

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	525,48 млн руб.
---------------------------------	-----------------

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

NPV	4,7 млн руб.
-----	--------------

EBITDA	884,5 млн руб.
--------	----------------

IRR	20,5%
-----	-------

Ставка дисконтирования	20%
------------------------	-----

Срок окупаемости	9,8 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)



Отрасль:
Спорт



Тип проекта:
Создание
нового спортивного объекта

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



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 существующих проездов
- 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

*в соответствии с техническими условиями подключения/присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения
**это условие будет предусмотрено в концессионном соглашении

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

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 заработная плата в г. Саяногорске	107,2 тыс. руб. (2025 год)
Средняя заработная плата в респ. Хакасия	80,5 тыс. руб. (2025 год)



I ЭТАП



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



Проведение конкурентных процедур



Заключение концессионного соглашения

II ЭТАП



Строительство и оборудование
катка, благоустройство
территории

III ЭТАП



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»
-  Спортивный объект
-  Администрация города
-  Остановка общественного транспорта
-  Детский сад
-  Кафе
-  Гостиница



БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ИНВЕСТИРОВАНИЯ

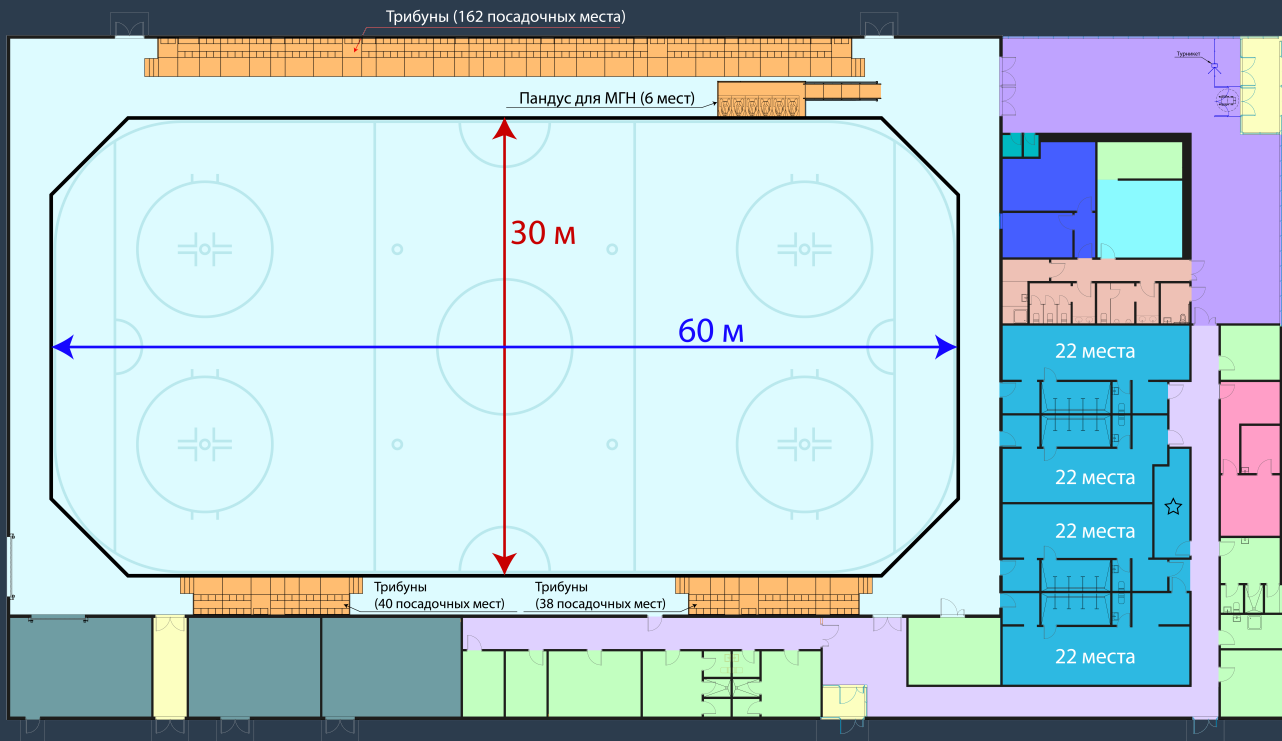
Архитектурный облик катка отражает особенности стиля возводимого микрорайона «Русал – квартал» и прилегающего бульвара «На семи ветрах». Проект разработан в соответствии с идеей комфорта и открытости городской среды



ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ



ПЛАН-СХЕМА

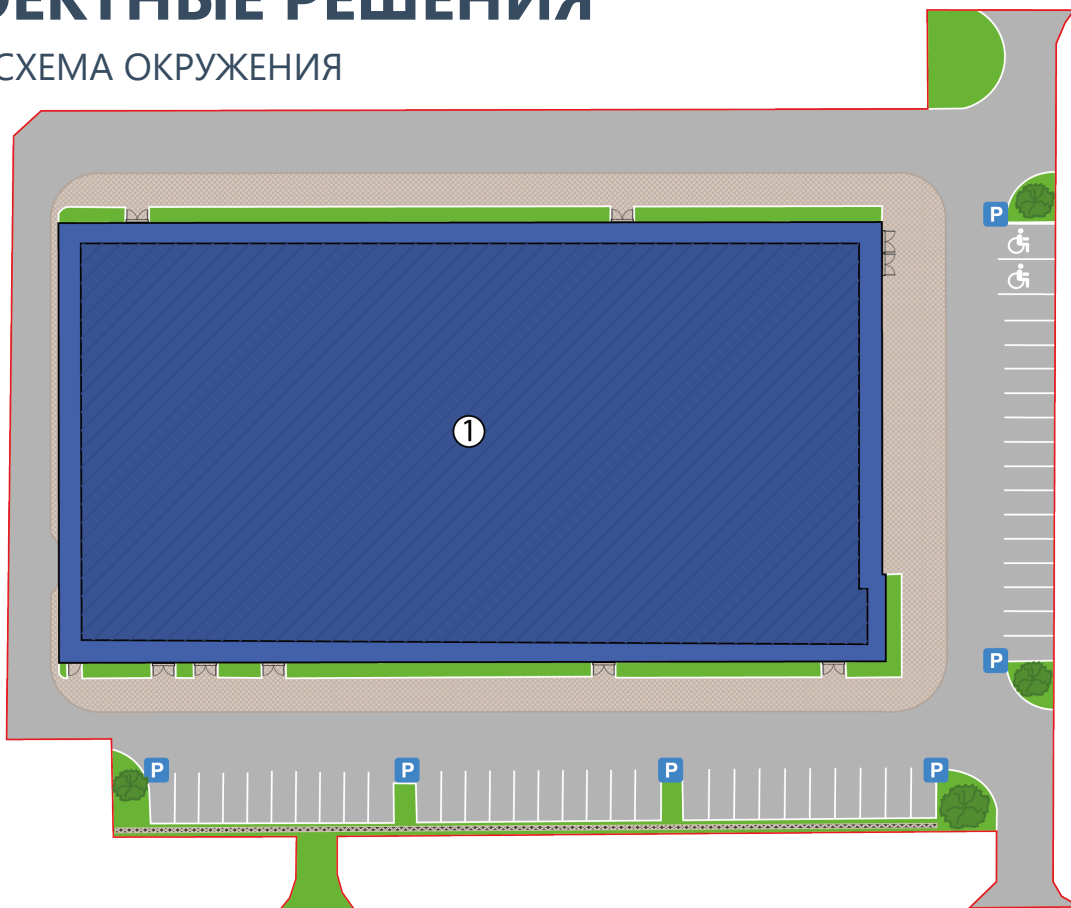


Условные обозначения

- | | |
|---|---|
|  | 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 |
| Технические помещения | |

ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

ПЛАН-СХЕМА ОКРУЖЕНИЯ

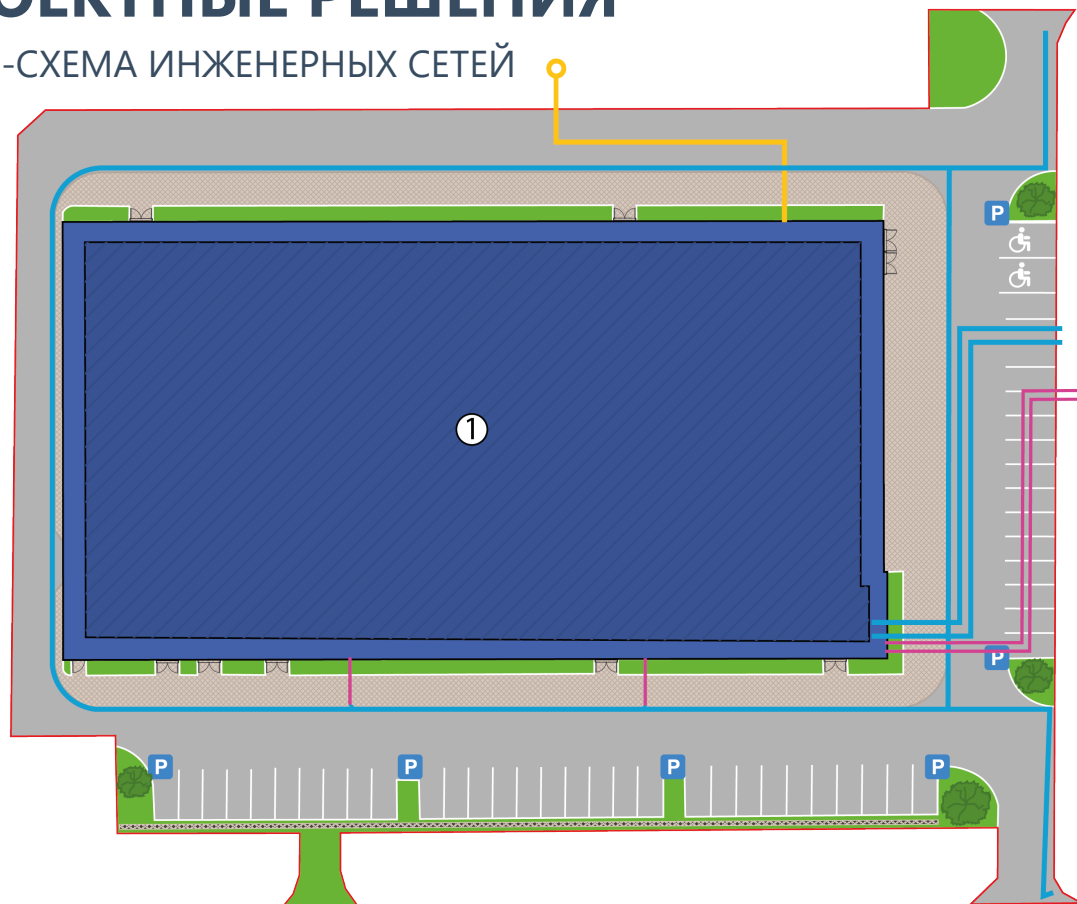


Условные обозначения

- ① Здание крытого катка
- Границы земельного участка
- P 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
- P 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, ищущие 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

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

Сб-Вс

- ▲ Высокая нагрузка 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 нагрузка, особенно в течение дня



Весна

Сб-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 нагрузка в будни – это школьные группы и организованные занятия.
В выходные – это семейные посещения



10:00 - 15:00 Умеренная нагрузка, кроме выходных и праздничных дней зимой



17:00 - 21:00 Пиковая нагрузка 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.
проведение 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



saynove@mail.ru



Инвестиционный портал
Республики Хакасия
invest19.ru