

Информационная справка по проекту комплексного развития территории горнолыжной базы «Чайка»

(г. Самара, Красноглинский район, пос. Управленческий, 65 квартал Самарского лесничества Самарского лесхоза)

Горнолыжная база «Чайка» находится по адресу: г. Самара, 65 квартал Самарского лесничества Самарского лесхоза, Красноглинский район, поселок Управленческий и расположена на склоне протяженностью более 550 метров с перепадом высот 150 метров, нижний участок находится на расстоянии 80 метров от берега реки Волги. На объекте имеются две трассы для горнолыжных спусков протяженностью 400 метров.

Горнолыжная база передана в муниципальную собственность городского округа Самара в 2017 году в соответствии с распоряжением Территориального управления Росимущества от 10.10.2017 №552-р «О безвозмездной передаче имущества, находящегося в федеральной собственности, в муниципальную собственность городского округа Самара» в составе следующих объектов:

недвижимое имущество – здание горнолыжной базы, общей площадью 350,3 кв.м с кадастровым номером 63:01:0000000:25379, РНФИ: П 12630001815, первоначальной стоимостью 170 тыс. рублей, остаточной стоимостью – 0,00 рублей.

земельный участок, общей площадью 90618 кв.м с кадастровым номером 63: 01: 0000000 : 10 61, РНФИ : П 1630001880, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенных использование: «под горнолыжные трассы», кадастровой стоимостью – 643 139,6 тыс. рублей.

Имущество находится в оперативном управлении МБУ г.о. Самара «Ладья».

В 2020 году в муниципальную собственность городского округа Самара переданы подъемники. В настоящее время Департаментом управления имуществом осуществляется оформление документов по закреплению подъемников в оперативное управление МБУ г.о. Самара «Ладья».

На балансе МБУ г.о. Самара «Ладья» имеется ратрак (машина для подготовки склона), 1995 года выпуска.

Состояние объекта. База находится в нерабочем состоянии. Здание требует капитального ремонта, нет воды, отопления. Подъемник «Беби-лифт» длиной на половину склона - в исправном состоянии, но на остальные 500 метров спуска с горы вниз - подъемника нет (старый бугельный подъемник был демонтирован ФГБУ ПОО ГУОР г.Самара).

В соответствии с постановлениями Администрации городского округа Самара от 31.01.2019 № 67 и от 31.01.2020 №63 здание горнолыжной базы включено в перечень объектов, право собственности на которые принадлежит или будет принадлежать городскому округу Самара, в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений (далее – перечень).

Согласно Федеральному закону от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях» не предусматривается репрофилирование объектов, передаваемых в концессию. Объект концессионного соглашения остается в муниципальной собственности.

В соответствии с решением о бюджете на 2019 год Департаменту экономического развития, инвестиций и торговли были предусмотрены ассигнования на проведение маркетинговых исследований и расчета финансовой модели реализации проектов, включенных в перечень.

В рамках муниципального заказа ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический университет» проведены маркетинговые исследования и разработана концепция комплексного развития территории горнолыжной базы «Чайка» (контракт от 20.11.2019 №1289, цена – 680 тыс. рублей).

В рамках маркетинговых исследований проанализированы современное состояние рынка в РФ и субъектах Приволжского федерального округа; основные потребительские группы и их территориальное расположение; перечень основных (потенциальных) конкурентов, их положение на рынке; конкурентные преимущества развития горнолыжной базы «Чайка».

Концепция комплексного развития территории горнолыжной базы «Чайка» со схемой функционального зонирования разработана с учетом схемы территориального планирования Самарско-Тольяттинской агломерации, а также возможности вхождения в создаваемую особую экономическую зону туристско-рекреационного типа на территории Национального парка «Самарская Лука» и прилегающих территориях.

Представлено эскизное решение по реконструкции здания горнолыжной базы «Чайка» по функционально-планировочным блокам. Предусмотрено размещение комплекса необходимых сервисных услуг для функционирования территории, в том числе по организации парковочных мест; организация горнолыжных трасс в количестве не менее четырех; размещение сноупарка с организацией Хафпайпа.

Разработан бизнес-план.

Концепция разрабатывалась при участии Департамента физической культуры и спорта с учетом международных и российских требований к организации горнолыжных комплексов.

Концепция включает 3 сценария (этапа) развития:

Сценарий 1 (04.2020-10.2020) – восстановление работы детской спортивной школы в полном объеме (организация физкультурно-спортивных занятий и спортивных тренировок для воспитанников муниципальных учреждений) и обеспечение условий для самостоятельных физкультурно-оздоровительных занятий;

Сценарий 2 (10.2020-10.2022) – организация круглогодичного горнолыжного комплекса для проведения учебно-тренировочных сборов спортсменов, семей с детьми г.о. Самара и потенциальных клиентов в радиусе 500км;

Сценарий 3 (10.2022-10.2025) – строительство всесезонного горнолыжного комплекса, ребрендинг (например, «Ладья») и комплексное развитие территории с учетом прилегающих зон.

Цели проекта:

создание в городском округе Самара развитой инфраструктуры для активного туризма и горнолыжного спорта;
привлечение инвестиций в сегмент социальной инфраструктуры.

Задачи проекта:

реконструкция ГЛБ «Чайка» и развитие прилегающей территории пос. Управленческий;

строительство всепогодного горнолыжного комплекса для развития массового спорта, проведения спортивных соревнований, создания тренировочной базы для МБУ г.о. Самара «Ладья».

В рамках реализации концепции рассматривается возможность вхождения ГЛБ «Чайка» в создаваемую особую экономическую зону туристско-рекреационного типа на территории Национального парка «Самарская Лука», а также возможность привлечения финансирования из федерального бюджета по государственной программе «Развитие горнолыжного спорта в Российской Федерации».

По проекту в границах территории горнолыжного комплекса планируются трассировки трех горнолыжных трасс в длину 400, 290 и 95 метров (учебная) и одна горнолыжная трасса 215 метров, совмещенная со слоуп-стайлом.

На склоне будут размещены 3 бугельных подъемника (для учебной трассы, акробатики и слоуп-стайла).

В перспективном плане строительство одного кресельного подъемника протяженностью 420 м с тремя опорами.

Для размещения элементов Сноу-парка в проекте планируются:

- Трасса хаф-пайп длиной 120 м с перепадом 55 м;
- Трасса лыжной акробатики длиной 150 м с перепадом 39 м;
- Трасса слоуп-стайл длиной 215 м с перепадом 46 м;
- Могул (учебный) длиной 96 м с перепадом 57 м;
- 2 трибуны для зрителей на 200 чел.

В проекте концепции предлагается размещение дополнительных спортивно-оздоровительных объектов:

- Вербочный городок в лесной зоне 160 м²;
- Каток 120 м², в летнее время мини-футбольное поле;
- Тропа для скандинавской ходьбы.

Планируется реконструкция и надстройка одноэтажного здания ГЛБ «Чайка» для организации работы юношеских спортивных секций, тренажерного зала, хостела.

До 2025 г. – планируется возведение 4 коттеджей (некапитальные строения, финские домики) площадью 400 м².

На территории горнолыжной базы в прибрежной зоне планируется строительство кафе на 30 человек с открытой террасой, откуда будет открываться вид на Волгу и Жигулевские горы.

Бюджет проекта составляет 343,5 млн. рублей при полном финансировании частным инвестором, срок реализации 10 лет (в том числе инвестиционная фаза – 5 лет), срок концессионного соглашения 49 лет.

Основные показатели проекта представлены в приложении №1.

В финансовые модели заложена предполагаемая производительность - 80 тыс. человек в год¹ со средним чеком в размере 1 200 рублей, что соответствует текущему состоянию рынка потребления данных услуг. В соответствии с этим доходы от максимального использования горнолыжных трасс составят до 115,2 млн. рублей в год. С 2026 года в финансовую модель заложены доходы от организации сопутствующих услуг – пункты питания, размещения туристов, тренажерный зал, прокат оборудования и др. Совокупный доход при полной загруженности комплекса составит до 126,5 млн. рублей в год.

Выход на положительные финансовые результаты предполагается в 2023 году.

Показатели коммерческой эффективности проекта при полном финансировании частным инвестором представлены в таблице.

**ПРОГНОЗНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА
НА РАСЧЕТНОМ СРОКЕ 10 ЛЕТ**

ЭФФЕКТИВНОСТЬ ДЛЯ ПРОЕКТА (FCFF)	Ед. изм.	Без учета налоговых льгот	С налоговыми льготами ОЭЗ ТРТ*
Чистая приведенная стоимость, NPV	тыс. руб.	13 425	70 997
Внутренняя норма рентабельности, IRR	%	10,6	15,5
Дисконтированный срок окупаемости, PBP	лет	9,4	8,1
ЭФФЕКТИВНОСТЬ ДЛЯ ЧАСТНОГО ИНВЕСТОРА (FCFE)			
Чистая приведенная стоимость, NPV	тыс. руб.	19 645	77 217
Внутренняя норма рентабельности, IRR	%	11,1	16,1
Дисконтированный срок окупаемости, PBP	лет	9,2	8,0

* С учетом создания особой экономической зоны туристско-рекреационного типа на территории национального парка «Самарская Лука» и прилегающей территории (далее – ОЭЗ ТРТ)

В настоящее время начата работа по поиску инвестора для заключения концессионного соглашения.

¹ Безубыточный объем достигается при посещаемости 68 тыс. человек в год