

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 км², 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

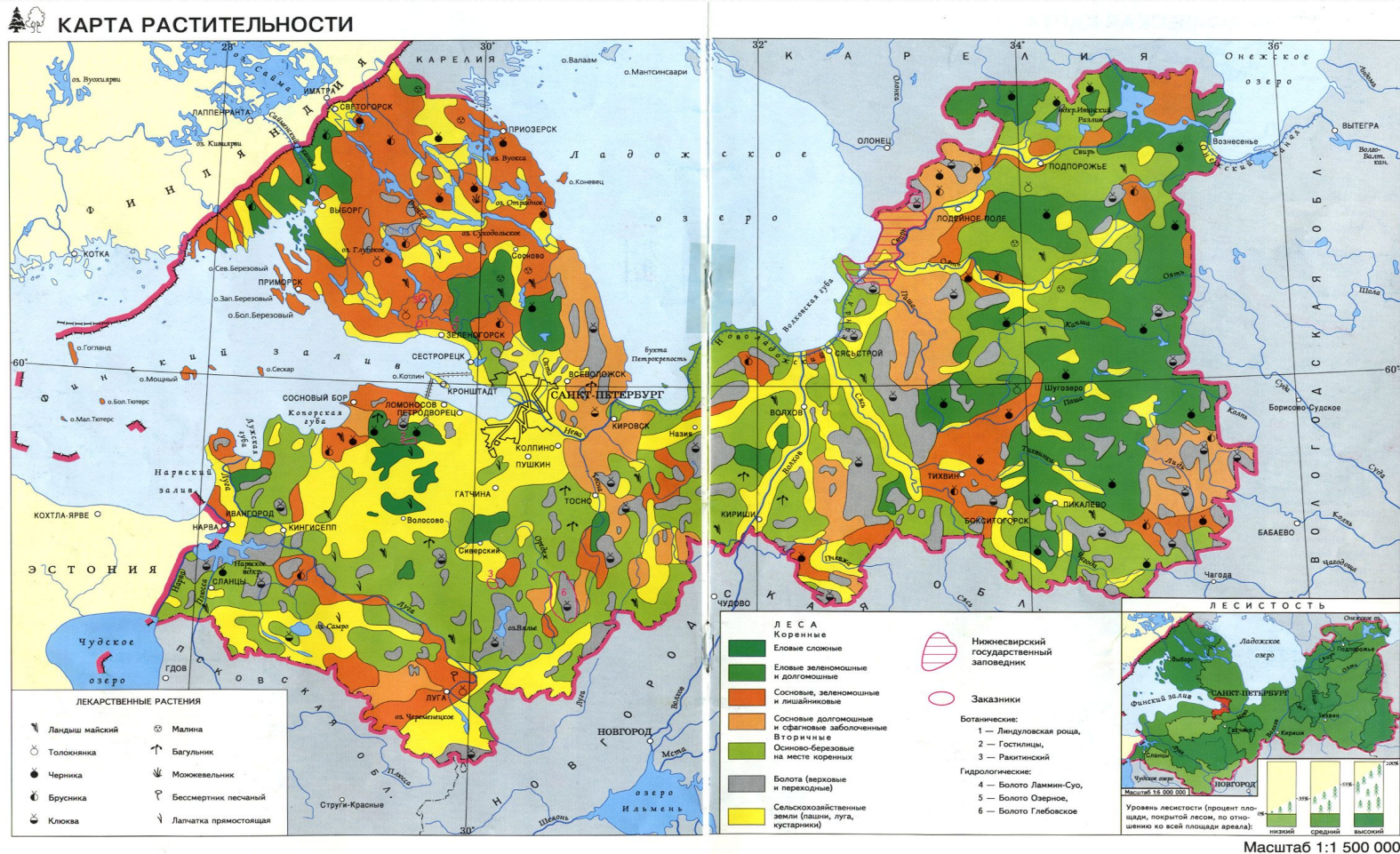


Рис. 4 Лесные ресурсы

Лесные ресурсы

Общая с 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

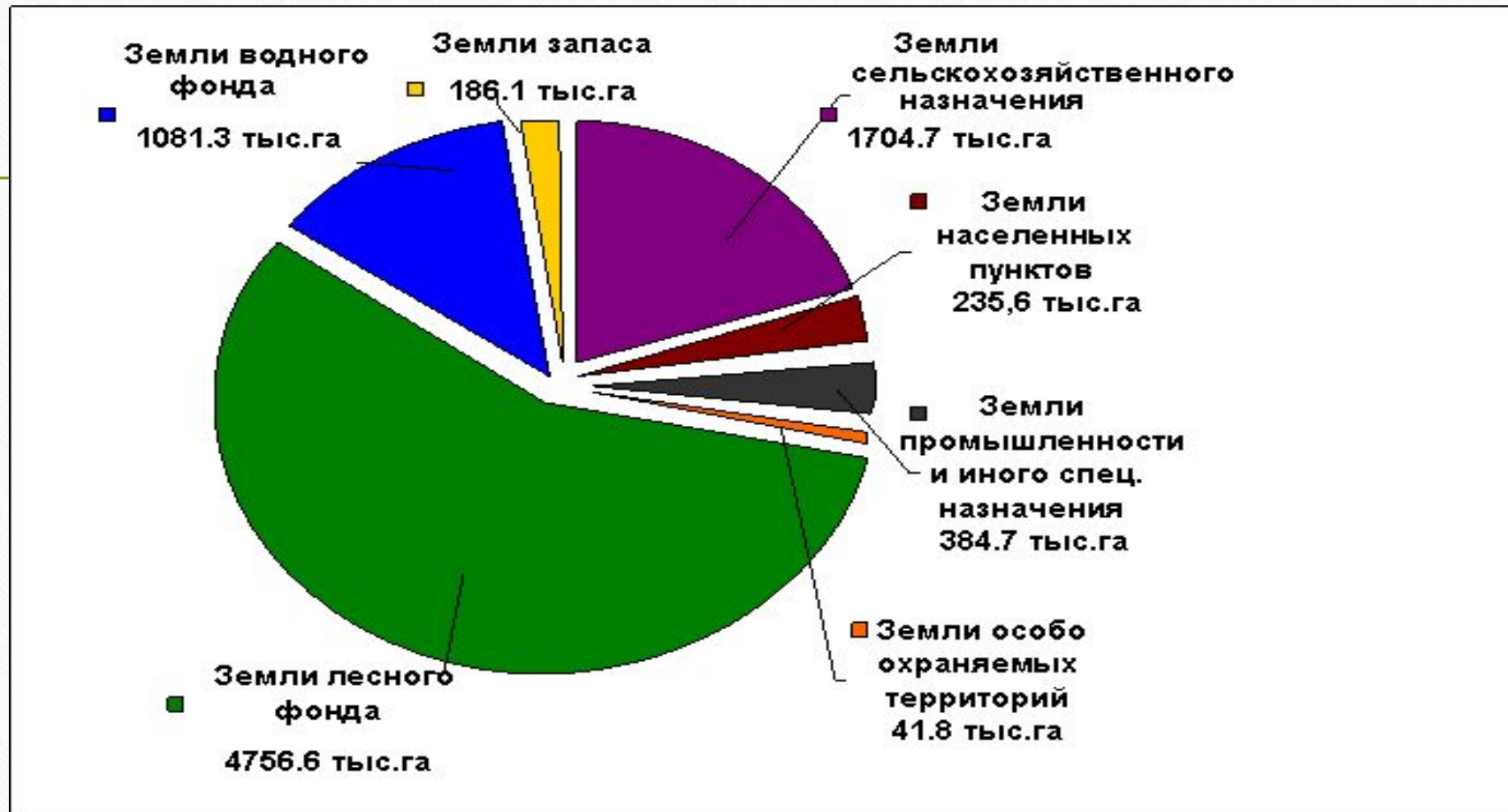


Рис. 5 Земельные ресурсы

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



Полезные ископаемые

Бокситы.

Сланцы.

Глина.

Фосфориты.

Песок.

Известняк.

И другие.

Рис. 7 Полезные ископаемые

Масштаб 1: 2 000 000

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]

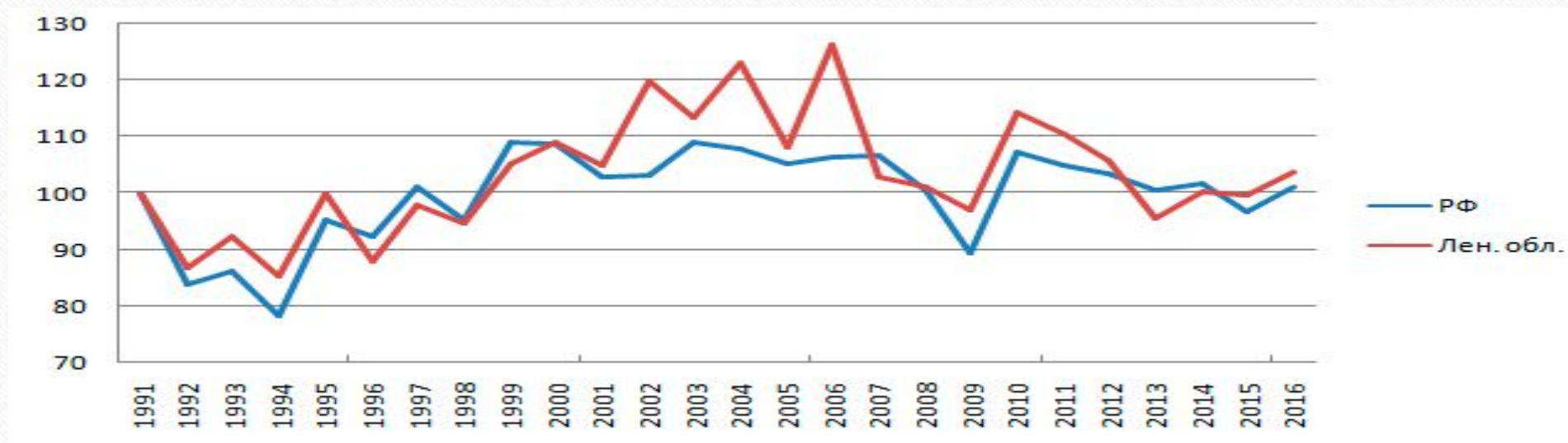


Рис. 8 Динамика индексов промышленного производства в Ленинградской области и России в 1991—2016 годах, в процентах от значений 1991 года.

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

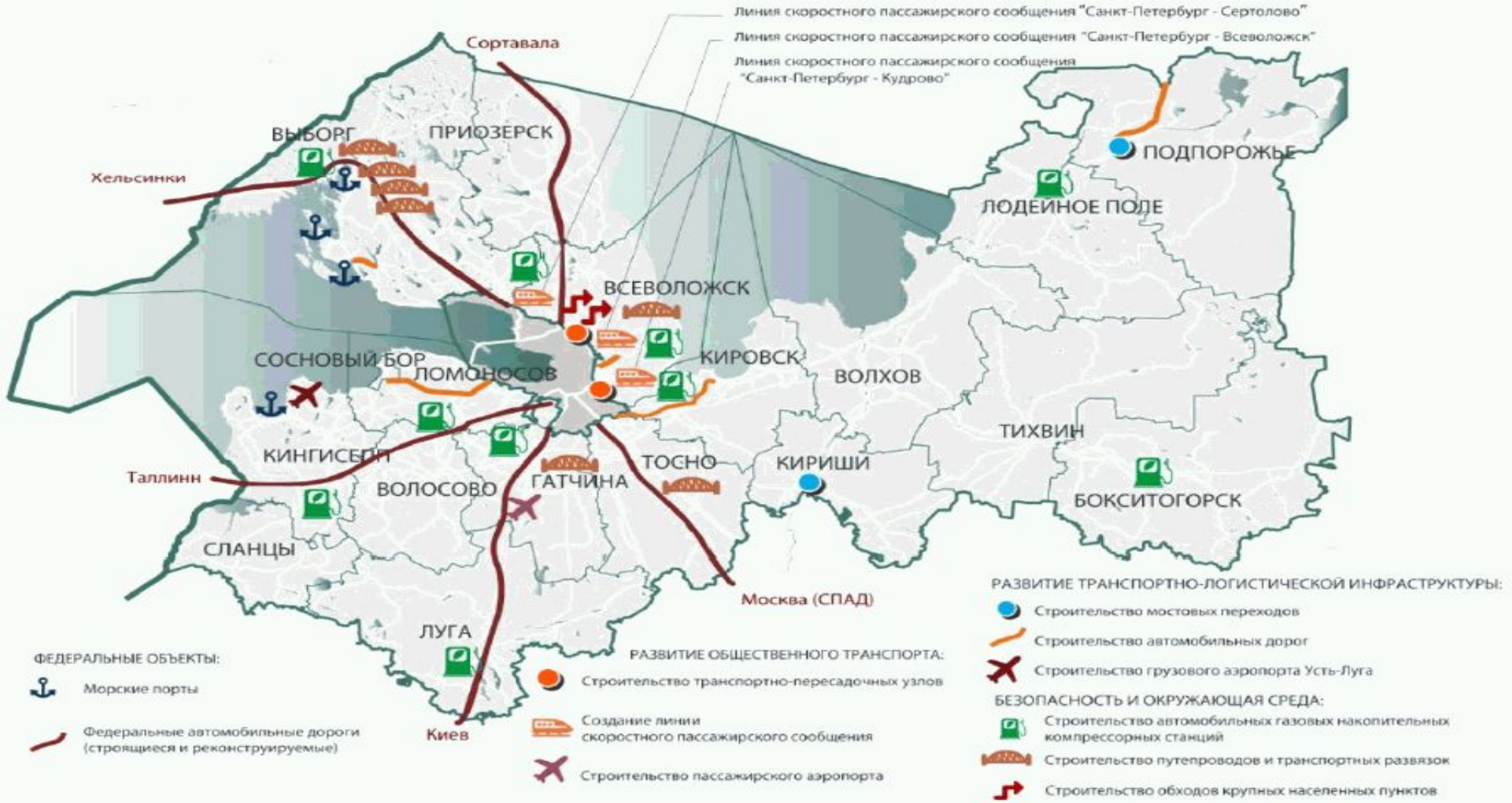


Рис. 16 Транспортная карта

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»

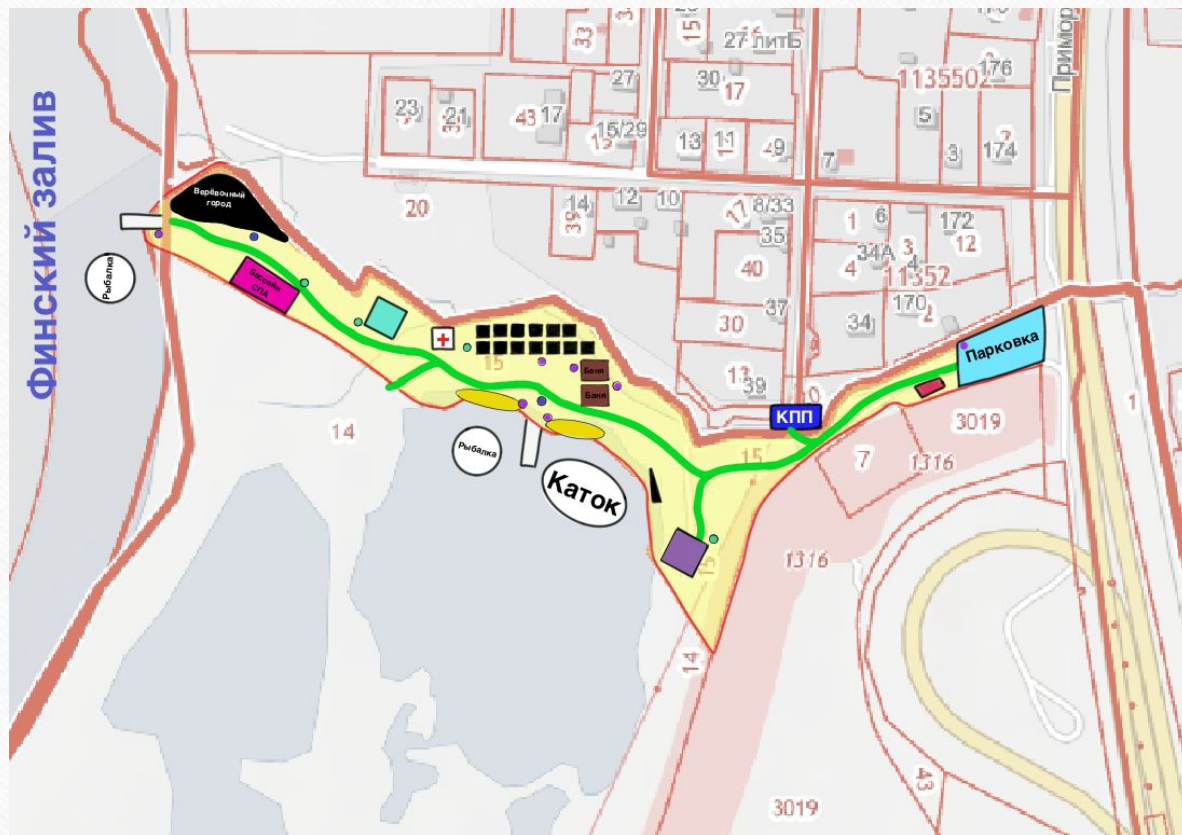


Рис. 31 План базы отдыха

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)
- - контрольно 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

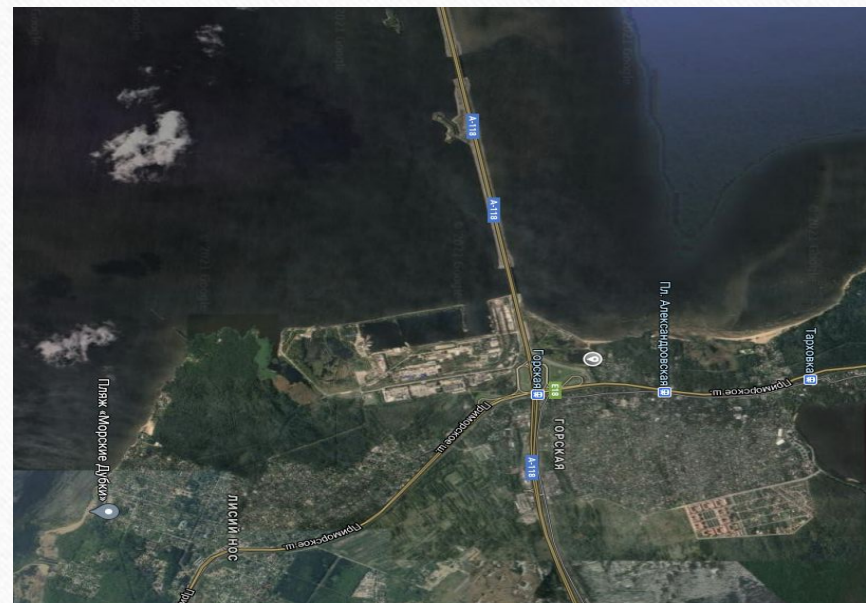


Рис. 36 Береговая линия Финского залива поселка Лисий Нос

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.)

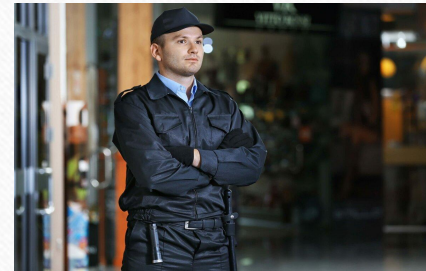


Рис. 43 Обслуживающий персонал (охранник)



Рис. 44 Обслуживающий персонал (горничная)

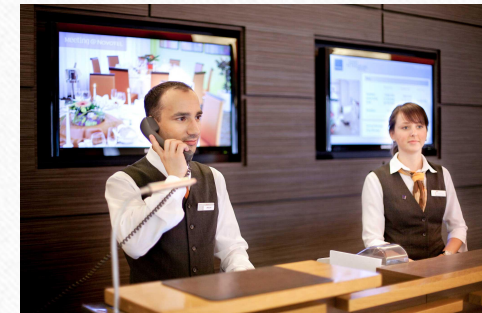


Рис. 45 Обслуживающий персонал (Администраторы)



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.

ЗАТРАТЫ НА ОРГАНИЗАЦИЮ БИЗНЕСА, руб.	
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
Итого	37 700 000

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);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, 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!