

## **ЗАКАРПАТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

В настоящем обзоре поданы инвестиционные предложения по отдельным объектам рекреации (санатории, пансионаты, дома и базы отдыха), расположенным в Закарпатской области. В обзоре приведены общие характеристики каждого объекта, его стоимость, условия инвестирования.

Настоящий обзор состоит из трех разделов и построен по способам инвестирования: приобретение целостных объектов, аренда (в т.ч. и аренда с выкупом), а также создания совместных предприятий с целью строительства, реконструкции и выкупа объектов инвестирования.

### **I. ОБЪЕКТЫ, ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ДЛЯ ПРОДАЖИ**

#### **1. Санаторий-профилакторий «ПРОМІНЬ»**

(общая характеристика объекта)

Санаторий-профилакторий расположен в с. Анталовцы, Ужгородского р-на Закарпатской области. Объект находится на берегу реки Стара на расстоянии 32 км от г. Ужгорода. Сообщение с областным центром осуществляется шоссейной дорогой, автобусом или автомобилем. Строительство санатория-профилактория завершилось в 1989 году с вводом в эксплуатацию спального и лечебного корпусов.

**Объект на правах коллективной собственности принадлежит ОАО «Машиностроительный завод «Тиса».** Статуса отдельного юридического лица не имеет. Право собственности утверждено решением сельсовета.

Общая площадь земельного участка, на котором находится санаторий-профилакторий, - 4,80 га (имеется акт на право постоянного пользования землей). На земельном участке находятся: корпуса, водозабор, очистные сооружения, сооружения спортивно-культурного назначения.

Санаторий-профилакторий использовался для оздоровления и отдыха работников ОАО «Тиса», а в летний период – еще и в качестве оздоровительного детского лагеря.

На территории объекта находится скважина минеральной воды. В соответствии с заключением № 276/4 от 1 июня 1993 г. Ужгородского филиала Одесского научно-исследовательского института курортологии, вода из скважины слабоминерализованная, гидрокарбонатно-натриевая, имеет в своем составе кремниевую кислоту. Скважина в настоящее время законсервирована. Минеральная вода скважины может быть использована для питья, а также принятия азотных кремнистых ванн. По данным гидрорежимной станции дебет минеральной воды скважины сравнительно невелик – 50 кв.м/сутки.

Наличие на территории санатория - профилактория минеральной воды дает повод говорить о возможной многопрофильности этого лечебно-оздоровительного объекта. Здесь можно лечить: заболевания сердечно-сосудистой, периферийной нервной, эндокринной и опорно-двигательной систем, заболевания желудка, кишечника, печени и др.

Материально-техническую базу объекта составляют:

- административный корпус с кирпичными стенами, шиферной крышей. В корпусе размещены: кухня, столовая на 100 мест, служебные кабинеты;
- спальный корпус на 55 мест площадью 549,9 кв. м, с кирпичными стенами и черепичной крышей;
- лечебный корпус площадью 478,8 кв. м., с кирпичными стенами и черепичной крышей;
- летний кинотеатр;
- финские домики;
- котельная на твердом топливе.

***Остаточная балансовая стоимость материально-технической базы санатория-профилактория на 01 июня 2001 г. - 1.800 тыс. грн.*** (По согласованию сторон – продавца и покупателя - можно будет сделать экспертную оценку объекта).

Система водозабора объекта – из источника и скважины. В настоящее время санаторий-профилакторий не работает.

Все сооружения объекта сохранены в удовлетворительном состоянии, однако, нуждаются в ремонте и модернизации. Первым делом необходимо отремонтировать котельную и крышу админкорпуса. Кроме этого, для создания комфортных условий проживания внимание нужно уделить закупке мебели и другого оснащения для номеров. Модернизация медицинской техники и внедрение передовых лечебных технологий также требует капиталовложений.

**В инвестиционном отношении санаторий-профилакторий «Проминь» привлекателен, поскольку:**

- объект размещен в экологически чистой местности, где отсутствует производство;
- не смотря на несколько последних лет бездеятельности, материально-техническая база объекта сохранена;
- на территории объекта находится скважина минеральной воды, (важный лечебный фактор);
- существует реальная возможность возродить широкий спектр лечебных процедур;
- перепад высот в этой местности благоприятный для установки горнолыжного подъемника, что зимой может оказаться дополнительным привлекающим фактором для отдыхающих.

Слабой стороной санатория-профилактория на первых порах может оказаться отсутствие внешней сервисной инфраструктуры. Однако, это может стать дополнительным стимулирующим фактором для развития инфраструктуры туристическо-рекреационного бизнеса как для владельцев объекта, так и для других предпринимателей.

## **2. ПАНСИОНАТ «БОРЖАВА»** (общая характеристика)

Пансионат расположен в с. Боржава Береговського р-на Закарпатской области. Пансионат находится на расстоянии 12 км от г. Берегово и за 83 км от г. Ужгорода. Указанный пансионат **ПРОДАЕТСЯ ЧЕРЕЗ АУКЦИОН.**

Материально-техническая база пансионата состоит из:

- 20 финских домиков (трехместных);
- 6 финских домиков (по 6 мест);
- 14 кирпичных домиков (номерной фонд - 120 мест);
- кафе-столовой на 300 мест;
- сауны;
- кафе и бара;
- пляжа (на берегу реки Боржава).

***Остаточная балансовая стоимость – 57,5 тис. дол. США.***

Объект привлекателен тем, что возможно использование его термальных минеральных вод, путем строительства на территории пансионата “Боржава” двух открытых бассейнов на разведанных запасах термальной воды.

## **3. ПРОФИЛАКТОРИЙ «КВАСНЫЙ ПОТИК»** (общая характеристика)

Профилакторий расположен в с. Стройное Свалявского района Закарпатской области.

Материально-техническая база профилактория состоит из:

- земельного участка - 0,5 га;
- спального корпуса - 4 этажа (площадь 1000 кв. м);
- столовой и клуба - 2 этажа;
- лечебного корпуса - 2 этажа (площадь 159 кв. м);
- сауны - 2 этажа;
- котельной;
- бювета минеральной воды.

В настоящее время профилакторий не функционирует. ***Владельцы (акционеры) готовы продать объект за 400 тис. грн.***

Объект в инвестиционном отношении очень привлекателен, особенно в связи с наличием на его территории минеральной воды.

Слабая сторона: небольшой участок подъездной дороги поврежден наводнением, в последние годы дорогу сильно повредили лесовозы.

#### **4. БАЗА ОТДЫХА «ЧОРНА ВОДА»** (общая характеристика)

База отдыха расположена в Тячевском районе Закарпатской области и принадлежит частному предпринимателю из с. Тячевские Лазы (Тячевский р-н). ***Владелец готов продать объект за 120 тис.дол.США.***

Объект находится в уникальной заповедной зоне, рядом расположены минеральные (сероводородные) воды.

Материально-техническая база: двухэтажный корпус на 30 мест, летние деревянные домики с двухместными комнатами с удобствами, сауна с бассейном лечебной воды, сероводородные ванны, массажная комната, бассейн открытого типа (незаконченное строительство), ресторан, игровые спортивные площадки.

Слабая сторона: плохая подъездная дорога (размыта наводнением).

#### **5. САНАТОРИЙ «КООПЕРАТОР»** (общая характеристика)

Санаторий расположен в с. Нижнее Солотвино Ужгородского р-на. Материально-техническая база (не отвечает современным требованиям) состоит из 6 зданий. Санаторий рассчитан на 100 мест, имеется столовая на 150 мест. В данное время по объекту разработан инвестиционный проект и ведутся поиски потенциального партнера.

Возможен выкуп недостроенного корпуса санатория. ***Ориентировочная стоимость около 1 млн. грн.*** (данные нуждаются в уточнении).

Сильная сторона: развита инфраструктура лечебно-оздоровительных услуг, возможно использование термальных вод.

#### **6. БАЗА ОТДЫХА «ЛИСКОВЕЦ»** (общая характеристика)

База находится в с. Ставне Великоберезнянского района. Расстояние от областного центра - 80 км. До села можно доехать электропоездом (оттуда – 25 мин. пешком) или шоссейной дорогой, (оттуда – 1 км езды грунтовой дорогой). База принадлежит ОАО “Модуль” (Ужгород).

Материально-техническая база:

- 3-этажное каменное сооружение (еще довоенной постройки);
- 4 финские домики, рассчитаны на 7-8 чел. (в 3-х из них есть печное отопление);
- бар и остатки столовой (только стены);

- 4 действующие горнолыжные подъемники;
- сад.

База отдыха не работает около 5 лет.

Из коммуникаций есть только электроэнергия. Отопление и водопровод отсутствуют. Раньше действовала котельная на твердом топливе, но сейчас она в неудовлетворительном состоянии.

Подъемники для горнолыжников (их длина – 200-250 м) размещены:

- на северном склоне – два;
- на северо-западном склоне - два.

На территории базы находится источник минеральной воды.

Слабая сторона: объект уже давно не эксплуатируется владельцами, однако, вести с ними переговоры по его продаже довольно трудно.

## **II. ОБЪЕКТЫ, КОТОРЫЕ ПРЕДЛАГАЮТСЯ В АРЕНДУ, В Т.Ч. И С ПРАВОМ ВЫКУПА**

### **БАЗА ОТДЫХА ОХОТНИКОВ**

(общая характеристика)

База находится в с. Собатино Иршавского р-на. Расстояние до областного центра – 70 км, до г. Мукачево около 30 км, до районного центра (г. Иршава) - 4 км. База рассчитана на 25 мест. Подъезд к базе: шоссе, состояние дороги хорошее.

База принадлежит Иршавскому районному обществу охотников и рыболовов. ***Возможна только долгосрочная аренда объекта (не менее, чем на 5 лет).***

Материально-техническая база объекта:

- два двухэтажные кирпичные сооружения;
- подвальные и гаражные помещения;
- котельная;
- навесы и беседки.

К базе подведены все необходимые коммуникации (свет, газ, вода). С целью увеличения койко-фонда, при необходимости, можно решить за счет строительства деревянных домиков и строительства мансарды на основном сооружении.

Инвестиционная привлекательность объекта:

Объект находится непосредственно на территории охотничьего угодья, в очень живописной местности. Кругом – буковый лес, в непосредственной близости три великих рыбника, озеро кристально чистой воды из источника.

Отдых туристов, может быть разно плановым, поскольку:

- существует реальная возможность организовать для туристов охотничьи туры. Сроки охотничьего сезона – с конца августа до начала марта. (Можно получить разрешение на отстрел зайца, лисы, кабана. При желании туристов можно организовать охоту на

фазанов в соседних охотничьих угодьях, например, в Виноградовском районе);

- круглогодично можно заниматься рыбной ловлей. В рыбниках водятся окуни, караси, толстолобики;
- дополнительной услугой, которая предлагается туристам, - это катание на лодках и катамаранах;
- на территории угодья, в 8-ми км от базы сооружается горнолыжный подъемник, что зимой может оказаться дополнительным привлекающим фактором для отдыхающих.

Однако, объект требует значительных капиталовложений. Необходимо завершить строительство мансарды. Целесообразно осуществить евроремонт номерного фонда. Номерной фонд необходимо укомплектовать современной сантехникой, мебелью и т.д.. В уже существующий комплекс, органически впишутся баня и сауна.

### **III. СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ, ВЫКУП**

#### **1. ОБЪЕДИНЕНИЯ “ЗАКАРПАТКУРОРТ”**

На территории Закарпатской области находятся семь современных, эффективно действующих санаториев объединения “Закарпаткурорт” (собственность профессиональных союзов Украины). На территории ряда из них возможно осуществлять строительство собственных спальных корпусов. Преимущества своеобразной “кооперации” с уже функционирующими санаториями очевидны:

- инфраструктура курортно-туристического сервиса уже существует, ее уровень довольно-таки высок;
- чрезвычайно выгодным может оказаться использование (по договору) лечебной базы санаториев (не будет необходимости покупать дорогое медицинское оборудование, разрабатывать скважины минеральной воды, удерживать медперсонал и т.п.).

Все вышеперечисленное относится к санаториям:

- “Поляна” (пгт. Поляна Свалявского р-на);
- “Верховина” (с. Соймы Межгорского р-на);
- “Шаян” (с. Шаян Хустского р-на).

Кроме этого, возможна реконструкция с правом выкупа корпуса в санатории “Верховина”.

ПРОФИЛЬ всех вышеперечисленных санаториев – в основном гастроэнтерологический.

#### **2. САНАТОРИИ ОБЪЕДИНЕНИЯ «ЗАКАРПАТСИЛЬГОСПОЗДОРОВНЫЦЯ»**

На территории Закарпатской области находятся ряд санаториев объединения “Закарпатсельхоздравница” (коллективная собственность бывших колхозов). В настоящее время происходит реорганизация объединения, в части формирования уставного фонда, с учетом долей для возможных потенциальных инвесторов. В инвестиционном отношении интерес представляют 2 санатория этого объединения – «Теплиця» (г. Виноградово) и «Минерал» (с. Диброва Тячевского р-на).

**САНАТОРИЙ «ТЕПЛИЦЯ»** – находится на окраине г. Виноградово, в одном из самых теплых мест Закарпатья. Санаторий имеет два корпуса (по три этажа каждый) и рассчитан на 100 койко-мест. Номера 2-х и 3-х местные, с удобствами на этажах.

Профиль лечения – нервная система, органы опоры и движения. Санаторий имеет ванное отделение с лечебной слабоминерализированной гидрокарбонатной натриево-кальциевой минеральной водой, которая содержит литий и кремниевые кислоты. Функционирует также озокеритное отделение, кабинеты душевых процедур, подводный душ-массаж, массажный и зубопротезный кабинеты, спортзал и другое.

**САНАТОРИЙ «МИНЕРАЛ»** - находится в пгт. Солотвино (Тячевского района). Санаторий рассчитан на 125 койко-мест. Номера 2-х местные (с удобствами в номере).

Профиль лечения: бронхиальная астма, органы дыхания и сопутствующие заболевания. Лечение проводится в условиях микроклимата соляных шахт Солотвинского солерудника с применением спелеотерапии.

На расстоянии 6 км от санатория находятся лечебные соляные озера, вода в которых является аналогом вод Мертвого моря (Израиль) и в которых можно принимать лечебные ванны с мая по сентябрь. Вода и водяные грязи этих озер являются очень эффективными при лечении псориаза, разных видов экзем, остеоартритов, гинекологических заболеваний и т.д.

**Подготовлено украинско-чешской информационно-аналитической службой**