

Строительство  
туристической базы отдыха  
«Лесная Рапсодия»

на территории  
Приморского района Санкт-Петербурга  
в поселке Лисий Нос

Санкт-Петербург

2021

ВЫПОЛНИЛИ:

Иванов Сергей

Арина Шишкова

Юлия Шадрина

Елизавета Иванова

Анастасия Васильева

Студенты гр. Э-Б17-4-8

# Общие сведения

- **Ленинградская область** — субъект Российской Федерации, расположенный на северо-западе европейской части страны. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и Северо-западного экономического района. Территория — 83 908 км<sup>2</sup>, численность населения — 1 875 872 чел. (2020) [10]



Рис. 1 Флаг Лен. Обл.



Рис. 2 Герб Лен. Обл.



Рис. 3 Карта Лен. Обл.

# Природно-ресурсный потенциал

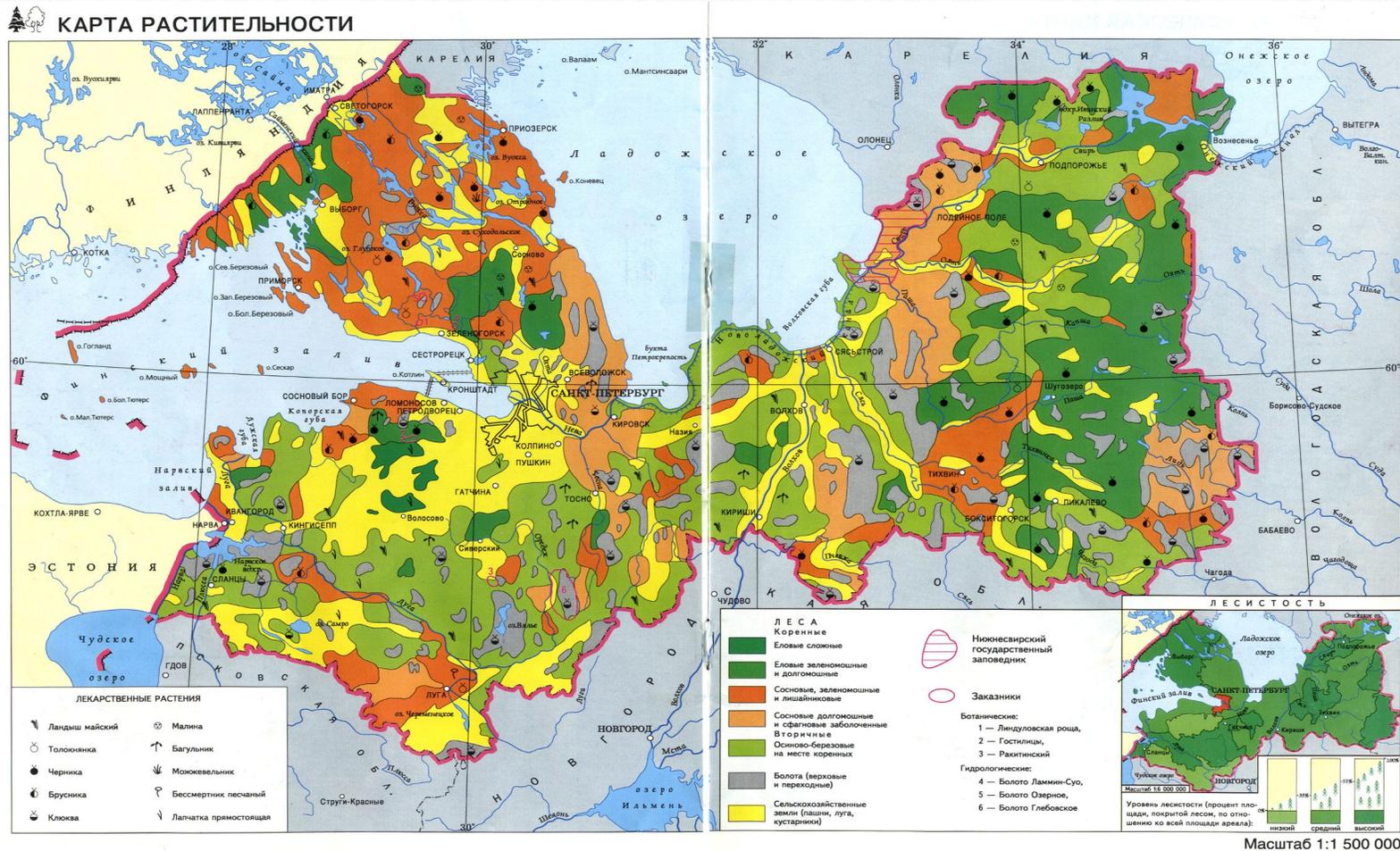


Рис. 4 Лесные ресурсы

## Лесные ресурсы

Общая S земель лесного фонда, всего - 5593,9 тыс. га.

Лесистость - 56,0 %.

Общий запас древесины - 819,3 млн. м3.

Площадь лесов региона в эксплуатируемом использовании - 3109,4 тыс. га. [9]

# Природно-ресурсный потенциал

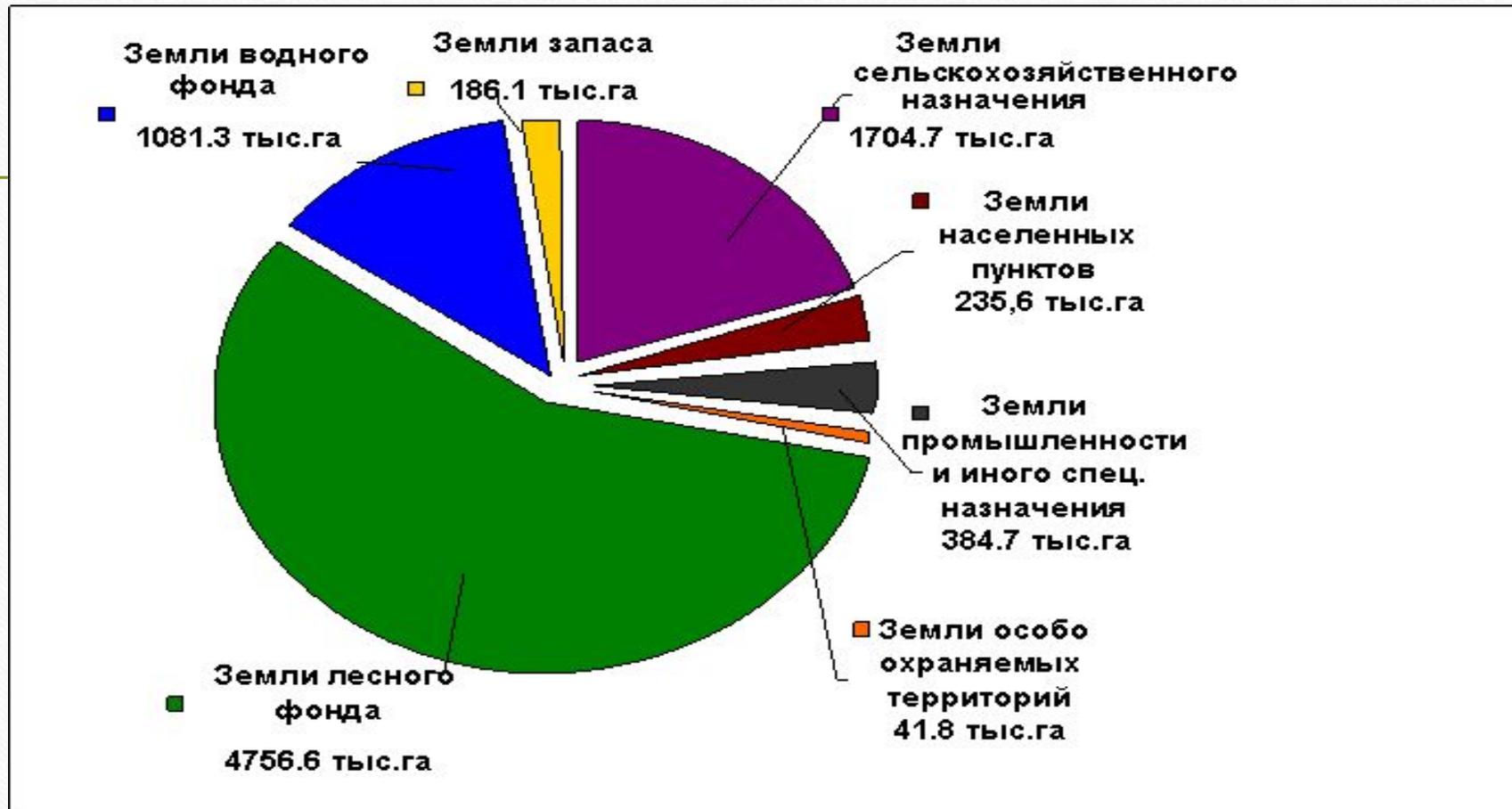


Рис. 5 Земельные ресурсы

# Природно-ресурсный потенциал

## Водные ресурсы

На территории протекает более 25 000 рек.

Водные объекты занимают 13% территории.

Болотами занято 14% территории региона

Насчитывается более 41600 озер. [9]



Рис. 6 Водные ресурсы

# Природно-ресурсный потенциал

## МЕСТОРОЖДЕНИЯ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ



Масштаб 1: 2 000 000

Рис. 7 Полезные ископаемые

## Полезные ископаемые

Бокситы.

Сланцы.

Глина.

Фосфориты.

Песок.

Известняк.

И другие.

# Промышленность и экономика

Экономика Ленинградской области — одна из крупнейших экономик Северо-Западного федерального округа. Валовой региональный продукт области (на 2020 год) составил 1,15 трлн рублей. 4-я экономика среди субъектов Российской Федерации по объёму валового регионального продукта (на 2020 г.) [9]

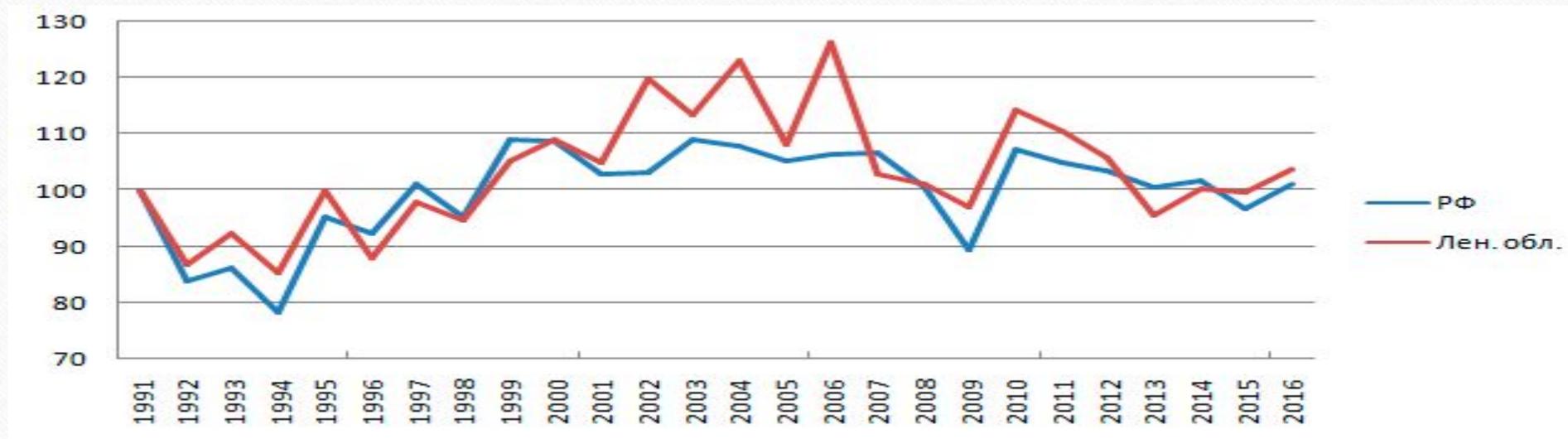


Рис. 8 Динамика индексов промышленного производства в Ленинградской области и России в 1991—2016 годах, в процентах от значений 1991 года.

# Промышленность и экономика

Основные виды деятельности промышленности Ленинградской области представлены:

- Добычей полезных ископаемых (1,3%);
- Обрабатывающими производствами (83,7%);
- Обеспечением электрической энергией газом и паром; кондиционированием воздуха (13,6 % );
- Водоснабжением; водоотведением, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений (1,4% ). [9]



Рис. 9 Сланец



Рис. 11 Бокситы



Рис. 10 Обработка древесины



Рис. 12 Обработка торфа

# Промышленность и экономика

- Сельское хозяйство

- Тепличное хозяйство

- Птицеводство



Рис. 13 Заготовка силоса



Рис. 14 Выращивание салата



Рис. 15 Поголовье птицы

# Транспортная инфраструктура

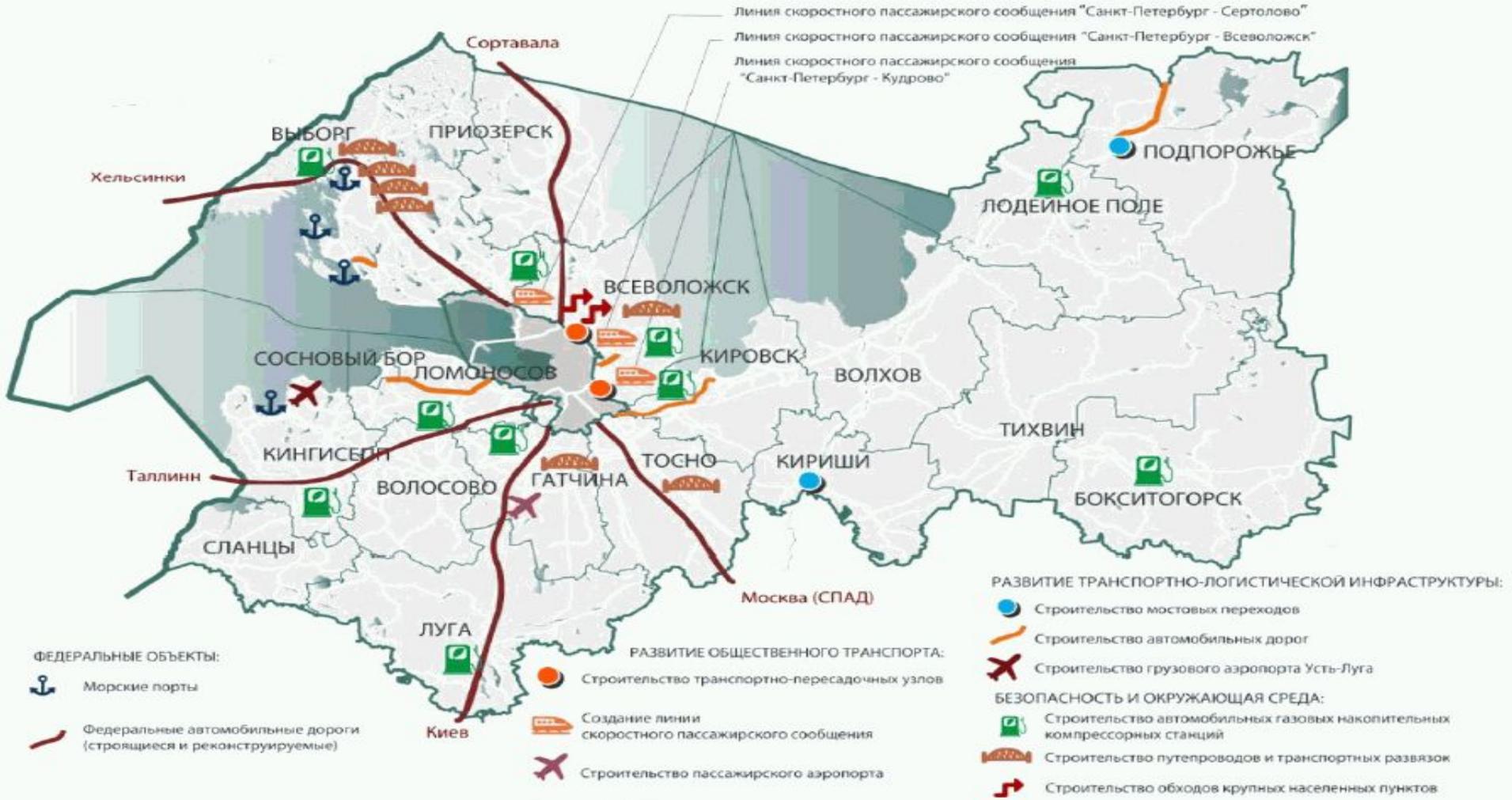


Рис. 16 Транспортная карта

# Экологические проблемы региона

---

- Проблема загрязнения Финского залива
- Проблема загрязнения Ладожского озера
- Проблема загрязнения Невы
- Мусорные полигоны и несанкционированные свалки
- Вырубки леса



# Особо охраняемые природные территории Ленинградской области

---



Рис. 18 Мшинское болото



Рис. 19 Заповедник  
«Нижне-Свирский»



Рис. 20 Вепский лес

# Красная книга Ленинградской области

В 2018 году в приказ Комитета от 11.03.2015 № 21 (в ред. приказа от 12.09.2018 №14) внесены изменения, утвержден обновленный Перечень объектов растительного мира, занесенных в Красную книгу Ленинградской области (2018г.). [6]



Рис. 25 Кувшинка четырехгранная



Рис. 21 Саркосома шаровидная



Рис. 22 Водяная ночница



Рис. 23 Фиалка топяная



Рис. 24 Майка фиолетовая

# Туризм и экотуризм: перспективы развития отрасли

---

В Ленинградской области сосредоточены значимые и многообразные природные ресурсы. Большая часть территории покрыта лиственными и хвойными лесами (более 66%), имеется разветвленная озерно-речная система, покрывающая значительную часть области, связывающаяся с внутренними и зарубежными районами и регионами (32 реки впадает в Ладожское озеро и только одна вытекает). [11]



Рис. 26 Липовское озеро

# Проект и технология базы отдыха

## Загородная туристическая база отдыха «Лесная Рапсодия»

- Живописное местоположение;
- Качественный сервис;
- Высокий уровень комфорта;
- Широкий спектр услуг;
- Приемлемая цена.



Рис. 27 Коттедж на берегу

# План производства

Ключевая цель — открытие базы отдыха и максимизация прибыли. Проект масштабный и на его открытие потребуется от 4 до 8 месяцев.

Этапы:

- Поиск земельного участка (1-2 мес.);
- Оформление документов (1-2 мес.);
- Строительные и ремонтные работы (4 мес.);
- Покупка и установка мебели и оборудования (1-2 мес.);
- Найм персонала (1 мес.);
- Обучение персонала (1 мес.);
- Запуск рекламной кампании (1 мес.).



Рис. 28 Процесс строительства коттеджа

# Границы и кадастровая информация базы отдыха «Лесная Рапсодия»



Рис. 29 Границы базы отдыха

Масштаб 1:1000

Участки 78:34:0004445:15

**Земельный участок 78:34:0004445:15**  
Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, участок 1, (юго-западнее пересечения с Горским ручьем)  
Для рекреационных целей  
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	78:34:0004445:15
Кадастровый квартал:	78:34:0004445
Адрес:	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, участок 1, (юго-западнее пересечения с Горским ручьем)
Площадь уточненная:	24 598 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения
по документу:	Для рекреационных целей
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	06.12.2020
дата внесения изменений:	15.05.2009
Кадастровая стоимость:	65 256,03 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019

Рис. 30 Кадастровая информация участка

# План базы отдыха «Лесная Рапсодия»



Рис. 31 План базы отдыха

Масштаб 1:1000

## Схематические обозначения

- - коттедж (13)
- - администрация базы отдыха (1)
- - ресторан (1)
- - складское помещение ТКО (1)
- ⊕ - медпункт (1)
- - пляж (2)
- ▭ - причал (2)
- ▲ - прокатная будка (1)
- - контейнеры для неперерабатываемых отходов (6)
- - места раздельного сбора отходов (5)
- - биотуалет (2)
- - асфальтированная дорожка
- - парковка (1)
- - бассейн / спа (1)
- - контроль пропускной пункт (1)
- ▲ - веревочный городок (1)
- - место для рыбалки (2)
- - зимний каток (1)

# Строительство базы отдыха

- Зачистка необходимых мест под застройку;
- Подведение к базе газо-, электро- и водоснабжения;
- Строительство фундаментов;
- Возведение стен;
- Монтаж кровли;
- Отделка и утепление;
- Установка мебели;
- Озеленение территории.



Рис. 32 Эковата



Рис. 33 Зидарит

# Воздействие на окружающую среду

---

Негативное воздействие на окружающую среду будет происходить практически на всех стадиях строительства нашей базы отдыха: при производстве изыскательских работ, при строительстве асфальтированных дорог, выкапывании грунта для закладки фундамента, а также непосредственно при строительстве объектов. [7]

Важно учесть:

- Негативное воздействие на окружающую среду на момент эксплуатации и строительства.
- Класс опасности отходов при строительстве и эксплуатации
- Подготовку и организацию стройплощадки;
- Предотвращение выбросов при сварочных, изоляционных, кровельных и отделочных работах;
- Предотвращение образования отходов и возможности запыления воздуха, вибрационной и шумовой нагрузки при древесных, каменных и бетонных работах.

# Правила работы с отходами ремонта и строительства

---

Правила работы с отходами:

- Сбор и упаковка строительного мусора
- Хранение отходов до транспортировки
- Вывоз
- Утилизация и переработка



Рис. 34 Упаковка строительного мусора

# Экологические проблемы по участку

- Близость к автостраде

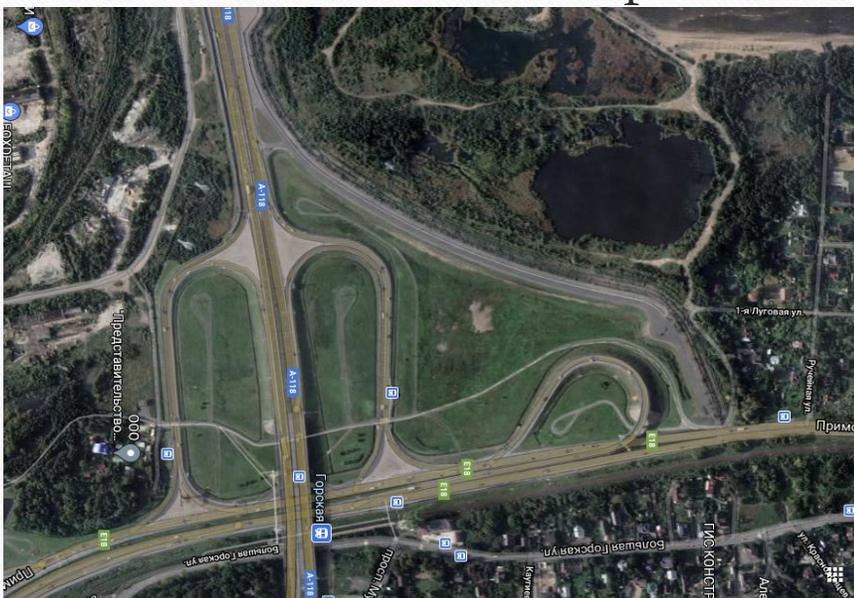


Рис. 35 Пересечение трассы А-118 и Приморского ш.

- Бытовые стоки

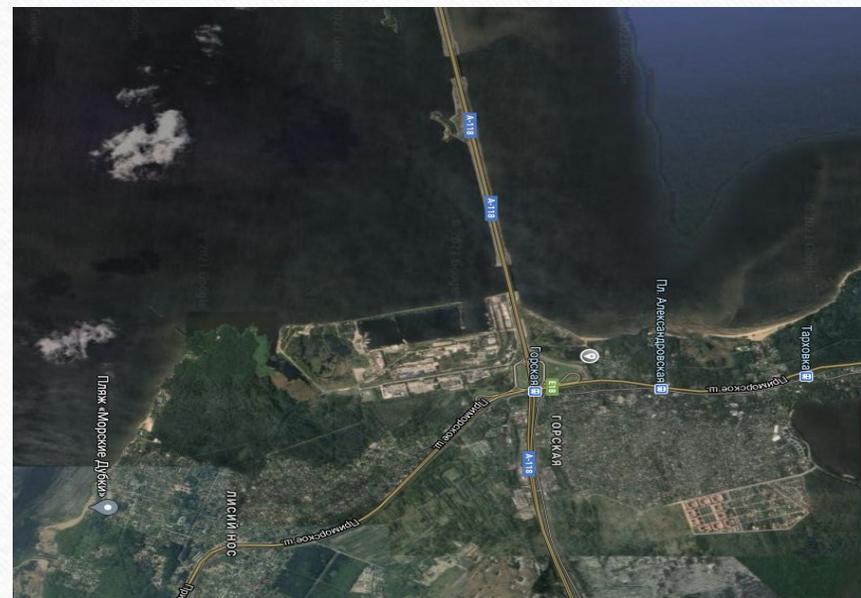


Рис. 36 Береговая линия Финского залива поселка Лисий Нос

# Система умного дома

Умный дом — это система, позволяющая обеспечить ресурсосбережение, удобство и безопасность. Такая система способна распознавать различные ситуации и должным образом реагировать на них.

Основа системы умный дом — это алгоритмы. Они должны быть грамотно составлены, чтобы не было конфликта между различными видами систем. [3]



Рис. 37 Система умного дома

# Система умного дома

В систему умного дома входит:

- Управление климатом
- Защита от протечек воды
- Управление розетками
- Удалённое управление Умным домом
- Умные датчики
- Пожарная сигнализация в доме
- Мультирум [3]



Рис. 38 Управление розетками



Рис. 39 Защита от протечки воды

# Отопление в системе умный дом

---

Возможности и преимущества:

- Климат в помещении соответствует установленным настройкам, даже если хозяин не уследил за работой нагревательных приборов.
- Автоматизация контроля помогают существенно снизить расход газа и электроэнергии.
- Неисправности будут обнаружены своевременно, компьютер исключает человеческий фактор.
- Система позволяет комбинировать отопительные приборы и упрощает управление ими.
- Дистанционный контроль системы отопления [3]

# Твердые коммунальные отходы

**Раздельный сбор отходов** – один из способов снизить экологическую нагрузку на окружающую среду. Содержимое наших мусорных вёдер состоит в основном из четырех частей: пластика, стекла, бумаги и прочего. Мусорные ведра будут располагаться вблизи коттеджей, пляжа и на дорожках. [3]

Организацией, которая будет брать на себя ответственность по сбору и вывозу перерабатываемых и не перерабатываемых отходов, является МУП «Лисий Нос», занимающаяся порядком сбором и вывозом твердых коммунальных отходов с территории частных домовладений муниципального образования поселок Лисий Нос. [10]



Рис. 40 Урны с раздельным сбором отходов

# Целевая аудитория базы отдыха

Целевая аудитория имеет очень широкий диапазон: дети школьного и дошкольного возраста, люди среднего и пожилого возраста, а также бизнесмены и молодежь. Всех этих людей объединяет активная жизненная позиция. Уровень достатка — средний.

Целевая аудитория включает в себя следующие группы людей:

- отдыхающие в одиночку
- молодые семьи с детьми/без детей;
- пожилые пары.



Рис. 41 Целевая аудитория (семьи)



Рис. 42 Целевая аудитория (пожилые пары)

# Организация досуга на базе отдыха

---

- посещение бассейна, сауны, бани;
- занятия в тренажерном зале (включая услуги спортивного инструктора);
- тематические лекции, мастер-классы;
- веревочный городок;
- организация и проведение спортивно-развлекательных мероприятий;
- катание на велосипеде, самокате, роликовых коньках, пляжный отдых – летом;
- коньки, лыжи - зимой;
- рыбалка;
- занятия скандинавской ходьбой.

# Обслуживающий персонал базы отдыха

Для полноценного функционирования базы отдыха потребуется нанять в собственный штат:

- 1 Управляющий;
- 1 Финансовый директор;
- 1 Менеджер по персоналу;
- 3 администратора (служба приема и размещения);
- 3 повара;
- 2 помощника повара;
- 1 бармена;
- 3 официанта;
- 2 медсестры;
- 3 спортивных инструкторов;
- 4 горничных;
- 1 уборщик территории
- 5 охранников;
- Другие (персонал, который нанимается на специальные мероприятия (ведущие, спец-инструктора и др.)



Рис. 43 Обслуживающий персонал (охранник)



Рис. 44 Обслуживающий персонал (горничная)



Рис. 45 Обслуживающий персонал (Администраторы)



Рис. 46 Обслуживающий персонал (повар)

# Цены

---

НОМЕР Стандарт: сутки проживания с завтраком 2 гостей 2900р (Вт-Чт), 3550р (Пт-Сб)

НОМЕР Стандарт плюс: сутки проживания с завтраком 2 гостей 3400р (Вт-Чт), 4550р (Пт-Сб)

НОМЕР Стандарт улучшенный : сутки проживания с завтраком 2 гостей 4900р (Вт-Чт), 6250р (Пт-Сб)

Дополнительные места:

- Дети до 3 лет включительно (без предоставления отдельного места): бесплатно
- Дети от 4 до 11 лет включительно: 400р (Вт-Чт), 750р (Пт-Сб)
- Детская кроватка: 700р (на весь период проживания)

# Финансовый план

Инвестиционные затраты на открытие данного бизнеса составляют 37 700 000 руб.

<b>ЗАТРАТЫ НА ОРГАНИЗАЦИЮ БИЗНЕСА, руб.</b>	
Регистрация, оформление документов	100 000
Аренда земельного участка	1 800 000
Затраты на строительство	28 000 000
Мебель и оборудование	6 500 000
Инвентарь	500 000
Средства и материалы	150 000
Реклама	150 000
Резервный фонд	500 000
<b>Итого</b>	<b>37 700 000</b>

Основные расходы идут на строительство веревочного города, 13 коттеджей (включающих в себя систему умный дом), ресторана, бассейна, покупку мебели, современного и надежного оборудования

Срок окупаемости составляет ~ 30 месяцев. [4]

# Факторы риска

---

- Риск аварий и неполадок в сфере коммунального хозяйства.
- Риск повреждения или утраты имущества.
- Риск потери репутации.

# SWOT-анализ

## • Сильные стороны

- живописное местоположение;
- качественный сервис;
- широкий спектр предоставляемых услуг;
- доступная стоимость услуг;
- высокий уровень комфорта;
- хорошее оснащение оборудованием;
- экологичные материалы.

## Слабые стороны

- зависимость от постоянных клиентов;
- постоянный тех-осмотр зданий на объекте;
- сильная конкуренция.

# Список литературы

1. CYBER LENINKA [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://pandia.ru/text/78/446/79841-2.php](https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-vozdeystviya-stroitel'nogo-proizvodstva-na-okruzhayuschuyu-sredu#:~:text=Негативное%20воздействие%20на%20окружающую%20среду,уровень%20загрязнения%20воздуха%2C%20воды%2C%20, свободный (30.03.2021);</a></li><li>2. Pandia [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <a href=) , свободный (30.03.2021);
3. Future2DAY [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://future2day.ru/sistema-otopleniya-umnogo-doma/> , свободный (30.03.2021);
4. Бибосс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.beboss.ru/bplans-biznes-plan-bazy-otdyha> , свободный (30.03.2021);
5. ВОДА РОССИИ Научно-популярная энциклопедия [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://water-ru.ru/> , свободный (30.03.2021);
6. Животные красной книги Ленинградской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ecoportal.info/zhivotnye-krasnoj-knigi-leningradskoj-oblasti/> , свободный (30.03.2021);

# Список литературы

---

7. ИнноваСтрой [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://innstroy.ru/enciklopedija-stroitelstva/ekologicheski-chistye-materialy-dlya-stroitelstva-doma>, свободный (30.03.2021);
8. Карты [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.google.ru/maps>, свободный (30.03.2021);
9. Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://lenobl.ru/>, свободный (30.03.2021);
10. Область47 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://oblast47.ru/wiki/leningradskaya-oblast/>, свободный (30.03.2021);
11. Природа России национальный портал [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.priroda.ru/regions/nedra/detail.php?SECTION\\_ID=&FO\\_ID=622&ID=9097](http://www.priroda.ru/regions/nedra/detail.php?SECTION_ID=&FO_ID=622&ID=9097), свободный (30.03.2021);
12. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/60.043454296364544,29.969833621433818/15/@5w3tr39lz?text=60.043669%2029.968546&type=1&nameTab&indexTab&inPoint=true&opened=78%3A34%3A4445%3A15>, свободный (30.03.2021);

---

Спасибо за  
внимание!