

СТРОИТЕЛЬСТВО ПЛАВАТЕЛЬНОГО БАССЕЙНА

В Г. САЯНОГОРСКЕ

Инициатор проекта:
МО г. Саяногорск,
Агентство инвестиционного развития
Фонда развития Республики Хакасия



РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

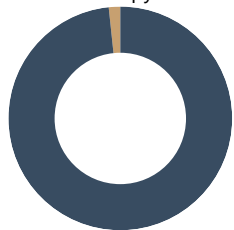
ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- ▲ Строительство и эксплуатация бассейна на специально отведенном земельном участке в центре города металлургов – Саяногорске*
- ▲ Цель – создание востребованной площадки для спортивных мероприятий на «короткой воде»**, включая соревнования всех уровней, в том числе для паралимпийцев
- ▲ Реализация проекта путём заключения концессионного соглашения с муниципальным образованием г. Саяногорск

ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА

- ▲ Проект согласуется с программой преобразования г. Саяногорска, реализуемой с 2024 г. муниципальной властью и компанией РУСАЛ в рамках развития территории присутствия РУСАЛа
- ▲ Строительство в соответствии с разработанной проектно-сметной документацией, прошедшей гос. экспертизу в июне 2023 года
- ▲ Необходимые исследования, изыскания проведены
- ▲ Дефицит современных бассейнов = возможности для успешного бизнеса без значительной конкуренции
- ▲ Гарантированный муниципальный заказ на занятия спортсменов и групп здоровья школьников с 1 по 11 классы

Структура инвестиций,
млн руб.



ПОТРЕБНОСТЬ В ИНВЕСТИЦИЯХ

542,1 млн руб. – общая потребность в инвестициях с НДС, всего

534 млн руб. – строительство бассейна с НДС

8,1 млн руб. – затраты на оборудование с НДС

* г. Саяногорск – территория присутствия АО «РУСАЛ САЯНОГОРСК», АО «РУСАЛ-САЯНАЛ»

** стандартный 25-метровый бассейн

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Текущий статус	Предынвестиционный
Площадь территории	0,61 Га
Общий объем инвестиций	542,1 млн руб.
ЕБИТДА	1586,3 млн руб.
Рентабельность ЕБИТДА	78,4%
NPV	57,7 млн руб.
IRR	23,8%
Ставка дисконтирования	20%
Срок окупаемости	8,4 лет
Период планирования проекта	10 лет
Срок строительства	2 года
Общая пропускная способность бассейна	600 чел./сут.
Режим работы	12 ч/сут. (может корректироваться инвестором)
Количество рабочих дней в году	365-366

NPV – Чистая приведенная стоимость

IRR – Внутренняя норма доходности

ЕБИТДА – показатель, отражающий прибыль потенциального инвестора

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТА



Местонахождение:

Республика Хакасия, г. Саяногорск,
мкр. Центральный, 9 Б (19:03:040203:102)



Отрасль:

Спорт



Тип проекта:

Создание
нового спортивного объекта

Описание текущего состояния

- Число бассейнов в г. Саяногорск – 3, все находятся в частной собственности и имеют высокий уровень износа, срок их эксплуатации от 20 до 30 лет
- Проблема нехватки качественных площадок для учебных и тренировочных занятий, для проведения соревнований по плаванию, включая мероприятия для людей с нарушениями опорно-двигательного аппарата
- Спортсменам предоставляется в аренду 25-метровый бассейн СК «Алые паруса»
- Аренда бассейна в СК «Алые паруса» осуществляется на коммерческой основе, но не обеспечивает необходимое количество тренировок и спортивных мероприятий
- Нет условий для проведения соревнований на межрегиональном и федеральном уровнях, формирования спортивной сборной Хакасии для участия во всероссийских соревнованиях
- Дефицит площадок для обучения детей и молодежи, в том числе инвалидов, базовым жизнеобеспечивающим навыкам плавания

Инфраструктурное обеспечение проекта

- Новый бассейн будет иметь всю необходимую коммунальную инфраструктуру, все точки подключения к сетям находятся в непосредственной близости к месту строительства*
- С северной и восточной стороны участок ограничен местными автомобильными проездами мкр. Центральный
- Въезд на территорию спортивного объекта «Плавательный бассейн» осуществляется с существующего внутриквартального автомобильного проезда, расположенного с восточной стороны от отведенного участка
- Территория отведенного участка свободна от застройки
- Угрозы подтопления отведенного участка талыми и дождевыми стоками отсутствуют

Кадровые ресурсы**

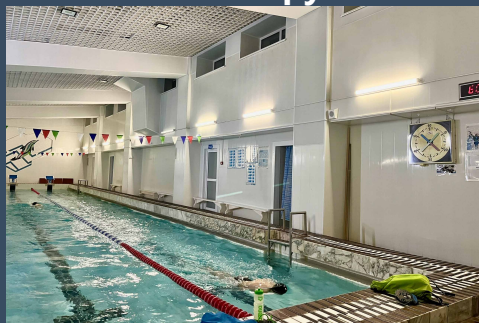
Должность	Численность, чел. (может корректироваться инвестором)
Главный инженер	1
Бухгалтер	1
Администратор	1
Тренер	2
Кассир	1
Медик	1
Лаборант	1
Официант	1
Бармен	1
Уборщица	2
Охранник	2
Итого	14

* В соответствии со сводным планом сетей инженерно-технического обеспечения, ТОМ 2 проектной документации

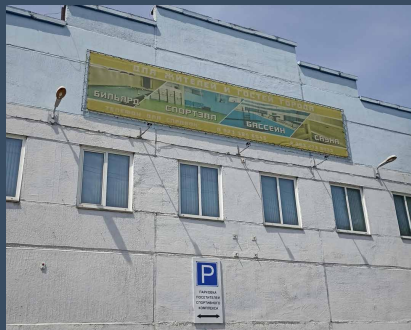
**согласно штатного расписания, разработанного для подготовки проектной документации, может корректироваться инвестором

СУЩЕСТВУЮЩИЕ БАССЕЙНЫ

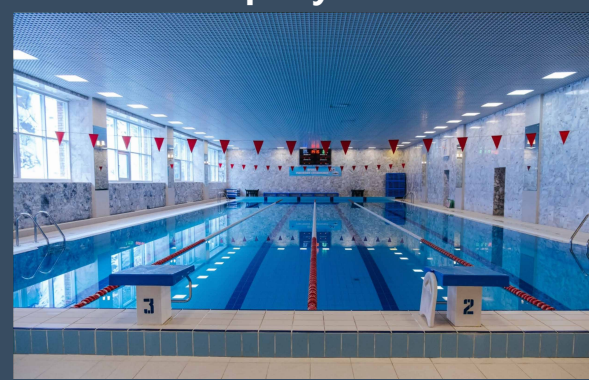
Спортивный комплекс
«Алые паруса»



Спортивный комплекс
«Sayan Pool»



Физкультурно-спортивный комплекс
«Черемушки»



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТА, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ

Местоположение	Республика Хакасия, г. Саяногорск, мкр. Центральный, 9 Б
Площадь земельного участка	61 тыс. м²
Кадастровый номер	19:03:040203:102
Правообладатель земельного участка	Муниципальное автономное учреждение «Городские спортивные сооружения»
Более 5000 чел. потенциально заинтересованы в покупке недвижимости в Саяногорске в течение 5 лет	
Средняя заработная плата в г. Саяногорск	85,9 тыс. руб. (янв.-нояб. 2024)
Средняя заработная плата в респ. Хакасия	73 тыс. руб. (янв.-нояб. 2024)



2025



Проведение конкурентных процедур на основании частной или публичной концессионной инициативы



Заключение концессионного соглашения

2026



Строительство и оборудование бассейна, благоустройство территории

2027














Ввод бассейна в эксплуатацию



Внесение бассейна в единый реестр объектов спорта РФ (для проведения официальных спортивных соревнований)

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ИНВЕСТИРОВАНИЯ

Условные обозначения

-  Земельный участок под строительство плавательного бассейна
-  Жилой комплекс «Атмосфера» (период строительства 2025-2027 гг.)
-  мкр. «Северный» (перспективная площадка под жилищное строительство)
-  Перспективный выход на набережную
-  Городской бульвар «На семи ветрах» (окончание строительства 2025 год)
-  Спортивный объект
-  Администрация города
-  Остановка общественного транспорта
-  Детский сад
-  Кафе
-  Гостиница



Рядом с объектом инвестирования расположены площадки комплексного развития Центрального микрорайона и нового микрорайона «Северный»:

- ▲ **площадка №1 «РУСАЛ-КвартАл»*** создается в рамках реализации совместного проекта Администрации г. Саяногорск и компании РУСАЛ по преобразованию Центрального микрорайона, с жилым фондом 19,2 тыс. м² и благоустроенной территорией, которая будет объединена с бульваром «На семи ветрах»**.
- ▲ **площадка №2 «мкр. Северный»** 73,5 тыс. м² жилого фонда, планируемая численность жителей 2,7 тыс. чел.

* Жилищный проект компании РУСАЛ для своих сотрудников

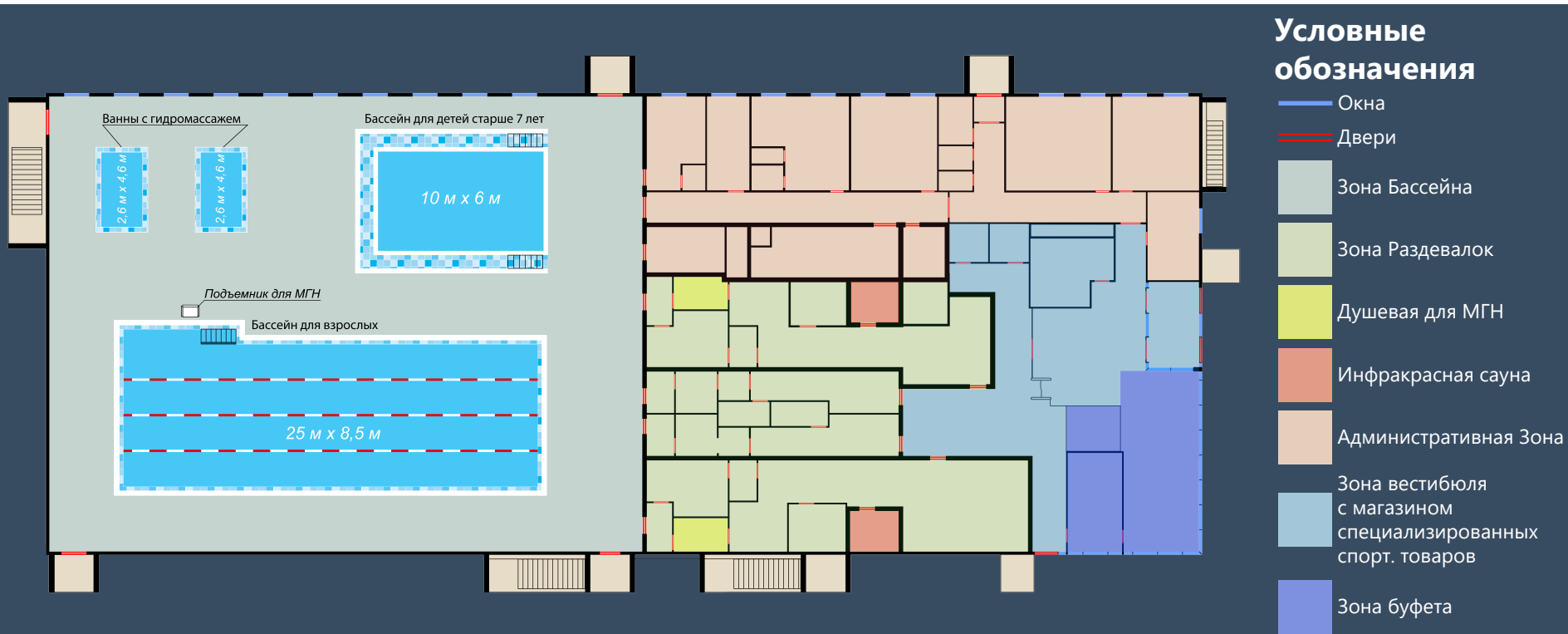
**Проект-победитель IX всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды. Будет построен в 2025 году

ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ



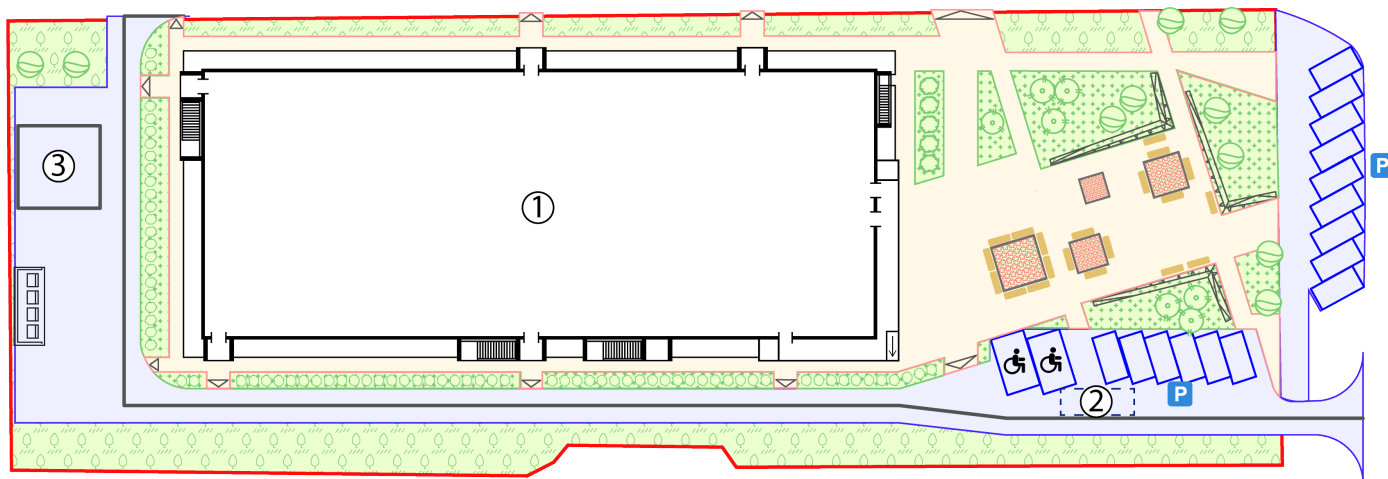
ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

ПЛАН-СХЕМА



ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

ПЛАН-СХЕМА ОКРУЖЕНИЯ



Условные обозначения

- ① Здание плавательного бассейна
- ② Емкость сбора дождевых стоков
- ③ Трансформаторная подстанция

■ Проезды и площадки из асфальтобетона

■ Тротуарное покрытие из бетонной плитки

■ Покрытие площадки для мусорных контейнеров из цементобетона

● Ель восточная

● Береза

● Роза кустовая

■ Газон партерный

■ Цветник

■ Существующая растительность

— Граница отвода земельного участка

■ Площадка для временной парковки автомобилей

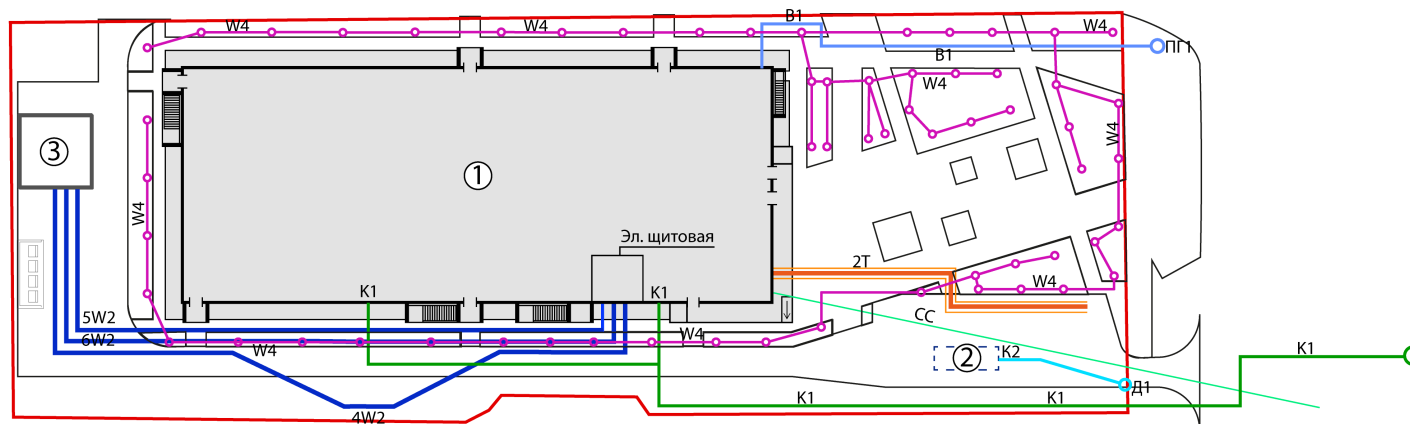
■ Площадка для временной парковки автомобилей вне границ отвода

■ Площадка для временной парковки автомобилей для МГН (маломобильных групп населения)

■ Наклонные подпорные стенки

ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

ПЛАН-СХЕМА СНАБЖЕНИЯ



Условные обозначения

- Граница отвода земельного участка
- ① Здание плавательного бассейна
- ② Емкость сбора дождевых стоков
- ③ Трансформаторная подстанция
- 2Т Тепловые сети
- В1 ПГ1 Водопровод
- ПГ1 Пожарный гидрант
- K1 Бытовая канализация
- CC Сети связи
- W4 Кабельная линия наружного освещения с фонарями
- 5W2 Кабельная линия 0,4кВ
- Количество кабелей в траншее
- K2 Д1 Дождевая канализация
- Д1 Дождеприемный колодец

ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ НОВОГО ПЛАВАТЕЛЬНОГО БАССЕЙНА



Дети (0-7 лет)

Грудничковое плавание. Мальчики и девочки, желающие научиться плавать, участвовать в детских соревнованиях или просто проводить время на воде



Дети и подростки (7-17 лет)

Мальчики и девочки, интересующиеся спортом, возможностью тренироваться и участвовать в соревнованиях по плаванию



Молодежь (18-30 лет)

Молодые люди, стремящиеся поддерживать физическую форму, заниматься фитнесом на воде или участвовать в водных видах спорта



Взрослые (31-60 лет)

Мужчины и женщины, заинтересованные в оздоровительном плавании, фитнесе, в занятиях для снижения стресса и улучшения общего самочувствия



Пожилые люди (60+)

Мужчины и женщины, ищущие безопасные и щадящие физические нагрузки для поддержания здоровья и гибкости



Лица

с ограниченными возможностями

Инвалиды и лица с поражением опорно-двигательного аппарата, нуждающиеся в адаптированных программах плавания и реабилитации вне зависимости от возраста



Спортсмены

Воспитанники МБУ ДО «Спортивная школа г. Саяногорска»



Команды предприятий и организаций г. Саяногорска

Динамо (МВД), металлурги (РУСАЛ), предприниматели, ХПМЭС (Россети), энергетики (РУСГИДРО), госслужащие

КАНАЛЫ ПРОДАЖ ДЛЯ ЭФФЕКТИВНОГО ПРОДВИЖЕНИЯ УСЛУГ ПЛАВАТЕЛЬНОГО БАССЕЙНА ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ ЦЕЛЕВЫХ ГРУПП



Прямые продажи

собственный сайт, социальные сети, реклама в местных СМИ



Партнерства с организациями

- градообразующее предприятие: сотрудничество с HR-отделом для предоставления специальных предложений и дотаций для сотрудников на занятия спортом. Это может включать абонементы, групповые занятия или индивидуальные тренировки
- фитнес-клубы и спортивные организации: установление партнерских отношений для привлечения клиентов через совместные программы, скидки или акции



Специальные программы и мероприятия

детские программы, адаптированные программы для инвалидов, включая индивидуальные занятия и специальные группы, семейные дни и мероприятия



Спортивные мероприятия

выставки, ярмарки здоровья и фитнеса



Система лояльности

абонементы и скидки, промо-акции



Онлайн-платформы и мобильные приложения

для удобной записи на занятия, просмотра расписания и получения уведомлений о специальных предложениях



Обратная связь

отзывы от клиентов для улучшения качества услуг и повышения удовлетворенности

ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ СПОРТИВНЫХ И ИНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ НА ВОДЕ

(на коммерческой основе)



Соревнования по плаванию

регионального, межрегионального, федерального уровня, любительские, корпоративные соревнования, спартакиады предприятий и организаций, водное поло, синхронное плавание






Иные мероприятия




сдача нормативов ГТО, занятия по аквафитнесу, курсы обучения плаванию для детей и взрослых, реабилитационные программы для лиц с ограниченными возможностями, тематические вечеринки на воде (например, «Ночь плавания»), семейные дни с играми и конкурсами на воде

ВОЗМОЖНАЯ ЗАГРУЗКА БАССЕЙНА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ДНЯ НЕДЕЛИ И ВРЕМЕНИ СУТОК*




Пн - Пт

-  7:00 - 9:00 Высокая нагрузка (тренировки, занятия для работающих людей)
-  10:00 - 15:00 Средняя нагрузка (групповые занятия, курсы для детей)
-  17:00 - 21:00 Высокая нагрузка (после работы, занятия для молодежи и взрослых)

Сб

-  9:00 - 12:00 Средняя нагрузка (семейные занятия, курсы для детей)
-  13:00 - 17:00 Низкая нагрузка (возможны свободные часы для индивидуальных тренировок)
-  18:00 - 21:00 Средняя нагрузка (социальные мероприятия, вечерние тренировки)

Вс

-  9:00 - 12:00 Низкая нагрузка (возможны свободные часы).
-  13:00 - 17:00 Средняя нагрузка (семейные мероприятия)
-  18:00 - 20:00 Низкая нагрузка (подготовка к следующей неделе)

*Время работы бассейна может корректироваться инвестором, например, с 5:30 до 22:45

РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЕКТА



МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ

- Предоставление земельного(ных) участков в аренду без торгов после заключения концессионного соглашения



СОФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА

- Федеральное: предоставление капитального гранта в размере до 80%* стоимости создания объекта спортивной инфраструктуры на основании соглашений о государственно-частном партнерстве или концессионных соглашениях в рамках конкурсного отбора проектов в соответствии с порядком, утвержденным Минспортом России**

*п.п. "в" п. 8.1 Порядка проведения отбора проектов ... по созданию (реконструкции) объектов спортивной инфраструктуры на основании соглашений о государственно-частном партнерстве или концессионных соглашений, обеспечивающих достижение показателей и результатов федерального проекта «Бизнес-спринт (Я выбираю спорт)», утв. Приказом Минспорта России от 30.08.2023 №621

** в соответствии с приложением № 8 к гос. программе РФ «Развитие физической культуры и спорта», утвержденной постановлением Правительства РФ от 30.09.2021 № 1661



ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА РЕГИОНА/ПАРТНЕРА

Инвестиционные обязательства муниципалитета

- Формирование и предоставление инвестору права владения и пользования на земельный участок с характеристиками и в сроки, соответствующие условиям концессионного соглашения
- Передача инвестору проектной документации, результатов необходимых исследований, изысканий, заключений по проекту

Инвестиционные обязательства инвестора

- Создание и эксплуатация бассейна в соответствии с условиями концессионного соглашения


АГЕНТСТВО ИНВЕСТИЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ФОНДА РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ



Руководитель дирекции ГЧП
Кисуркина Елена Владимировна

 +7 (3902) 250-500 (доб. 220)

 air.rh@mail.ru

 г. Абакан,
ул. Крылова, 47А, 2 этаж

Начальник Отдела экономики и развития
Администрации муниципального образования
город Саяногорск

Митрофанова Анжелика Николаевна

 +7 (39042) 2-50-01

 saynoe@mail.ru



Инвестиционный портал
Республики Хакасия
invest19.ru