

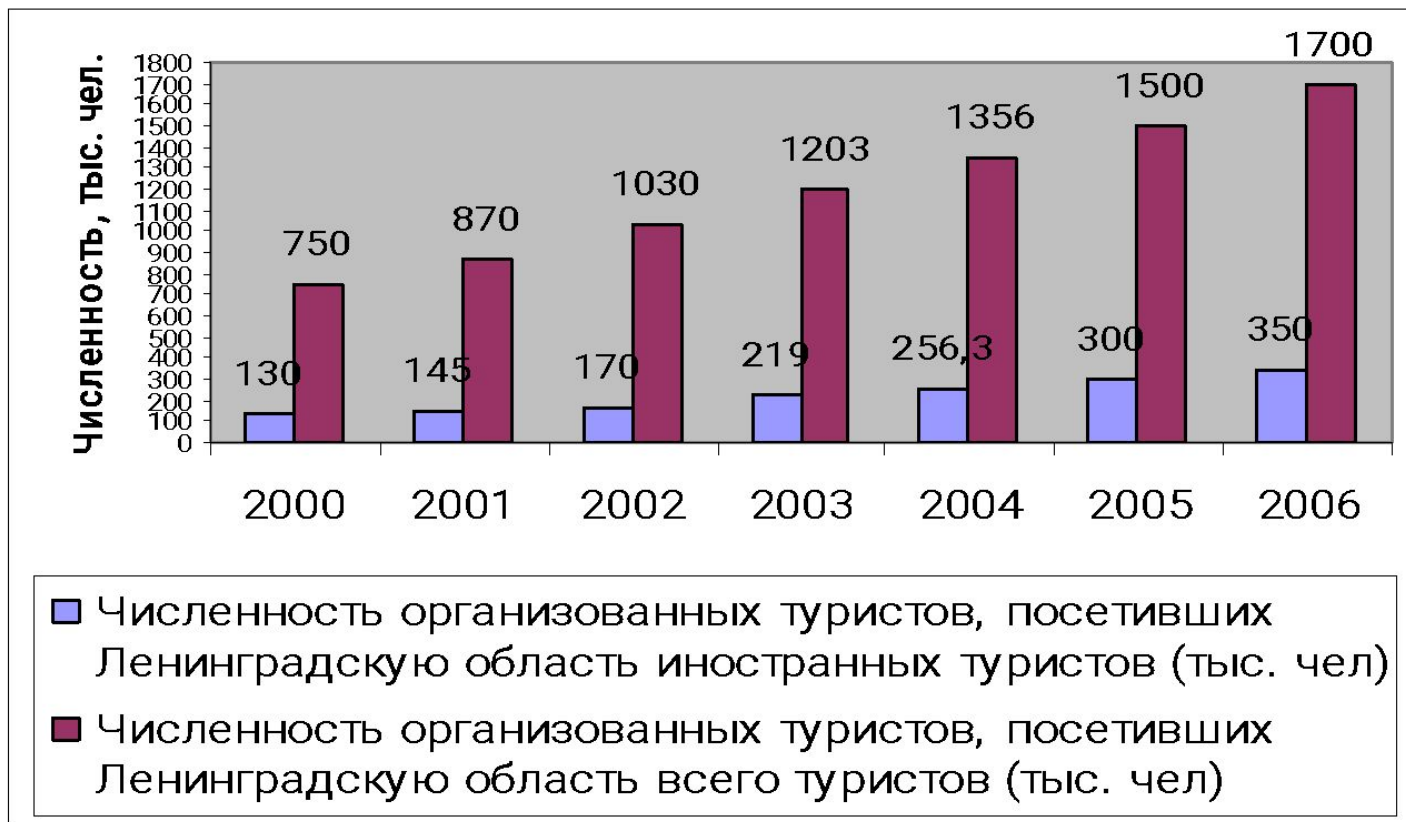
Предпроектные проработки размещения яхтенной стоянки и стоянки маломерных судов в устье реки Россонь в Кингисеппском районе Ленинградской области



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

Катера и моторные лодки

Моторные яхты



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



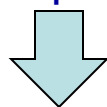
- спортивно-прогулочные катера
- круизные катера
- прогульно-рыболовные катера
- скоростные катера
- спортивные буксировщики
- моторные лодки

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

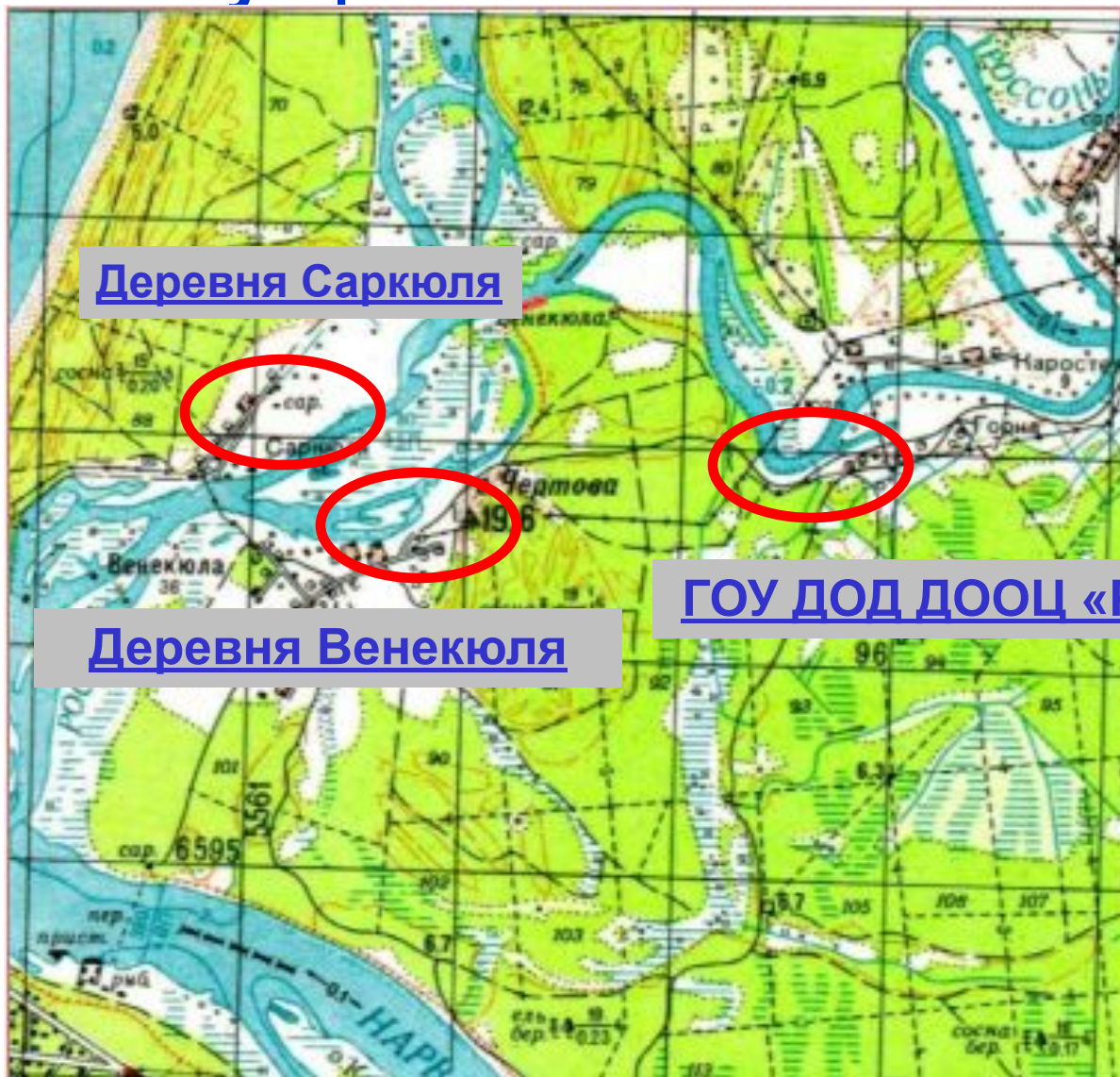
- подъезд к деревне затруднен
- нет инфраструктуры



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
<i>ИТОГО</i>	<i>298 418</i>
<i>Вариант 3, Вариант 4</i>	
Гидротехнические сооружения	141 430
<i>ИТОГО</i>	<i>141 430</i>

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

