

СТРОИТЕЛЬСТВО КРЫТОГО КАТКА В Г. САЯНОГОРСКЕ

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



РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- Строительство крытого катка, включая благоустройство прилегающей территории и устройство парковок на специально отведенном земельном участке в центре города Саяногорска
- Ледовое поле размером 30*60 метров обеспечит занятия и соревнования по хоккею с шайбой, керлингу, фигурному катанию, ринг бенди*, шорт-треку, организацию массового катания и иных спортивных, развлекательных и иных событий
- Цель – закрытие дефицита «свободного льда», обеспечение спроса на крытую площадку для семейного отдыха круглогодично
- Реализация проекта путём заключения концессионного соглашения с МО г. Саяногорск

ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА

- Отсутствие аналогов в регионе
- Социально значимый объект
- Проект соответствует стратегии развития физической культуры и спорта в РФ. Возможно получение мер поддержки: субсидии на строительство и эксплуатацию
- Проектно-сметная документация разработана в 2022 году (положительное заключение гос. экспертизы получено 19.04.23)
- Все исследования, изыскания проведены
- Возможность адаптации ледового поля под концерты, выставки, иные деловые и культурные мероприятия (по решению инвестора)
- Через г. Саяногорск проходит популярный национальный туристический маршрут «Сибирские каникулы», созданный по местам отдыха президента России, что обеспечивает дополнительные возможности привлечения гостей

* Ринг бенди – разновидность хоккея с мячом, где матчи проводятся в хоккейных «коробках»

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

0,82 Га	0,39 Га
Площадь земельного участка	Площадь застройки
Текущий статус	Предынвестиционный
Уровень проекта	Муниципальный

Предполагаемый объем инвестиций 497 млн руб.

Источники возврата инвестиций

- сдача в аренду помещений
- предоставление платных услуг
- обеспечение доп. загрузки за счет муниципального заказа

NPV 21,6 млн руб.

EBITDA 886,8 млн руб.

IRR 22,2%

Ставка дисконтирования 20%

Срок окупаемости 8,9 лет

Период планирования проекта 10 лет

Срок строительства 2 года

NPV – Чистая приведенная стоимость

IRR – Внутренняя норма доходности

EBITDA – показатель, отражающий прибыль потенциального инвестора

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТА



Местонахождение:

Республика Хакасия, г. Саяногорск, мкр. Центральный, район жилого дома 10 (19:03:040203:90)

Обзор отрасли

Рынок ледовой инфраструктуры Республики Хакасия (30 сезонных и 2 крытых катка) характеризуется критическим дисбалансом: спрос значительно превышает предложение

Ядро рынка – 3 000+ спортсменов

Нагрузка на инфраструктуру: в среднем 150 спортсменов на 1 каток, при нормативе ~30-40.

31% загруженности крытых катков - бесплатные секции, остальная часть продана, даже в ночные часы. Реальный платный спрос поглощает ВСЁ остальное время

86% всех республиканских соревнований (от чемпионата России до местных турниров, Ночная лига, любители, ветераны по хоккею) вынужденно сконцентрированы в г. Абакане

5 сезонных катков в г. Саяногорске переполнены

Отсутствие крытой арены блокирует развитие хоккея и других ледовых дисциплин в г. Саяногорске

Невозможно проведение соревнований, формирование спортивного резерва и реализация гос. программ подготовки на месте

Строительство крытого катка в Саяногорске – это не создание нового рынка, а захват существующего потока клиентов и решение системной проблемы отрасли



Отрасль:
Спорт



Тип проекта:
Создание
нового спортивного объекта

Инфраструктурное обеспечение проекта

- Все точки подключения к сетям инженерно-технического обеспечения находятся в непосредственной близости к месту строительства*
- Технические условия на присоединение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения получены в 2022 году
- Земельный участок расположен вне зон охраны, защитных зон объектов культурного наследия и вне санитарно-защитных зон предприятий, производств и иных объектов
- Подъезд к зданию осуществляется с северной и южной стороны участка с существующими проездами
- В границах земельного участка находятся капитальные строения: хоккейная коробка, площадка для городков с навесом, две площадки для тенниса, подлежащие сносу Администрацией МО г. Саяногорск перед началом реализации проекта**
- Площадь земельного участка позволяет обеспечить благоустройство (размещение площадок отдыха, игровых, гостевых стоянок) и озеленение

Кадровые ресурсы

Должность	Численность, чел.*
Инструктор спортивный	2
Медработник	1
Администратор	1
Гардеробщик	1
Охранник	1
Административный персонал	3
Уборщик	1
Итого	10

*может корректироваться инвестором

*в соответствии с техническими условиями подключения/присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения

**это условие будет предусмотрено в концессионном соглашении

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТА, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ

Местоположение	Республика Хакасия, г. Саяногорск, мкр. Центральный, 10
Площадь земельного участка	0,8203 га
Кадастровый номер	19:03:040203:90
Правообладатель земельного участка	Муниципальное автономное учреждение «Городские спортивные сооружения»
Земельный участок расположен в зоне «Спортивно-зрелищных и культурных мероприятий» (тер. зона «ОД-4»)	
Средняя заработка плата в г. Саяногорске	101,3 тыс. руб. (янв-июнь 2025)
Средняя заработка плата в г. Абакане	85,6 тыс. руб. (янв-июнь 2025)
Средняя заработка плата в респ. Хакасия	78,6 тыс. руб. (янв-июнь 2025)



2025-2026



Принятие решения о возможности заключения концессионного соглашения с муниципальным образованием г. Саяногорск



Проведение конкурентных процедур



Заключение концессионного соглашения

2027



Строительство и оборудование катка, благоустройство территории

2028



Ввод катка в эксплуатацию

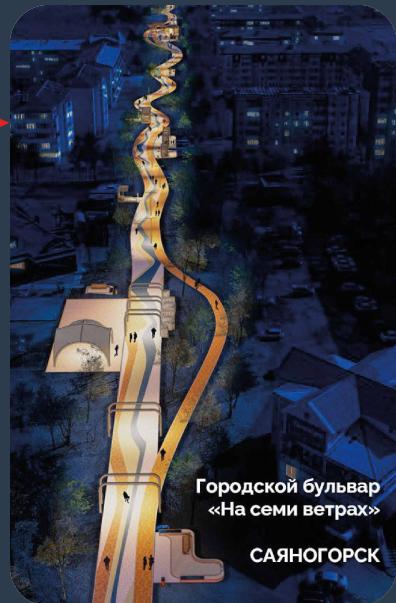


Внесение катка в единый реестр объектов спорта РФ (для проведения официальных спортивных соревнований)

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ИНВЕСТИРОВАНИЯ

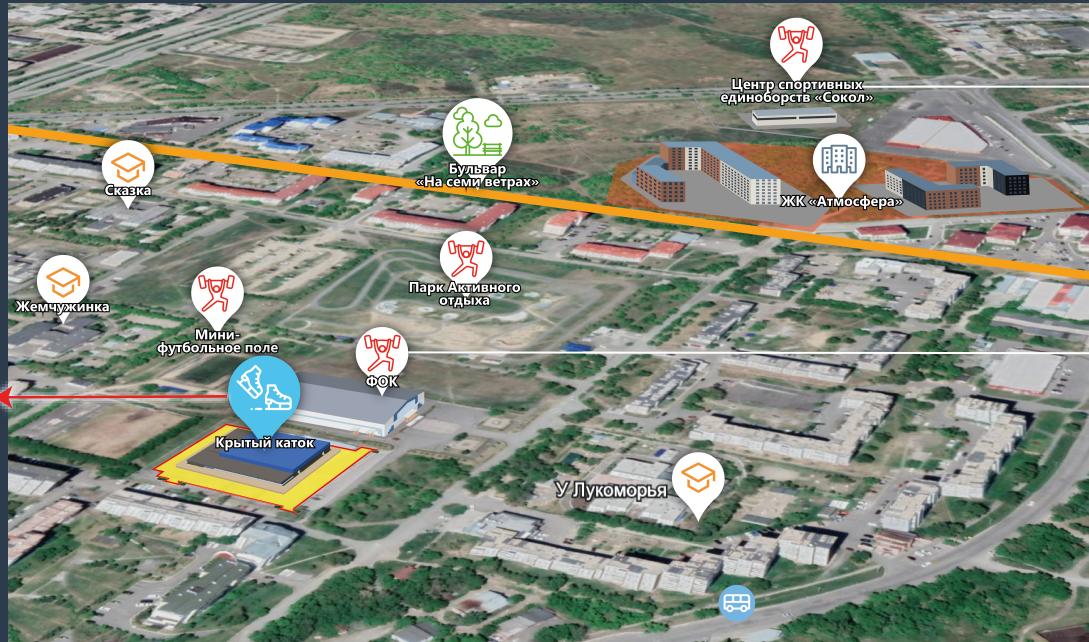
Условные обозначения

-  Земельный участок под строительство крытого катка
 -  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

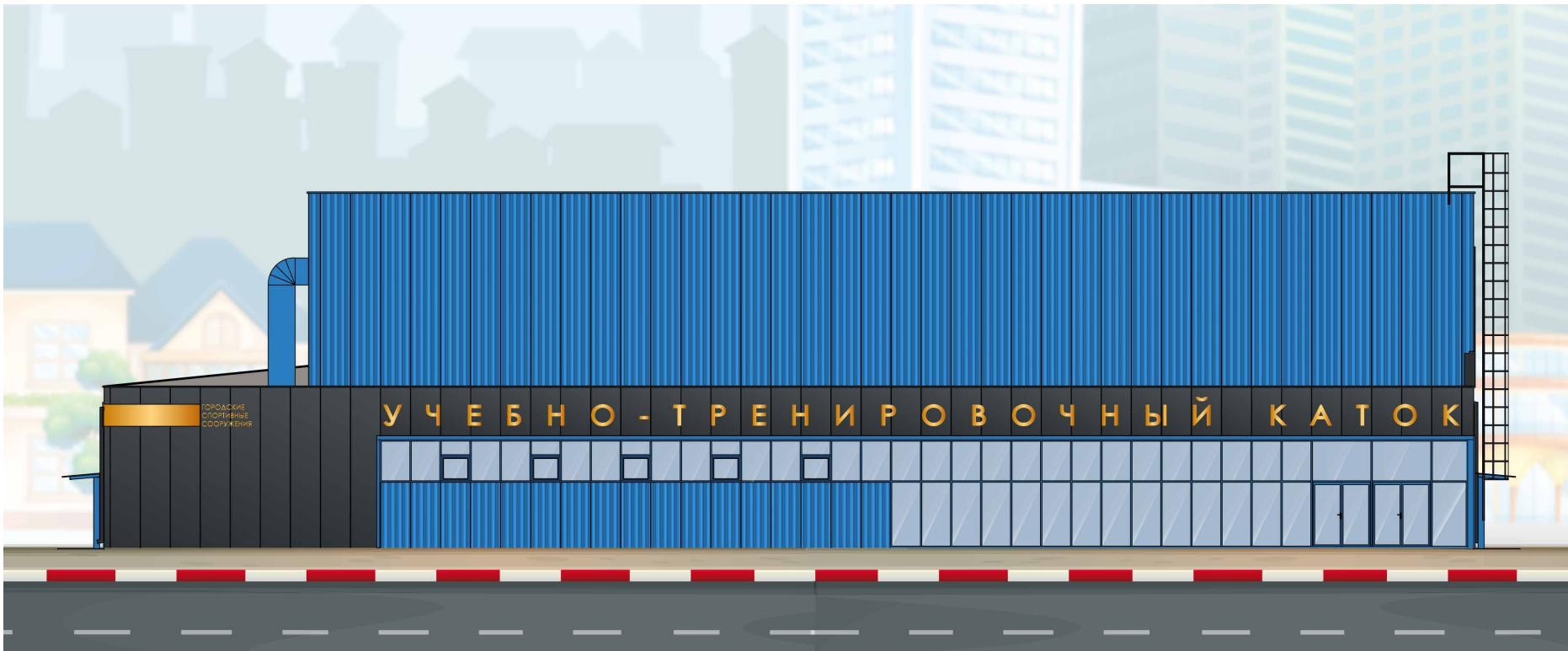


БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ИНВЕСТИРОВАНИЯ

Архитектурный облик катка отражает особенности стиля возводимого микрорайона «Русал – квартал» и прилегающего бульвара «На семи ветрах». Проект разработан в соответствии с идеей комфорта и открытости городской среды

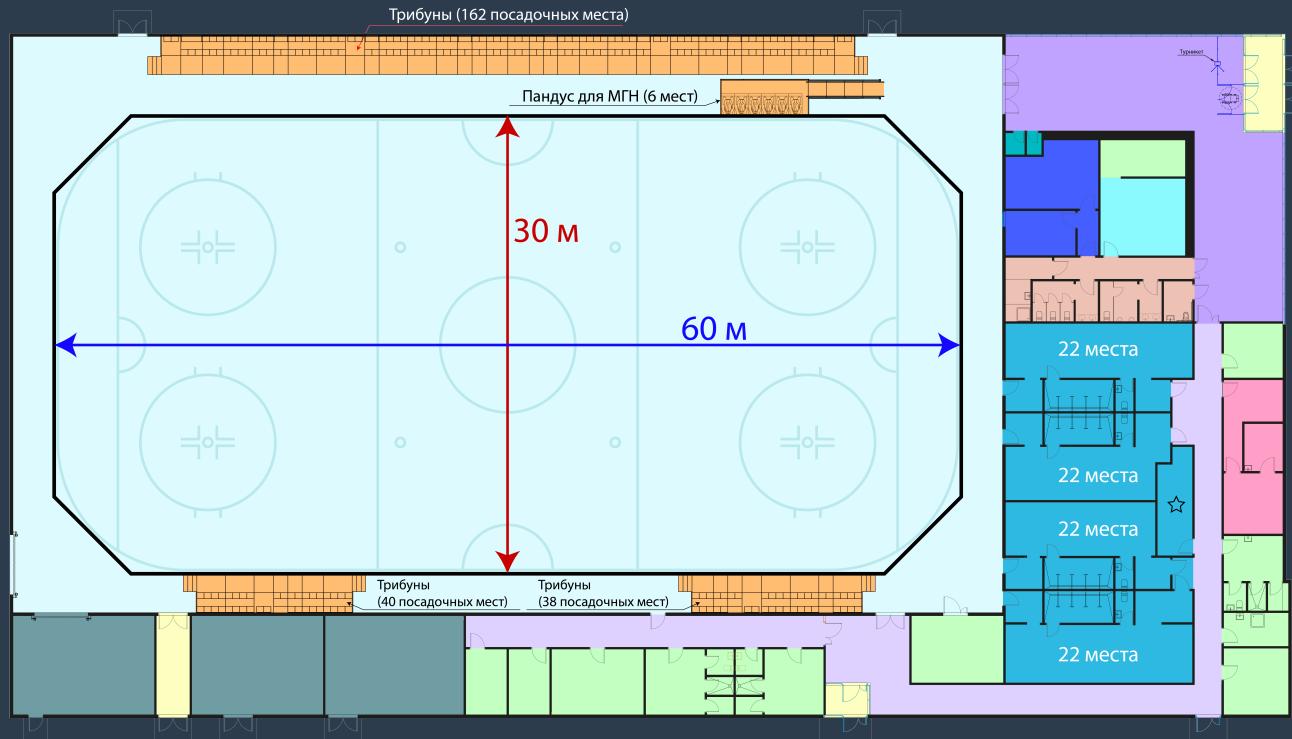


ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ



ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

ПЛАН-СХЕМА

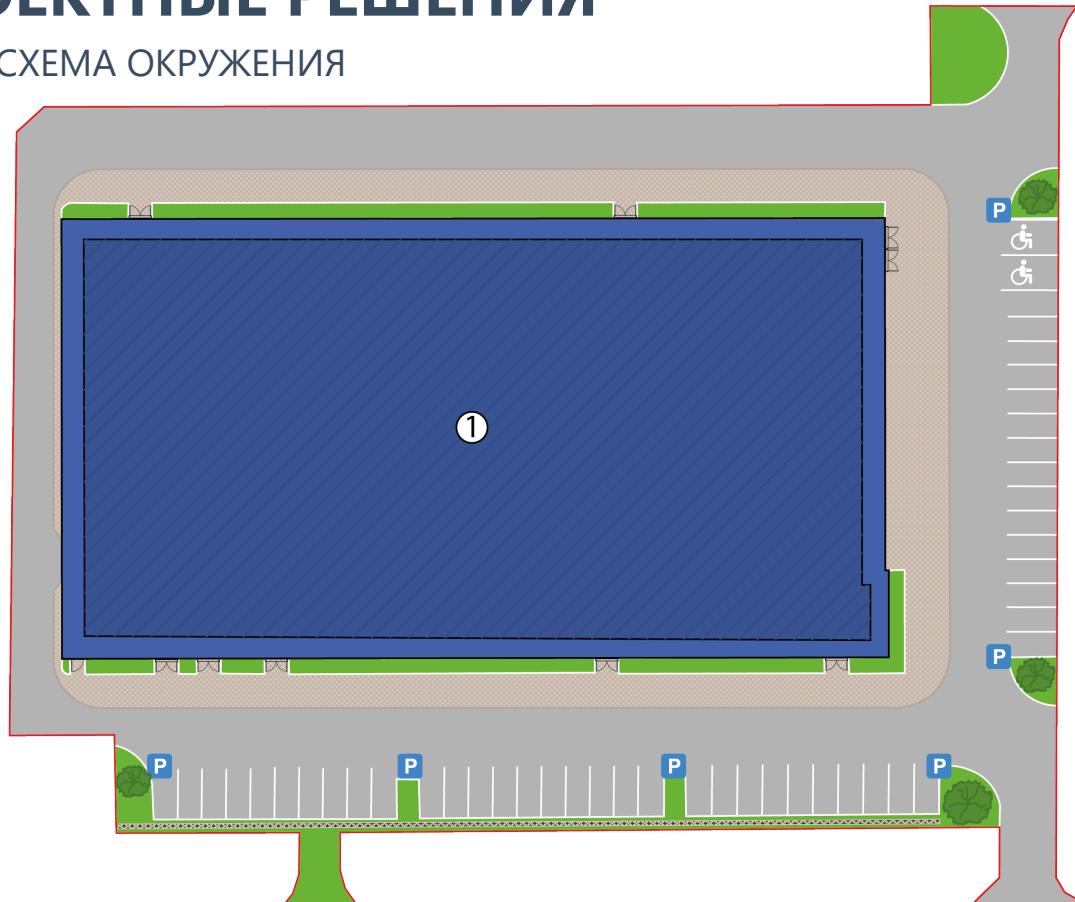


Условные обозначения

- | | |
|---|---|
|  | Спортивный зал с ледовым полем и трибунами для зрителей (240 мест + 6 мест для МГН) |
|  | Помещение проката и заточки коньков |
|  | Гардероб |
|  | Раздевалка с санузлом и душевой |
|  | Сушилка |
|  | Кабинка для переодевания |
|  | Тамбур |
|  | Вестибюль |
|  | Санузел |
|  | Административно-бытовые помещения |
|  | Медицинский кабинет |
|  | Коридор |

ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

ПЛАН-СХЕМА ОКРУЖЕНИЯ

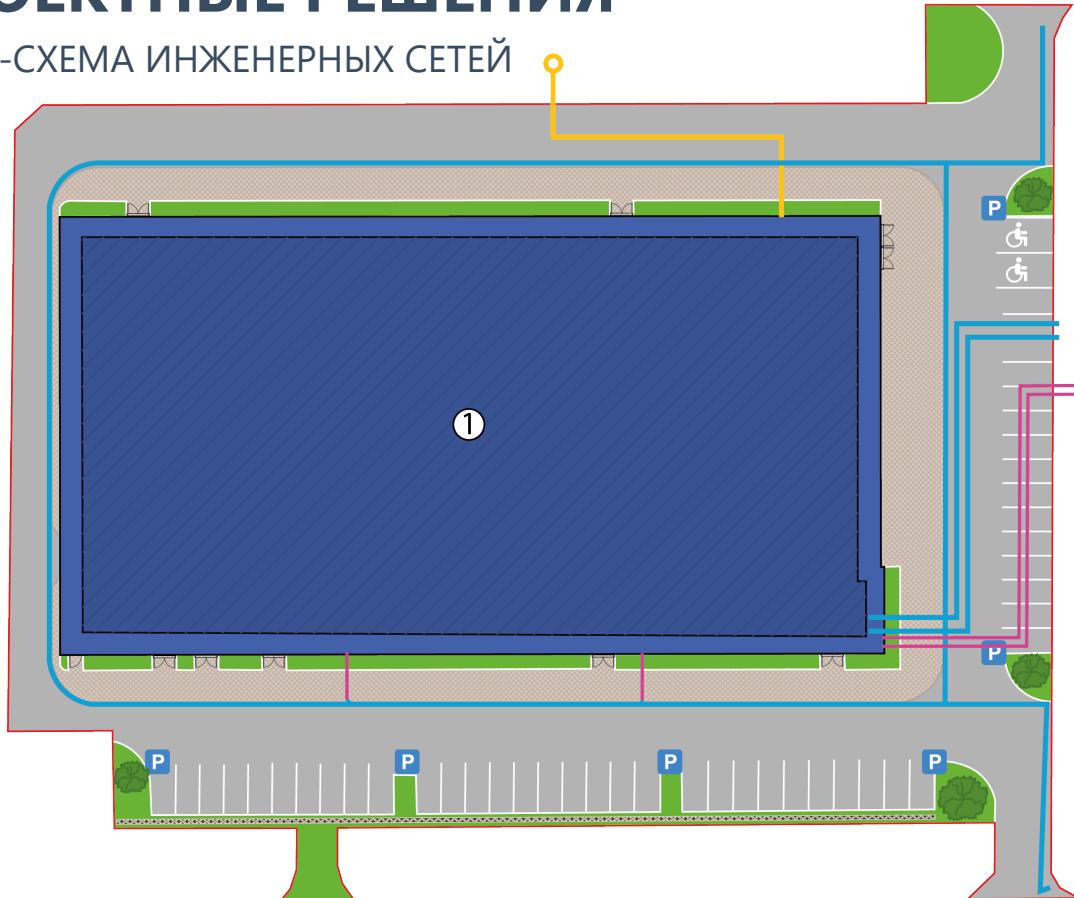


Условные обозначения

- ① Здание крытого катка
- Границы земельного участка
- Площадка для временной парковки автомобилей
- Тротуар из бетонной плитки
- Газон
- Озеленение
- Габионы

ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

ПЛАН-СХЕМА ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ



Условные обозначения

- 1 Здание крытого катка
- Границы земельного участка
- Площадка для временной парковки автомобилей
- Тротуар из бетонной плитки
- Газон
- Озеленение
- Габионы
- Проектируемая сеть водопровода
- Проектируемая сеть тепловых сетей
- Проектируемая сеть канализации

ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ НОВОГО КРЫТОГО КАТКА



Спортсмены и тренеры

Профессиональные и молодёжные хоккейные команды, фигуристы, керлингисты, которые ищут условия для тренировок, соревнований и подготовки к спортивным мероприятиям



Образовательные учреждения

Школы и детские спортивные секции, использующие каток для физкультурных занятий, соревнований, развлекательных мероприятий для учащихся*



Спортсмены-любители

Мужчины и женщины, увлеченные хоккеем, керлингом и другими видами спорта на льду и желающие тренироваться и соревноваться на базе современной и комфортной площадки



Семейные группы

Семьи, ищащие пространство для совместного времяпрепровождения и создания воспоминаний



Дети и подростки

Выбирают крытые катки для интересного досуга вне дома, приезжая туда с семьей или друзьями. Важны места для комфортного общения, удобная инфраструктура (кафе, зоны отдыха, камеры хранения)



Организаторы мероприятий

Компании и частные лица, планирующие провести корпоративы, праздники, соревнования, спортивные турниры и прочие

*в рамках муниципального заказа

КАНАЛЫ ПРОДАЖ ДЛЯ ЭФФЕКТИВНОГО ПРОДВИЖЕНИЯ УСЛУГ КРЫТОГО КАТКА ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ ЦЕЛЕВЫХ ГРУПП



Email-маркетинг

Рассылка новостей, акций и специальных предложений



Онлайн-реклама

Использование платной рекламы в поисковых системах и социальных сетях для таргетинга на специфическую аудиторию, основываясь на интересах и предпочтениях пользователей, повышение видимости катка онлайн



Реклама на внешних носителях

Размещение баннеров и рекламных щитов в стратегически важных местах города: зоны с высоким трафиком, близость к учреждениям образования или густонаселенным жилым кварталам



Местные мероприятия

Участие в городских выставках, фестивалях и спортивных событиях для представления услуг катка, раздачи флаеров и рекламных материалов



Партнерские программы

Сотрудничество с местными спортивными секциями, близлежащими кофейнями, магазинами спортивного питания, кафе, создание совместных предложений или акций



Система лояльности и скидок

Введение программ лояльности, акций для групп, семейных пакетов и скидок на абонементы

ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ СПОРТИВНЫХ И ИНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ НА КАТКЕ



Спортивные тренировки и аренда льда
под проведение корпоративных мероприятий,
рекламных акций и презентаций



Курсы обучения катанию на коньках
для детей и взрослых, групповые и индивидуальные
занятия по фигурному катанию, хоккею, керлингу



Регулярные сессии массового катания.
Возможно разделение по времени на сессии
для семей, взрослых и детей



Соревнования и турниры
организация и проведение любительских
и профессиональных соревнований по хоккею,
фигурному катанию, керлингу, и ринг-бенди



Прокат инвентаря: аренда коньков, шлемов,
защитной экипировки. Возможен вариант
проката дополнительного инвентаря для
керлинга и других видов спорта



**Проведение тематических вечеров, ледовых шоу,
детских праздников, корпоративных мероприятий
на льду.**
Например, «Ночь на льду», «Ледовый бал»,
«Новогоднее ледовое шоу»

ВОЗМОЖНАЯ ЗАГРУЗКА КАТКА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ДНЯ НЕДЕЛИ И ВРЕМЕНИ СУТОК



Зима

С6-Вс

- ▲ Высокая загрузка в течение всего дня, особенно в утренние и дневные часы (семейные посещения)
- ▲ Вечерние часы популярны для взрослых и молодежи
- Пн-Пт**
- ▲ Загрузка ниже, чем в выходные, пик - на вечерние часы после работы/учебы
- ▲ Утренние часы – для школьных групп и детских секций
- Праздничные дни**
- ▲ Максимальная загрузка, особенно в течение дня



Весна

С6-Вс

- ▲ Загрузка умеренная, выше, чем в будни. Погода может влиять на посещаемость
- Пн-Пт**
- ▲ Загрузка низкая, основная аудитория – спортивные секции и организованные группы



Лето

- ▲ Период минимальной загрузки, в основном за счет тренировок спортивных секций и аренды льда для тренировок
- ▲ Проведение специальных мероприятий на льду (например, ледовые шоу с использованием искусственного снега/дыма) могут поддержать посещаемость



Осень

- ▲ Постепенное повышение загрузки по мере похолодания

Распределение по времени суток

- | | |
|--|--|
| | 7:00 - 9:00 Наибольшая загрузка в будни – это школьные группы и организованные занятия.
В выходные – это семейные посещения |
| | 10:00 - 15:00 Умеренная загрузка, кроме выходных и праздничных дней зимой |
| | 17:00 - 21:00 Пиковая загрузка в будни, в выходные – умеренная |

Коэффициент загрузки ледового поля	100%
Кол-во рабочих часов в день	12 ч/сут.*
Расчетная пропускная способность в сутки (при режиме работы с 8 ч. до 20 ч.):	
будние дни	630 чел./сут.
выходные и праздничные дни	892 чел./сут.
проводение соревнований (2 игры в день)	100 чел./сут. спортсменов, 240 зрителей

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 в рамках конкурсного отбора проектов в соответствии с порядком, утвержденным Министерством спорта Российской Федерации*

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



ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА РЕГИОНА/ПАРТНЕРА

Инвестиционные обязательства муниципалитета:

- ▶ Предоставление инвестору права пользования земельным участком
- ▶ Передача инвестору проектной документации, результатов исследований, изысканий, заключений по проекту

Инвестиционные обязательства инвестора:

- ▶ Срок создания объекта не более 3 лет с даты заключения соглашения
- ▶ Обеспечение 24-часового онлайн-видеонаблюдения за ходом строительных работ с трансляцией в сети «Интернет»

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