



Дата составления 08.11.16

Предпроектное предложение по  
созданию детского лагеря по адресу  
Ленинградская область, Гатчинский  
район, пос. Вырица, ул. Володарского д.1

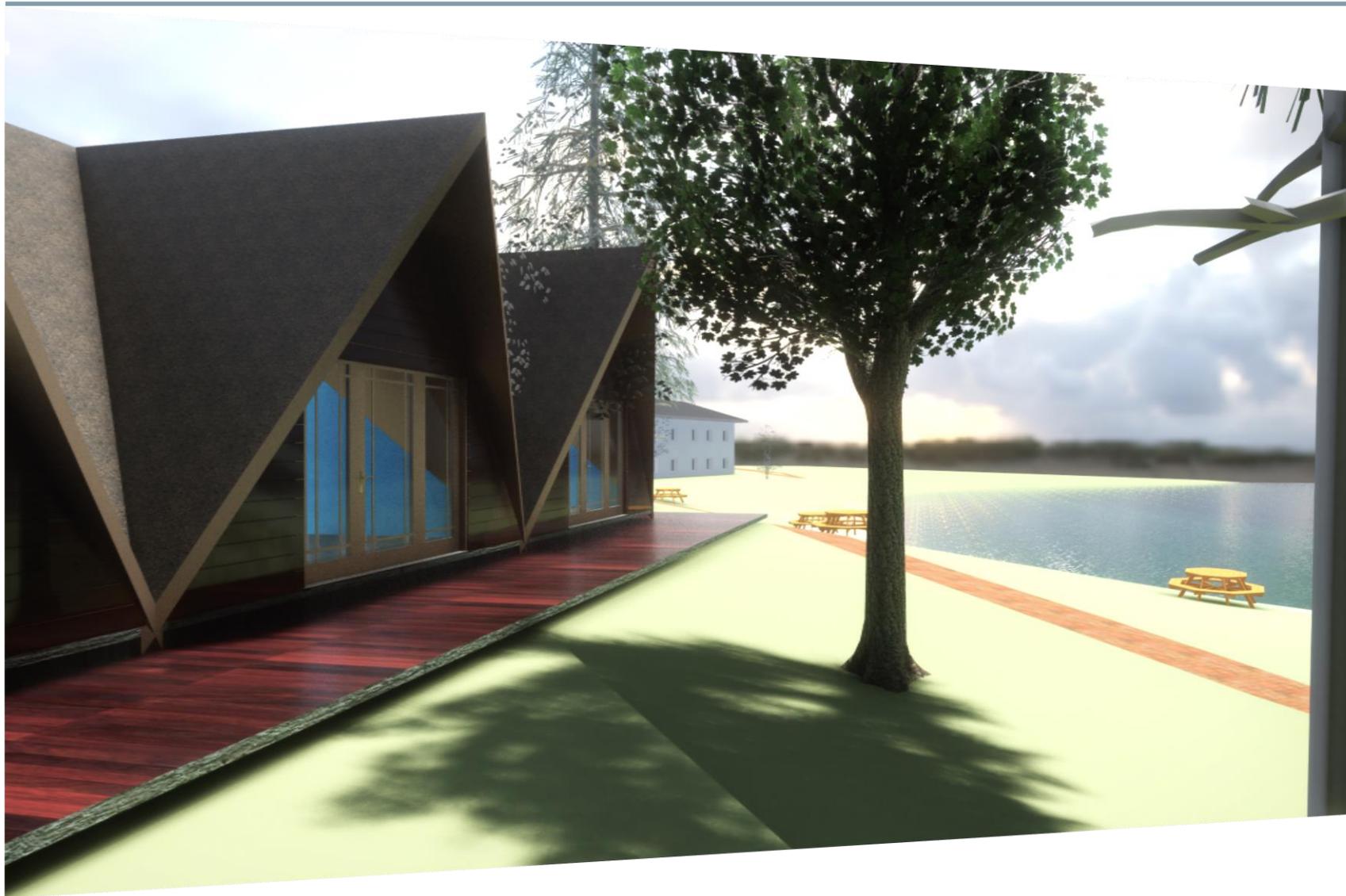
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

2016 год



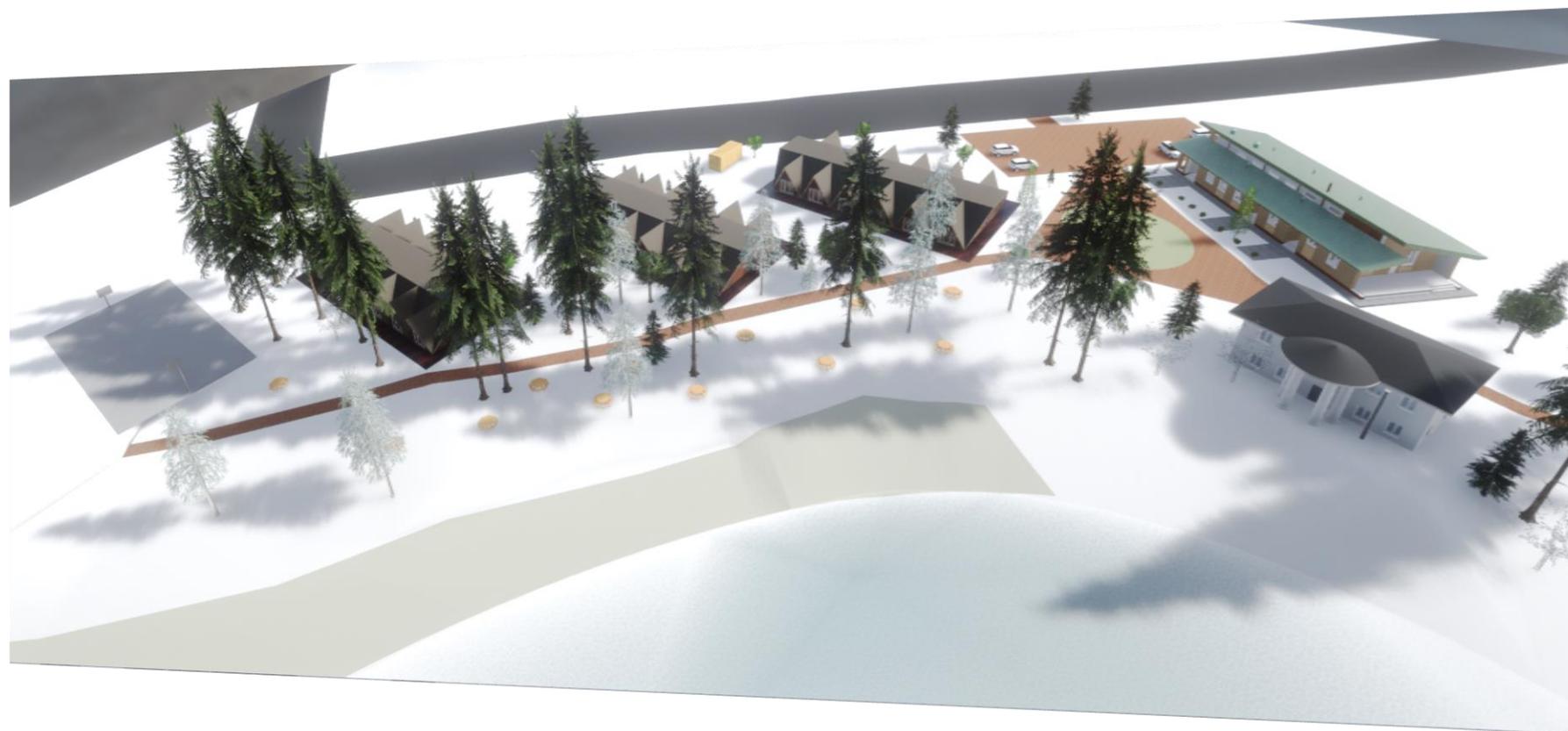
## Детский лагерь на берегу реки Оредеж





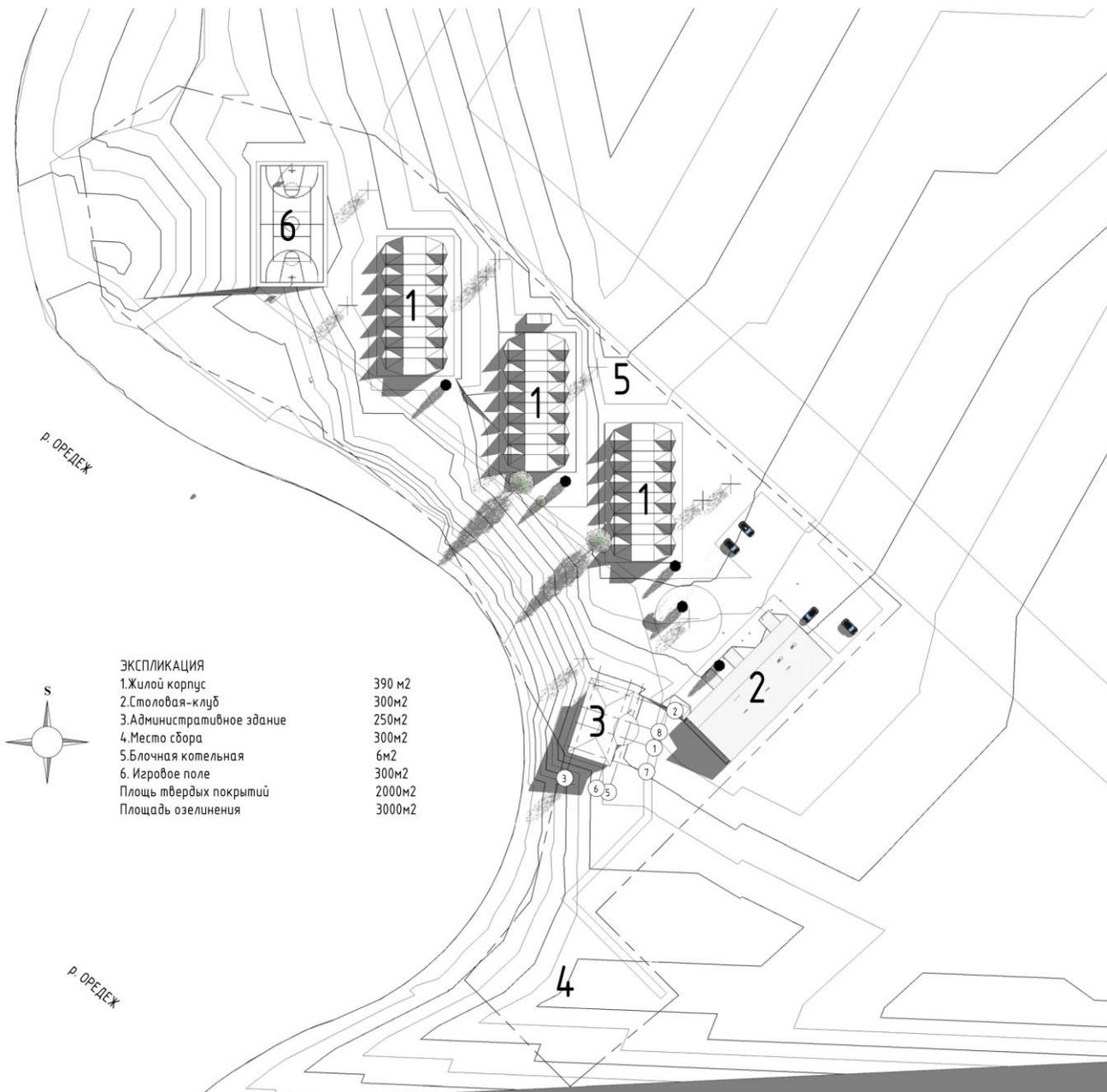
## Планировка участка

---





## Генеральный план





## Краткое описание объекта и работ по реновации

---

Площадь участка составляет 16 000 метров квадратных.

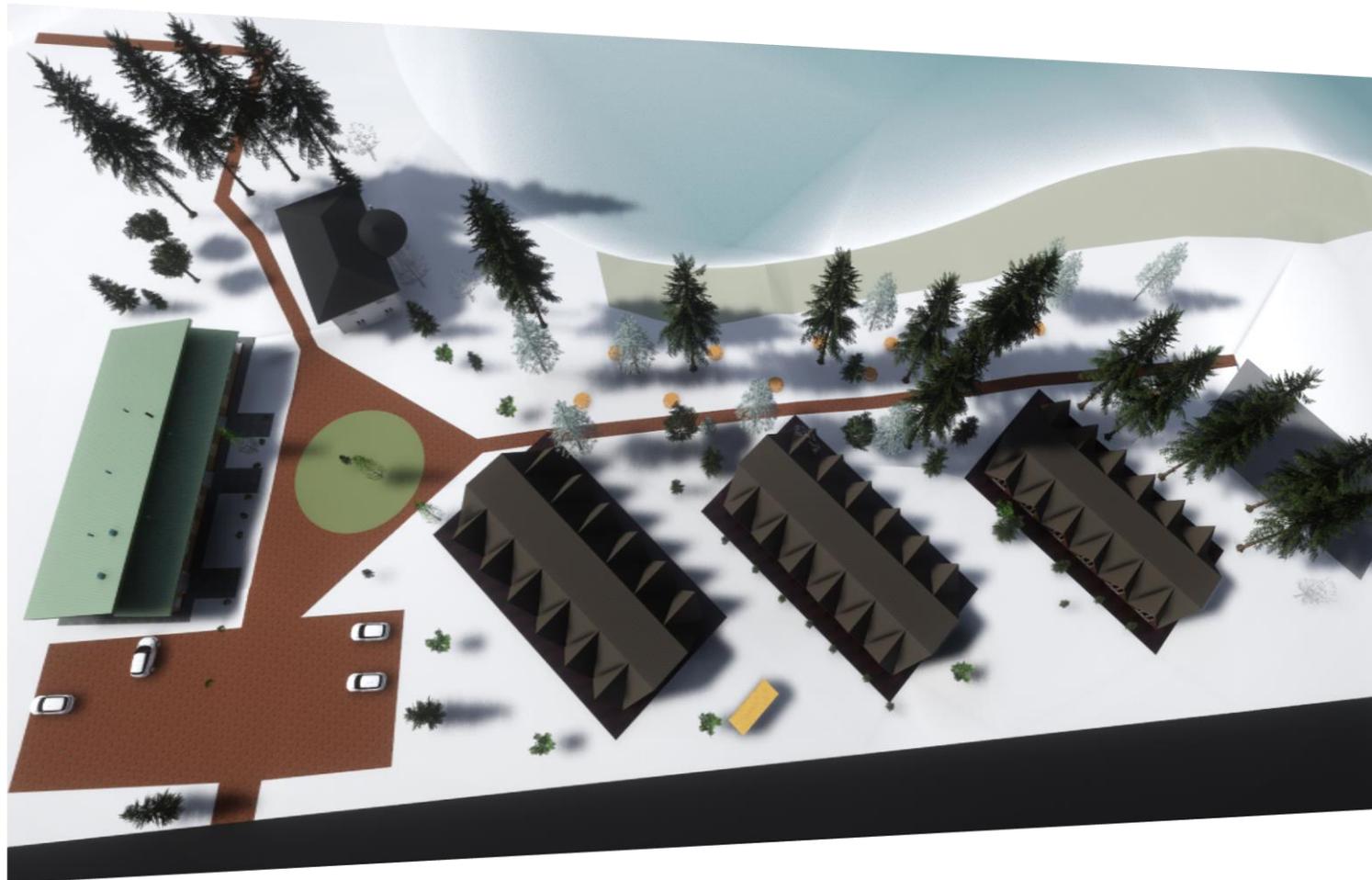
На участке планируется возведение временных сооружений:

- три жилых корпуса площадью 300 м<sup>2</sup>, сконструированные на типовых модулях из ЛСТК размером 13.8мх5
- административно-хозяйственное здание с медпунктом 200 м<sup>2</sup>
- клуб-столовая 296 м<sup>2</sup>
- блочная котельная в блок-контейнере 2.5х6 м



## Общий вид участка

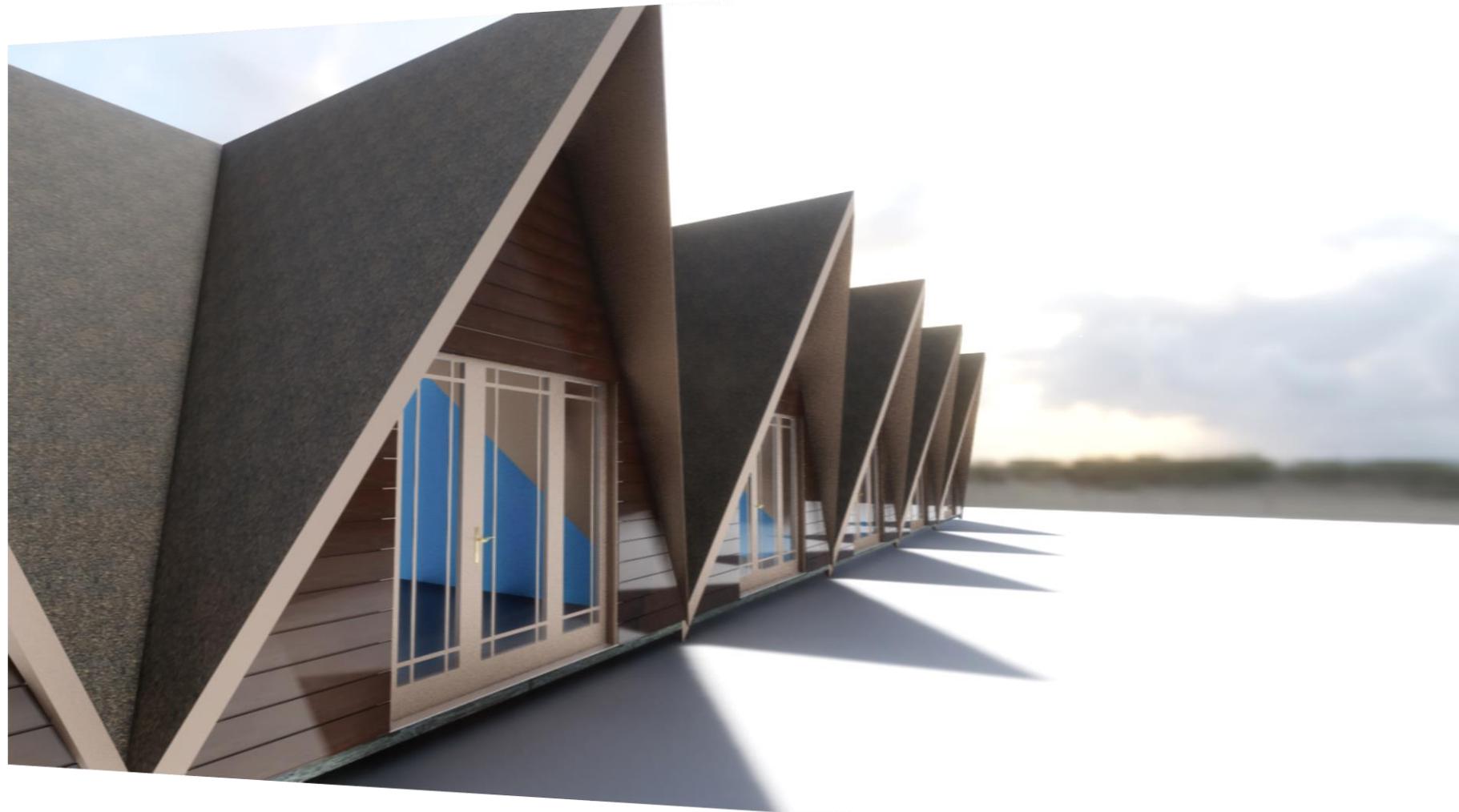
---





## Основа проекта типовой жилой модуль

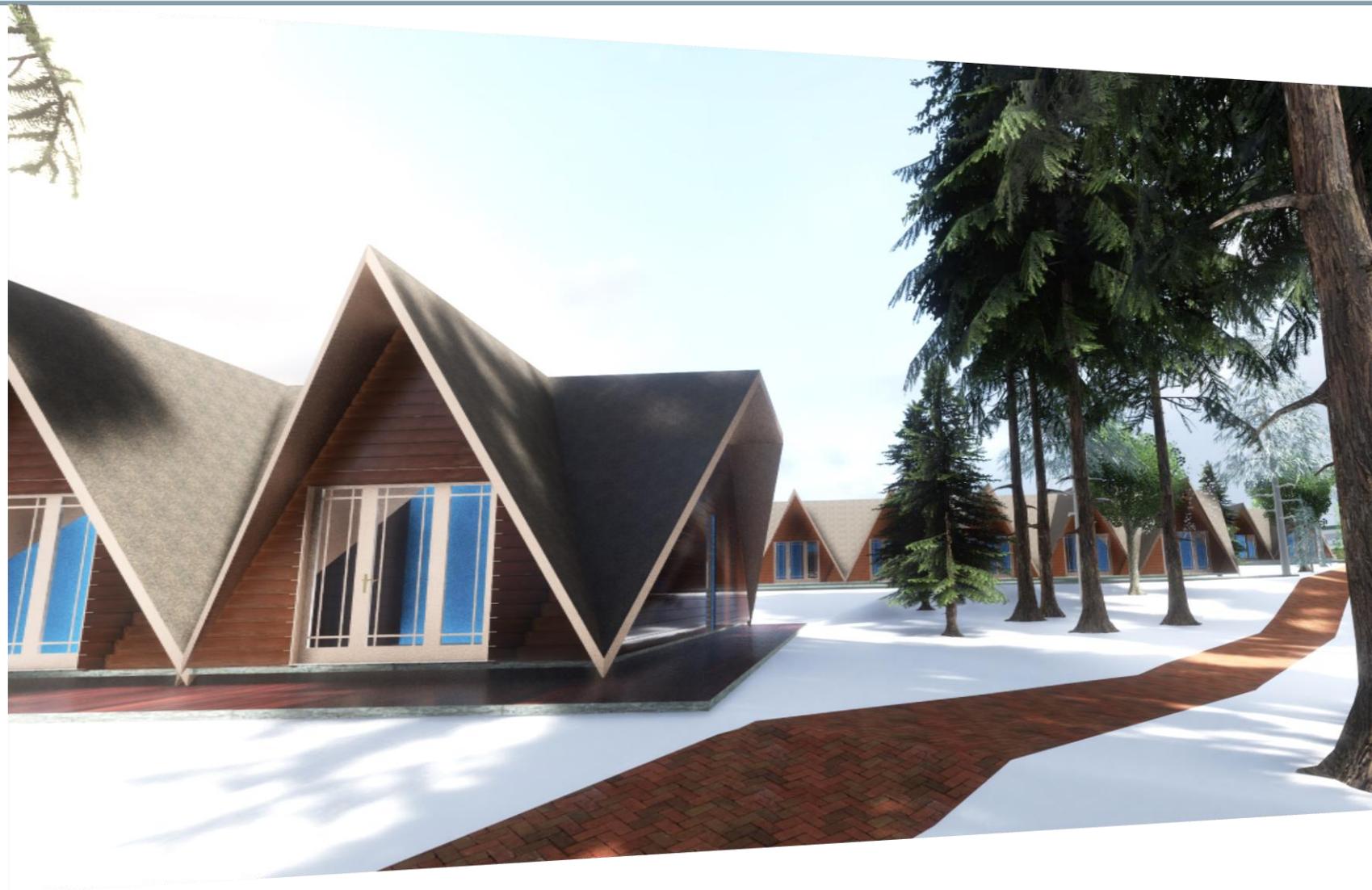
---





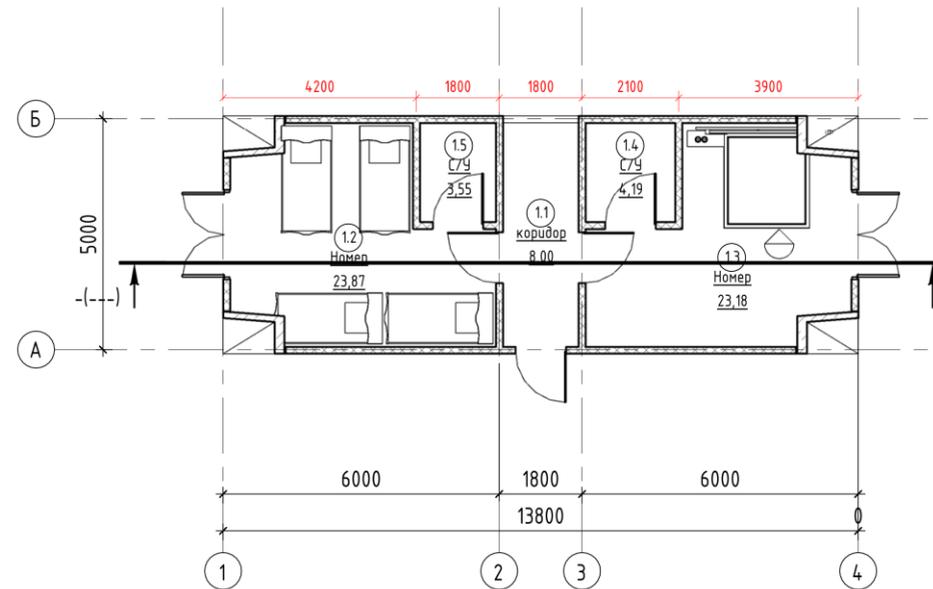
## Возможно зимнее и летнее использование (с выходом на улицу)

---

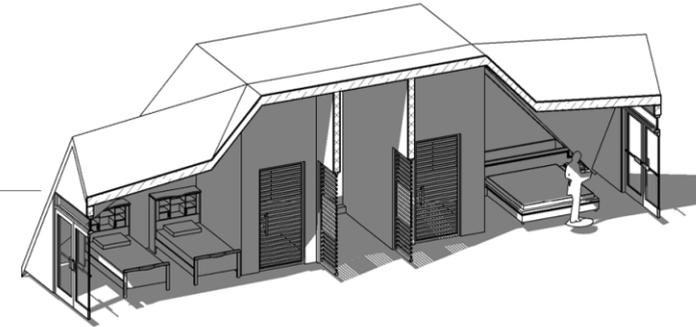




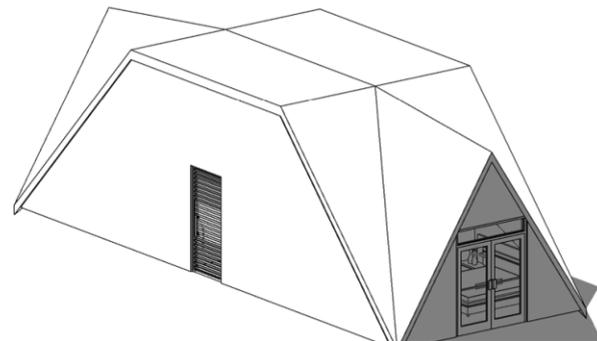
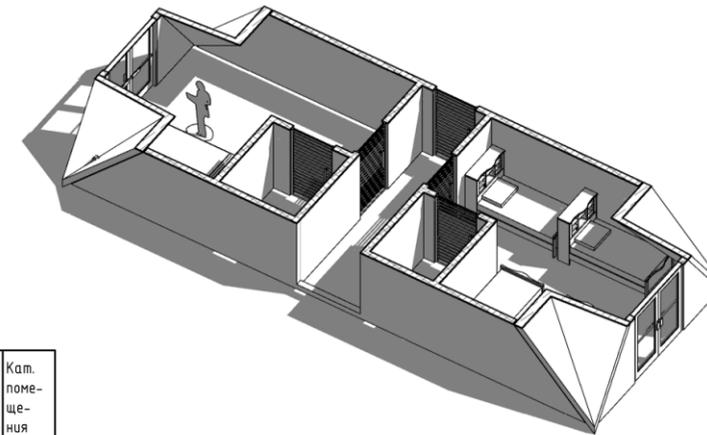
В\_АР\_ПЭ\_01 Этаж (1:100)



Разрез с боку



Разрез сверху



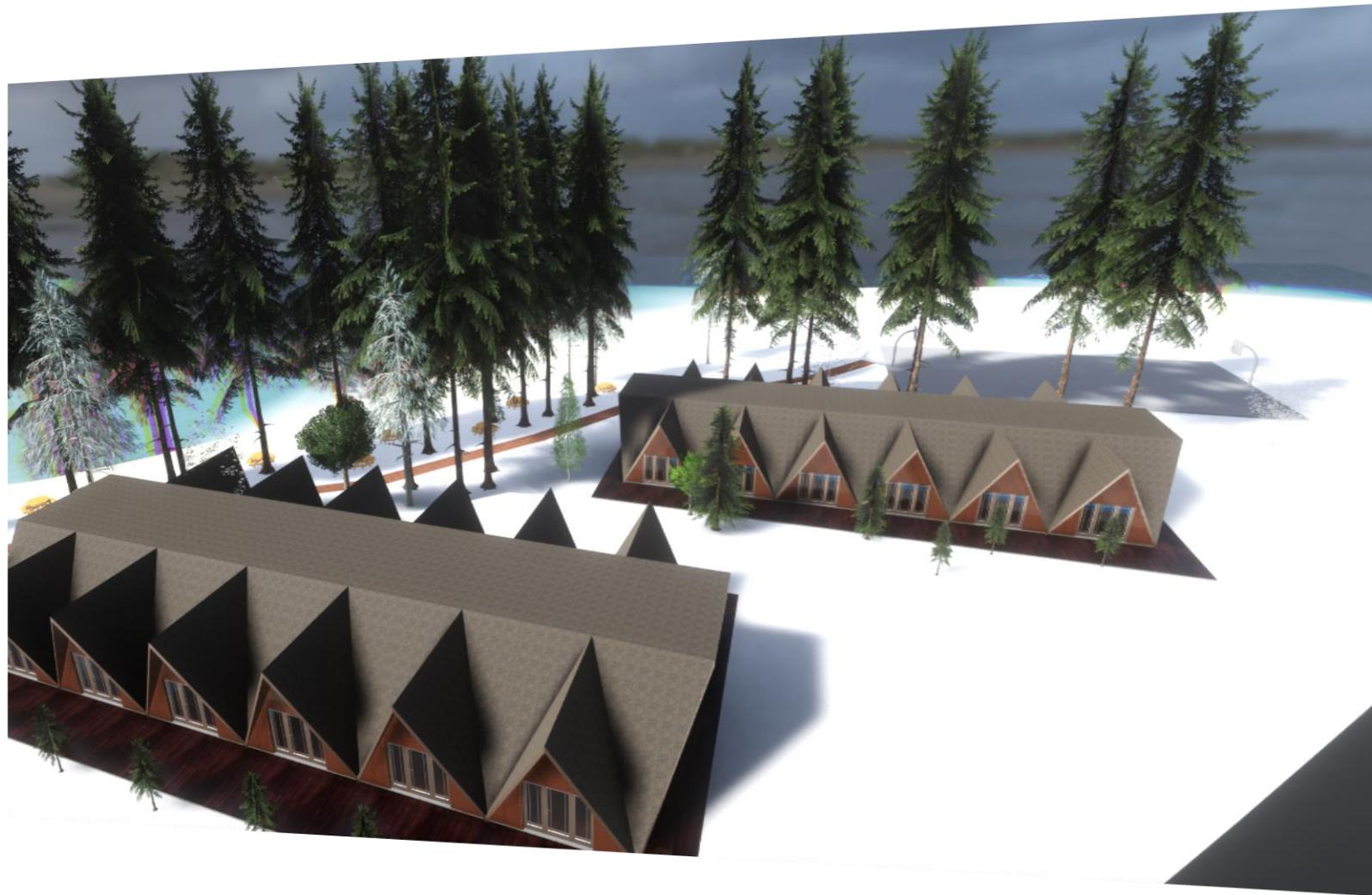
Экспликация помещений

Номер помещения	Наименование	Площадь, м²	Кат. помещения
1.1	коридор	8,00	
1.2	Номер	23,87	
1.3	Номер	23,18	
1.4	С/У	4,19	
1.5	С/У	3,55	
		64м2	



## Скомбинированные жилые модули образуют корпуса

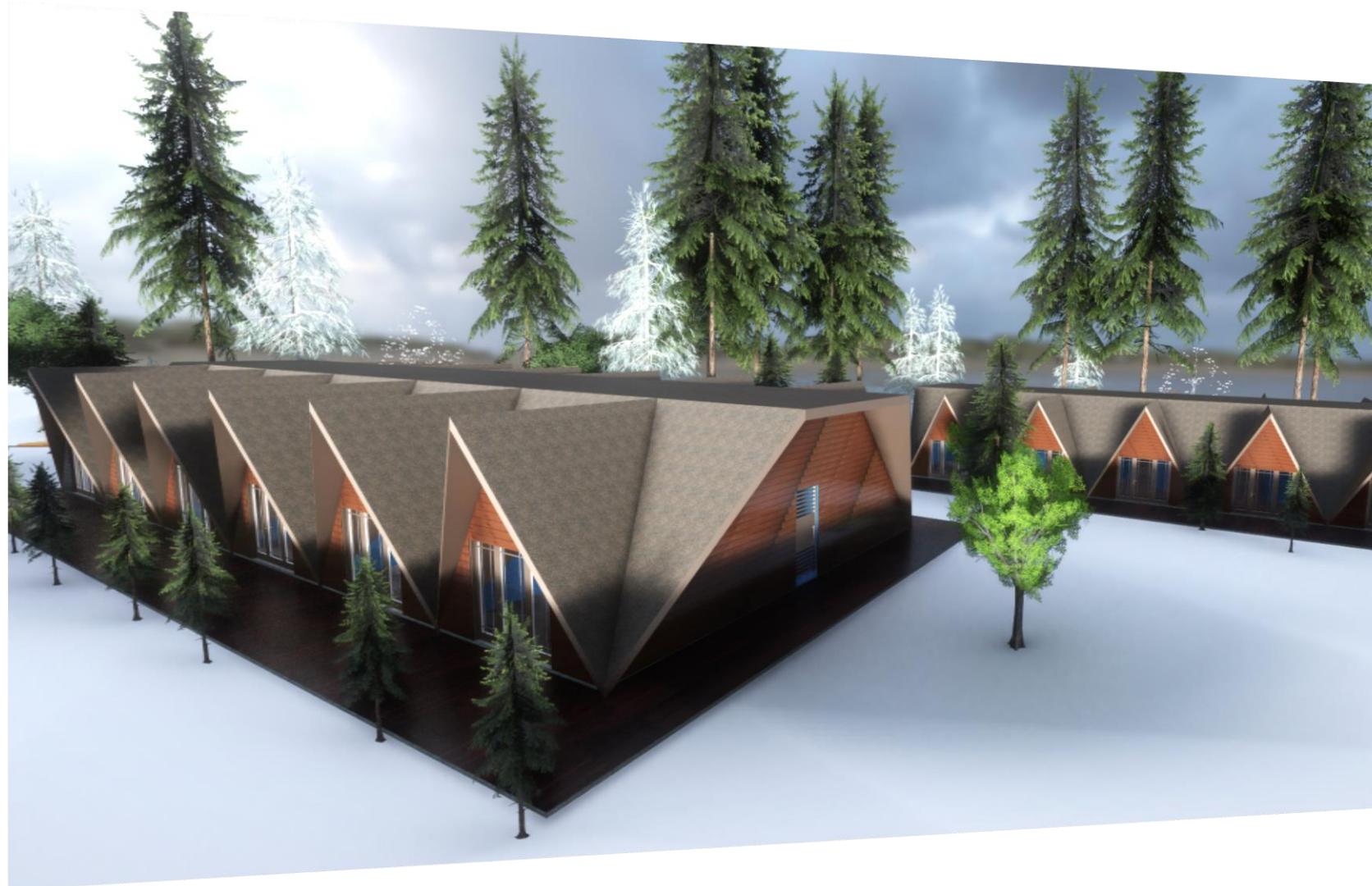
---





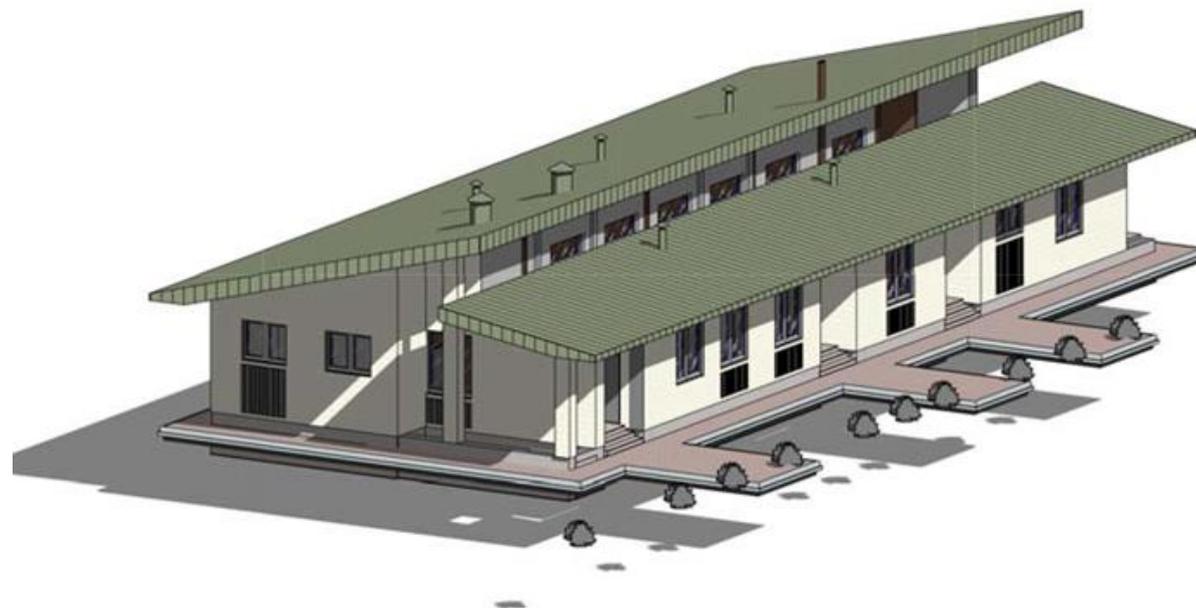
## Самонесущая конструкция, не требует фундамента (ЛСТК)

---





Клуб - столовая





## Технико-экономическое обоснование

Все расчеты произведены без учета НДС

Предпроектное предложение по созданию детского лагеря по адресу Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Вырица, ул. Володарского д.1

	Ед. изм.	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	5-й год	Итого
<b>Сумма ежегодной арендной платы за Земельный участок</b>	тыс. руб.	1	1	1	1	1	5
Площадь земельного участка	м2	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000
Общая площадь строительства, в том числе:	м2	1 461	0	0	0	0	1 461
спальные корпуса	м2	900					900
корпус для администрации, медпункт, хозблок	м2	250					250
клуб-столовая, пищеблок, хранилище продуктов	м2	296					296
здание газовой котельной	м2	15					15
медпункт	м2	-					0
спорткомплекс	м2	0					0
технический центр	м2	0					0
прочие	м2	0					0
<b>Показатели продаж</b>							
Средняя цена путевки на 1 ребенка за 1 смену	тыс. руб.	30	31	31	32	32	
Продолжительность смены в летний сезон	дн.	20	20	20	20	20	
Количество смен в сезон	шт.	4	4	4	4	4	
Средняя цена номера за 1 сутки в весенне-осенний период	тыс. руб.	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	
<b>Показатели инвестиционных затрат</b>							
Затраты на аренду земельного участка	тыс. руб.	-1	-1	-1	-1	-1	-5
Затраты на технологическое присоединение к инженерным сетям	%	32%					
Затраты на благоустройство	%	15%					
<b>Показатели СМР</b>							
Стоимость СМР на 1 м2 общей площади нового строительства	тыс. руб.	-51,780					



## Технико- экономическое обоснование Основные ТЭПы проекта

Основные ТЭПы проекта	Ед. изм.	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	5-й год	Итого
Площадь земельного участка	м2	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000
Количество месяцев строительства	месяц	6					6
Этажность	эт.	1	1	1	1	1	1
Количество мест	шт.	90	90	90	90	90	90
Общая площадь строительства, в том числе:	м2	1 461	0	0	0	0	1 461
спальные корпуса	м2	900					900
корпус для администрации, медпункт, хозблок	м2	250					250
клуб-столовая, пищеблок, хранилище продуктов	м2	296					296
здание газовой котельной	м2	15					15
Полезная площадь	м2	900					900
Площадь застройки	м2	1 461,0					1 461
Площадь озеленения и благоустройства	м2	14 539,0					14 539



# Технико- экономическое обоснование

## Расчет денежного потока

Все расчеты произведены без учета НДС

НАИМЕНОВАНИЕ СТАТЬИ							
<b>Денежный поток по проекту</b>							
Поступления от реализации	тыс. руб.	14 175	14 459	14 748	15 043	15 343	73 767
Реализация путевок в летний сезон	тыс. руб.	10 800	11 016	11 236	11 461	11 690	56 204
Реализация номеров в весенне-осенний период	тыс. руб.	3 375	3 443	3 511	3 582	3 653	17 564
Затраты на строительство	тыс. руб.	-88 651	-1	-1	-1	-1	-88 655
СМР основные	тыс. руб.	-88 650	0	0	0	0	-88 650
СМР основные	тыс. руб.	-39 150	0	0	0	0	-39 150
Внутриплощадочные наружные сети	тыс. руб.	-28 000	0	0	0	0	-28 000
Благоустройство	тыс. руб.	-13 000	0	0	0	0	-13 000
Проектно-изыскательские работы	тыс. руб.	-8 500	0	0	0	0	-8 500
Инвестиционные затраты	тыс. руб.	-1	-1	-1	-1	-1	-5
Аренда земельного участка	тыс. руб.	-1	-1	-1	-1	-1	-5
Эксплуатационные затраты	тыс. руб.	-5 957	-6 076	-6 198	-6 322	-6 448	-31 001
<b>ИТОГО Денежный поток по проекту</b>	тыс. руб.	<b>-80 433</b>	<b>8 381</b>	<b>8 549</b>	<b>8 720</b>	<b>8 894</b>	<b>-45 889</b>
Собственный капитал (внебюджетные средства)	тыс. руб.	-45 108	-6 077	-6 199	-6 323	-6 449	-70 156
Участие города	тыс. руб.	-49 500	0	0	0	0	-49 500
Внутриплощадочные наружные сети	тыс. руб.	-28 000	0	0	0	0	-28 000
Благоустройство	тыс. руб.	-13 000	0	0	0	0	-13 000
Проектно-изыскательские работы	тыс. руб.	-8 500	0	0	0	0	-8 500
<b>ИТОГО Денежный поток с учетом инвестиций города</b>	тыс. руб.	<b>-30 933</b>	<b>8 381</b>	<b>8 549</b>	<b>8 720</b>	<b>8 894</b>	<b>3 611</b>



## Технико- экономическое обоснование

### Расходы города на реализацию проекта

Все расчеты произведены без учета НДС							
Сумма за аренду земельного участка	тыс. руб.	1	1	1	1	1	5
Количество детей, отдохнувших в летнем лагере	чел.	360	360	360	360	360	1 800
Сумма расходов на коменсацию летнего отдыха 30% от стоимости путёвки	тыс. руб.	-3 240	-3 305	-3 371	-3 438	-3 507	-16 861
Сумма расходов на благоустройство, внутриплощадочные наружные сети и проектно-изыскательские работы	тыс. руб.	-49 500	0	0	0	0	-49 500
<b>ИТОГО финансовый результат СПб</b>	тыс. руб.	<b>-52 739</b>	<b>-3 304</b>	<b>-3 370</b>	<b>-3 437</b>	<b>-3 506</b>	<b>-66 356</b>



## Основные выводы по проекту

---

- Рекомендуемая модель реализации проекта- заключение договора аренды, после проведения открытого аукциона
- Инвестирование в строительство временных сооружений согласно предложенному проекту составит 88,6 млн. рублей
- Ежегодная прибыль от основной деятельности объекта, включая использование в весенне-осенний период составит 8 млн. рублей
- При условии финансирования городом расходов по подключению к сетям, благоустройство и проектно-изыскательские работы в размере 49,5 млн. рублей, проект выйдет на полную окупаемость за 5 лет
- Реализация проекта предполагает прекращение предоставления субсидии в размере от 5 до 10 млн. рублей ежегодно на содержание лагеря в перспективе 5 лет и полностью сократить расходы на территорию со стороны города (требуется предоставление статистики о расходах на содержание территории)
- Расчет показывает, что в перспективе 5 лет бюджет и инвестор смогут достигнуть положительного финансового результата, выраженного в сокращении расходов со стороны города и достижения окупаемости со стороны инвестора.



Предпроектное предложение по созданию детского лагеря  
по адресу Ленинградская область, Гатчинский район,  
пос. Вырица, ул. Володарского д.1

## Контакты

---

АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

[КУПИТЬ УГОРОДА ПРОСТО.РФ](https://www.kupit-ugoroda-prosto.ru)

При наличии  
заинтересованности в  
эксплуатации объектов, их  
оснащении заявки присылать  
по адресу:  
[pochta@property-fund.ru](mailto:pochta@property-fund.ru)

Консультационный офис  
+7 (812) 777 2727

Адрес 190000, Санкт-Петербург,  
переулок Гривцова, дом 5



@spbfund