



**КОРПОРАЦИЯ
РАЗВИТИЕ**
Белгородская область



ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

**Открытие нестационарного объекта общественного питания с
летней террасой на территории природного парка «БИОНИКА»
в г. Губкин**

2026

Строительство нестационарного объекта общественного питания на территории природного парка «БИОНИКА» в г. Губкин

Описание проекта: Инвестиционный проект предполагает создание в городе Губкин современного общественного пространства для семейного отдыха и туристов в формате нестационарного кафе площадью 30–60 кв. м с летней террасой. Объект будет расположен на территории природного парка «БИОНИКА» — в ключевом узле центрального парка, на пересечении туристических маршрутов и водно-зелёного каркаса города, что обеспечивает высокий пешеходный трафик благодаря слиянию исторических и природных зон. Концепция с акцентом на локальные продукты и живописные виды создаёт предпосылки для быстрой окупаемости, стабильного дохода и позволяет проекту стать новой визитной карточкой Губкина.

Планируемая к выпуску продукция/ услуга и объем выпуска: Услуги нестационарного объекта общественного питания – 10 800 посещений/год, средняя сумма заказа – 750 руб.

Период работы с 01 мая по 01 октября. Время работы – 12 часов в сутки.
Средний уровень загрузки – 60%

Потребность в финансировании: 5 млн. руб.

Прогнозные финансовые показатели: (опционально)	NPV 1 877 тыс. руб.	IRR 27,83 %
Срок окупаемости 6,05 года	Строительная фаза 6 месяцев	Ставка дисконтирования 15 %
ЕБИТДА 18 980 тыс. руб.	Рентабельность по ЕБИТДА 16,7%	
Рабочие места	План - 5	Средняя заработная плата – 55,8 тыс. руб./мес.

ВОЗМОЖНАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА:

- Благоустройство территории природного парка для увеличения спроса на услуги кафе



Местонахождение:
Белгородская обл.,
г. Губкин



Срок реализации
2026-2027 гг.



Текущая стадия
реализации:
прединвестиционная

Сведения о земельном участке	Сведения об инфраструктуре
➤ Площадь – ориентировочно 100м2	➤ Электроснабжение – 66 кВт/час
➤ Кадастровый номер – не сформирован	➤ Водоснабжение -2 м3/сут Водоотведение - 2 м3/сут
➤ Месторасположение – примыкает к ЗУ с кадастровым номером 31:04:0101006:174 и реке Теплый колодезь	➤ Автомобильная дорога – возможность подъезда имеется
➤ Категория земель – земли населенных пунктов	➤ Связь – возможность подведения имеется

Схема расположения зданий и сооружений на территории природного парка «БИОНИКА»



1. Вход в парк «Бионика»
2. Каскадный сад
3. Площадка для воркаута
4. Топиарий
5. Понтонная сцена
6. Детская игровая площадка на рельефе
7. Шпалера для растений вдоль теплотрассы
8. Ярмарочная площадь со сценой
9. Террасированная набережная
10. Веревоочный парк
11. Малый амфитеатр с доступом МГН
12. Мост Молодоженов
13. Всесезонная тюбинговая горка
14. Тропа-пандус
15. Фитнес-площадка
16. Станция запуска корабликов
17. Площадка с качелями
18. Детская площадка «Рыбка»
19. Парковка 30 м/м
20. Пирс
21. Контактный зоопарк
22. Тоннель через ж/д пути
- 23. Летнее кафе**
24. Дендрологический парк с цветущим садом
25. Музыкальный фонтан с подсветкой
26. Пункт охраны
27. Цветущий сад
28. Спортивная площадка



Схема расположения нестационарного объекта общественного питания на территории парка «БИОНИКА»



Парк «БИОНИКА» — это не просто зеленый уголок, а центральное звено в инфраструктуре города, объединяющее его главные достопримечательности. Территория парка соединяет между собой «Лесопляж», прогулочную зону «Теплый колодезь», городской пруд, историческую усадьбу Коробкова и современный микрорайон Салтыково. Это формирует уникальный непрерывный прогулочный маршрут протяженностью более 4 км, который позволяет пройти весь путь по кругу, наслаждаясь разнообразием пейзажей.

Сама территория парка состоит из двух частей — оживленной общественной и тихой уединенной, разделенных железнодорожными путями. Для удобства посетителей они соединены тоннелем, что открывает легкий доступ с эко-тропы к просторному Лесопляжу и создает новые возможности для отдыха на природе.

В этом ключевом узле центрального парка, на пересечении туристических маршрутов и в месте слияния исторических и природных зон, планируется создание современного общественного пространства. Проект включает **нестационарный объект питания с летней террасой**, ориентированный на семейный отдых туристов и жителей.

Расположение объекта является частью водно-зеленого каркаса города и обеспечивает стабильно высокий пешеходный трафик.

Обозначение на схеме расположения объектов:

1. Главный вход в парк «БИОНИКА»
2. Городской пруд
3. Историческая местность усадьбы Коробкова
4. Верхний парк
5. Тоннель соединяющий эко тропу и Лесопляж
6. Лесопляж
7. Нестационарный объект общественного питания, далее Летнее кафе

Новая точка притяжения - нестационарный объект общественного питания на территории парка «БИОНИКА» в г. Губкин

В уединённой зоне парка расположено кафе с уютной террасой под навесом. Это место для отдыха на природе, где можно насладиться свежим кофе, восстановить силы и узнать о местной флоре и фауне. Для комфорта гостей внутри есть туалет.

Целевая аудитория:

- ✓ **Любители прогулок:** ищут тишину и уединение. Кафе — идеальная остановка для отдыха после прогулки вдоль пруда.
- ✓ **Семьи с детьми:** ценят безопасность и инфраструктуру. Кафе предлагает удобную зону для перекуса рядом с игровой площадкой.
- ✓ **Пары:** для них важна романтика. Уютная терраса — идеальное место для созерцания и общения.
- ✓ **Друзья:** приходят для активного отдыха и общения. Кафе служит удобной точкой сбора для компаний.

Наше предложение:

Мы создаём универсальное пространство, которое объединяет комфорт городского заведения с умиротворением природы, предлагая каждому гостю именно то, что он ищет.



Площадь застройки: 55 м². **Общая площадь участка с площадкой:** около 100 м² (здесь учтены дорожки и прилегающая зона).

Планировка:

- Кафе выполнено в форме полукруга, что создает ощущение открытости и легкости.
- Внутри предусмотрено три столика. Каждый рассчитан на 2-3 гостя.
- Есть отдельный выход на улицу, ведущий прямо к зоне отдыха.

Летняя терраса:

- Площадь составляет около 20 м².
- Расположена вдоль фасада здания, плавно перетекая в мощный участок.
- Здесь предусмотрены два круглых стола с удобными стульями.

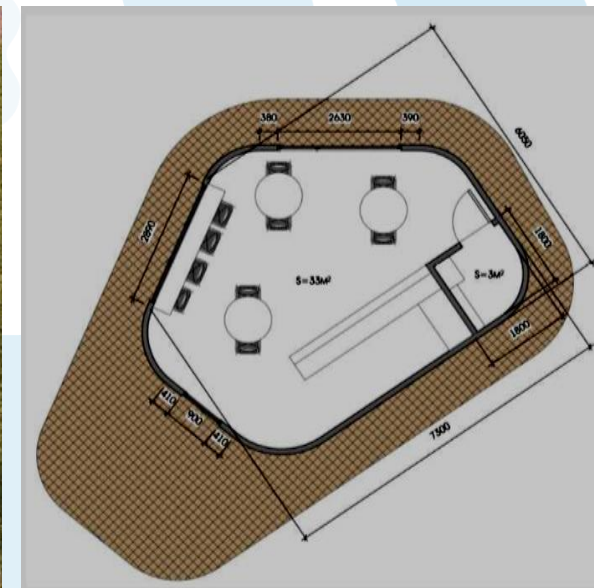
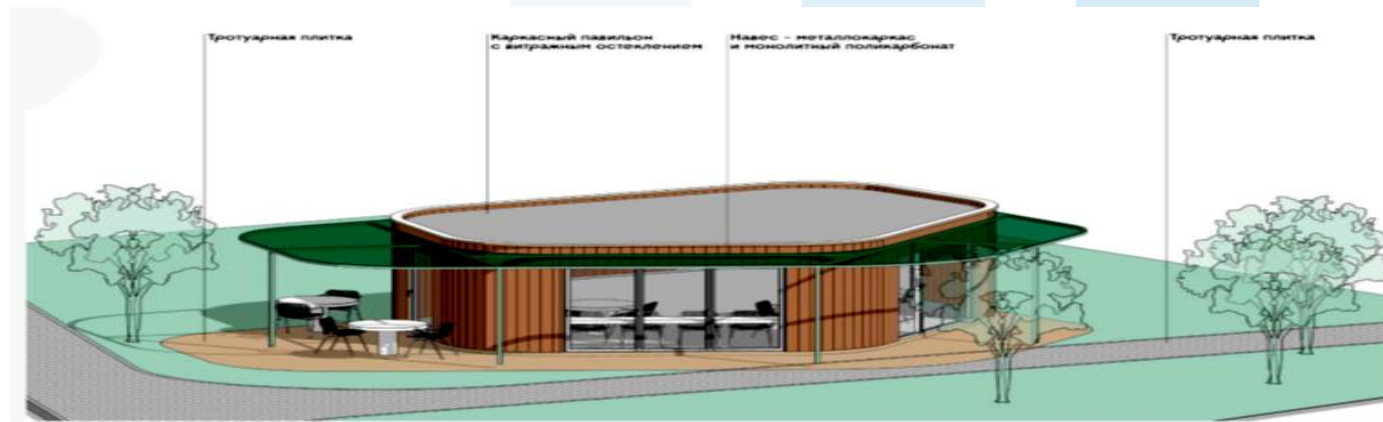
Особенности дизайна:

- Просторная форма и светлые тона создают атмосферу летнего сада.
- Использование светлой плитки и округлых линий визуально расширяет пространство.
- Общая вместимость — до **10–15 человек** одновременно.



Новая точка притяжения - нестационарный объект общественного питания на территории природного парка «БИОНИКА» в г. Губкин

В парке расположено кафе с небольшой террасой под навесом. Рядом с ним тянется аллея, украшенная декоративными деревьями и кустарниками: вишней, черёмухой, яблоней и кустами лаванды.





Контакты:

АО «Корпорация «Развитие»

Тел.: (4722) 400511

E-mail: info@belgorodinvest.com