

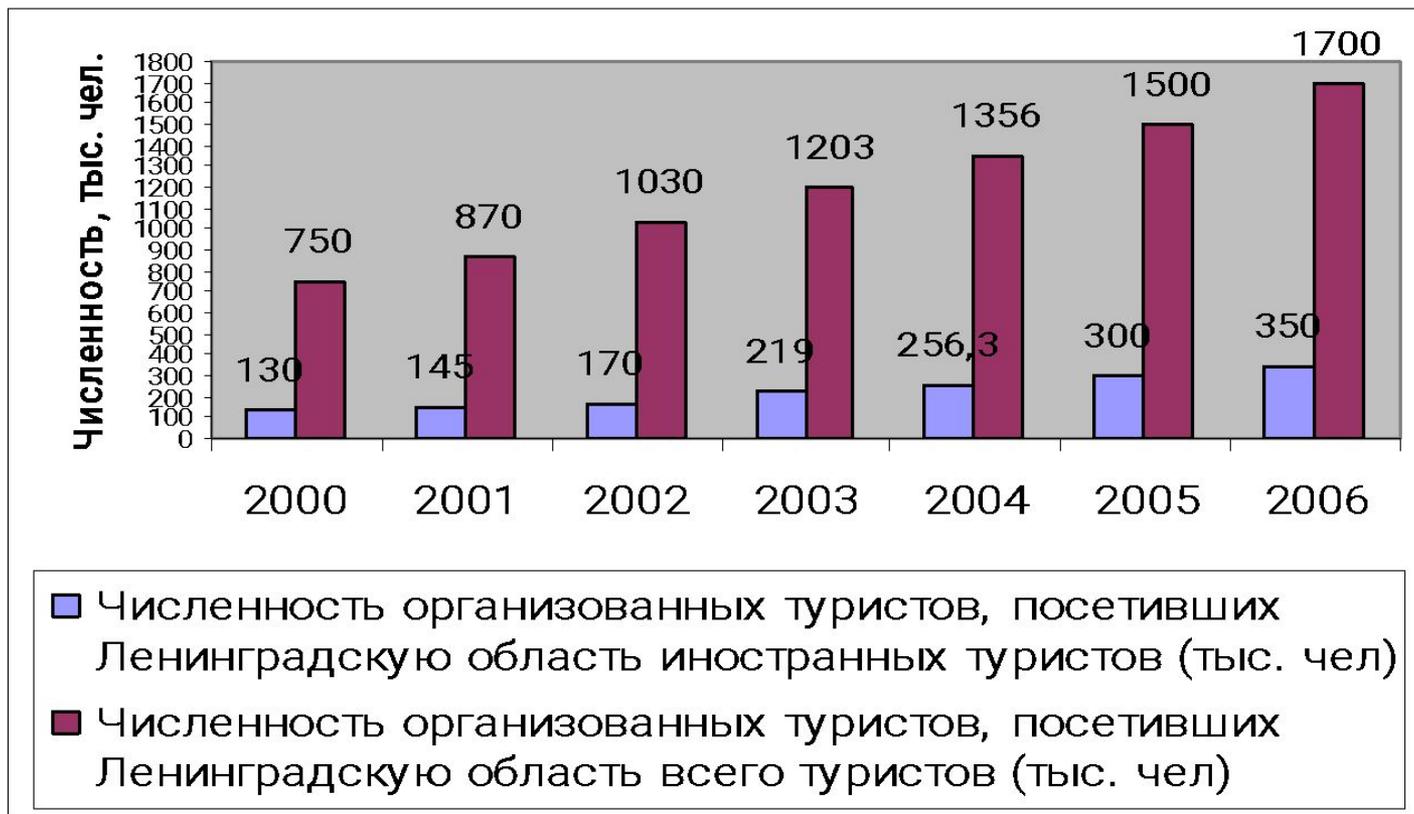
## Предпроектные проработки размещения яхтенной стоянки и стоянки маломерных судов в устье реки Россонь в Кингисеппском районе Ленинградской области



## Цели предпроектных проработок

- Выбор оптимального места размещения яхтенной стоянки в устье реки Россонь
- Определение основных объектов строительства
- Получение исходных данных, технических условий и требований о размещении объектов строительства
- Определение условий присоединения объектов строительства к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям
- Предварительная оценка капитальных вложений
- Оценка коммерческой и бюджетной эффективности реализации проекта по вариантам расчетов

## Динамика увеличения численности организованных туристов, посещающих Ленинградскую область \*



\* По данным исследования «Технико-экономическое обоснование разработки туристического маршрута (-ов) на участке: Ивангород (река Нарова) – река Россонь (Детский оздоровительный лагерь) – озеро Тихое», разработанного в рамках проекта «Narva River Water Routes»

# Яхтенный туризм в Ленинградской области

## Сложности развития

- Слабое развитие соответствующей инфраструктуры области
- Перемещение по внутренним водам РФ имеет множество ограничений (особенно для иностранных судов)

## Потенциал

- Яхтенный туризм пользуется все большей популярностью
- Количество посетивших Ленинградскую область туристов увеличивается ежегодно высокими темпами
- На территории области находится огромное количество рек, озер и каналов, образующих речные системы (судоходные на протяжении 2054 км)

## Типы яхт и катеров

### Моторные яхты



- спортивные моторные яхты
- моторные яхты с флайбриджем
- водоизмещающие яхты и траулеры
- моторные суперяхты и мега-яхты
- моторные катамараны

### Катера и моторные лодки



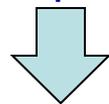
- спортивно-прогулочные катера
- круизные катера
- прогульно-рыболовные катера
- скоростные катера
- спортивные буксировщики
- моторные лодки

### Парусные яхты



- круизные парусные яхты
- крейсерно-гоночные парусные яхты
- парусные катамараны
- парусные суперяхты
- мотосейлеры
- спортивные яхты и швертботы

Недостаточные глубины реки Россонь (2-4 м) накладывают ограничения на выбор проектных типов судов



Суда должны иметь небольшие подвесные моторы

Швертбот

Компромисс

Катамаран



Промежуточный тип  
яхт между  
швертботом и  
килевой яхтой



Имеет мелкосидящий и относительно широкий корпус, в середине которого сделана щель, где помещается плоский (металлический или деревянный) выдвижной киль — шверт

Имеет два одинаковых узких длинных корпуса, разнесенных на такое расстояние, чтобы обеспечить большую остойчивость

## Место размещения стоянки



### Деревня Венекуля

- хорошие подъезды к деревне и к воде (асфальтовая дорога)
- нет связанной с водном туризмом инфраструктуры
- нет места для потенциального размещения инфраструктуры



### Деревня Саркюля

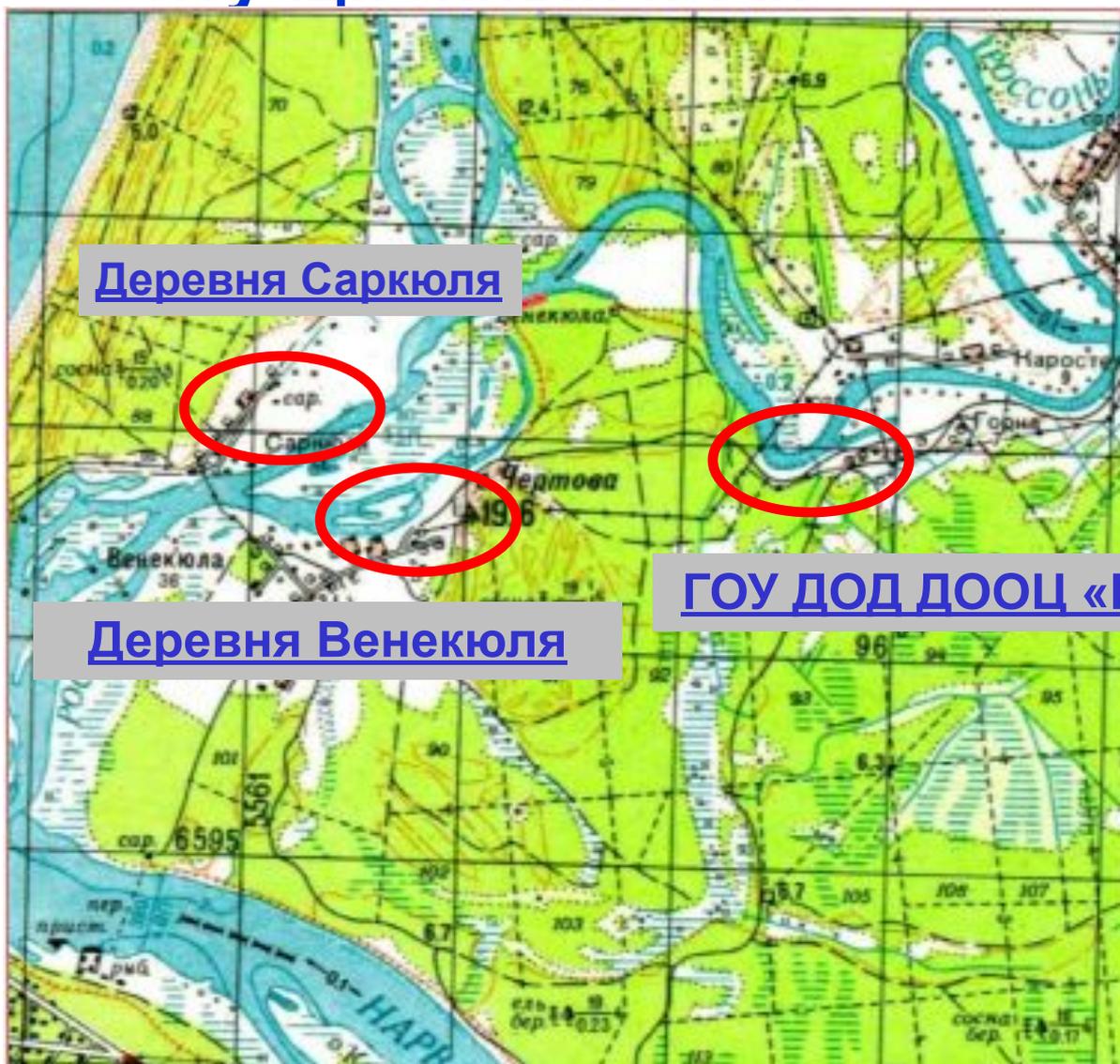
- подъезд к деревне затруднен
- нет инфраструктуры



### ГОУ ДОД ДООЦ «Россонь»

- хорошие подъезды к детскому лагерю
- пешеходные и автомобильные подходы к набережной
- возможность размещения туристов со всеми удобствами (душ, WC, спальные места, питание, баня и прочие услуги)
- частично развита инфраструктура

## Ситуационный план



Деревня Саркюля

Деревня Венекюля

ГОУ ДОД ДООЦ «Россоны»

## Наиболее предпочтительное место размещения яхтенной стоянки – ГОУ ДОД «Детский оздоровительно-образовательный лагерь «Россонь»



Набережная лагеря «Россонь»



Существующий причал у лагеря  
«Россонь»

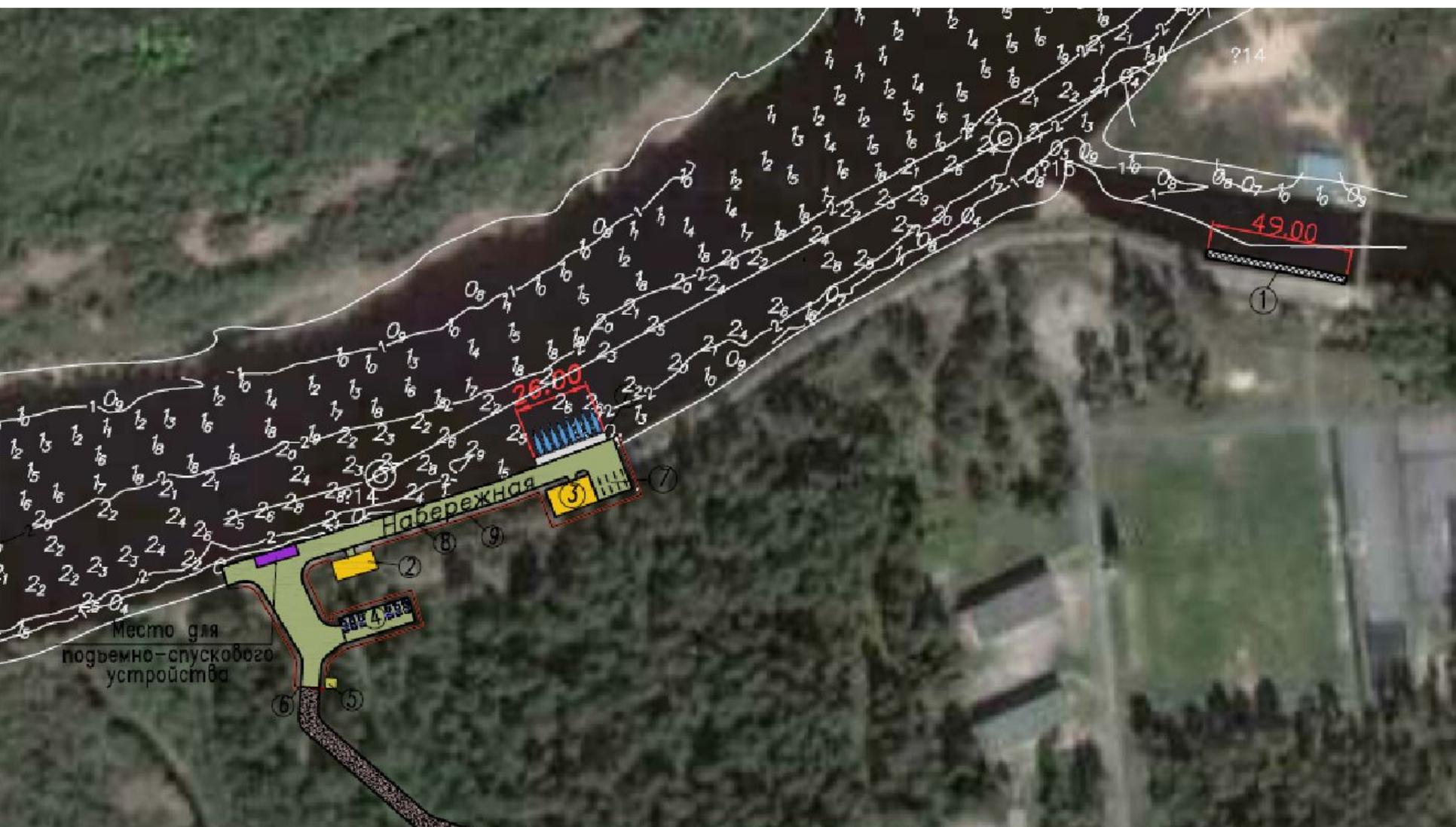
## Предоставление услуг на яхтенной стоянке

- места общественного пользования (WC, душ)
- сауна
- телефон
- интернет
- питание
- прачечная
- стоянка для автомобилей
- снабжение яхт водой, топливом, электроэнергией
- техническое обслуживание судов, мойка и уборка судна
- магазин
- аренда маломерных судов – перспективная услуга

## Объекты строительства яхтенной стоянки

1. Операционная акватория с подходным фарватером и разворотным кругом.
2. Плавающий причал для парусных и моторных яхт (8 стояночных мест), оборудованный сервисными колонками с подводом пресной воды и электроэнергии.
3. Судоподъемное устройство (при необходимости).
4. Ремонтный эллинг.
5. Административно-бытовое здание (дирекция, комнаты для отдыха, душевые, WC, прачечная, кафе).
6. Автопарковка.
7. Ограждение территории и КПП.

## Генеральный план



## Варианты расчетов экономической эффективности инвестиционного проекта создания яхтенной стоянки в устье реки Россонь

- **Вариант 1** учитывает инвестиции во все объекты яхтенной стоянки (образование территории, гидротехнические сооружения и работы, здания и сооружения), все доходы и расходы, связанные с этими объектами строительства. Максимальная загрузка по данному варианту составит 100% и будет достигнута к 2014 году.
- **Вариант 2** аналогичен Варианту 1, разница заключается в расчетной загрузке стоянки, которая составит 50% к 2013 году.
- **Вариант 3** учитывает с точки зрения инвестора лишь гидротехнические сооружения и работы, и соответственно доходы и расходы, связанные исключительно с данными объектами. Предполагаемая загруженность яхтенной стоянки по данному варианту – 100% к 2014 году.
- **Вариант 4** аналогичен Варианту 3, но в данном случае не рассматривалась текущая деятельность яхтенной стоянки, предусмотрено инвестирование в гидротехнические сооружения и работы, доходом инвестора в данном случае является получение прибыли от сдачи стояночных мест для яхт в долгосрочную аренду (продажу на 49 лет).

## Инвестиции в строительство яхтенной стоянки

Капитальные затраты	Стоимость с НДС, EURO
<i>Вариант 1, Вариант 2</i>	
Гидротехнические сооружения	141 430
Прочие здания и сооружения	134 188
Инженерные сети	22 800
<b><i>ИТОГО</i></b>	<b><i>298 418</i></b>
<i>Вариант 3, Вариант 4</i>	
Гидротехнические сооружения	141 430
<b><i>ИТОГО</i></b>	<b><i>141 430</i></b>

## Основные показатели проекта по вариантам

Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя, по вариантам расчетов			
		Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
Количество стояночных мест у понтона	мест	8	8	8	8
Расчетный грузооборот	яхт/год	1 200	1 200	1 200	1 200
Расчетное количество туристов, снимающих комнату	чел./год	2 100	2 100	2 100	2 100
Максимальная загрузка яхтенной стоянки	%	100	50	100	-
Общая численность работающих	чел.	2	2	1	1
Расчетный срок жизни проекта	лет	25	25	25	50
Общий размер капитальных вложений, вкл. НДС	Euro	298 418	298 418	141 430	141 430

## Показатели коммерческой эффективности

Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя, по вариантам расчетов			
		Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
Ставка сравнения (дисконтирования), номинальная	%	10,0	10,0	10,0	10,0
Чистый дисконтированный доход (NPV)	Euro	11 386	-186 658	-27 329	94 111
Внутренняя норма доходности (IRR)	%	10,5	нет	7,4	126,2
Срок окупаемости (простой)	лет	10,99	24,67	13,83	1,43
Срок окупаемости (дисконтированный)	лет	22,98	нет	нет	1,47

## Показатели бюджетной эффективности

Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя, по вариантам расчетов			
		Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
Ставка сравнения (дисконтирования), номинальная	%	10,0	10,0	10,0	10,0
Налоговые поступления в федеральный бюджет*	Euro/год	13 929	9 668	6 579	1 173
Налоговые поступления в территориальный бюджет*	Euro/год	4 572	2 040	2 505	1 173
Ставка сравнения (дисконтирования), номинальная	%	10,0	10,0	10,0	10,0
Чистый дисконтированный доход федерального бюджета (NPV)	Euro	125 107	72 771	58 807	70 854
Чистый дисконтированный доход территориального бюджета (NPV)	Euro	55 654	21 672	27 644	72 682

\* На расчетный 2015 год

