

Разработчик:

ИП Кротких А. В.

ИНН: 434548523420

ОГРН: 308434527500030

Юр. адрес: 300023 г. Тула п-кт Ленина 140, кв. 2

+79091313039

krotkih@suos-ing.ru

<https://suos-ing.ru>

КОНЦЕПЦИЯ V010723
Глэмпинг-база в с. Карташево
Тульской области



г. Тула 2023 г

Разработчик:

ИП Кротких А. В.

ИНН: 434548523420

ОГРН: 308434527500030

Юр. адрес: 300023 г. Тула п-кт Ленина 140, кв. 2

+79091313039

krotkih@suos-ing.ru

<https://suos-ing.ru>

КОНЦЕПЦИЯ V010723
Глэмпинг-база в с. Карташево
Тульской области

Разработчик: _____ Кротких А. В. 01.07.2023

г. Тула 2023 г

ОБЩИЕ ДАННЫЕ

ВЕДОМОСТЬ ЛИСТОВ

Общие сведения

Номер листа	Наименование	Примечания
1	Общие данные	
2	Ситуационные планы	
3	Генеральный план	
4	Ведомость покрытий, конструкции покрытий	
5	Гостевой домик (AFRAME)	
6	Гостевой домик (AFRAME)	
7	Гостевой домик (AFRAME)	
8	Ресторан	
9	Ресторан	
10	Мангальная зона	
11	Детская площадка	
12	Контактный зоопарк	
13	Пляж	
14	Банный комплекс	
15	Банный комплекс	
16	Банный комплекс	
17	Банный комплекс	
18	Каток	
19	Горки для зимнего катания	
20	Зона рыбалки	
21	Лесная тропа	
22	Автомобильная парковка	
23	Катание на квадроциклах	
24	План сетей наружного водоснабжения и канализации	
25	План сетей наружного электроснабжения и освещения	
26	План сетей наружного видеонаблюдения	
27	Подъездные автомобильные дороги	
28	Технико-экономические показатели	

Расположение глэмпинг-базы планируется в живописном, экологически чистом районе Тульской области в селе Карташево.

Глэмпинг-база будет находиться неподалёку от эко-фермы "Усадьба девичья", что позволит поставлять в ресторан глэмпинга самые лучшие экологичные продукты. Кроме того, появляется возможность размещения контактного зоопарка с домашними животными, что особенно будет интересно маленьким посетителям глэмпинга.

Глэмпинг-база находится рядом с рекой Вашаной. Это небольшая лесная река с чистой водой. В летнее время на берегу этой реки планируется организовать пляж и зону рыбалки.

Рядом с глэмпинг-базой также расположен лесной массив, в котором планируется проложить лесные тропы – такое решение очень понравится любителям "грибной охоты" и тем, кто просто обожает наслаждаться лесной природой и дышать свежим воздухом.

После лесной прогулки рекомендуется посетить ресторан глэмпинг-базы, в котором можно отведать блюда, приготовленные из местных эко-продуктов. Кроме того, на базе имеется мангальная зона, где гости сами, или под руководством опытных мангальщиков, могут приготовить вкуснейший шашлык.

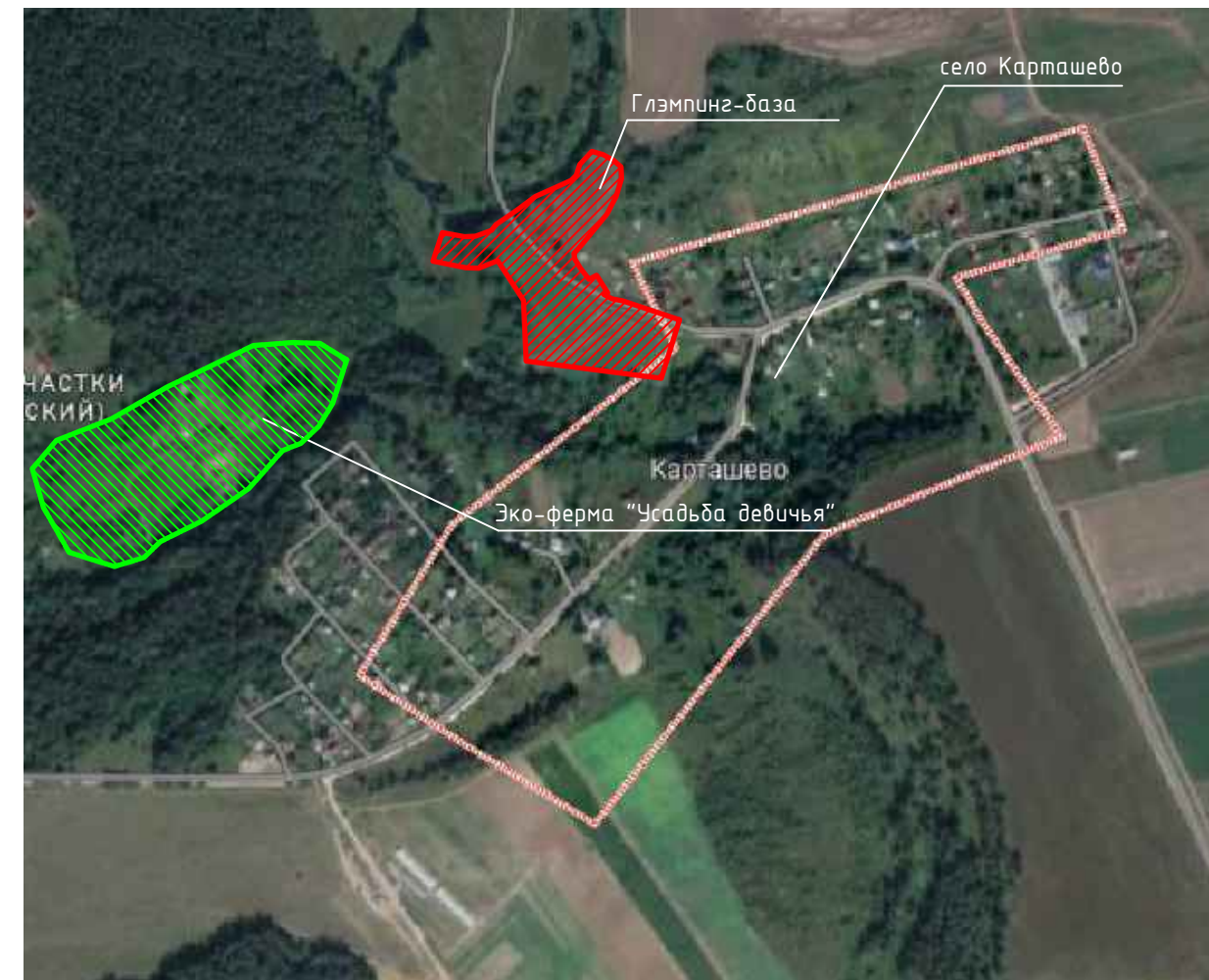
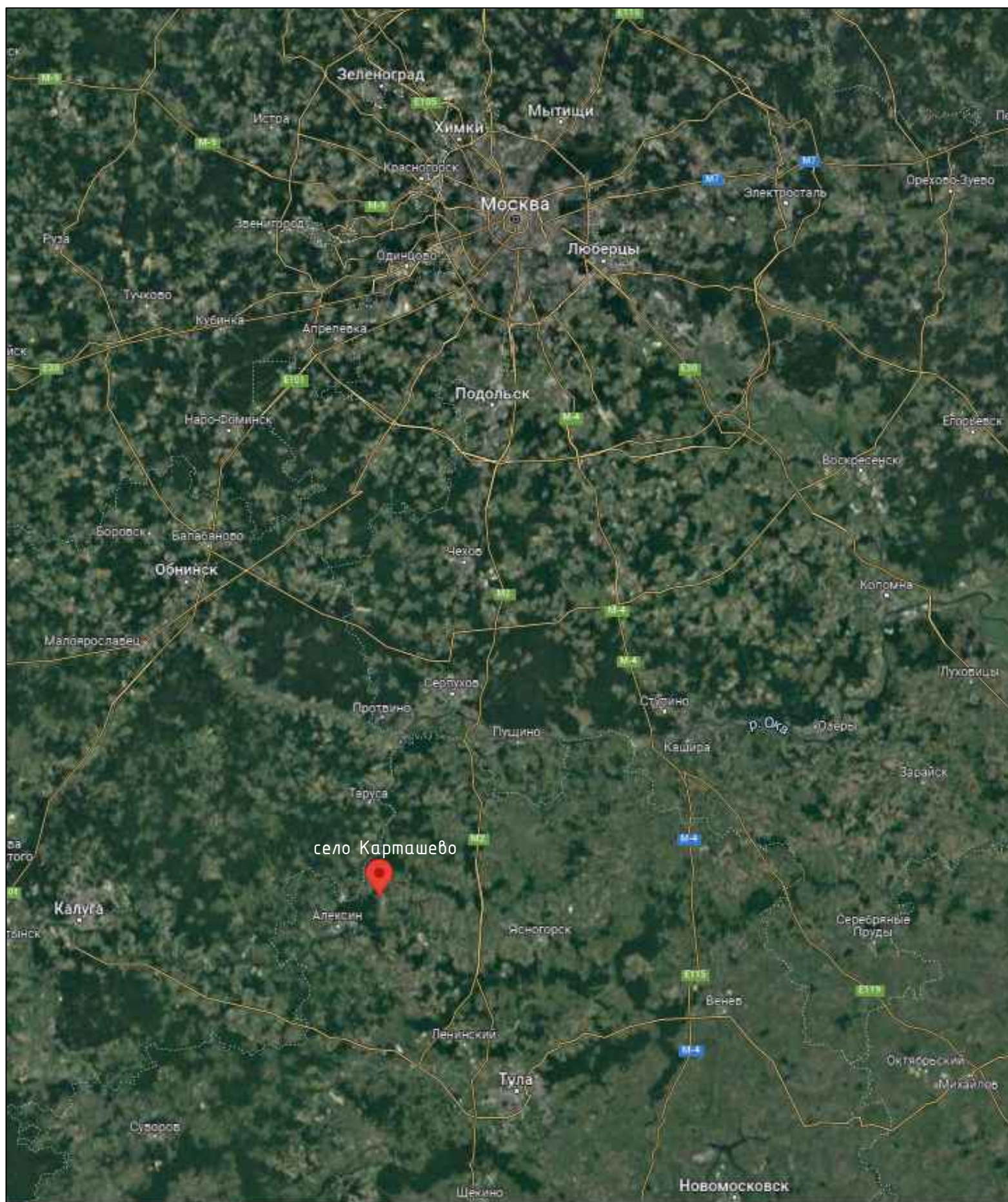
Для того чтобы маленькие посетители глэмпинга не скучали, для них на территории базы организована детская площадка со всевозможными горками, качелями и тренажёрами.

Рядом с пляжной зоной планируется расположение шикарного банного комплекса, где гости смогут ощутить всю красоту банных традиций.

Для любителей экстремального отдыха будет организовано катание на квадроциклах по пересечённой сельской местности.

В зимнее время на территории глэмпинг-базы планируется устройство катка, а также горки для зимнего катания.

Для большей привлекательности посещения глэмпинг-базы рекомендуется выполнение асфальтирования щебёночной дороги от ул. Дорожная до р. Вашана (см. л. 27).





ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕКТОВ

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Гостевой домик (AFRAME)	
2	Ресторан	
3	Мангальная зона	
4	Детская площадка	
5	Контактный зоопарк	
6	Пляж	
7	Банный комплекс	
8	Каток	Устанавливается только в зимнее время
9	Горки для зимнего катания	
10	Зона рыбалки	
11	Лесная тропа	
12	Автомобильная парковка	
13	Парковка квадроциклов	
14	Домик администрации	
15	Локальные очистные сооружения	
16	Водозаборная скважина	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

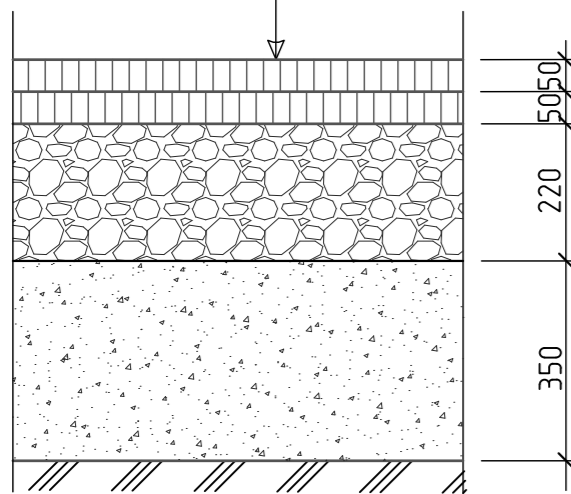
-  - асфальтовое покрытие (тип 1)
-  - покрытие бетонной плиткой (тип 2)
-  - покрытие бетонной плиткой (тип 3)
-  - покрытие террасной доской (тип 4)
-  - резиновое покрытие (тип 5)
-  - покрытие мульчой (тип 6)
-  - пляжный песок (тип 7)
-  - зона рыбалки
-  - граница парковки квадроциклов
-  - ограждение
-  - стол со стульями
-  - мангал
-  - качели
-  - детская горка
-  - песочница
-  - скамейка
-  - чан с подогревом
-  - теневой навес с лежаками
-  - лежак
-  - кустарник

Асфальтовое покрытие

Тип 1

Асфальтобетон из горячей мелко-зернистой щебеночной (гравийной) смеси типа В, II марки по ГОСТ 9128-2013	- 5 см;
Битумная мастика расходом	0,5кг/м2;
Асфальтобетон из горячей крупно-зернистой щебеночной (гравийной) смеси типа В, II марки по ГОСТ 9128-2013	- 5 см;
Битумная мастика расходом	0,8кг/м2;
Щебень фракц. 20-40 мм М 600 по ГОСТ 25607-2009	- 22 см;
Геотекстиль нетканый 200 кг/м2	
Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 коэф. цпл. 0,98	- 35 см;
Уплотненный грунт	

h=67 см

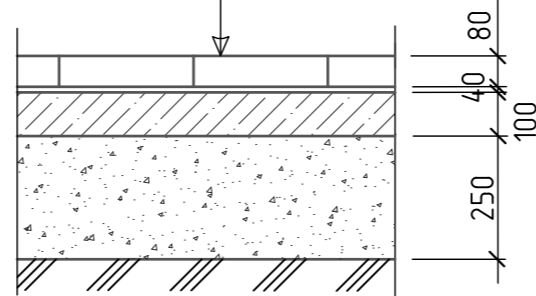


Покрытие бетонной плиткой

Тип 2

Бетонная плитка вибропрессованная 600х300х80 мм без фаски (тип 2)	- 8 см;
Сухая цемент-песч. смесь М100	- 4 см;
Бетон М200	- 10 см;
Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 коэф. цпл. 0,98	- 25 см;
Геотекстиль нетканый 200 кг/м2	
Уплотненный грунт	

h=47 см



Проектируемая конструкция

ВЕДОМОСТЬ ПОКРЫТИЙ

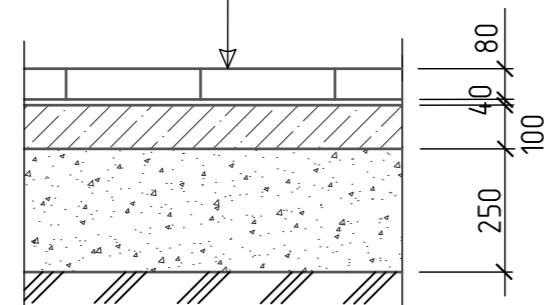
Номер типа	Условное изображение	Наименование	Площадь, м2	Примечания
1		Асфальтовое покрытие	1725	
2		Покрытие бетонной плиткой	1482	
3		Покрытие бетонной плиткой	376	
4		Покрытие террасной доской	2084	
5		Резиновое покрытие	489	
6		Покрытие мульчей	2732	
7		Пляжный песок	1040	

Покрытие бетонной плиткой

Тип 3

Бетонная плитка вибропрессованная 600х300х80 мм без фаски (тип 3)	- 8 см;
Сухая цемент-песч. смесь М100	- 4 см;
Бетон М200	- 10 см;
Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 коэф. цпл. 0,98	- 25 см;
Геотекстиль нетканый 200 кг/м2	
Уплотненный грунт	

h=47 см



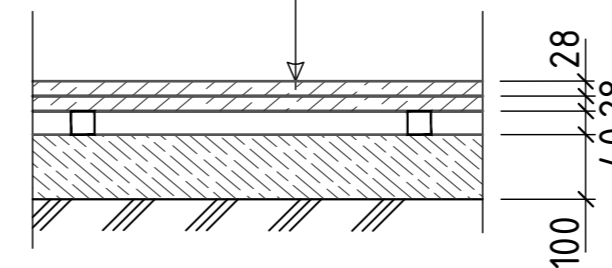
Проектируемая конструкция

Покрытие террасной доской

Тип 4

Обработка маслом Тиккурила Valtti 5052 верхней поверхности досок	
Террасная доска деревянного настила лиственница сорт А гладкая с обработкой антисептиком	- 2,8х9,5 см;
Лаги из террасных досок лиственница сорт А гладкая с обработкой антисептиком с шагом 0,4 м	- 2,8х9,5 см;
Проф. труба 40х40х2 (ГОСТ 8639-82) шаг 0,8 м, общая масса 525,53 кг	
Основание из бетона В15	- 10 см;
Уплотненный грунт	

h=15,6 см



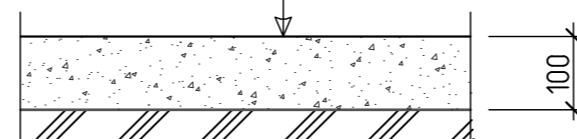
Проектируемая конструкция

Покрытие мульчей

Тип 6

Мульча	- 10 см;
Уплотненный грунт	

h=10,0 см



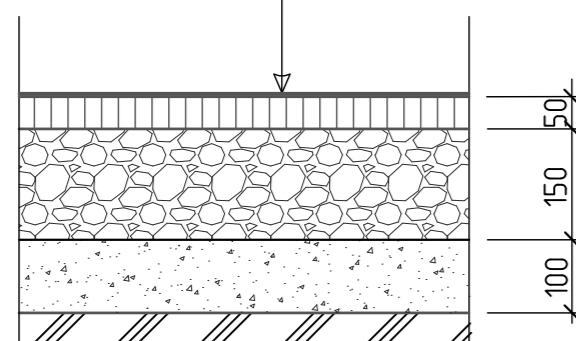
Проектируемая конструкция

Резиновое покрытие

Тип 5

Каучуковая крошка	- 0,8 см;
Резинополиуретан	- 1,2 см;
Асфальтобетон из горячей мелко-зернистой щебеночной (гравийной) смеси типа Д, III марки по ГОСТ 9128-2013	- 5 см;
Битумная мастика расходом	0,8кг/м2;
Щебень фракц. 20-40 мм М 600 по ГОСТ 25607-2009	- 15 см;
Геотекстиль нетканый 200 кг/м2	
Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014 коэф. цпл. 0,98	- 10 см;
Уплотненный грунт	

h=32,0 см

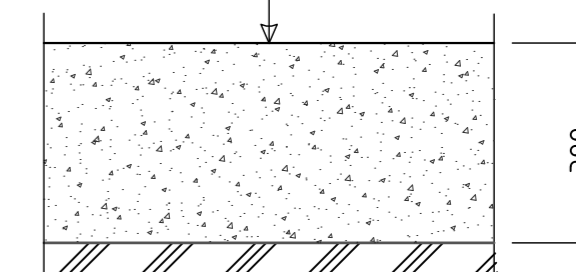


Проектируемая конструкция

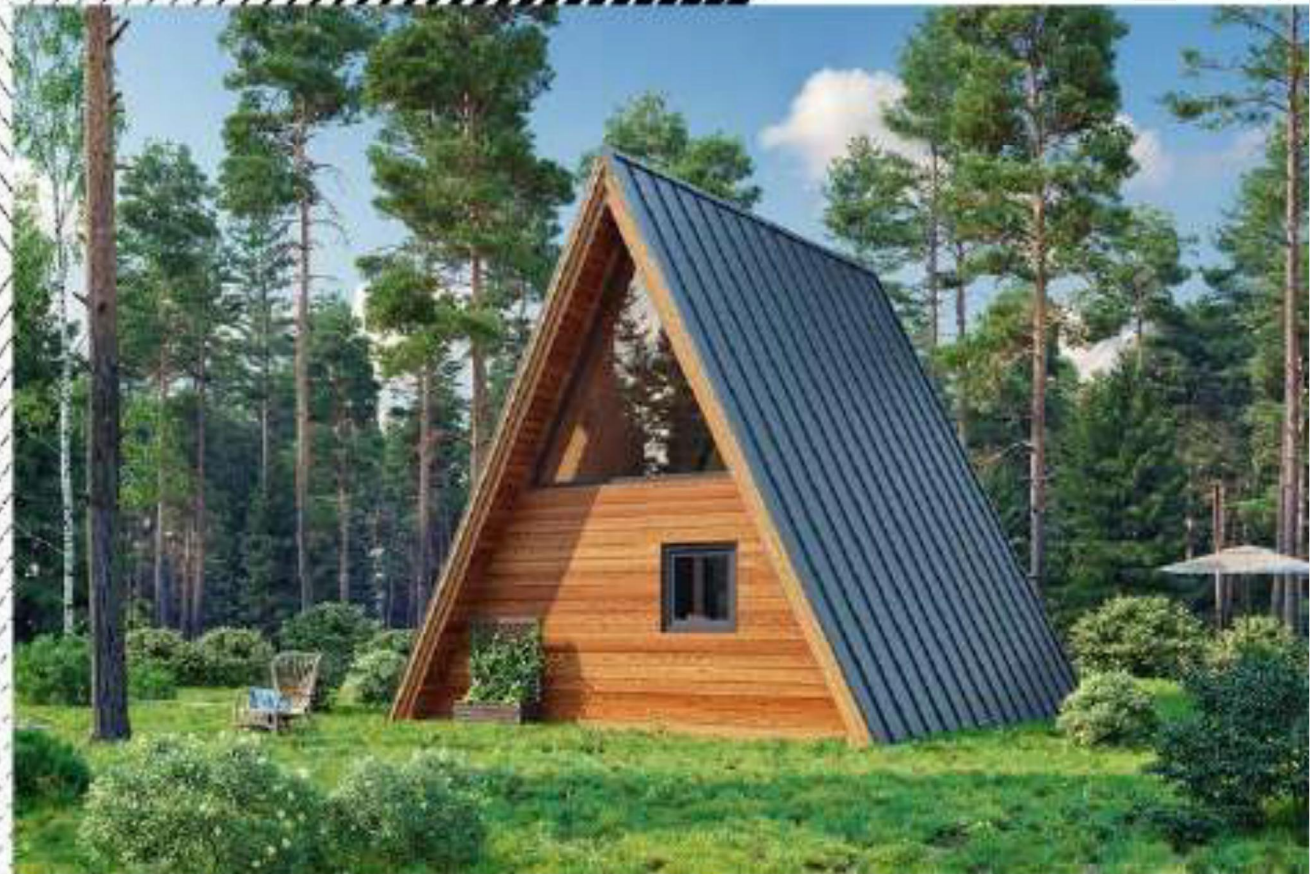
Пляжный песок

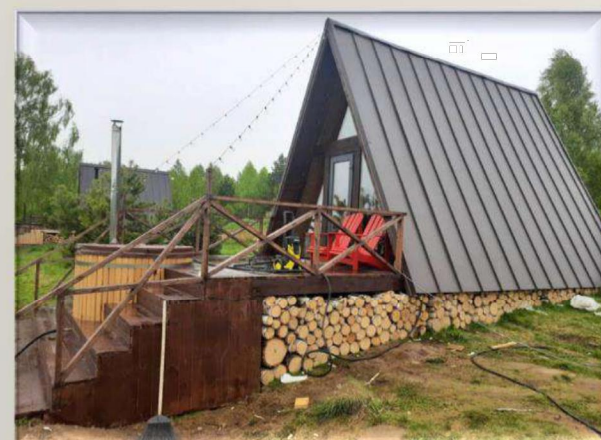
Тип 7

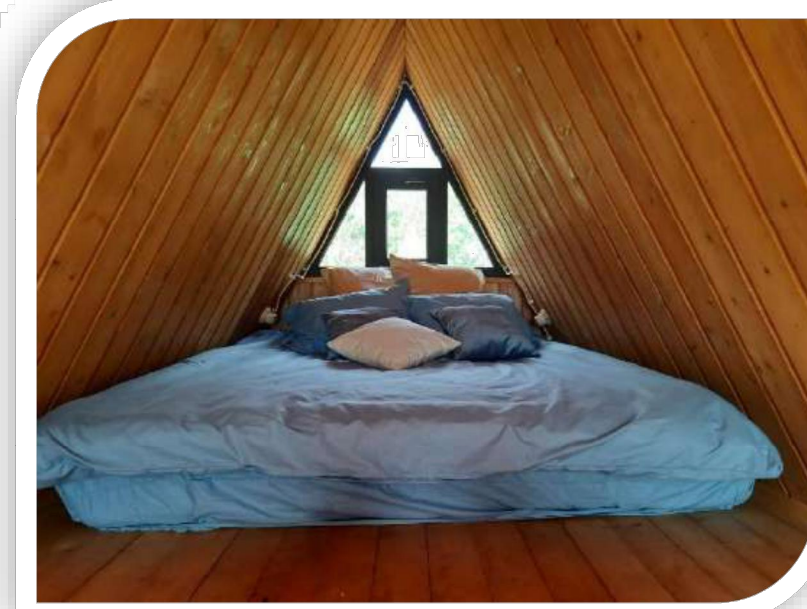
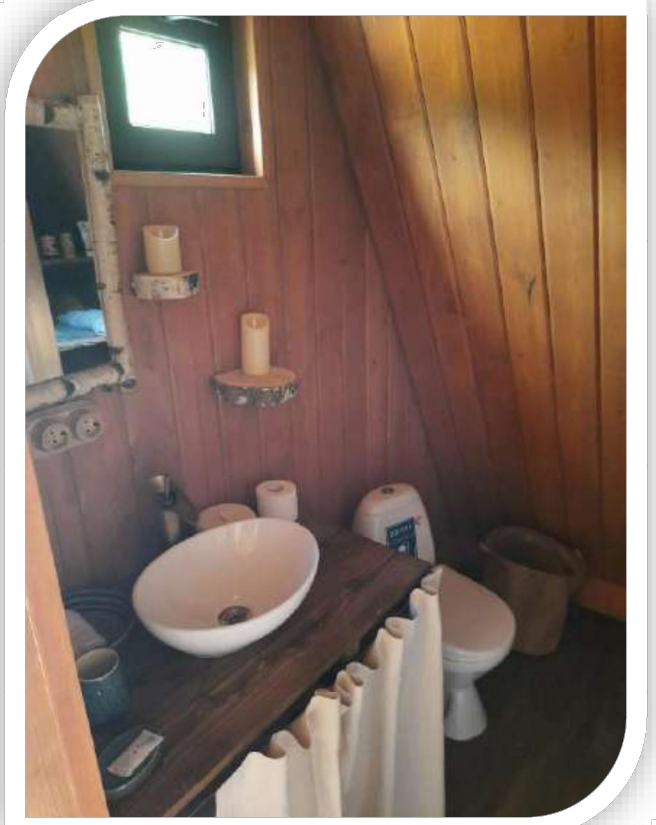
Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014	- 30 см;
Уплотненный грунт	



AFRAME





















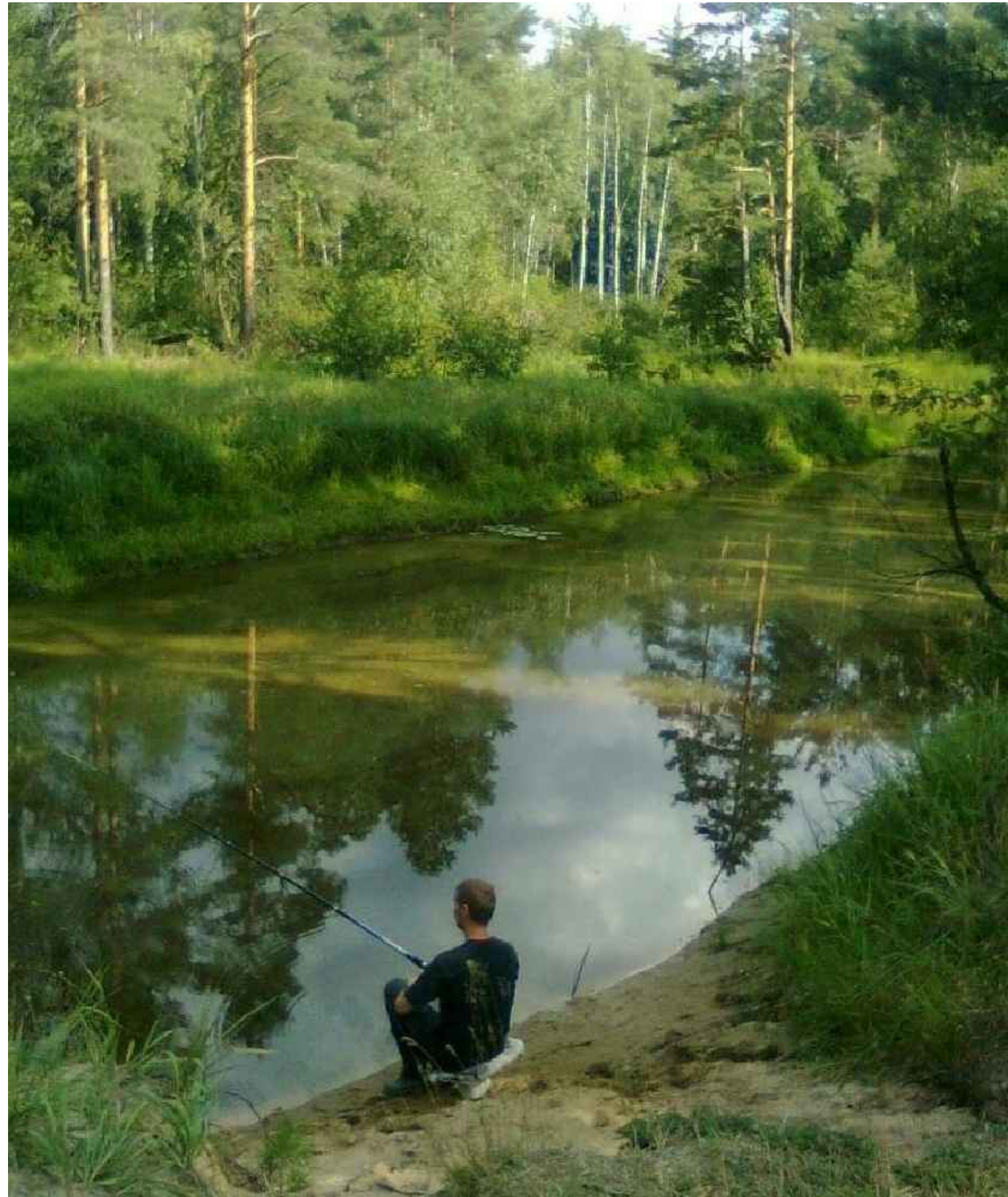








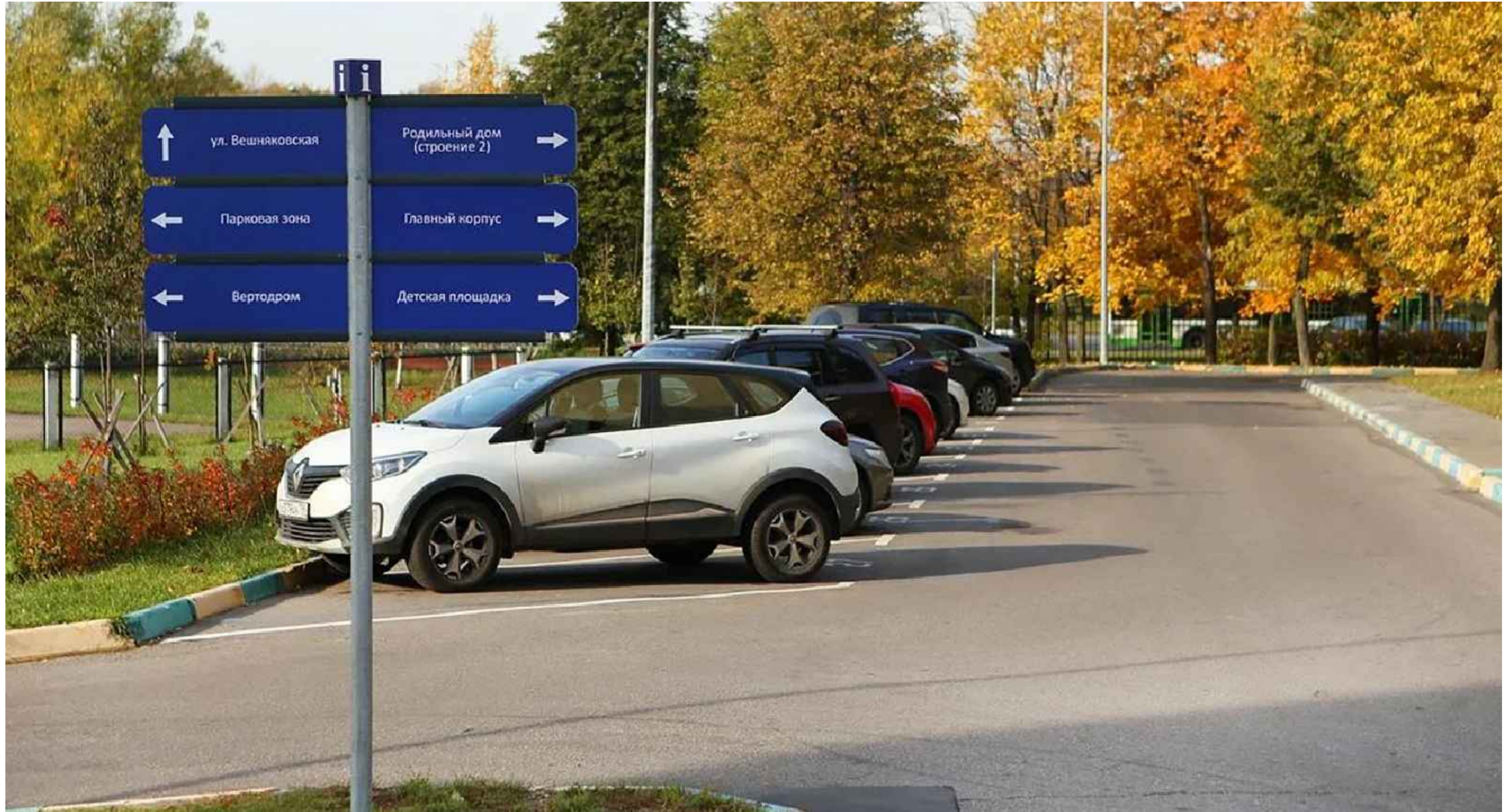


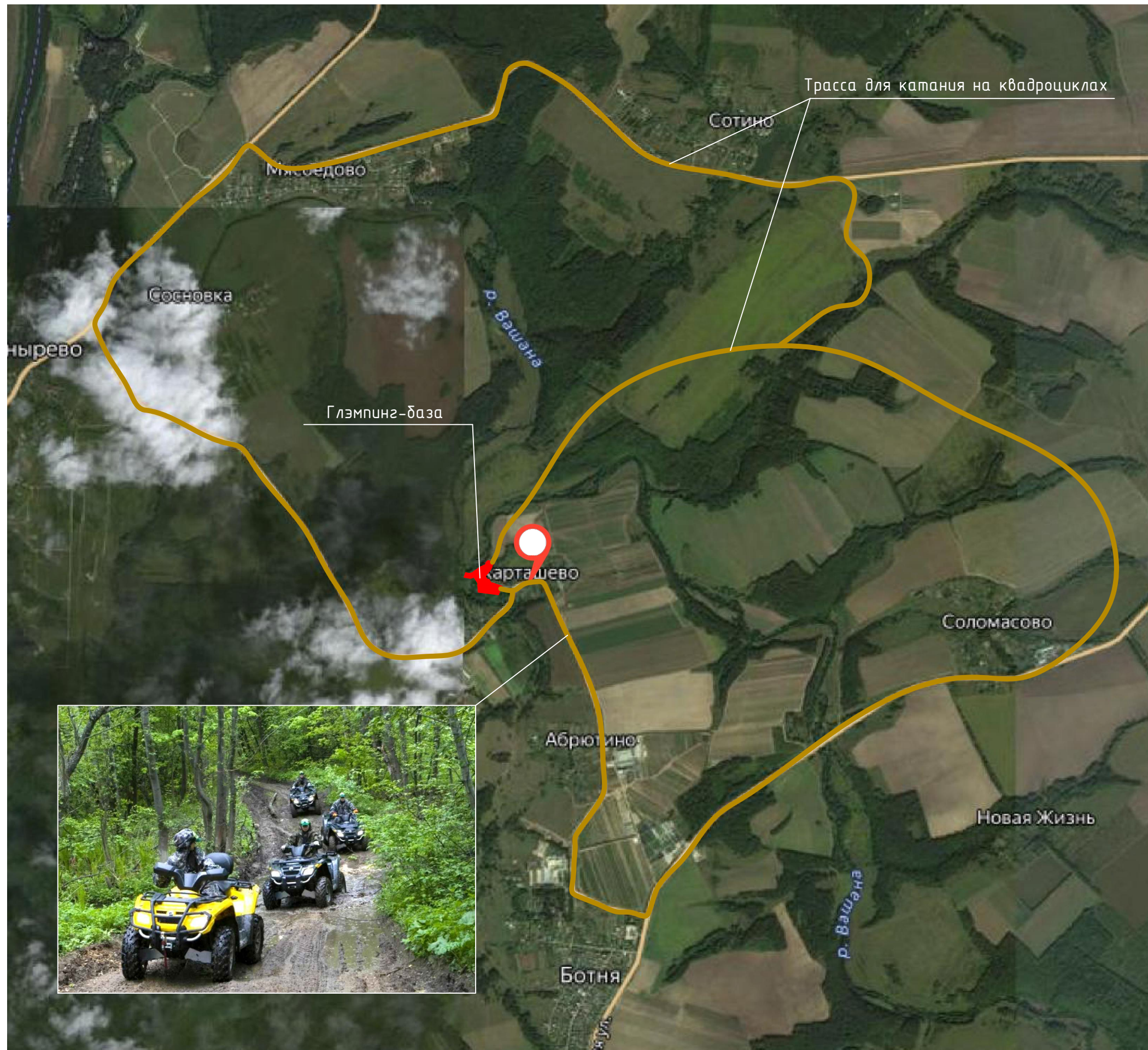




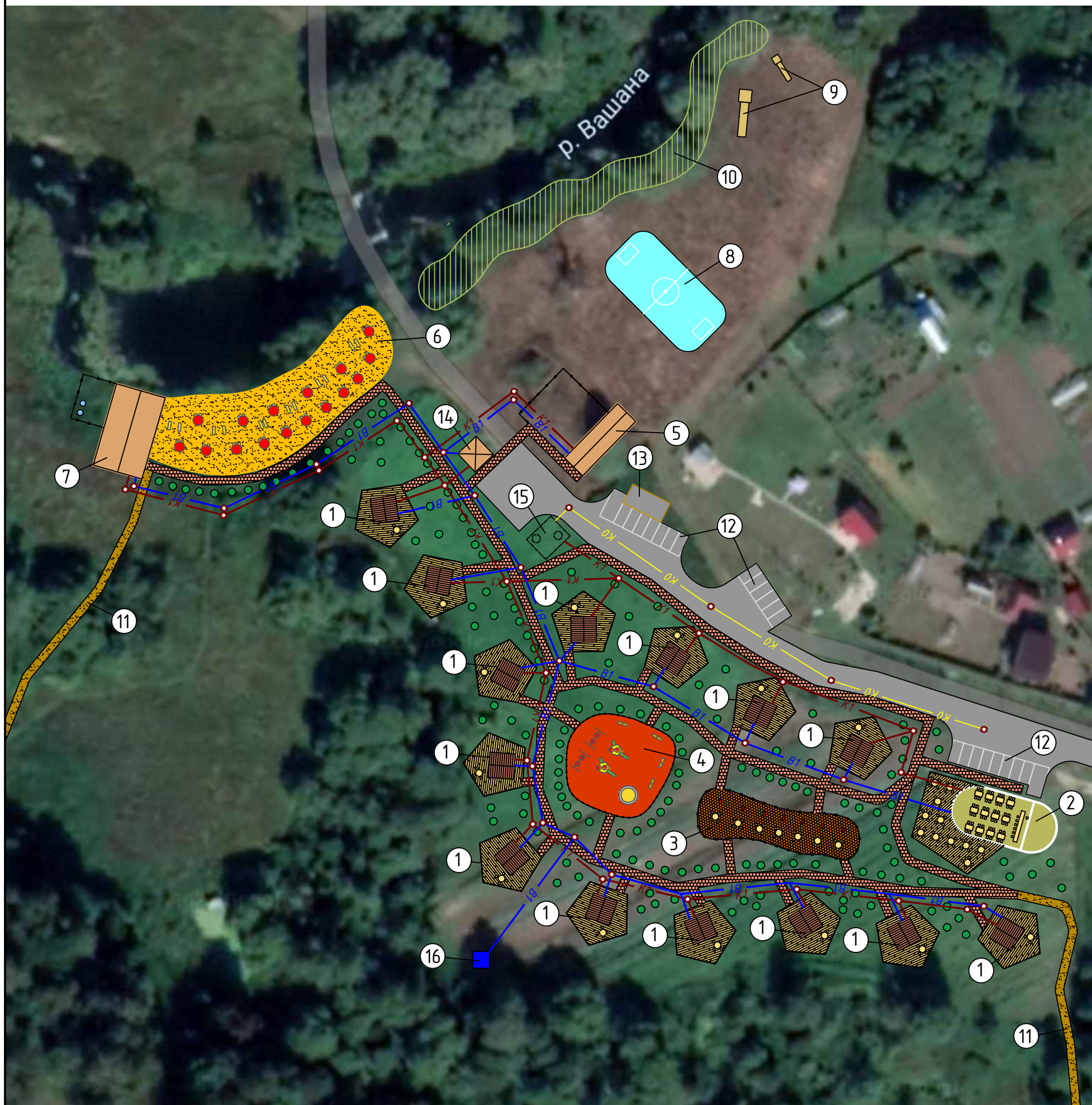
Лесная тропа

Глэмпинг-база



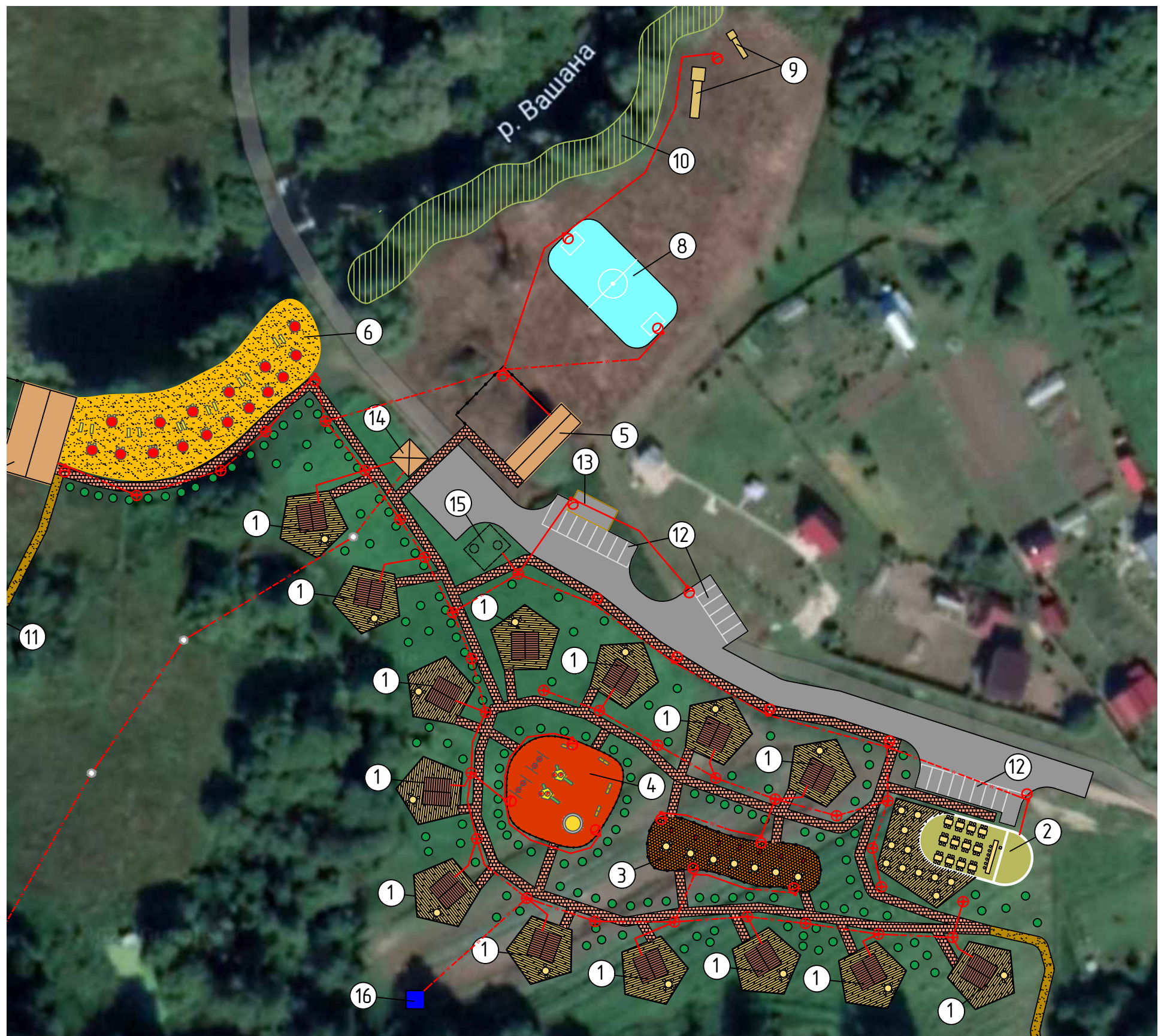


Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Гостевой домик (AFRAME)	
2	Ресторан	
3	Мангальная зона	
4	Детская площадка	
5	Контактный зоопарк	
6	Пляж	
7	Банный комплекс	
8	Каток	Устанавливается только в зимнее время
9	Горки для зимнего катания	
10	Зона рыбалки	
11	Лесная тропа	
12	Автомобильная парковка	
13	Парковка квадроциклов	
14	Домик администрации	
15	Локальные очистные сооружения	
16	Водозаборная скважина	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- BV — BV — - хозяйственно-бытовой водопровод
- K1 — K1 — - хозяйственно-бытовая канализация
- K0 — K0 — - дождевая канализация

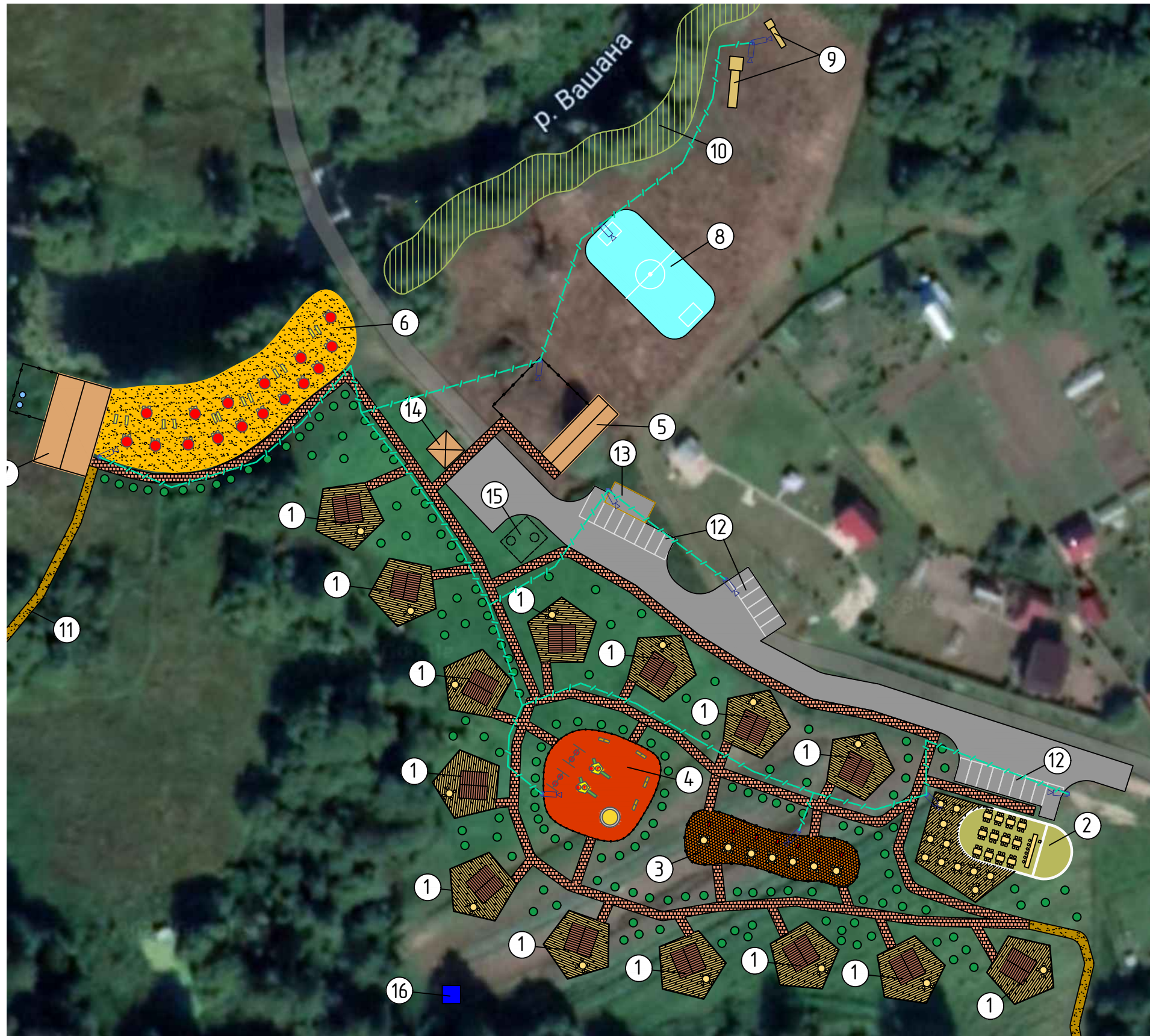


ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕКТОВ

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Гостевой домик (AFRAME)	
2	Ресторан	
3	Мангальная зона	
4	Детская площадка	
5	Контактный зоопарк	
6	Пляж	
7	Банный комплекс	
8	Каток	Устанавливается только в зимнее время
9	Горки для зимнего катания	
10	Зона рыбалки	
11	Лесная тропа	
12	Автомобильная парковка	
13	Парковка квадроциклов	
14	Домик администрации	
15	Локальные очистные сооружения	
16	Водозаборная скважина	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - - w - - - w - - - w - - - - кабельные линии электропитания
- o - - - w - - - o - - - w - - - o - - - w - - - o - - - - воздушная линия электропитания
- o - - - - опора освещения
- o - - - - архитектурное освещение (световые столбики)



Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Гостевой домик (AFRAME)	
2	Ресторан	
3	Мангальная зона	
4	Детская площадка	
5	Контактный зоопарк	
6	Пляж	
7	Банный комплекс	
8	Каток	Устанавливается только в зимнее время
9	Горки для зимнего катания	
10	Зона рыбалки	
11	Лесная тропа	
12	Автомобильная парковка	
13	Парковка квадроциклов	
14	Домик администрации	
15	Локальные очистные сооружения	
16	Водозаборная скважина	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - кабельные линии связи
-  - видеочамера



ул. Дорожная

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость за ед, руб	Стоимость всего, руб
1	Проектно-изыскательские работы				
1.1	Инженерно-геодезические изыскания	шт	1		486 567,00
1.2	Инженерно-геологические изыскания	шт	1		711 234,00
1.3	Инженерно-экологические изыскания	шт	1		456 782,00
1.3	Гидрометеорологические изыскания	шт	1		345 679,00
1.4	Проектные работы	шт	1		4 125 670,00
2	Строительно-монтажные работы				
2.1	Строительство зданий, сооружений				
2.1.1	Подготовительные работы (подготовка строительной площадки, установка временного ограждения, бытовок и т. д.)		1	545 678,00	545 678,00
2.1.2	Изготовление и монтаж гостевых домиков (AFRAME)	шт	14	2 355 600,00	32 978 400,00
2.1.3	Строительство ресторана	шт	1	19 366 039,15	19 366 039,15
2.1.4	Строительство контактного зоопарка	шт	1	5 412 868,09	5 412 868,09
2.1.5	Строительство банного комплекса	шт	1	14 434 314,89	14 434 314,89
2.1.6	Строительство домика администрации	шт	1	1 804 289,36	1 804 289,36
2.1.7	Строительство локальных очистных сооружений	шт	1	3 550 000,00	3 550 000,00
2.1.8	Строительство водозаборной скважины	шт	1	4 650 000,00	4 650 000,00
2.2	Прокладка инженерных сетей				
2.2.1	Прокладка сетей наружного электроснабжения и освещения	м. п.	1443	6 153,00	8 878 779,00
2.2.2	Прокладка сетей водоснабжения	м. п.	682	5 360,00	3 655 520,00
2.2.3	Прокладка сетей хоз. быт. канализации	м. п.	725	5 978,00	4 334 050,00
2.2.4	Прокладка сетей ливневой канализации	м. п.	117	6 056,00	708 552,00
2.2.5	Прокладка сетей видеонаблюдения	м. п.	517	4 213,00	2 178 121,00
2.3	Благоустройство				
2.3.1	Устройство асфальтового покрытия (тип 1)	м2	1725	2 986,00	5 150 850,00
2.3.2	Устройство пешеходных дорожек (тип 2)	м2	1482	2 979,00	4 414 878,00
2.3.3	Устройство мангальной зоны (тип 3)	м2	376	2 979,00	1 120 104,00
2.3.4	Устройство покрытия террасной доской (тип 4)	м2	2084	4 070,00	8 481 880,00
2.3.5	Устройство детской площадки (резиновое покрытие, установка оборудования) (тип 5)	м2	489	4 286,00	2 095 854,00
2.3.6	Устройство лесной тропы (дорожка из мульчи) (тип 6)	м2	2732	600,00	1 639 200,00
2.3.7	Устройство пляжа (тип 7)	м2	1040	1 518,00	1 578 720,00
2.3.8	Устройство зоны рыбалки	м2	888	523,00	464 424,00
2.4	Периодические объекты				
2.4.1	Устройство катка	шт	1	1 678 876,00	1 678 876,00
2.4.2	Устройство горки для зимнего катания	шт	1	876 654,00	876 654,00
2.4.3	Озеленение (посадка деревьев, кустарников, многолетников)	шт	1	946 780,00	946 780,00
3	Дополнительные работы				
3.1	Асфальтирование подъездных автомобильных дорог	м2	21072	956,00	20 144 832,00
4	Непредвиденные расходы				3 144 311,91
	ИТОГО:				160 359 907,40

1. Доход:

1.1. Аренда гостевых домиков:

9650*245*14=33099500 руб/год,
 где:
 9 650,00 руб/сут - суточная стоимость аренды;
 245,00 сут - загрузка в год;
 14,00 шт - кол-во гостевых домиков.

1.2. Ресторан:

1450*3430*42/100=2088870 руб/год,
 где:
 1 450,00 руб - средний чек;
 3 430,00 шт - кол-во чеков в год
 42,00 % - прибыль со среднего чека.

1.3. Аренда банного комплекса:

2740*1372=3759280 руб/год,
 где:
 2 740,00 руб/час - часовая стоимость аренды;
 1 372,00 час - кол-во часов аренды в год.

1.4. Прочие услуги:

765*2058*54/100=850159,8 руб/год,
 где:
 765,00 руб - средний чек дополнительной услуги;
 2 058,00 шт - кол-во оказанных услуг в год.
 54,00 % - прибыль со среднего чека.

2. Накладные расходы:

2.1. Зарплата обслуживающего персонала:

75650*5*12=4539000 руб/год,
 где:
 75 650,00 руб - средняя месячная зарплата;
 5,00 чел - количество работающих человек;

2.2. Расходы на электроэнергию:

5,94*200750=1192455 руб/год,
 где:
 5,94 руб/квт*ч - стоимость квт*ч;
 200 750,00 квт*ч - количество квт*ч в год.

2.3. Рекламные расходы:

123456*12=1481472 руб/год,
 где:
 123 456,00 руб/мес - месячные расходы на рекламу

2.4. Амортизационные расходы:

7212927*8/100=577034,16 руб/год,
 где:
 7 212 927,00 руб/год - накладные расходы по п. 2.1, 2.2, 2.3;
 8 % - непредвиденных расходов.

2.5. Непредвиденные расходы:

7212927*10/100=721292,7 руб/год,
 где:
 7 212 927,00 руб/год - накладные расходы по п. 2.1, 2.2, 2.3;
 10 % - непредвиденных расходов.

3. Прибыль:

33099500+2088870+3759280+850159,8-4539000-1192455-1481472-577034,16-721292,7=31286555,94 руб/год,
 где:
 33 099 500,00 руб/год - доход от аренды гостевых домиков;
 2 088 870,00 руб/год - доход от ресторана;
 3 759 280,00 руб/год - доход от аренды банного комплекса;
 850 159,80 руб/год - доход от прочих услуг;
 4 539 000,00 руб/год - зарплата обслуживающего персонала;
 1 192 455,00 руб/год - расход на электроэнергию;
 1 481 472,00 руб/год - рекламные расходы;

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед. изм.	Ко-во
Кол-во гостевых домиков	шт	14
Доход от аренды гостевых домиков	руб/год	33 099 500,00
Доход от ресторана	руб/год	2 088 870,00
Доход от аренды банного комплекса	руб/год	3 759 280,00
Доход от прочих услуг	руб/год	850 159,80
Зарплата обслуживающего персонала	руб/год	4 539 000,00
Расход на электроэнергию	руб/год	1 192 455,00
Рекламные расходы	руб/год	1 481 472,00
Амортизационные расходы	руб/год	577 034,16
Непредвиденные расходы	руб/год	721 292,70
Прибыль	руб/год	31 286 555,94
Стоимость реализации	руб	160 359 907,40
Срок окупаемости	лет	5,13

*Стоимости аренды, услуг указаны без учёта налогов