

*Строительство
туристической базы отдыха
на побережье озера Луковское*



ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Строительство современной круглогодичной базы отдыха на первой береговой линии озера Луковское (д. Луково, Малоритский район). Проект предполагает создание комплекса из дизайнерских модульных домов (A-frame/Barnhouse), объединенных общей инфраструктурой: банным комплексом, зоной активного отдыха (рыбалка, каякинг, сапбординг, парусный спорт). Основной акцент сделан на «комфортном уединении» и высоком сервисном стандарте.

Преимущества:

- ✓ Круглогодичная модель доходности
- ✓ Уникальное природное местоположение
- ✓ Низкий уровень конкуренции при растущем спросе
- ✓ Инвестиционные льготы и государственная поддержка
- ✓ Транспортная доступность
- ✓ Быстрая окупаемость вложений



наличие земельного участка
(площадь 2,0 га)

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОТРУДНИЧЕСТВУ
ГЧП**

Объем необходимых инвестиций \$250,000

Срок окупаемости
3 года.



Контактная информация:
Буйко Людмила Ивановна,
главный специалист отдела экономики райисполкома
225903 Брестская обл., г. Малорита,
ул. Красноармейская, 1
8-01651-20038
E-mail: mal_aconl@brest-region.gov.by

Инвестиционное предложение

I. Общие сведения о проекте

1. **Название проекта:** «Строительство туристической базы отдыха на побережье озера Луковское»
2. **Отраслевая принадлежность проекта:** Оказание услуг в сфере экологического и активного туризма

3. Место реализации проекта: Республика Беларусь, Брестская область, Малоритский район, д. Луково.
4. Описание проекта (суть инвестиционного проекта, предпосылки, задачи, что ожидается от инвестора, почему проект может его заинтересовать)

Строительство современной круглогодичной базы отдыха на первой береговой линии озера Луковское (д. Луково, Малоритский район). Проект предполагает создание комплекса из дизайнерских модульных домов (A-frame/Barnhouse), объединенных общей инфраструктурой: банным комплексом, зоной активного отдыха (рыбалка, каякинг, сапбординг, парусный спорт). Основной акцент сделан на «комфортном уединении» и высоком сервисном стандарте.

5. Период и стадии реализации проекта, в т.ч. предполагаемая дата начала реализации проекта

2026 - 2030

6. Степень готовности проекта (наличие бизнес-плана, ТЭО, проведение маркетинговых исследований или других форм, свидетельствующих о подготовке проекта (с обязательным указанием даты разработки)):

предынвестиционная

II. Сведения об инициаторе проекта

1. Полное наименование организации: Малоритский районный исполнительный комитет
2. Дата регистрации: Место для ввода даты
3. Распределение уставного фонда в долях, %:

Юридические лица:	Доля
- государственной формы собственности	100
- частной формы собственности	
Физические лица	

III. Характеристика рынков планируемой к выпуску продукции

A. Характеристика намечаемой к выпуску продукции:

1. Наименование и описание продукции: Услуги размещения (проживание), активный отдых и прокат.
2. Основные потребители: Любители активного отдыха и экотуристы, активные семьи и пары, рыболовы-любители и профи
3. Основные конкуренты (производители схожих по потребительским характеристикам товаров): Бесплатные места, где люди ставят палатки годами

B. Характеристика внутреннего рынка

1. Текущий объем рынка (за последний отчетный период, необходимо указать год):

USD

2. Планируемая доля внутреннего рынка: %

3. Стратегия работы на внутреннем рынке:

- ☐ более низкие цены
 - ☒ более высокое качество
 - ☒ более привлекательный сервис
 - ☒ государственная поддержка (защита от импорта, гарантированные государственные закупки и иная поддержка) Использование преференций Декрета №6 (развитие предпринимательства в сельской местности), льготное налогообложение, а также возможное включение кемпинга в официальные туристические маршруты Брестской области и Малоритского района.
 - ☐ иное (указать): отдых от города — растущий тренд среди жителей областных центров....
4. Государственное регулирование (регулирование цен, лицензирование деятельности и т.д.): **нет**
5. Рентабельность продаж продукции (в %): 40 (в 2026 году)
6. Степень концентрации (примерная суммарная доля рынка пяти крупнейших игроков, в %):
7. Прочее (указать): Место для ввода текста

IV. Описание имеющейся инфраструктуры

Ж/д и автотранспортный доступ:

- ☐ собственная ж/д ветка
- ☐ ветка БелЖД (расстояние от участка, км):
- ☒ общереспубликанские автомобильные дороги (расстояние в км):
Расстояние до трассы республиканского значения около 20 км
- ☒ другие дороги с усовершенствованным покрытием (расстояние в км):

Наличие коммуникаций:

- ☐ электросеть (вольтаж: , расстояние в км:)
- ☐ водопровод
- ☐ газопровод

Земельный участок и производственные площади:

- ☒ наличие земельного участка (площадь: 2,0 га, назначение: Место для ввода текста)
- ☐ наличие строений (площадь: , назначение:)

Прочая инфраструктура:

- ☐ склады хранения, логистические терминалы (площадь: , описание: Место для ввода текста)
- ☐ возможность дальнейшего расширения производства и установки дополнительных мощностей
- ☐ возможность создания необходимой инфраструктуры за счет средств бюджета (описание: Место для ввода текста)
- ☐ иная (указать): Место для ввода текста

V. Ключевые преимущества проекта и их обоснование

- 1) Уникальное природное местоположение (Озеро Луковское — одно из крупнейших в Брестской области (площадь ~5,4 км²) с чистой водой и статусом заказника, наличие природных рыбных ресурсов гарантирует

стабильный поток рыболовов даже в межсезонье)

2) Отсутствие современных средств размещения (Формат дизайнерских модульных домов с панорамными окнами создаст эффект новизны и позволит занять доминирующую позицию на локальном рынке, что обеспечивает высокую загрузку (до 80-90% в выходные дни)

3) Инвестиционные льготы и государственная поддержка (Реализация проекта в сельской местности (д. Луково, Малоритский район) позволяет использовать преференции Декрета №6.)

4) Транспортная доступность

5) Круглогодичная модель доходности (Установка сибирских чанов (фурако) и бань на дровах делает базу востребованной в «низкий» сезон (октябрь–март). Зимняя рыбалка и уютные дома с каминами обеспечивают загрузку в выходные дни на уровне 60–70% даже зимой.

VI. Финансирование проекта

A. Общие инвестиционные затраты по проекту, всего: USD

B. Источники формирования инвестиционных ресурсов:

Источник		Сумма средств
☐	Собственные средства	
☒	Средства инвестора	100%
☐	Государственная поддержка	
☐	Гранты	
☐	Долгосрочные кредиты	
☐	Краткосрочные кредиты	
☐	Прочие(указать):	
	Место для ввода текста	
	Место для ввода текста	
	Место для ввода текста	
Итого по проекту:		

C. Направления использования инвестиционных ресурсов:

- ☐ исследования и разработки
- ☒ создание инфраструктуры
- ☒ строительство
- ☐ приобретение недвижимости
- ☒ закупка оборудования, технологий, лицензий
- ☐ подготовка производства
- ☒ пополнение оборотных средств
- ☐ другое (указать):

C. Форма участия инвестора в проекте:

Формы участия инвестора в проекте	Доля инвестора в уставном капитале при реализации планируемой формы участия, %
☒ Внесение вклада в уставный фонд нового	100

	предприятия	
☐	Приобретение пакета акций (доли в уставном фонде) существующего предприятия	
☐	Приобретение предприятия как имущественного комплекса	
☐	Дополнительная эмиссия акций для продажи инвестору	
	Прочие(указать):	
☐	Место для ввода текста	
	Место для ввода текста	
	Место для ввода текста	

VII. Контактная информация

Контактное лицо по проекту (ФИО, должность): Буйко Людмила Ивановна, главный специалист отдела экономики райисполкома

Телефон раб.: +375165120038

E-mail: mal_econ1@brest-region.gov.by

Веб-сайт: <http://malorita.brest-region.gov.by/>