

ООО «ХАСЛ» СПОРТИВНЫЙ ДЕТСКИЙ ЛАГЕРЬ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ОТДЫХА И РЕАБИЛИТАЦИИ

22.10.2021

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ И АКТУАЛЬНОСТЬ ПРОЕКТА

1. Предварительные сведения и описание проекта

№ проекта: 8580

Уровень проекта: Региональный

Сфера: Социальная инфраструктура

Отрасль: Детский отдых и оздоровление, Физическая культура и спорт

Подотрасль: Многофункциональные спортивные комплексы, физкультурно-оздоровительные комплексы, спортбазы.

География проекта: г. Санкт-Петербург, г. Кронштадт

Стадия проекта: Проектная идея, **Сбор данных и основных условий**, Анализ данных и структурирование, оценка и решение публичной стороны, конкурс (или) подписание соглашения с частной стороной, прединвестиционные мероприятия, инвестиционные мероприятия, эксплуатация, завершен

Краткое описание проблемы (задачи):

На примере реконструкции спортивного лагеря Старт (г. Кронштадт) рассматривается вариант создания нового общественного пространства и детского лагеря, в целях разработки долгосрочной программы развития летнего детского отдыха в Ленинградской области, а также, для обеспечения каждому ребенку Санкт-Петербурга и ЛО и минимум одну смену отдыхать летом в обязательном порядке, с возможностью принимать гостей из соседних регионов.

В Кронштадте имеет место значительный дефицит крытых физкультурно-оздоровительных комплексов и спортивных центров. Текущее предложение видов спорта ограничено: в городе отсутствует ледовая арена для зимних видов спорта и представлено небольшое количество площадок для многофункционального использования (баскетбол, волейбол, футбол и т.д.). Спортивная школа г. Кронштадт арендует помещения, так как не имеет собственного здания с пригодным и должным образом

оборудованными для видов спорта, по которым проходит подготовка обучающихся, залами и помещениями, три объекта строительства ФОК «заморожены».

Строится новый спортивный центр на территории Острова Фортов (открытие в 2023г), который будет включать одну крытую площадку для командных видов спорта (футбол, баскетбол, волейбол и др.), крытую ледовую арену (для хоккея с шайбой, фигурного катания, следж-хоккея, шорт-трека и др.) и открытые площадки (для воркаута, стритбола и др.), что не покроет дефицита многофункциональных спортивных сооружений в городе для круглогодичных занятий спортом как любителей, так и профессионалов.

Описание целей проекта:

Создание спортивно-оздоровительного и туристического комплекса, рассчитанного на использование в целях агломерации Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Помогаем администрации государственных учреждений обеспечить подготовку воспитанников школы командных видов спорта на паркете, решая проблему изношенности инфраструктуры спортлагерей.

Помогаем родителям отправлять детей на оздоровление и отдых за доступные средства при помощи создания современной инфраструктуры лагеря.

Дополнительное обоснование актуальности.

Подтверждение наличия необходимого (прогнозного) спроса.

Существует тенденция к снижению количества детских лагерей отдыха в России. Так, по данным Минпросвещения, в 2018 году таких лагерей насчитывалось 45197, в 19-м году их численность сократилось на 625, в 2021 году, по прогнозу министерства, количество лагерей снизится еще почти на семь тысяч и составит 37594. <https://sn.ria.ru/20210518/deti-1732792417.html>

Отдельно отметим, что ответственность за организацию лагерей несут не региональные, а муниципальные власти.

- Документы, обосновывающие актуальность проекта.

Действующие документы государственного стратегического планирования (госпрограммы, стратегии и др.).

Общей концепцией обсуждения территориального развития повсеместно становятся мастер-планы городов и территорий вокруг них. В частности, ДОМ.РФ уже разработал мастер-планы для шести дальневосточных городов и готов продолжить эту работу, активно обсуждаются мастер-планы территорий г Калининграда, Астрахани и других. Президент России Владимир Путин, выступая на пленарном заседании ВЭФ, сообщил, что программу развития и мастер-планы для каждого города Дальнего Востока нужно подготовить в течение двух лет. Для остальных городов и агломераций эти задачи также становятся актуальными. В 2020г. АСИ (Агентство стратегических инициатив) провели конкурс на создание мастер-планов туристических кластеров: <https://www.centeragency.org/ru/news/302>

В данном документе представлен проект развития отдельно взятой территории г. Кронштадта. Проект представлен в рамках реализации пилотной инициативы со стороны частного бизнеса, в рамках проведения Форума АСИ (Агентство стратегических инициатив) «Сильные идеи для нового времени» в 2020г, когда заявка проекта была поддержана Администрацией Санкт-Петербурга на Региональной экспертной сессии Форума, поддержанная Комитетом по физической культуре и спорту.

2. Участники проекта

Публичный партнер: г. Санкт-Петербург. Для региональных и межрегиональных проектов - субъекты РФ, например, Ленинградская область

Орган власти на стороне публичного партнера: Комитет по инвестициям Администрации г. Санкт-Петербург.

На частной стороне: ООО «ХАСЛ», ИНН 7805760039

Дополнительная информация о частном партнере: команда инвесторов, объединившаяся в проектный офис ООО «Хасл», разрабатывает концепции реконструкции и строительства социальной инфраструктуры, в частности физкультурно-оздоровительных комплексов, детских лагерей. ООО «Хасл» создана как специальная проектная компания (СПК) в проектах государственно-частного партнерства, занимается проектами строительства с целью поддержки детского спорта, формирует консорциум инвесторов.

Иные участники на публичной и частной стороне (если имеются).

Текущий статус.

Предполагаемый способ инициирования проекта: Частная инициатива (упрощенный порядок)

- Текущий этап: Сбор данных и основных условий

Информация о земельном участке и сопутствующей инфраструктуре.

Спортивно-оздоровительный лагерь "Старт" расположен на берегу Финского залива в пригородной зоне города по адресу: г. Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д. 43. Общая площадь земельного участка – 50 374 кв. м. С 2011 года не функционирует. Спортивная школа ежегодно тратит более одного миллиона рублей на его физическую охрану. В 2019 году было проведено техническое обследование СОЛ «Старт». Лагерь нуждается в реконструкции. Первый заезд детей в СОЛ "Старт" состоялся в 1973 году и юных спортсменов было всего лишь 50 человек. Ежегодно количество выезжающих в лагерь увеличивалось, а в последние годы - до 450 человек за три смены.

- Правовая форма и условия соглашения (договора) для реализации проекта.

Наименование объекта (как в соглашении): Спортивно-оздоровительный лагерь "Старт". Правовая форма реализации проекта: Концессионное Соглашение. Срок действия Соглашения: 15 лет.

- Принадлежность права собственности на объект соглашения

До подписания соглашения – объект в городской собственности. В период действия соглашения - объект в городской собственности. После действия соглашения - объект в городской собственности

3. Техничко-экономическое обоснование

Передаваемое имущество (Краткое описание передаваемого имущества в рамках проекта): Деревянные и деревянно-кирпичные строения, находящиеся в аварийном состоянии и требующие сноса.

Справочная информация о передаваемом имуществе (прикрепить файл при наличии).

Капитальные затраты на инвестиционной стадии

Общий объем капитальных затрат, включая НДС: 1 364 000 руб. Возможно изменение по итогу проектирования.

Вид капитальных затрат	Сумма, млн. руб.	Всего, %
Геодезические изыскания, ПСД, госэкспертиза	38	2,79
Строительно-монтажные работы, включая разработку РД	1105	81,01
Приобретение технологически связанного движимого имущества (в т. ч. оснащение)	221	16,2



Создание и (или) модификация объекты интеллектуальной собственности	0	0
---	---	---

Создаваемое имущество (Краткое описание создаваемого имущества): **недвижимое**, движимое, недвижимое + движимое. Спортивный детский лагерь с возможностью применения в качестве туристического объекта в осенне-зимний период, построенный с привлечением внебюджетных средств на условиях государственно-частного партнерства, состоящий из комплекса административных и спортивных зданий, а также гостиницы и апартаментов уровня 3 звезды.

Справочная информация о создаваемом имуществе (прикрепить файл при наличии). Генплан по существующему проекту и альбомы визуализаций.

Наличие проектной документации: существует проектно-сметная документация на реконструкцию СОЛ «Старт», разработанная Администрацией г. Кронштадт в 2020г. под требования спортшколы, без учета компенсации эксплуатационных затрат. Прошла согласование госэкспертизы, отработаны замечания.

Основные финансовые условия

- Финансовая модель (при наличии и возможности их публикации).

Финансовая модель - это система показателей, которая поможет спрогнозировать выручку, денежный поток, прибыль концессионера или частного партнера в рамках ГЧП-проекта, а также просчитать планируемый / необходимый объем бюджетного участия публичной стороны в реализации ГЧП-проекта.

Общие затраты на инвестиционной фазе, включая платежи в пользу финансовой организации и затраты на СПК.

Вид затрат	Сумма, млн. руб.	Всего, %
Общий объем финансирования	1364	100,00
Общий объем бюджетных инвестиций (капитальный грант)	409	29,99
Общий объем частных инвестиций	955	70,01

- Структура финансирования

Вид затрат	Сумма, млн. руб.	Всего, %
Объем бюджетного финансирования (капитальный грант)	409	29,69
Объем частного финансирования	955	70,01
Акционерный займ	0	0
Собственные средства	190	19,9
Долговое финансирование (кредит)	765	80,1



- Описание параметров условий финансирования

Планируемые источники возврата инвестиций:

- 1) Плата за доступность. Данная форма платы чаще всего используется в социальной сфере, когда проект не окупается за счет выручки от потребителей. Предусмотрено использование объекта как бюджетного, с возможностью передачи свободного времени использования и

- дополнительных свободных площадей под коммерческие проекты социальной направленности.
- 2) Иная коммерческая деятельность: субаренда спортивным организациям, компаниями социального бизнеса, оказывающим услуги в области поддержки семьи и детства, спортивной и медицинской реабилитации.
 - 3) Прямой сбор платы потребителей за пользование объектом: продажа часов аренды зала для занятий игровыми видами спорта взрослых в режиме 24x7, услуги по проведению фестивалей и соревнований, услуги по сдаче апартаментов в аренду в осенне-зимний период (за исключением каникулярного времени).

Материалы, подтверждающие возможность привлечения долгового финансирования (предварительно достигнута договоренность со Сбербанком).

Эксплуатационные расходы и доходы проекта

Общие расходы на эксплуатационном этапе, на срок действия соглашения, **2 435 млн. руб.**

- Расчет эксплуатационных расходов

Расчет эксплуатационных расходов сделан затратным методом, исходя из площади зданий и сооружений, планируемых к строительству.

- Функциональная модель лагеря

Бизнес-модель проекта строится на том, что основной профиль объекта – это городской детский спортивный лагерь при спортшколе г. Кронштадта, значительное время которого отдается бюджетным местам на безвозмездной основе, примерно 30% всего времени за календарный год. В спортшколе г. Кронштадта обучается 900 человек, нормативами предусмотрено, что не менее 60% от общего количества учащихся должны пройти летнюю спортивную подготовку, то есть всего 540 человек (4 смены по 135 человек). Предполагается, что за смену в лагере должны отдохнуть три возрастные группы (6-9 лет, 10-14 лет, 15-18 лет) примерно равные по численности, занимающиеся спортивной подготовкой соответственно профилю спортивной школы: футбол, баскетбол, бокс и кикбоксинг, спортивная гимнастика. В соответствии с текущей версией проекта реконструкции лагеря Старт планируется увеличить количество детей, отдохнувших и прошедших спортивную программу летней подготовки, в 1.5 раза (с 450 до 800, 225 детей в смену), при этом плановые параметры лагеря можно увеличить до 1000 детей (**4 смены по 250 человек**). Сравнимый по площади Всесезонный учебно-спортивный палаточный комплекс «Лагерь настоящих героев» (площадь комплекса 40 300 кв. м) рассчитан на 160 детей в смену, размещение в кампусных легковозводимых домиках. Лагерь Артек в каждую летнюю смену принимает более 3 000 детей, в зимнюю – более 1 500, состоит из 9 отдельных лагерей. В среднем, количество детей, приезжающих в каждый из лагерей Артека 300-400 человек в смену.

Для обеспечения всесезонности занятий в лагере спортивные объекты строятся закрытого типа.

Описание:

Объект ФОК: 2-3-4 этажное здание (разной этажности), площадь застройки здания 2000 кв. м., общая площадь 3000 кв.м., полезная площадь 2800 кв. м.. Площадь спортивной составляющей: большой универсальный игровой зал 42x45 – 1890 кв.м, тренажерный зал – 51 кв.м, малый универсальный игровой зал - 500 кв. м., медико-восстановительный центр, реабилитационный центр, вместимость трибун 150 человек, места МГН. Объект предназначен для учебно-тренировочных повседневных и периодических физкультурно-оздоровительных занятий, в том числе маломобильными группами населения (МГН), по следующим видам спорта: баскетбол; волейбол; теннис; бадминтон; мини-футбол; групповые гимнастические занятия; групповые атлетические занятия.

Объект спортивный некапитальный: общая площадь 5300 кв. м, не более 70 процентов от площади территории, предоставляемой для размещения объекта; 2 крытых футбольных поля, 4 теннисных корта; материалы ограждающих конструкций - стекло, алюминий, металл, дерево; с подключением объекта к сетям электроснабжения, водопровода, канализации, теплоснабжения и заглублением до 0,5 м, без устройства фундаментов.

Апартаменты – гостиница на 160 номеров по 20-22 кв. м, (размещение по 2 человека, с возможностью проживания до 3-х человек) в восьми корпусах отеля. Общая площадь застройки корпусов 3000 кв. м. В

период работы летнего лагеря каждая группа жилых блоков - корпусов гостиницы (для размещения детей 6-9 лет, 10-14 лет, 15-18 лет) имеет свою отдельную функциональную зону для разностороннего использования - спортивная площадка, место сбора, место проведения локальных мероприятий и мастер-классов внутри отрядов и т.д. Номера на первых этажах предусматривают трансформируемость помещений для размещения МГН.

Административно-бытовой корпус с клубом- столовой – общественный центр общей площади застройки 2000 кв. м.

Если рассматривать спортивно-оздоровительный комплекс как отдельный объект, его доходность не превысит 10%, срок окупаемости может составить до 20 лет. Повысить показатели может помочь комплекс мер, направленных на расширение целевой аудитории, повышение качества обслуживания. Этому поможет наличие объектов с практически 100% загрузкой и максимально высокими ставками. Рассчитывается на заполняемость гостиницы в 50%, спортивных площадок - 90%. на рентабельность 10% и срок окупаемости - 15 лет. Ежегодный доход от комплекса оценивается в 110-130 млн руб. В данном проекте основные показатели будут достигаться благодаря доходам от гостиницы, а также коммерческим спортивным занятиям.

Структура доходов (источников возврата инвестиций) частной стороны

Вид затрат	Сумма, млн. руб.	Всего, %
Общая выручка на срок действия соглашения (15 лет)	1 874	100,00
Коммерческая выручка от оказания профильных услуг	1 165	62,17
Коммерческая выручка от иных видов деятельности	273	14,57
Выручка от регулируемых видов деятельности	0	0
Выплаты из бюджета	436	23,27
Покрытие операционных затрат	0	0
Покрытие инвестиционных затрат	436	100



Описание условий покрытия затрат

- Условие покрытия операционных затрат

Операционные затраты учитываются при формировании выручки предприятия.

- Условие покрытия инвестиционных затрат

Инвестиционные затраты покрываются частично поступлениями из бюджета, частично – из прибыли.

Финансовая эффективность.

- Расчетная (необходимая / возможная):

Внутренняя норма доходности (IRR) на собственные средства - 32%

Внутренняя норма доходности (IRR) проекта (без учета бюджетных средств) – 32%

Арендная плата, концессионная плата и иные обязательные платежи частного партнера

Правовая форма и условия соглашения (договора) для реализации проекта

Копии актов, которыми установлены льготы по арендной плате для концессионеров / частных партнеров (соответствующих типов объектов)

Копии актов, которыми установлены льготы по налогу на прибыль, налогу на имущество организаций, для налогоплательщиков, являющихся концессионерами / частными партнерами

4. Необходимые условия для запуска проекта и SWOT-анализ

Особенности и основные необходимые условия для успешного запуска проекта.

Для решения вопросов сбалансированной схемы сосуществования бюджетной и частной организации на территории вновь возводимой инфраструктуры необходимо принять региональные нормативные документы, регулирующие такую деятельность, получить разъяснения относительно природоохранной зоны, на территории которой находится лагерь.

SWOT-анализ

- Сильные стороны проекта

Критическая нехватка спортивной инфраструктуры, а также в сфере организации детского отдыха и летней подготовки учащихся спортивных школ дает преимущество проекту, так как именно эти вопросы проработаны наилучшим образом. За счет доступности спортивной инфраструктуры планируется увеличить объем продаж, за счет продуманной стратегии формирования многопрофильных услуг – достигается уверенность в конкурентной борьбе.

- Слабые стороны проекта

У проекта нет аналогов в РФ, так как точечные небольшие проекты реконструкции детских лагерей реализованы, но нет моделей, где бюджетное учреждение совмещает свою деятельность с коммерческими структурами в рамках одного объекта, распределяя нагрузку и полномочия через цифровые сервисы в течение периода «жизненного цикла».

- Возможности для проекта

С 2019г активно обсуждается система восстановления детских лагерей. Агентство стратегических инициатив (АСИ) разработало документ, в котором предлагается восстановить заброшенные детские лагеря отдыха, на реализацию проекта понадобится почти 135 млрд рублей. АСИ в своем проекте предлагает использовать механизм государственно-частного партнерства (ГЧП) и концессионных соглашений для строительства и реконструкции детских лагерей. Но инфраструктуру недостаточно только восстановить, на что потребуются значительные средства, но и содержать в дальнейшем, что также имеет большие затраты. Сочетание бюджетной и коммерческой модели, предложенной в настоящем проекте, позволит осуществить запуск программы реконструкции и создания детских лагерей быстрее.

- Угрозы для запуска проекта

Отсутствие достаточных компетенций для реализации проекта со стороны сотрудников РОИГВ, исключительно бюджетное финансирование аналогичных проектов и все связанные с этим сложности. Территория спортивного лагеря находится на территории природного заповедника, для чего требуется дополнительная регламентация ведения строительных работ.

Описание конкурентных преимуществ проекта

Для реализации проекта собрана команда, обладающая необходимыми компетенциями как в области строительства, организации и обустройства общественных пространств, опираясь на лучшие мировые тенденции, так и области непосредственно будущей эксплуатации (оператора сервисов лагеря): компаний социального предпринимательства сферы детского спорта, спортивной реабилитации, отдыха для людей с ОВЗ, гостиничного бизнеса. Лагерь будет строиться рядом с исторически важными для ЛО и Санкт-Петербурга объектами – фортами, в том числе Форт Шанец. При развитии проекта в сторону туристического направления возможно включение в зону реконструкции исторической территории Форты Шанец.

5. Заключение

Файлы, которые дополнительно обосновывают конкурентные преимущества проекта.

Финансовая модель.

Годы проекта	1	2	3	4	5
Календарные годы	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
Доход от продаж (ВСЕГО), тыс. руб.	77 500,00	107 100,00	130 500,00	137 900,00	145 850,00
в том числе:					
Игровые залы (2 шт)	25 900	34 600	43 200	45 400	47 700
Футбольные поля (2 шт)	6 475	17 300	21 600	22 700	23 850
Теннисные корты (4 шт)	25 900	34 600	43 200	45 400	47 700
Аренда помещений/ профиль бизнеса					
Общепит -кафе	1 994	2 100	2 200	2 300	2 400
Общепит- столовая	1 994	2 100	2 200	2 300	2 400
Реабилитационный центр с тренажерным залом	2 400	2 500	2 600	2 700	2 800
Апартаменты-гостиница 3 звезды	6 750	7 100	7 500	7 900	8 300
Минимаркет	997	1 000	1 100	1 200	1 300
Аренда офисных помещений	1 000	1 100	1 300	1 500	1 800
Прочие доходы					
Реклама на интернет- сайте комплекса	300	500	800	900	1 000
Прокат спортивного инвентаря	790	900	1 000	1 100	1 200
Проведение мероприятий, фестивалей	3 000	3 300	3 800	4 500	5 400
Валовая прибыль, тыс руб.	77 500	107 100	130 500	137 900	145 850
Постоянные затраты (ВСЕГО), тыс руб.	137 698	143 474	148 258	153 252	158 897

в том числе:					
Амортизация	19 200	19 200	19 200	19 200	19 200
Затраты на персонал (ФОТ)	65 300	68 600	72 000	75 600	79 400
Содержание имущества	3 600	5 200	5 500	5 800	6 100
Содержание парка	2 300	2 400	2 500	2 600	2 700
Административно-управленческие расходы	3 520	3 696	3 881	4 075	4 319
Проценты по кредиту	52 378	52 378	52 378	52 378	52 378
Реклама и маркетинг	1 800	1 900	2 100	2 300	2 800
Расходные материалы, бытовая химия и прочее	4 300	4 500	4 700	4 900	5 100
Транспортные расходы	570	600	700	800	1 000
Услуги связи и интернет	430	500	600	700	800
Прочие расходы	3 500	3 700	3 900	4 100	4 300
Прибыль (убыток) до налогов	- 60 198	- 36 374	- 17 758	- 15 352	- 13 047
Налоги (ВСЕГО), тыс.руб.	14 300	14 086	13 875	13 667	13 462
в том числе					
НДС	-	-	-	-	-
налог на прибыль	-	-	-	-	-
налог на имущество	14 300	14 086	13 875	13 667	13 462
чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	- 74 498	- 50 460	- 31 633	- 29 019	- 26 509
ЕБИТДА, тыс. руб.	11 380	35 204	53 819	56 225	58 531
ЕБИТДА, %	15	33	41	41	40