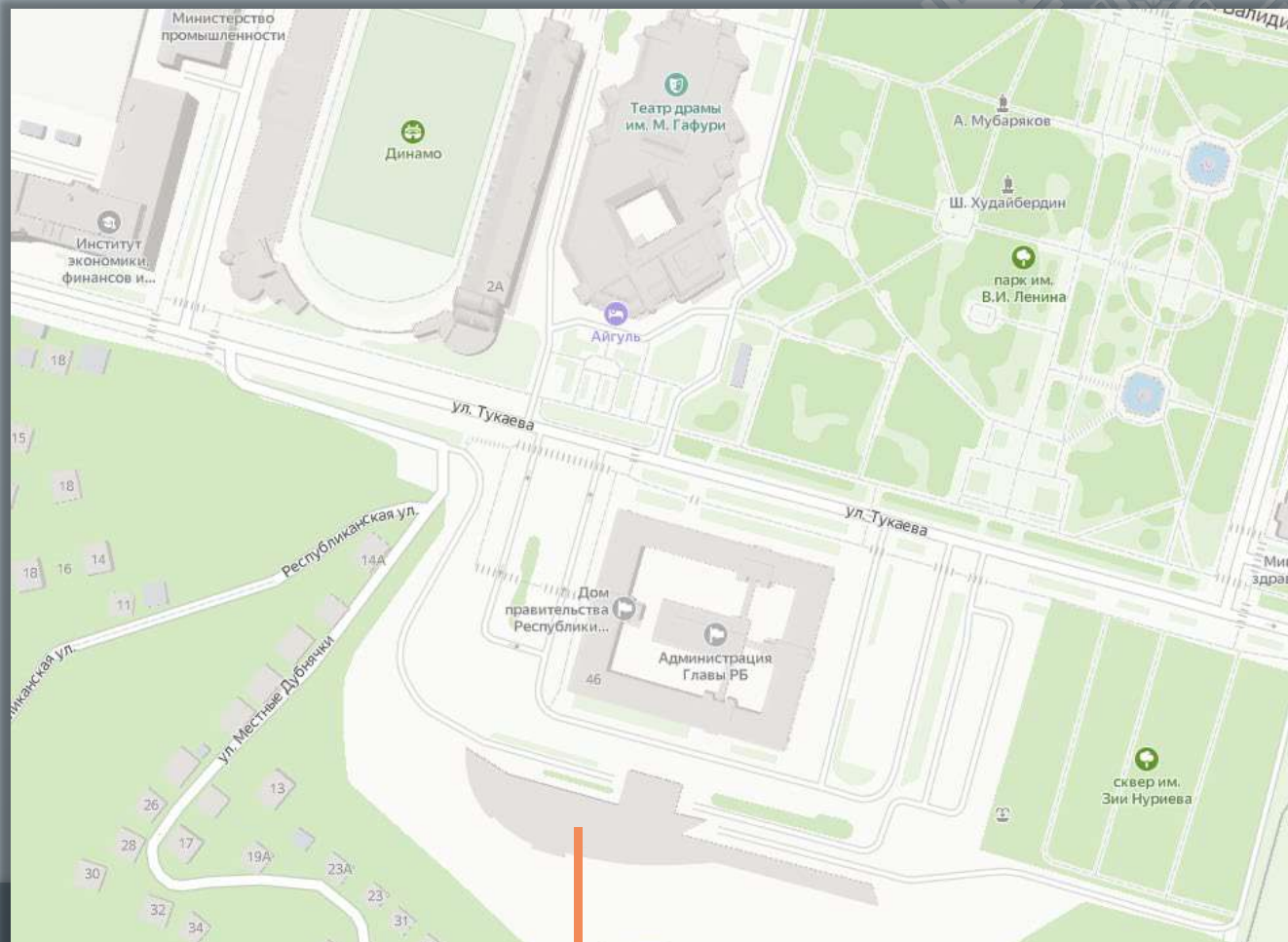
ПОДБИРАЕМ ПЛОЩАДКИ
ПОД ЗАДАЧИ БИЗНЕСА



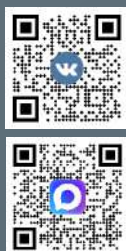
РАЗРАБАТЫВАЕМ БИЗНЕС-ПЛАНЫ
СОДЕЙСТВУЕМ В ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТОВ



ОКАЗЫВАЕМ УСЛУГИ КОМПЛЕКСНОГО
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИНВЕСТПРОЕКТА



г. Уфа, ул. Тукаева, 46/1, Центр управления Республикой Башкортостан



ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ
kr-rb.ru



infokrrb@bashkortostan.ru
8 (347) 218 -14 -15