

*Заказчик: Администрация МО «Кингисеппский
муниципальный район» Ленинградской области*

Арх. №707



The present document is developed within the “Narva River Water Routes” project financed by the European Union

**ПРЕДПРОЕКТНЫЕ ПРОРАБОТКИ РАЗМЕЩЕНИЯ
ЯХТЕННОЙ СТОЯНКИ И СТОЯНКИ МАЛОМЕРНЫХ СУДОВ
В УСТЬЕ Р. РОССОНЬ В КИНГИСЕППСКОМ РАЙОНЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.**

ЭТАП 2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.



Санкт-Петербург

2008 г.



МОРСТРОЙТЕХНОЛОГИЯ

*Заказчик: Администрация МО «Кингисеппский
муниципальный район» Ленинградской области*

Арх. №707



The present document is developed within the "Narva River Water Routes" project financed by the European Union

ПРЕДПРОЕКТНЫЕ ПРОРАБОТКИ РАЗМЕЩЕНИЯ ЯХТЕННОЙ СТОЯНКИ И СТОЯНКИ МАЛОМЕРНЫХ СУДОВ В УСТЬЕ Р. РОССОНЬ В КИНГИСЕППСКОМ РАЙОНЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.

ЭТАП 2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

Генеральный директор

Николаевский М.Ю.

Санкт-Петербург

2008 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Введение..... | 4 |
| 2 | Местоположение и краткая характеристика района строительства | 5 |
| 3 | Объекты строительства яхтенной стоянки..... | 6 |
| 3.1 | Перечень объектов яхтенной стоянки | 6 |
| 3.2 | Характеристики основных объектов строительства | 6 |
| 1.1.1 | Гидротехнические сооружения..... | 6 |
| 1.1.2 | Береговые сооружения..... | 11 |
| 4 | Инженерные сети и ориентировочная потребность в ресурсах | 12 |
| 4.1 | Водоснабжение и канализация | 12 |
| 1.1.3 | Водоснабжение | 12 |
| 1.1.4 | Бытовая канализация | 12 |
| 1.1.5 | Производственная канализация | 12 |
| 4.2 | Энергообеспечение | 14 |
| 5 | Капитальные вложения, сроки и очередность строительства и ввода в эксплуатацию | 16 |
| 6 | Расчет показателей коммерческой и бюджетной эффективности проекта..... | 17 |
| 6.1 | Исходные данные для расчета эффективности инвестиционного проекта, методологический подход..... | 17 |
| 6.2 | Варианты расчетов | 18 |
| 6.3 | Доходная часть проекта | 18 |
| 6.4 | Расходы по проекту | 24 |
| 6.4.1 | Капитальные вложения и источники финансирования..... | 24 |
| 6.4.2 | Оборотный капитал..... | 24 |
| 6.4.3 | Отток денежных средств от операционной деятельности | 24 |
| 6.5 | Основные показатели коммерческой и бюджетной эффективности проекта. Оценка социально-экономического эффекта..... | 26 |
| 7 | План реализации проекта | 30 |
| 8 | Выводы..... | 32 |
| | Приложения | 34 |

Приложение 1 – Схема размещения территории в составе поселения М 1:20000 (ситуационный план)

Приложение 2 – Схема генерального плана

Приложение 3 – Схема инженерного оборудования территории

Приложение 4 – Сводный расчет стоимости яхтенной стоянки

Приложение 5 – Коммерческая оценка (расчет по варианту 1)

Приложение 6 – Коммерческая оценка (расчет по варианту 2)

Приложение 7 – Коммерческая оценка (расчет по варианту 3)

Приложение 8 – Коммерческая оценка (расчет по варианту 4)

1 Введение

Настоящая работа выполнена в рамках второго этапа «Предпроектных проработок размещения яхтенной стоянки и стоянки маломерных судов в устье р. Россонь в Кингисеппском районе Ленинградской области». Первый этап включил в себя технико-экономический анализ и определение.

Данный документ охватывает круг вопросов, рассматриваемых на начальном этапе инвестиционного процесса в строительстве, на основе принятых решений по формированию инвестиционного замысла и предшествует ТЭО (проекту).

Целью документа является определение основных объектов строительства, получение исходных данных, технических условий и требований о размещении объектов строительства, условий присоединения их к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям, предварительная оценка капитальных вложений и экономической эффективности реализации проекта.

2 Местоположение и краткая характеристика района строительства

В соответствии с техническим заданием на проектирование, месторасположением яхтенной стоянки является устье р. Россонь в Кингисеппском районе Ленинградской области.

В ходе разработки первого этапа предпроектных проработок было определено три потенциально возможных места размещения стоянки маломерных судов и выявлено наиболее предпочтительное – государственное образовательное учреждение дополнительного образования детей «Детский оздоровительно-образовательный центр «Россонь», расположенный вблизи деревни Венекюля. Ситуационный план представлен в Приложении (Приложение 1).

В сравнении с представленной в первом этапе схемой размещения объектов яхтенной стоянки, в рамках второго этапа размещение плавпричала было изменено в соответствии с результатами замеров глубин. Расположение плавпричала по генеральному плану (Приложение 2) – единственно возможное, исходя из глубин на данном участке реки Россонь.

Гидрометеорологические условия в устье р. Россонь в целом благоприятны для оборудования яхтенной стоянки маломерного флота. Акватория стоянки защищена от ветров с Балтийского побережья, течение реки имеет тенденцию к изменению, как по скорости, так и по направлению, но в целом незначительно и обеспечивает безопасную стоянку маломерного флота. Основной недостаток стоянки – недостаточные глубины для приема парусных килевых яхт. Наиболее приемлемый тип парусных судов для яхтенного туризма на р. Россонь - это швертботы, компромиссы, и туристские катамараны. Необходимо, чтобы эти суда располагали небольшими подвесными моторами.

В районе строительства частично развита инженерная инфраструктура.

3 Объекты строительства яхтенной стоянки

3.1 Перечень объектов яхтенной стоянки

В данном разделе предложен состав основных объектов типичной яхтенной стоянки. Параметры описанных объектов, их количество и необходимость определяются по результатам проектирования.

Состав основных объектов:

1. Операционная акватория с подходным фарватером и разворотным кругом.
2. Плавающий причал для парусных и моторных яхт (8 стояночных мест), оборудованный сервисными колонками с подводом пресной воды и электроэнергией.
3. Судоподъемное устройство (при необходимости).
4. Ремонтный эллинг.
5. Административно-бытовое здание (дирекция, комнаты для отдыха, душевые, WC, прачечная, кафе).
6. Автопарковка.
7. Ограждение территории и КПП.

3.2 Характеристики основных объектов строительства

Согласно исходным данным промеров глубин в месте расположения марины, гарантированные глубины на подходном фарватере и операционной акватории обеспечены.

Анализ гидрометеорологических данных места расположения яхтенной стоянки показал, что необходимость в оградительных сооружениях для заданных типов представителей яхт отсутствует.

1.1.1 Гидротехнические сооружения

В состав гидротехнических сооружений яхтенной стоянки входят:

- Плавпричал.
- Судоподъемное устройство.*
- Слип.*

Плавпричал

* Устройства могут быть установлены на яхтенной стоянке в случае их необходимости, выявленной в результате проектирования

Плавающий причал (понтон) для парусных и моторных яхт и катеров по количеству рассчитан на 8 стояночных мест и оборудован сервисными колонками с подводом пресной воды и электроэнергии.

В качестве плавучего причала рекомендуется использовать железобетонный понтон. Такой понтон представляет собой последнее достижение в области строительства плавучих причальных сооружений для маломерных судов. Железобетонные понтоны могут служить для швартовки судов в современных маринах, они очень надежные и не требуют специального ухода. Бетонные понтоны имеют высокую допустимую нагрузку и обеспечивают долгий срок эксплуатации.

Основные параметры понтона:

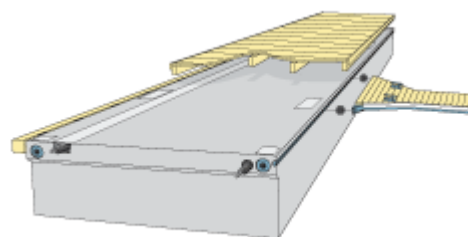
Длина: до 12 м

Ширина: 2,7 м (2,4 м ширина бетонного поплавка)

Нетто нагрузка: 4,8 кН/м²

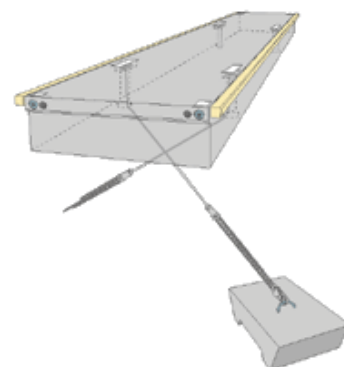
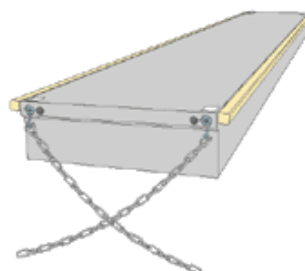
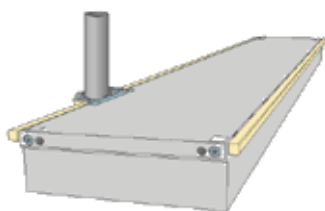
Высота борта над водой: 0,48 м (0,45 м с

трубопроводом)



Понтоны производятся из надежных железобетонных поплавков, соединенных между собой стальными креплениями. Соединение возможно как под углом, так и вдоль борта по всей длине понтона.

Дополнительное оборудование включает различное покрытие для бетона, деревянный палубный настил, трубопровод для подачи воды и электричества, специальную рельсу для крепления к понтону швартовых «пальцев». Крепление понтонов на месте установки осуществляется с помощью свай, цепей или системы Seaflex.



Стоимость одной секции понтона равна 10980€. Предполагается установка 3 секций.

Дополнительно, для обеспечения удобства и безопасности пребывания судов в марине, причалы комплектуются сервисными колонками и кнехтами.

Сервисные колонки освещают причалы в темное время суток, обеспечивают береговое электропитание и подачу воды на пришвартованные суда.

Стоимость одного комплекта сервисной колонки энергоснабжения, водообеспечения ROLEX равна 1055€.



Предполагается устройство одного комплекта сервисной колонки. Кнехты для швартовки яхт и катеров разного тоннажа.



Судоподъёмное устройство (при необходимости, стоимость судоподъемного устройства не учтена при расчете капитальных затрат)

Для подъема судов может быть использовано судоподъемное устройство на пневмоходу, что не требует устройства крановых путей и имеет ряд преимуществ.

Оно является передаточным звеном между акваторией и горизонтальной стапельной площадкой. По назначению вертикальные судоподъемники подобны наклонной части слипов, но имеют по сравнению с ними важные преимущества: минимальные габариты в плане, относительную простоту наводки и посадки судов на кильблоки, возможность размещения сооружения полностью в пределах акватории или в береговой выемке, небольшие объемы подводных работ при возведении. Недостаток судоподъемников – необходимость увеличения количества механического оборудования. Несущую конструкцию сооружения выполняют в виде железобетонной эстакады на сваях или стальных трубах.

В зависимости от направления движения судна при передаче его после подъема из воды на берег вертикальные судоподъемники классифицируются на продольные и поперечные.

В продольных судоподъемниках судно перемещается по горизонтали вдоль диаметральной плоскости. Это так называемый П-образный мобильный судоподъемник.



П-образные судоподъемники имеют грузоподъемность 40, 45, 60, 70, 90т. Такой тип судоподъемного оборудования может использоваться как в комбинации с трейлером, так и без него для перевозки яхт и катеров к месту их стоянки или ремонта. Такие судоподъемники имеют значительную стоимость – 374 000 EURO.



В поперечных судоподъемниках яхта перемещается по горизонтали поперек диаметральной плоскости. Они также бывают разной грузоподъемности. Такой тип устройства используется только с трейлером.



Данное судоподъемное устройство дешевле поперечных и может быть использовано для подъема/спуска яхт и катеров заданных параметров.

Слип



Ширина по фронту 10 м, слип предназначен для спуска на воду швертботов, катеров и гидроциклов.

Конструкция слипа может быть выполнена в виде наброски из щебня разных фракций в «расclinку», по которой выполняется железобетонное покрытие слипа. Спускосые дорожки выполняются с уклоном от 1:4 до 1:8. Длина спускосых дорожек не менее 2,5 длины судна. Подъем и спуск судов механизирован и осуществляется с помощью специальных тележек на колесном или роликовом ходу. Один из видов тележек – гидравлический трейлер. Такие трейлеры обладают различной

грузоподъемностью.

Главное отличие такого трейлера от вертикального судоподъемника, что его стоимость около 100000 EURO. Кроме того, для подъема не нужна специализированная площадка и эстакада на свайном основании, рассчитанные на высокую вертикальную нагрузку. Такое решение подъема - спуска позволяет существенно снизить стоимость общих капиталовложений.

С другой стороны для слипа нужны существенные глубины, чтобы обеспечить заданный уклон и значительная территория, и акватория для спусковых дорожек.

Устои плавучих причалов

Устои плавучих причалов представлены в виде насыпи из горной массы с устройством железобетонной площадки со ступеньками, ведущими к переходному мостику на плавучие причалы.

1.1.2 Береговые сооружения

Ремонтный эллинг, площадью 100 м², предназначен для проведения минимально необходимого ремонта. Располагается ремонтный эллинг на некотором удалении от плавпричала, около автомобильной стоянки, в месте потенциально возможной установки подъемно-спускового устройства.

Административно-бытовой комплекс – одноэтажное здание площадью 160 м². В здании размещаются: холл, гостевые комнаты (7x10 м²), душевые (2x3 м²), WC (2x3 м²), прачечная, кафе (25 м²), дирекция и подсобные помещения.

КПП и ограждение – здание, 4x4 м, в один этаж для размещения охраны. Ограждение – металлические секции на каменных столбах или сплошной каменный забор из туфовой кладки.

Открытая автостоянка на 8 мест – асфальтированная площадка с графической разбивкой парковочных мест. Площадь автостоянки – 225 м².

4 Инженерные сети и ориентировочная потребность в ресурсах

4.1 Водоснабжение и канализация

Площадка яхтенной стоянки оборудуется сетями:

- хозяйственно-питьевым водопроводом;
- производственно-противопожарным водопроводом;
- бытовой канализацией.

1.1.3 Водоснабжение

Вода питьевого качества используется на бункеровку судов, хозяйственные нужды посетителей марины, душевые сетки, полив территории, гостиницу, прачечную, кафе.

Расчетное водопотребление определено в соответствии с нормами водопотребления по СНиП 2.04.01-85* (приложение 3) исходя из данных о том, что максимальное количество туристов может составить 32 человека (возможна одновременная стоянка 8 яхт, максимальное число пассажиров каждой яхты – 4 человека).

Таким образом, расчетное водопотребление составит 1,2 тыс. м³/год (8 м³/сутки), в том числе:

- бункеровка судов водой – 240 м³/год,
- прочее водопотребление – 960 м³/год.

Водоснабжение может быть организовано за счет имеющегося резерва лагеря «Россонь». В настоящее время водопотребление лагеря составляет 52 м³/сутки, а лицензируемый водоотбор – 200 м³/сутки.

Внутреннее пожаротушение ориентировочно определено из расчета 2х струй по 5л/с, наружное пожаротушение ориентировочно принято 40л/с, подлежит уточнению на следующих стадиях проектирования.

1.1.4 Бытовая канализация

Общий объем бытовых стоков составляет 960 м³/год (6,4 м³/сутки).

Предполагается подключение к канализационной системе лагеря «Россонь». Бытовой сток от комплекса поступает на локальные очистные сооружения полной биологической очистки со сбросом в акваторию.

1.1.5 Производственная канализация

Производственный сток на комплексе образуется в виде стоков от кафе.

На выпусках производственного стока из кафе устанавливаются жиросъемники. После жиросъемников сток направляется в систему бытовой канализации на биологические очистные сооружения.

Система водоотведения детского лагеря «Россонь».

Система канализации – общесплавная. Ливневой канализации нет, отвод ливневых и талых вод осуществляется на рельеф. Хозяйственно-бытовые и производственные сточные воды направляются с помощью канализационной насосной станции на очистные сооружения и после очистки по самотечно-напорному трубопроводу сбрасываются единым выпуском в реку Россонь. Выпуск – береговой рассеивающий.

Конструкция выпуска состоит из подводящего коллектора диаметром 800 мм с последующей сменой диаметров через 3 м (от 750 до 350 мм) и установки насадки активного действия.

Очистные сооружения лагеря «Россонь».

Очистные сооружения представляют собой станцию биологической очистки, проектной мощностью 200 м³/сутки. Введены в эксплуатацию в 1988 году. Очистные сооружения состоят из 2-х технологических ниток, в состав которых входят:

- резервуары-усреднители с барбатерами;
- приемно-распределительная камера с ручной решеткой;
- аэротенки с аэраторами и эрлифтами;
- вторичные отстойники;
- распределительный бак;
- контактные резервуары;
- песчаные фильтры;
- иловые площадки;
- иловая насосная станция.

Сточные воды поступают самотеком на канализационную насосную станцию, где предварительно очищаются от крупных примесей и насосами подаются на очистные сооружения.

Стоки распределяются в два резервуара-усреднителя. В резервуарах установлены барбатеры, для предварительного насыщения стока кислородом и недопущения образования осадка. Из резервуаров-усреднителей стоки поступают в приемно-распределительную камеру, где происходит разделение по двум технологическим линиям. Затем поступают на аэротенки, где через перфорированные трубы осуществляется аэрация.

Биологически очищенная вода поступает в колодец-резервуар, откуда насосами подается на скорые фильтры. В качестве фильтрующего материала применяется крупнозернистый песок. Для промывки фильтров используется фильтрованная вода, поступающая через дренажную систему в нижнюю зону фильтров. Промывная вода сбрасывается в аэротенки.

Для удаления остаточных загрязняющих веществ и устранения биообрастаний фильтрующая загрузка обрабатывается хлорной водой 1 раз в 2-3 месяца.

Для обеззараживания очищенной воды применяется гипохлорит натрия (или хлорная известь). Получение раствора гипохлорита натрия ведется в электромуных

установках не проточного типа производительностью 1,2 кг/сутки по активному хлору. Раствор гипохлорита через дозатор, самотеком подается в контактный резервуар, где происходит смешение с очищенной водой. Обеззараженная вода подается во вторичные отстойники. После отстаивания во вторичных отстойниках сточные воды сбрасываются в реку Россонь через рассеивающий выпуск.

Избыточный активный ил в количестве 18 кг/сутки отводится две иловые площадки площадью 330 м², дренажная иловая вода перекачивается в распределительную камеру.

Очистные сооружения также обладают достаточными резервами мощностей. При проектной мощности 200 м³/сутки, фактическая загрузка составляет 128,8 м³/сутки.

Очистка стоков производится до степени ПДК сброса в водоем рыбохозяйственного значения.

Таблица 1 Ориентировочная потребность в водных ресурсах

| № п/п | Наименование | Расходы | |
|-------|---|---------------------|--------------------------|
| | | м ³ /сут | тыс. м ³ /год |
| 1 | Хозяйственно-питьевое водопотребление из сети питьевого водопровода | 8 | 1,2 |
| 2 | Бытовой сток | 6,4 | 0,96 |

4.2 Энергообеспечение

В настоящей работе предусмотрено подключение к существующему источнику электроснабжения на территории лагеря «Россонь».

Электрические нагрузки

Основными потребителями электроэнергии яхтенной стоянки являются:

- Технологическое оборудование мастерских;
- Установки электрообогрева зданий;
- Горячее водоснабжение;
- Силовое (в том числе вентиляционное) оборудование и внутреннее освещение зданий;
- Электрооборудование КПП;
- Наружное освещение;
- Яхты.

Удельные расчетные электрические нагрузки определены в соответствии с документом «Нормативы для определения расчетных электрических нагрузок зданий (квартир), коттеджей, микрорайонов (кварталов) застройки и элементов

городской распределительной сети. Изменения и дополнения раздела 2 «Расчетные электрические нагрузки» Инструкции по проектированию городских электрических сетей РД 34.20.185-94».

Расход электроэнергии определен исходя из предположения, что яхтенная стоянка будет функционировать в течение 150 дней в году. Среднее потребление электроэнергии одной яхтой составляет 2484 кВт*ч в год (по среднестатистическим данным потребления электроэнергии маринами).

Таблица 2 Расчетная нагрузка и расход электроэнергии

| | <i>Значение показателя</i> |
|---|--------------------------------|
| Расчетная мощность P_p , кВт | 29,12 |
| Годовой расход электроэнергии, тыс. кВт*час | 104,83 |

На комплексе предусматривается заземление электрооборудования и молниезащита объектов.

Энергоснабжение зданий яхтенной стоянки может быть обеспечено трансформаторной подстанцией лагеря «Россонь». Установленная мощность трансформаторной подстанции – 640 кВА (трансформаторы – 2 x 400). При этом потребляемая мощность лагеря составляет 250 кВА, таким образом имеется существенный резерв мощности трансформаторной подстанции в размере 390 кВА.

Схема инженерного оборудования территории представлена в Приложении 3.

5 Капитальные вложения, сроки и очередность строительства и ввода в эксплуатацию

Размер капитальных вложений в строительство яхтенной стоянки (Приложение 4) определен на основе расчета суммирующей стоимости основных составляющих ее объектов, с использованием коммерческих предложений поставщиков и производителей оборудования, а также по методу аналогии на основе удельных экспертных оценок стоимостей основных видов работ и услуг. Все представленные стоимости включают в себя налог на добавленную стоимость (НДС). НДС не начисляется на приобретение «порубочного билета» (с целью получения разрешения на вырубку леса) в соответствии с Налоговым Кодексом РФ.

Курс евро принят на уровне 37 руб. за 1 Евро.

При строительстве не предусматривается выделение очередей. Полный срок строительства яхтенной стоянки составит 12 месяцев.

6 Расчет показателей коммерческой и бюджетной эффективности проекта

6.1 Исходные данные для расчета эффективности инвестиционного проекта, методологический подход

Учитывая значительную неопределенность в прогнозе уровня инфляции, расчет показателей эффективности проекта выполнен в текущих ценах (в EURO), т.е. динамика показателей рассчитана без учета инфляционных процессов.

Финансирование проекта предполагается полностью за счет собственных средств инвестора.

Срок жизни проекта принят 25 лет, равный минимальному сроку службы активов.

Все расчеты производились с использованием исходных данных, предоставленных Заказчиком и полученных в результате сбора исходных данных.

Расчеты эффективности на данной стадии очень приблизительны, так как не определены источники и условия инвестирования, дата начала реализации проекта, взаимоотношения между участниками проекта и государством, возможности получения льготного налогообложения на начальной стадии реализации проекта и многое другое. Все это должно быть уточнено на следующих стадиях и как следствие будут уточнены показатели эффективности проекта.

Оценка эффективности выполнена с точки зрения финансовой состоятельности (финансовая оценка) и эффективности инвестиций (экономическая оценка); показатели, полученные при оценке, взаимно дополняют друг друга.

Финансовая оценка - оценка реализуемости проекта - анализирует ликвидность (платежеспособность) проекта в ходе его реализации. Под ликвидностью понимается способность проекта своевременно и в полном объеме отвечать по имеющимся финансовым обязательствам и основывается на «бюджетном подходе», т.е. на планировании движения денежных средств. Для этого весь срок жизни проекта разбивается на несколько временных отрезков - интервалов планирования, каждый из которых затем рассматривается в отдельности с точки зрения соотношения притоков и оттоков денежных средств. Ликвидность означает неотрицательное сальдо баланса поступлений и платежей в течение всего срока жизни проекта.

Экономическая оценка ставит акцент на потенциальную способность проекта сохранять покупательную ценность вложенных средств и обеспечивать достаточный темп их прироста. В условиях так называемой «совершенной конкуренции» критерием эффективности инвестиционного проекта является уровень прибыли, полученной на вложенный капитал. При этом под прибылью, рентабельностью или доходностью понимается не просто прирост капитала, а такой темп увеличения последнего, который, во-первых, полностью компенсирует общее изменение покупательной способности денег в течение

рассматриваемого периода, во-вторых, обеспечит минимальный гарантированный уровень доходности и, в-третьих, покроет риск инвестора, связанный с осуществлением проекта. С одной стороны для предпринимателя (заемщика) стоимостью капитала является величина процентной ставки, которую он должен заплатить за возможность использования финансовых ресурсов в течение определенного периода времени. С другой стороны, оценивая целесообразность взятия кредита – предприниматель должен ориентироваться на средний сложившийся уровень прибыли, приносимый капиталом.

6.2 Варианты расчетов

Расчеты произведены в четырех вариантах. Для достижения коммерческой окупаемости проекта, необходимо обеспечить 100% загрузку яхтенной стоянки, что в реальных условиях маловероятно. Таким образом, в целом проект малоэффективен с коммерческой точки зрения. Однако, реализация данного проекта способна принести существенные положительные социально-экономические эффекты (см. раздел 6). Таким образом, проект может рассчитывать на финансирование за счет бюджетных средств.

Вариант 1 учитывает инвестиции во все объекты яхтенной стоянки (образование территории, гидротехнические сооружения и работы, здания и сооружения), все доходы и расходы, связанные с этими объектами строительства. Максимальная загрузка по данному варианту составит 100% и будет достигнута к 2014 году.

Вариант 2 аналогичен Варианту 1, разница заключается в расчетной загрузке стоянки, по данному варианту предполагается максимальная загрузка в размере 50% к 2013 году.

Вариант 3 учитывает с точки зрения инвестора лишь гидротехнические сооружения и работы, и соответственно доходы и расходы, связанные исключительно с данными объектами. Предполагаемая загруженность яхтенной стоянки по данному варианту – 100% к 2014 году.

Вариант 4 аналогичен Варианту 3, но в данном случае не рассматривалась текущая деятельность яхтенной стоянки, предусмотрено инвестирование в гидротехнические сооружения и работы, доходом инвестора в данном случае является получение прибыли от сдачи стояночных мест для яхт в долгосрочную аренду (продажу на 49 лет) с целью обеспечения быстрого возврата инвестиций.

6.3 Доходная часть проекта

В доходной части проекта учтены денежные поступления:

1. За стоянку яхт у причала (Вариант 1, Вариант 2, Вариант 3),
2. От снабжения яхт электроэнергией (Вариант 1, Вариант 2, Вариант 3),
3. От заправки яхт водой (Вариант 1, Вариант 2, Вариант 3),
4. От сдачи в аренду комнат для туристов (Вариант 1, Вариант 2),
5. От сдачи в аренду помещения для кафе (Вариант 1, Вариант 2),
6. За сдачу стояночных мест для яхт в долгосрочную аренду (Вариант 4).

Доходы от эксплуатации яхтенной стоянки определены из следующей ее загрузки:

| Вариант | Год | % загрузки |
|-----------------------|-----------|------------|
| Вариант 1 и Вариант 3 | 2009 | 50 |
| | 2010 | 60 |
| | 2011 | 70 |
| | 2012 | 80 |
| | 2013 | 90 |
| | 2014-2028 | 100 |
| Вариант 2 | 2009 | 20 |
| | 2010 | 20 |
| | 2011 | 30 |
| | 2012 | 40 |
| | 2013-2028 | 50 |

Сбор за стоянку яхт (Варианты 1, 2 и 3)

Был проведен анализ уровня ставок за стоянку яхт и маломерных судов в различных яхт-клубах.

1. Проект строительства яхт-клуба и международной гостевой гавани "Сайма-Лома" в бухте Защитная у входа в Сайменский канал, г. Выборг, Ленинградская обл.. Строительство было начато в апреле 2007 года. Предполагаемая минимальная плата за транзитную стоянку составит 2,8 EURO за 1 погонный метр в сутки.
2. Яхт-клуб «Новый Берег» на берегу Пироговского водохранилища в Московской области. Стоимость стоянки составляет 2,2 EURO за 1 погонный метр в сутки.
3. Яхт-клуб Kalev Yacht Club (Таллинн, Эстония), где плата за стояночное место составляет 15,34 EURO в сутки (при средней длине 1 яхты 10 метров, ставка платы за стоянку составил около 1,5 EURO за 1 погонный метр в сутки).
4. Причал для яхт в порту Нарва. Ставка за аренду стояночного места составляет в настоящее время 0,65 EURO за метр в сутки (предполагается установка нового понтона, с увеличением ставки до 2,28 EURO по проекту).
5. Данные о фактической стоимости суточной стоянки яхты длиной 7 м.

Таблица 3 Стоимость стоянки яхты (7 м), EURO

| Стоянка | Стоимость, Euro | Стоимость на 1 п.м., Euro |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------------|
| Marina Baltica Travemuende | 13 | 1,86 |
| Timmendorf Poel | 9,52 | 1,36 |

| Стоянка | Стоимость, Euro | Стоимость на 1 п.м., Euro |
|--|--------------------|------------------------------|
| Alter Strom Warnemuende | 8 | 1,14 |
| Vitte Hiddensee | 8,5 | 1,21 |
| Lohme Ruegen | 7,5 | 1,07 |
| Sassnitz Ruegen | 7,5 | 1,07 |
| Marina Kroeslin | 9,8 | 1,4 |
| Marina Leba | 7,8 | 1,11 |
| Marina Hel | 2,8 | 0,4 |
| Maria Gdansk Danzig | 7,8 | 1,11 |
| Smiltyne Klaipeda | 16 | 2,29 |
| Winterhafen Liepaja | 10 | 1,43 |
| Private Marina Pavilosta | 14,2 | 2,03 |
| Yachtclub Ventspils | 18,75 | 2,68 |
| Рыбный порт Montu | 10 | 1,43 |
| Kuressaare Sadam | 15 | 2,14 |
| Virtsu | 16 | 2,29 |
| Haapsalu | 12,8 | 1,83 |
| Dirhami | 9,6 | 1,37 |
| Johusalu | 22,4 | 3,2 |
| Naissaare | 12,8 | 1,83 |
| Олимпийский порт Tallinn | 17,6 | 2,51 |
| Yachtclub Pirita | 15,3 | 2,19 |
| HMVK Helsinki | 20 | 2,86 |
| Среднее значение платы за стоянку | | 1,74 |

На основе представленных данных в расчетах была применена средняя ставка на стоянку яхты, которая составляет около 1,74 EURO за 1 погонный метр в сутки. С учетом расчетной длины стояночного места (10 м), плата за стоянку яхты составит 17,4 EURO в сутки. Выбранная ставка может быть увеличена и при этом оставаться конкурентоспособной и адекватной уровню предоставляемого сервиса.

Количество яхт определено следующим образом: причал рассчитан на 8 яхт, период навигации – 150 дней, то есть если предположить, что среднее время стоянки составит 1 сутки, максимальное количество яхт, которые сможет принять плавпричал, составит 1200 в год (номинальный объем).

При этом максимальная загрузка яхтенной стоянки составит 100% по Вариантам 1 и 3 и 50% по Варианту 2. Таким образом, доход от оплаты стояночных мест составит по вариантам:

- Варианты 1 и 3 – 20 880 Euro в год с 2014 г.,
- Вариант 2 – 10 440 Euro в год с 2013 г.

Снабжение яхт электроэнергией (Варианты 1, 2 и 3)

Тариф на электроэнергию составляет 161,5 коп. / кВт*ч включая НДС (0,044 EURO за 1 кВт*ч), а реализация электроэнергии планируется с надбавкой к этому тарифу 20% (0,0088 EURO за 1 кВт*ч), что и будет являться доходом. Среднее потребление яхтами электроэнергии составляет 19872 кВт*ч в год (по среднестатистическим данным потребления электроэнергии маринами).

Доход от снабжения яхт электроэнергией составит:

- Вариант 1 – 1041 Euro в год с 2014 г.,
- Вариант 2 – 520 Euro в год с 2013 г.,
- Вариант 3 – 173 Euro в год с 2014 г.

Бункеровка яхт водой (Варианты 1, 2 и 3)

Снабжение яхт водой будет осуществляться по повышенному тарифу (предполагается увеличение цены на 40%). Тариф на водопотребление в Ленинградской области составляет 16,06 руб. / куб.м. включая НДС (0,43 EURO за 1 куб. м.). Таким образом, тариф на бункеровку составит 0,61 EURO / куб.м, а доход от бункеровки составит 0,17 EURO за 1 куб. м. воды. Принято, что в бункеровке нуждаются 50% яхт, а объем заправки одной яхты – 400 литров (0,4 куб. м.).

Денежные поступления от заправки яхт водой составят:

- Вариант 1 – 146 Euro в год с 2014 г.,
- Вариант 2 – 73 Euro в год с 2013 г.,
- Вариант 3 – 42 Euro в год с 2014 г.

Сдача комнат в аренду туристам (Варианты 1 и 2)

С целью определения размера дохода, который возможно получать от сдачи в аренду комнат, были проанализированы цены на проживание в базах отдыха и гостиницах Ленинградской области (Таблица 4), затем отобраны места, близкие по условиям проживания к проектируемому зданию, и определена средняя ставка на проживание (14,6 EURO/чел в сутки). Данная ставка является предварительной и подлежит уточнению на последующих стадиях.

Таблица 4 Условия и стоимость размещения туристов в базах отдыха (БО) и гостиницах Ленинградской области

| Место, Ленинградская область | Условия размещения | Стоимость 2х местного номера, руб/сут | Стоимость проживания 1 человека, руб/сут | Стоимость проживания 1 человека, Евро/сут |
|------------------------------------|--|--|--|--|
| Лагерь "Россонь" | Удобства - в номере | 900,0 | 450,0 | 12,2 |
| База Отдыха "Золотая горка" | Размещение в гостинице, удобства - на этаже | 1 292,5 | 646,3 | 17,5 |

| Место, Ленинградская область | Условия размещения | Стоимость 2х местного номера, руб/сут | Стоимость проживания 1 человека, руб/сут | Стоимость проживания 1 человека, Евро/сут |
|---|--|--|--|--|
| БО "Окуневая" | Удобства - на этаже | 1 025,0 | 512,5 | 13,9 |
| БО "Ладога" | Удобства - в номере | 2 400,0 | 1 200,0 | 32,4 |
| БО "Аврора Клуб" | Удобства, тв - в номере | 2 266,7 | 1 133,3 | 30,6 |
| БО "Уют" | Удобства - на этаже, включено питание | 1 250,0 | 625,0 | 16,9 |
| Отель "Карина" | Номер - стандарт, удобства - в номере | 1 000,0 | 500,0 | 13,5 |
| Дом творчества театральных деятелией | Удобства - в номере, включено питание | 1 120,0 | 560,0 | 15,1 |
| БО "Тихая Заводь" | Удобства - на этаже | 1 100,0 | 550,0 | 14,9 |
| <i>Среднее значение</i> | | | | 18,5 |
| Цветом выделены представители объектов-аналогов | | | | |
| <i>Среднее значение по объектам-аналогам</i> | | | | 14,6 |

Максимально возможное (исходя из ресурсов яхтенной стоянки) количество туристов, снимающих комнаты, составит 2100 человек в год (7 комнат вместимостью по 2 человека каждая, среднее время пребывания 1 туриста составляет 1 сутки, период навигации – 150 суток в год).

Денежные поступления по проекту от сдачи в аренду комнат:

- Вариант 1 – 30 631 Euro в год с 2014 г.,
- Вариант 2 – 15 315 Euro в год с 2013 г.

Сдача в аренду помещения для кафе (Варианты 1 и 2)

Предполагается сдача в аренду помещения в административно-бытовом здании, предназначенного для кафе. Тариф на аренду определен исходя из приблизительной ставки аренды такого типа помещений в регионе Ленинградской области и составляет 95 EURO за 1 м² в год.

Денежные поступления по проекту от сдачи в аренду помещения для кафе составят по Вариантам 1 и 2 – 2375 Euro в год начиная с 2009 г.

Сдача стояночных мест в долгосрочную аренду (Вариант 4)

В качестве альтернативной предварительной оценки экономического эффекта от создания яхтенной стоянки, был произведен расчет по Варианту 4, где в качестве дохода учтены денежные средства от сдачи стояночных мест для яхт в долгосрочную аренду (продажу на 49 лет) с целью обеспечения быстрого возврата инвестиций. Исходя из исследований рынка, диапазон тарифов на долгосрочную аренду стояночных мест составляет 1200 – 1800 Euro за 1 м². В расчетах принята наименьшая ставка на долгосрочную аренду из данного диапазона (1200 Euro за 1 м²). Денежные поступления от сдачи стояночных мест в долгосрочную аренду составят 422 400 Euro в 2010 году.

Доходы по вариантам расчетов приведены в табличном виде.

Таблица 5 Доходы по проекту (по вариантам расчетов)*

| Наименование | Единица измерения | Количество | Стоимость ед. изм. (включая НДС), EURO | Доходы за год, EURO |
|---|-------------------|------------|--|---------------------|
| <i>Вариант 1 (на расчетный 2014 год)</i> | | | | |
| Стоянка яхт | мест | 1 200 | 17,40 | 20 880 |
| Электроэнергия | кВт*ч | 19 872,0 | 0,052 | 1 033 |
| Водоснабжение | куб.м. | 240 | 0,61 | 146 |
| Сдача в аренду помещения для кафе | м ² | 25 | 95 | 2 375 |
| Сдача в аренду номеров | чел. | 2 100 | 14,59 | 30 639 |
| ИТОГО | | | | 55 074 |
| <i>Вариант 2 (на расчетный 2013 год)</i> | | | | |
| Стоянка яхт | мест | 600 | 17,40 | 10 440 |
| Электроэнергия | кВт*ч | 9 936 | 0,052 | 517 |
| Водоснабжение | куб.м. | 120 | 0,61 | 73 |
| Сдача в аренду помещения для кафе | м ² | 25 | 95 | 2 375 |
| Сдача в аренду номеров | чел. | 1 050 | 14,59 | 15 320 |
| ИТОГО | | | | 28 724 |
| <i>Вариант 3 (на расчетный 2014 год)</i> | | | | |
| Стоянка яхт | мест | 1 200 | 17,40 | 20 880 |
| Электроэнергия | кВт*ч | 19 872 | 0,009 | 173 |
| Водоснабжение | куб.м. | 240 | 0,17 | 42 |
| ИТОГО | | | | 21 095 |
| <i>Вариант 4 (на расчетный 2010 год)</i> | | | | |
| Сдача стояночных мест для яхт в долгосрочную аренду | м ² | 352 | 1 200 | 422 400 |
| ИТОГО | | | | 422 400 |

* Значения могут несколько отличаться от представленных в Приложениях расчетах в результате округления

6.4 Расходы по проекту

6.4.1 Капитальные вложения и источники финансирования

Капитальные вложения и нормы амортизации основных средств приведены в табличном виде (Таблица 6). Подробный расчет стоимости капитальных вложений представлен в Приложении 4.

Таблица 6 Капитальные затраты по проекту

| Капитальные затраты | Стоимость с НДС, EURO | Норма амортизации, % |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|
| <i>Вариант 1, Вариант 2</i> | | |
| Гидротехнические сооружения | 141 430 | 2% |
| Прочие здания и сооружения | 134 188 | 8% |
| Инженерные сети | 22 800 | 4% |
| <i>ИТОГО</i> | <i>298 418</i> | |
| <i>Вариант 3, Вариант 4</i> | | |
| Гидротехнические сооружения | 141 430 | 2% |
| <i>ИТОГО</i> | <i>141 430</i> | |

В расчетах предполагается финансирование в проект в 2009 году полностью за счет собственных средств инвестора.

6.4.2 Оборотный капитал

Оборотный капитал определен, как превышение текущих активов над текущими обязательствами.

В составе текущих активов учтены запасы сырья и материалов, рассчитанные, исходя из минимально необходимого 15-суточного запаса и среднесуточного расхода.

Кроме того, в текущих активах учтены авансы поставщикам с 5-дневным сроком предоплаты 50% поставок и резерв денежных средств, покрывающий 7-дневную потребность.

В составе текущих пассивов учтены:

- расчеты с бюджетом. Величина денежных средств определена в соответствии с установленными сроками внесения налоговых платежей и отчислений во внебюджетные фонды;
- расходы по заработной плате учтены при условии, что выплаты производятся дважды в месяц. Величина соответствующих денежных средств рассчитана в размере двухнедельного фонда заработной платы.

6.4.3 Отток денежных средств от операционной деятельности

В данном потоке денежных средств учтены все виды расходов, связанных с эксплуатацией яхтенной стоянки включая все здания и сооружения для Вариантов 1 и 2 (только гидротехнических сооружений – для Вариантов 3 и 4), а также

налоги, оплачиваемые в период эксплуатационной фазы проекта. К текущим затратам по проекту отнесены:

1. **Плата за электроэнергию (Вариант 1, Вариант 2)** определена в соответствии с расчетным расходом электроэнергии (для 100% загрузки данный показатель составляет 104,8 тыс. кВт*ч в год), проектной загрузкой яхтенной стоянки и тарифом на нее в регионе Ленинградской области (0,044 Евро с НДС за 1 кВт*ч). Затраты на электроэнергию составят:

- По Варианту 1 – 4576 Евро в год начиная с 2014 г,
- По Варианту 2 – 2291 Евро в год начиная с 2013 г.

2. **Стоимость водопотребления (Вариант 1, Вариант 2)** определена исходя из планового расхода воды (1200 куб. м. в год при 100% загрузке яхтенной стоянки), проектной загрузки стоянки и тарифа на водопотребление в регионе (0,43 Евро с НДС за 1 куб. м.). Расходы по данной статье составят для Варианта 1 – 521 Евро в год начиная с 2014 г., для Варианта 2 – 261 Евро в год начиная с 2013 г.

3. **Плата за стоки (Вариант 1, Вариант 2)** составит для Варианта 1 – 483 Евро в год начиная с 2014 г., для Варианта 2 – 242 Евро в год начиная с 2013 г. Номинальный объем стоков яхтенной стоянки составит 960 куб. м. в год, тариф на водоотведение в Ленинградской области составляет 0,5 Евро включая НДС за 1 куб. м.

4. **Затраты на эксплуатационный ремонт (Вариант 1, Вариант 2, Вариант 3)** приняты как 0,05% - 0,1% от стоимости капитальных вложений ежегодно (затраты на ремонт минимальны, поскольку предполагается новое строительство и приобретение нового оборудования).

5. **Расходы на заработную плату** определены исходя из задействованного персонала и среднемесячной заработной платы с учетом всех дополнительных выплат. Заработная плата принята как средняя по Ленинградской области на январь 2008 года (данные Росстата).

При этом для Варианта 4 предполагается привлечение персонала в количестве 1 человека на 2009-2010 годы, поскольку в дальнейшем объекты гидротехнических сооружений будут сданы в долгосрочную аренду.

Таблица 7 Расходы на заработную плату по вариантам расчетов

| Персонал | Количество, чел. | Месячная заработная плата, EURO | Расходы на заработную плату в год, EURO | Начисления на заработную плату в год, EURO |
|-----------------------------|------------------|---------------------------------|---|--|
| <i>Вариант 1, Вариант 2</i> | | | | |
| Технический работник | 2 | 397,3 | 9534,7 | 2479 |
| <i>Вариант 3, Вариант 4</i> | | | | |
| Технический работник | 1 | 397,3 | 4767,3 | 1239,5 |

Налоги и отчисления в составе себестоимости начислены в соответствии с действующим законодательством.

Таблица 8 Ставки налогов

| Наименование | % |
|--------------------------------|-----|
| Налог на прибыль | 24 |
| Налог на добавленную стоимость | 18 |
| Налог на имущество | 2,2 |
| ЕСН | 26 |

6.5 Основные показатели коммерческой и бюджетной эффективности проекта. Оценка социально-экономического эффекта

Для расчета показателей, используемых в мировой практике оценки эффективности, применен программный продукт, разработанный информационно-консультационной фирмой «Альт-Инвест™ 5.11», г. Санкт-Петербург, и учитывающий методические рекомендации Международного Центра промышленных исследований при ЮНИДО.

Следует обратить особое внимание, что, так как расчет ведется в текущих ценах, а применяемая ставка дисконтирования (сравнения) является номинальной (то есть содержащей инфляционную составляющую), то необходимо учесть для расчета Чистого Дисконтированного Дохода NPV прогноз инфляции.

Номинальные процентные ставки содержат в себе инфляционную составляющую. Все объявленные банковские ставки являются номинальными. Номинальная ставка рассчитывается по формуле

$$N = R + I,$$

где N – номинальная процентная ставка;

R – реальная процентная ставка;

I – темп инфляции на финансовом рынке.

Данная формула применима для расчета номинальных ставок в условиях низкой инфляции (3-5% в год). При более высокой инфляции зависимость этих двух ставок становится нелинейной. Формула принимает вид:

$$N = R + I + RI.$$

Реальная процентная ставка – это очищенная от инфляции номинальная ставка. При невысоких темпах инфляции реальная ставка рассчитывается по формуле

$$R = N - I.$$

В современных экономических условиях можно считать, что наша экономика приблизилась к уровню низкой инфляции. Министерство экономического развития РФ дает прогнозы инфляции (ИПЦ) до 2018 г. в диапазоне от 3,7 до 7%. Предположим в расчетах худшие условия и примем долгосрочный темп инфляции 4%. Таким образом, в данных расчетах принят долгосрочный темп инфляции 4%, а номинальная ставка дисконтирования (сравнения) 10%.

Учитывая плохо прогнозируемый уровень инфляции, расчет показателей эффективности проекта выполнен в текущих ценах (в Euro), т.е. динамика показателей рассчитана без учета инфляционных процессов. Но так как указанная в расчетах ставка дисконтирования является номинальной (то есть содержит в себе инфляционную составляющую), то при расчете Чистого Дисконтированного Дохода по проекту (NPV) учтен долгосрочный темп инфляции (4%).

Расчет выполнен при следующих исходных данных и прогнозах:

- интервал планирования – 1 год;
- расчетный срок жизни проекта – 25 лет;
- курс евро – 37 руб. за 1 Euro.

Результаты прогнозируемой деятельности яхтенной стоянки были просчитаны при коммерческой оценке проекта, которая включает в себя отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств, прогноз баланса, показатели рентабельности и финансового состояния предприятия, интегральные показатели эффективности проекта и другие расчетные таблицы. Подробные расчеты денежных потоков в пределах срока жизни проекта приведены в табличном виде в Приложениях (Приложение 5 – Приложение 8).

Бюджетная эффективность может определяться для бюджетов различных уровней или консолидированного бюджета. Показатели бюджетной эффективности рассчитываются на основании определения потока бюджетных средств. Основой для расчета показателей бюджетной эффективности являются суммы налоговых поступлений в бюджет и выплат для бюджетов различных уровней.

Как правило, оттоком денежных средств из бюджета является:

- предоставление целевых финансирований и поступлений.

К притокам денежных средств в бюджет относятся поступления налогов по проекту, а именно:

- начисления на заработную плату;
- налог на доходы физических лиц (подходный налог);
- НДС;
- налог на прибыль;
- налог на имущество.

Основные показатели эффективности проекта представлены в таблице (Таблица 9).

Таблица 9 Показатели коммерческой и бюджетной эффективности проекта по вариантам расчетов

| Наименование показателя | Единица измерения | Значение показателя, по вариантам расчетов | | | |
|--|-------------------|--|-----------|-----------|-----------|
| | | Вариант 1 | Вариант 2 | Вариант 3 | Вариант 4 |
| Коммерческая эффективность проекта | | | | | |
| Количество стояночных мест у понтона | мест | 8 | 8 | 8 | 8 |
| Расчетный грузооборот | яхт/год | 1 200 | 1 200 | 1 200 | 1 200 |
| Расчетное количество туристов, снимающих комнату | чел./год | 2 100 | 2 100 | 2 100 | 2 100 |
| Максимальная загрузка яхтенной стоянки | % | 100 | 50 | 100 | - |
| Общая численность работающих | чел. | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Расчетный срок жизни проекта | лет | 25 | 25 | 25 | 50 |
| Общий размер капитальных вложений, вкл. НДС | Еuro | 298 418 | 298 418 | 141 430 | 141 430 |
| Ставка сравнения (дисконтирования), номинальная | % | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 |
| Чистый дисконтированный доход (NPV) | Еuro | 11 386 | -186 658 | -27 329 | 94 111 |
| Внутренняя норма доходности (IRR) | % | 10,5 | нет | 7,4 | 126,2 |
| Срок окупаемости (простой) | лет | 10,99 | 24,67 | 13,83 | 1,43 |
| Срок окупаемости (дисконтированный) | лет | 22,98 | нет | нет | 1,47 |
| Бюджетная эффективность проекта | | | | | |
| Налоговые поступления в федеральный бюджет* | Еuro/год | 13 929 | 9 668 | 6 579 | 1 173 |
| Налоговые поступления в территориальный бюджет* | Еuro/год | 4 572 | 2 040 | 2 505 | 1 173 |
| Ставка сравнения (дисконтирования), номинальная | % | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 |

| Наименование показателя | Единица измерения | Значение показателя, по вариантам расчетов | | | |
|--|-------------------|--|-----------|-----------|-----------|
| | | Вариант 1 | Вариант 2 | Вариант 3 | Вариант 4 |
| Чистый дисконтированный доход федерального бюджета (NPV) | Euro | 125 107 | 72 771 | 58 807 | 70 854 |
| Чистый дисконтированный доход территориального бюджета (NPV) | Euro | 55 654 | 21 672 | 27 644 | 72 682 |
| * На расчетный 2015 год | | | | | |

Помимо указанного прямого экономического эффекта, от проекта ожидается возможный косвенный эффект. В ходе реализации проекта могут быть также достигнуты следующие положительные социально-экономические результаты:

- Рост числа туристов на судах маломерного флота.
- Возникновение в регионе предприятий, предлагающих услуги питания, торговли, аренды, гостиничные и др. (услуги турфирм (продажа билетов, экскурсионное обслуживание; обмен валюты и банковские услуги; услуги туристам: салон красоты, услуги связи и офисные услуги (факс, телефон, интернет), медицинские услуги, прачечная и проч.; возможно ремонт маломерного флота и периодическое обслуживание на воде и суше, магазины запасных частей; услуги по уборке судов маломерного флота).
- Возникновение новых рабочих мест в секторе услуг, рост занятости населения.
- Рост доходов бюджетов различных уровней в результате поступления налогов от новых предприятий.

7 План реализации проекта

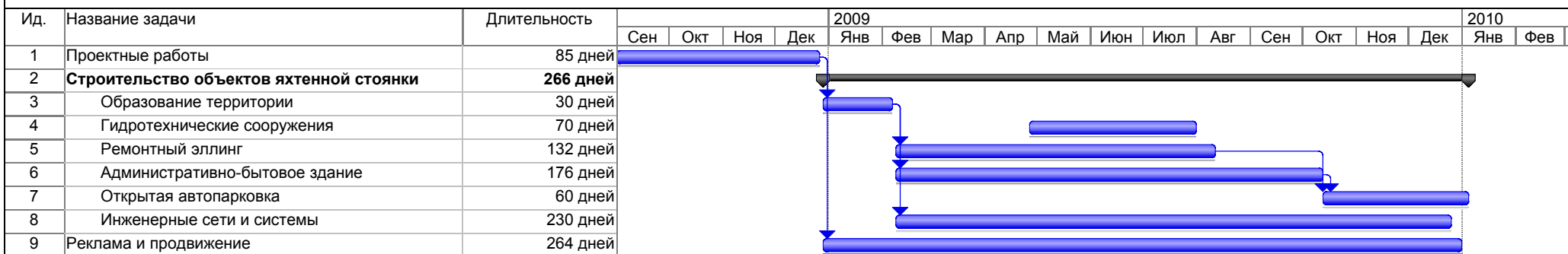
Ввиду того, что наиболее вероятный вариант реализации проекта (Вариант 2 расчетов экономической эффективности, с меньшей загруженностью яхтенной стоянки) не является коммерчески эффективным по предварительным расчетам, на последующих стадиях проектирования необходимо тщательно продумать организационную схему проекта. Необходимо предусмотреть различные источники финансирования, а также возможность реализации проекта как муниципального объекта. Поскольку в состав проектируемых объектов строительства входят гидротехнические сооружения с длительным сроком эксплуатации (то есть окупаемость инвестиций не всегда может быть приемлемой для частного инвестора), то оптимальным вариантом будет привлечение частного инвестора только на отдельные объекты строительства.

После решения вопроса об источниках финансирования проекта, необходимо получить разрешительную документацию на выполнение проектных работ. Следующим этапом является проектирование, за которым последует строительство. Полный срок строительства яхтенной стоянки составит 12 месяцев.

Параллельно со строительством необходимо проводить активную рекламную политику в отношении продвижения яхтенной стоянки. К примеру, информация о возможности стоянки маломерного флота может быть размещена на специализированных сайтах яхтсменов.

Ниже приведен предварительно составленный график реализации проекта создания яхтенной стоянки в устье реки Россонь.

График реализации проекта "Строительство яхтенной стоянки в устье реки Россонь"



| | | | |
|---------------------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
| Проект: MSProj11 Дата: Вт 10.06.08 | Задача | Веха | Внешние задачи |
| | Прерывание | Суммарная задача | Внешняя веха |
| | Ход выполнения | Суммарная задача проекта | Крайний срок |

8 Выводы

Рассмотренный вариант размещения яхтенной стоянки в устье реки Россонь – на базе детского лагеря «Россонь» - является предварительно определенным, поэтому на последующих стадиях проектирования для окончательного выбора места размещения стоянки необходимо проведение полного комплекса инженерно-геологических, гидрологических и экологических изысканий.

Такие исследования позволят более точно определить применимость предлагаемых инженерных решений к условиям конкретной площадки строительства и позволят в большей степени оптимизировать и снизить стоимость основных капиталовложений при строительстве комплекса.

С той же целью на следующей стадии проектирования необходимо провести более подробное исследование возможности коммерческой эксплуатации комплекса, определить его потребности в оснащении судоподъемным и прочим специальным оборудованием.

В настоящей работе выполнены расчеты коммерческой и бюджетной эффективности проекта в четырех вариантах. **Вариант 1** учитывает инвестиции во все объекты яхтенной стоянки (образование территории, гидротехнические сооружения и работы, здания и сооружения), все доходы и расходы, связанные с этими объектами строительства. Максимальная загрузка по данному варианту составит 100% и будет достигнута к 2014 году. **Вариант 2** аналогичен Варианту 1, разница заключается в расчетной загрузке стоянки, по данному варианту предполагается максимальная загрузка в размере 50% к 2013 году. **Вариант 3** учитывает с точки зрения инвестора лишь гидротехнические сооружения и работы, и соответственно доходы и расходы, связанные исключительно с данными объектами. Предполагаемая загрузка яхтенной стоянки по данному варианту – 100% к 2014 году. **Вариант 4** аналогичен Варианту 3, но в данном случае не рассматривалась текущая деятельность яхтенной стоянки, предусмотрено инвестирование в гидротехнические сооружения и работы, доходом инвестора в данном случае является получение прибыли от сдачи стояночных мест для яхт в долгосрочную аренду (продажу на 49 лет) с целью обеспечения быстрого возврата инвестиций.

Варианты 2 и 3 не являются эффективными с коммерческой точки зрения, Чистый Дисконтированный Доход (NPV) проекта по данным вариантам отрицателен. NPV по Варианту 1 за период жизни проекта составляет 11386 Euro, по Варианту 4 чистый дисконтированный доход равен 94111 Euro. При условии реализации данных вариантов, проект, как самостоятельное инвестиционное мероприятие, может быть привлекательным.

Также были определены показатели бюджетной эффективности по проекту. Данные расчеты показали высокую доходность проекта с точки зрения бюджета.

Так, Чистый Дисконтированный Доход (NPV) федерального бюджета составляет по вариантам расчетов:

Вариант 1 – 125 107 Euro,

Вариант 2 – 72 771 Euro,

Вариант 3 – 58 807 Euro,

Вариант 4 – 70 854 Euro.

Таким образом, для наиболее эффективной реализации проекта необходима четко продуманная организационная схема проекта. В ходе дальнейших проработок по проекту целесообразно предусмотреть возможность выделения бюджетных средств.

П Р И Л О Ж Е Н И Я



**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ В
СОСТАВЕ ПОСЕЛЕНИЯ М 1:20000 (СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН)**



ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – СХЕМА ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



ПРИЛОЖЕНИЕ 4 – СВОДНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЯХТЕННОЙ СТОЯНКИ



ПРИЛОЖЕНИЕ 5 – КОММЕРЧЕСКАЯ ОЦЕНКА (РАСЧЕТ ПО ВАРИАНТУ 1)



ПРИЛОЖЕНИЕ 6 – КОММЕРЧЕСКАЯ ОЦЕНКА (РАСЧЕТ ПО ВАРИАНТУ 2)



ПРИЛОЖЕНИЕ 7 – КОММЕРЧЕСКАЯ ОЦЕНКА (РАСЧЕТ ПО ВАРИАНТУ 3)



ПРИЛОЖЕНИЕ 8 – КОММЕРЧЕСКАЯ ОЦЕНКА (РАСЧЕТ ПО ВАРИАНТУ 4)