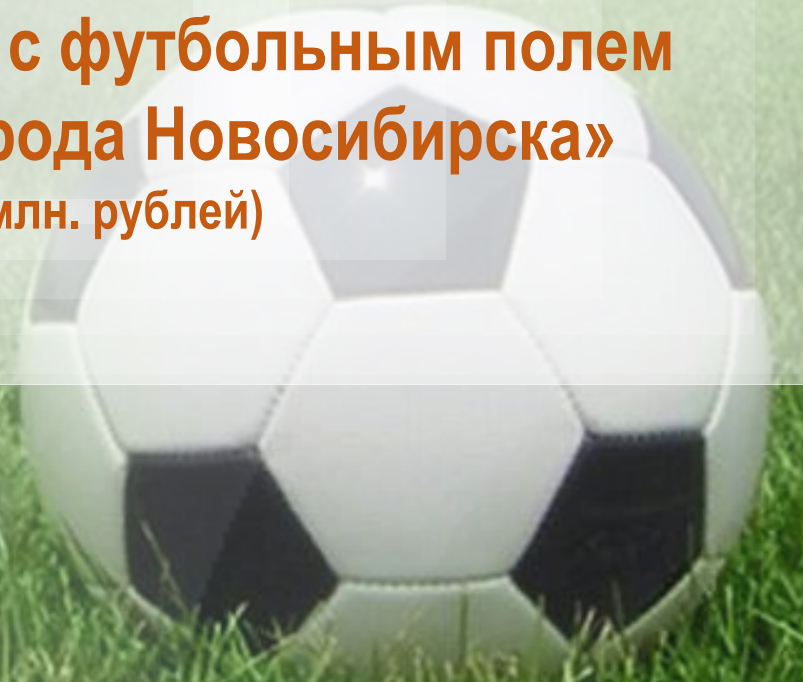




**Агентство
инвестиционного
развития**

*Новосибирской
области*

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
**«Строительство спортивного комплекса с футбольным полем
по ул. Часовой в Советском районе города Новосибирска»**
(объем капитальных вложений \approx 120 млн. рублей)

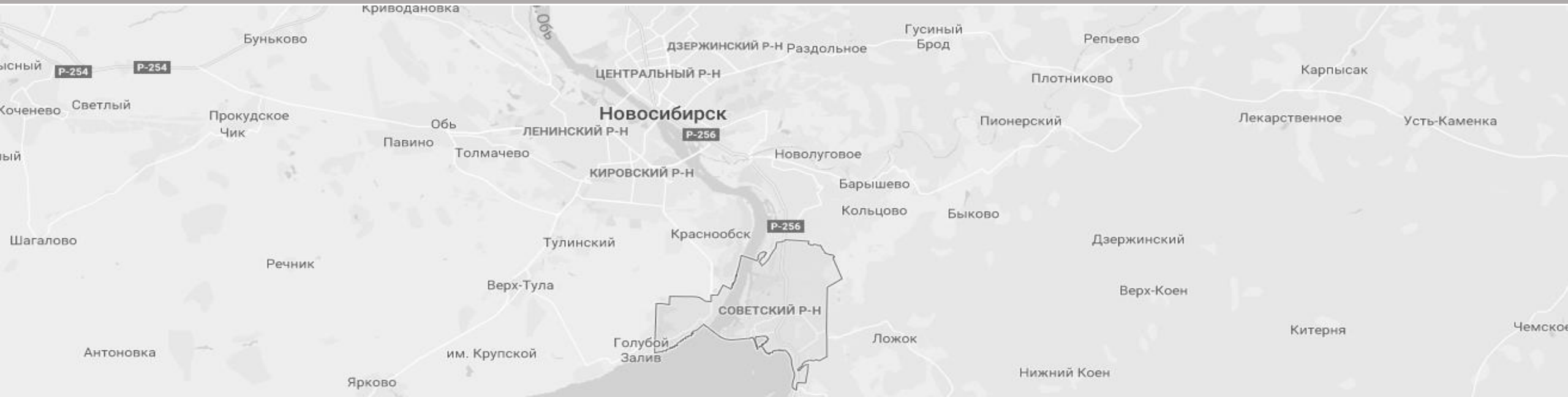


Характеристика местоположения объекта



Советский район, г. Новосибирск

- Население **142 тыс. человек**
- Площадь – **89,2 кв.км**
- Район расположен на правом и левом берегах Оби в 30 км южнее центра города. На правом берегу граничит с Первомайским районом и г. Бердском, на левом — с Новосибирским районом области



Спортивная инфраструктура Советского района г. Новосибирска



2 футбольных
поле



54 плоскостные
спортивные
площадки



55 спортивных
зала



6 спортивных
комплексов

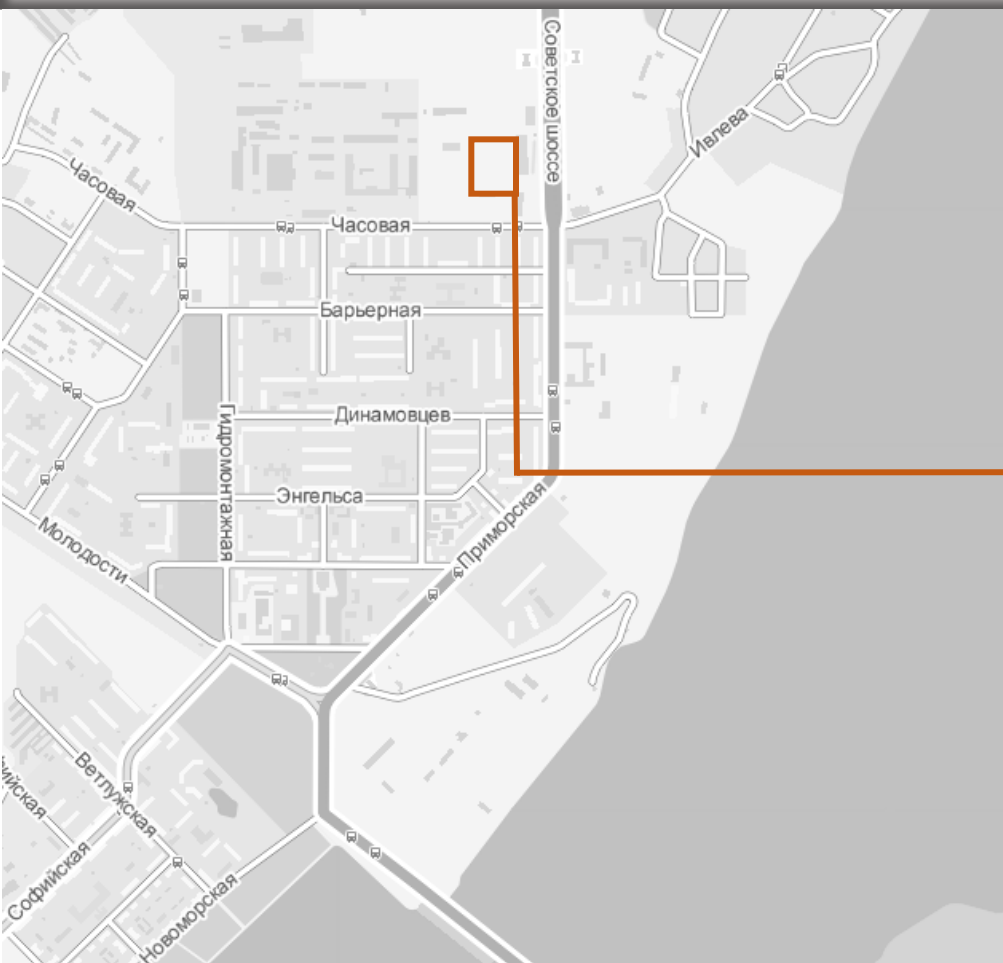


140 объекта городской
спортивной
инфраструктуры (всего)

Предпосылки строительства Футбольного поля:

- Необходимость обеспечения полноценным футбольным стадионом ДЮСШ «Энергия»
- Отсутствие в Левобережной части Советского района г. Новосибирска объектов для занятий футболом и легкой атлетикой
- Нехватка полноценных футбольных полей для удовлетворения имеющегося спроса среди населения города
- Реализация объекта предусмотрена перечнем мероприятий Программы наказов избирателей депутатам Законодательного Собрания Новосибирской области шестого созыва

Общая информация о площадке для реализации проекта



Сведения о земельном участке

Кадастровый номер 54:35:091855:50
Площадь $\approx 1\,200$ кв.м. (требуется межевание)
Местоположение г. Новосибирск, ул. Часовая 2

Категория земель

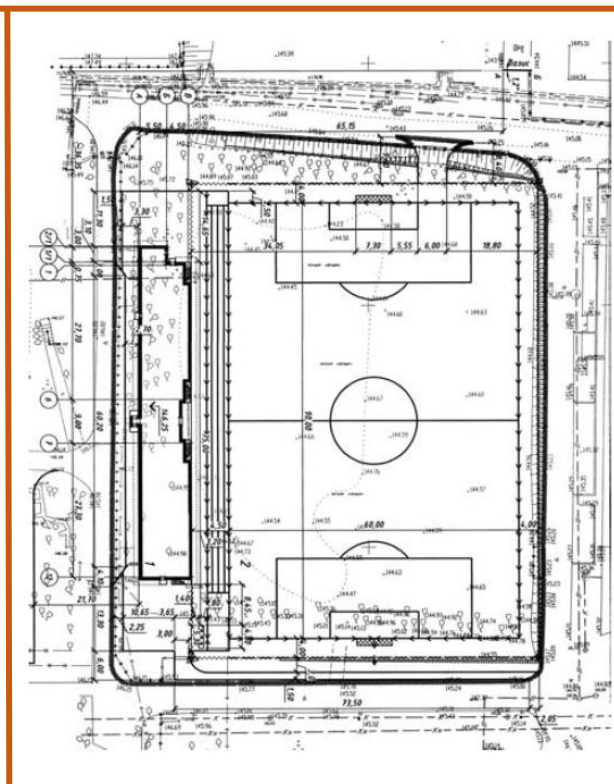
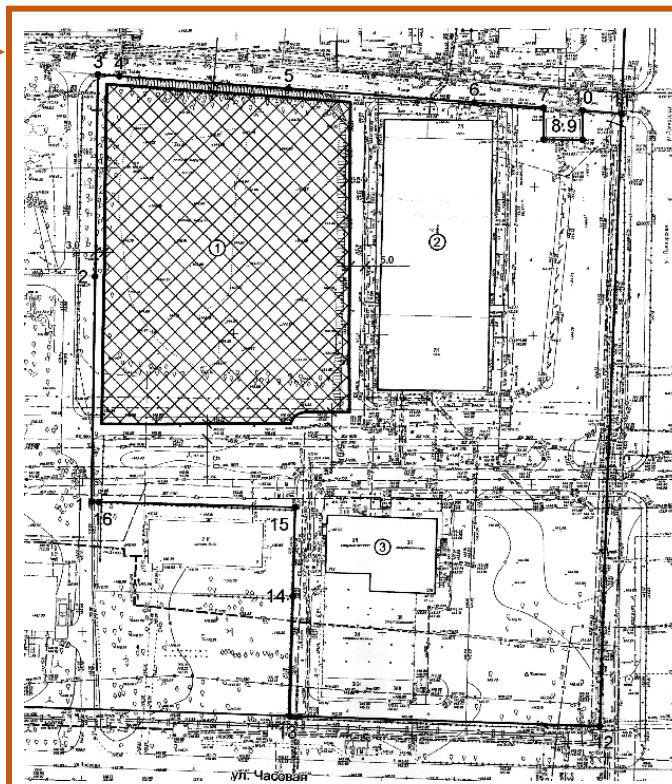
земли населенных пунктов

Разрешенное использование

для строительства стадиона

Кадастровая стоимость

≈ 39 млн. рублей



Основные параметры проекта

9 979,4 кв.м

Площадь комплекса

90 x 60 м

Футбольное поле

758,3 кв.м

Площадь застройки

368 мест

Зрительские места

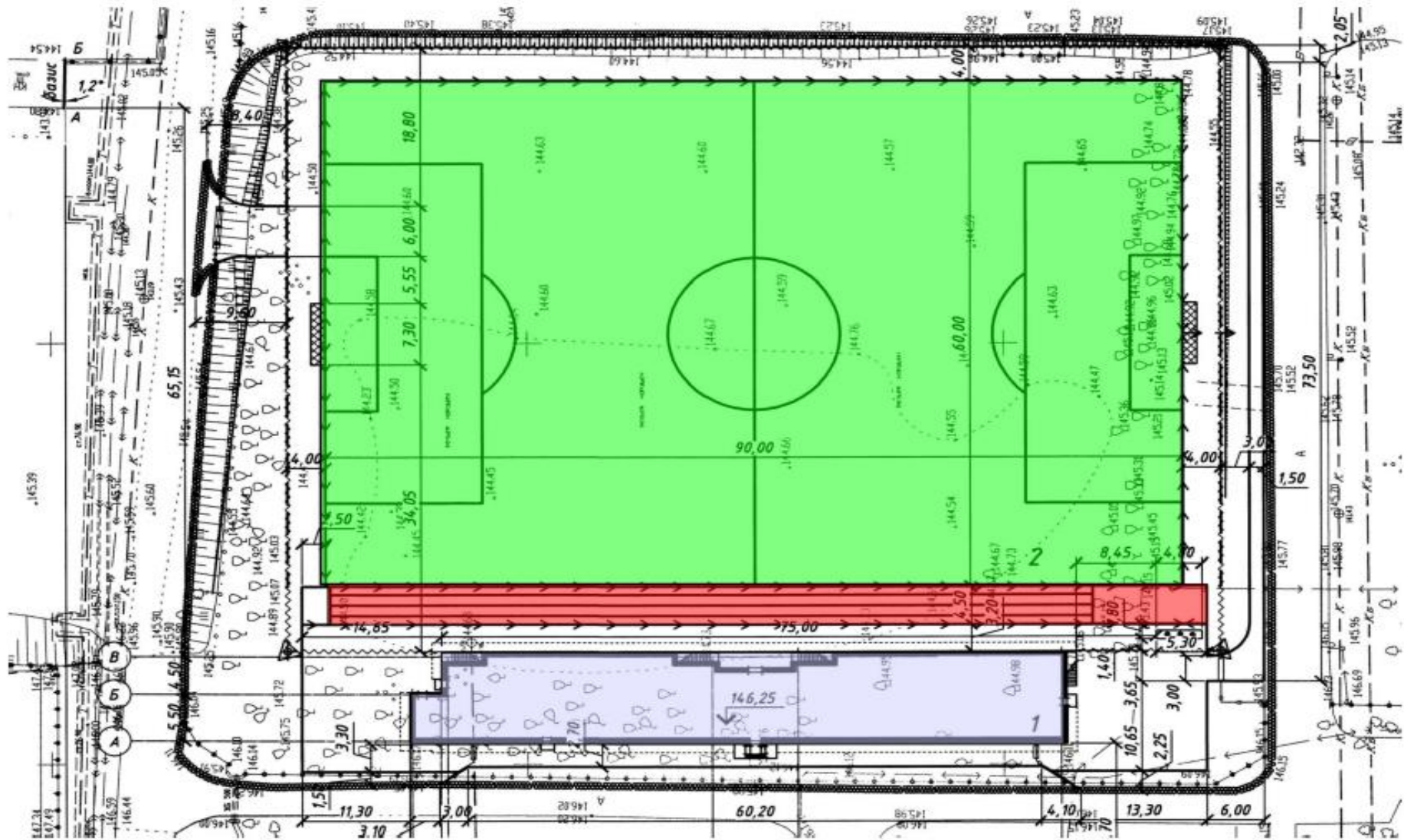


Состав спортивного комплекса

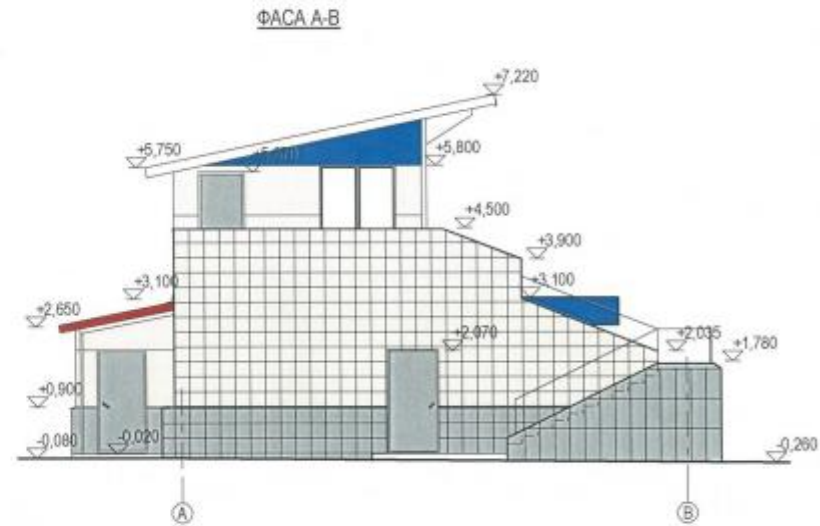
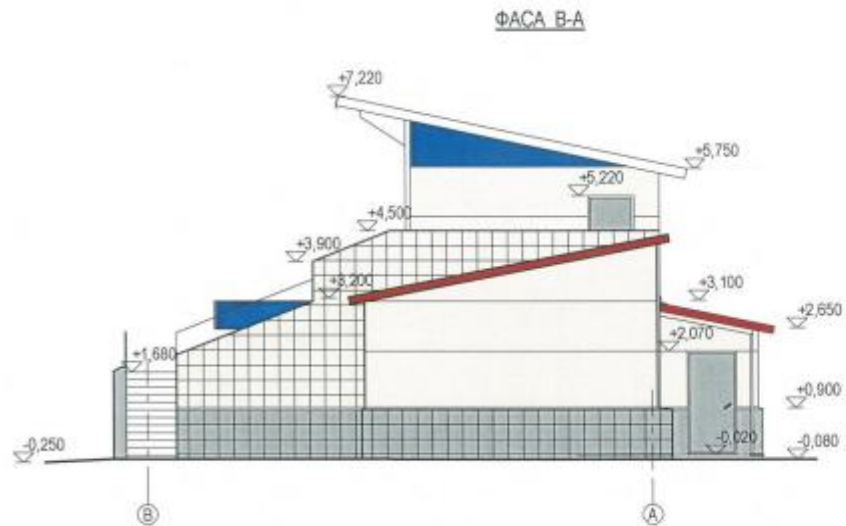
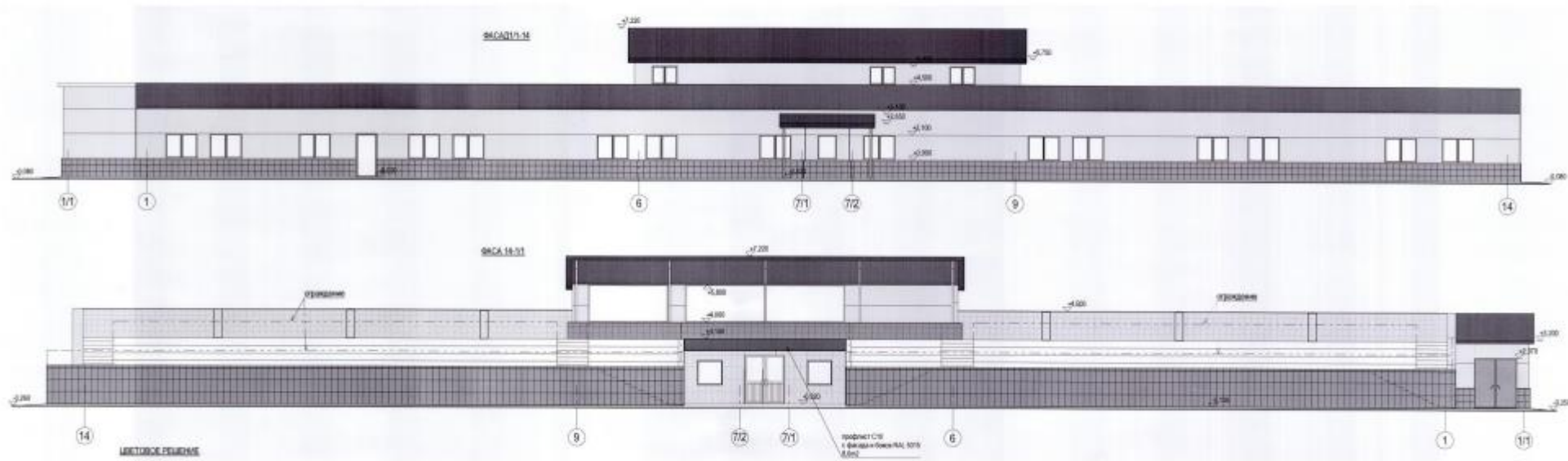
- **Футбольное поле** – искусственное травяное покрытие для занятий футболом (в том числе в зимнее время);
- **Беговые дорожки** – 100 м (с одной стороны поля);
- **Подтрибунные помещения** – 1240 кв.м., 2 этажа.
- **Наполнение подтрибунного помещения** – медицинский кабинет, раздевалки (с душевыми и санузлами), тренерская, судейская, 2 кабинета, подсобные помещения



Схема планировочной организации земельного участка



Вид трибун с подтрибунными помещениями



Правовая структура проекта



Основные параметры проекта	Значения
Уровень проекта	Муниципальный
Форма реализации проекта	Концессионное соглашение (частная инициатива)
Ориентировочный срок реализации проекта	12 лет
Срок строительства	1 год
Обязательства частного партнёра	Разработка проектной документации Строительство объекта Эксплуатация объекта
Обязательства публичного партнёра	Предоставление земельного участка

* в случае включения проекта в ФЦП «Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на 2016-2020 годы»

Финансовая структура проекта

Основные параметры проекта	Значения
Предполагаемая общая стоимость проекта	120 млн. рублей
Предполагаемый объем финансирования капитальных затрат (включая стоимость оснащения)	118 млн. рублей
Средства частного инвестора	40 млн. рублей
Кредитные средства	40 млн. рублей
Бюджетные средства (капитальный грант)*	40 млн. рублей
Финансирование проекта в период эксплуатации	- частный инвестор – 100% - публичная сторона – 0
Источники возврата инвестиций	Предоставление в аренду населению и спортивным школам Проведение коммерческих/корпоративных соревнований
Коэффициент загрузки	65% (300 дней в году)
Количество рабочих часов в день	12 часов
Стоимость аренды стадиона (летний период/зимний период)	7,5 тыс. рублей в час** / 4 тыс. рублей в час**
Прогнозный период расчетов	2019-2031
Предлагаемая система налогообложения	УСН 6% «Доходы»
Процентная ставка по кредиту	10%
Прогнозируемая инфляция	5% в год



- Собственные средства инвестора**
- Кредитные средства**
- Бюджетные средства***

*в случае включения проекта в ФЦП «Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на 2016-2020 годы»

**по результатам аналитики стоимости соответствующих услуг в г. Новосибирске

Проект «Строительство спортивного комплекса с футбольным полем по ул. Часовой в Советском районе города Новосибирска»

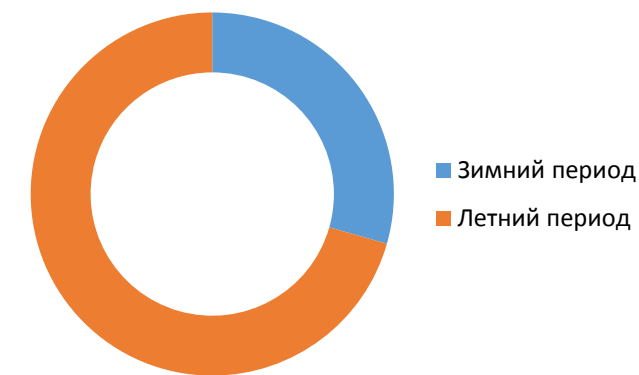
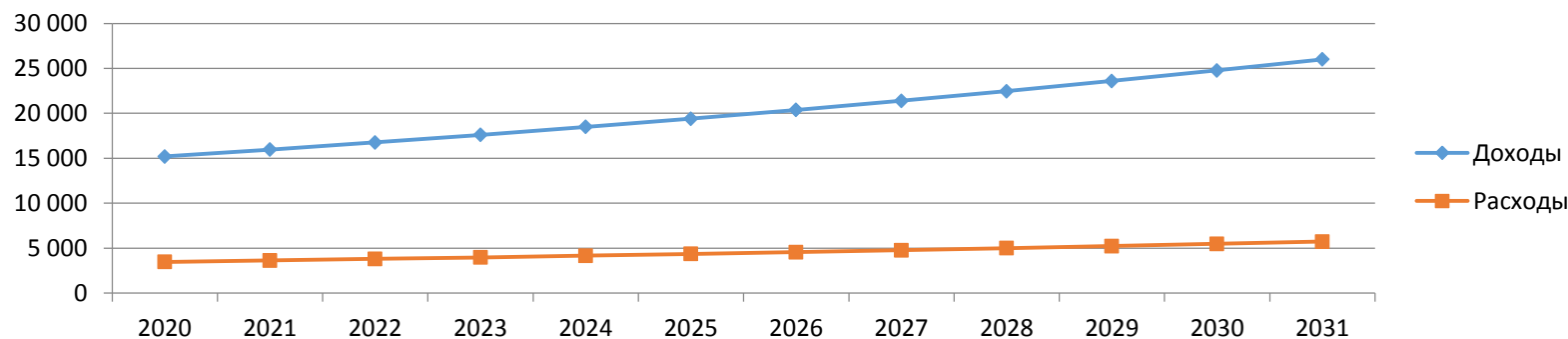
Дополнительные возможности и преимущества для инвестора:

1. Обеспечение дополнительной загрузки государственным автономным учреждением ДЮСШ «Энергия»
2. Возможность корректировки существующей проектно-сметной документации с целью увеличения рентабельности проекта
3. Софинансирование проекта из средств бюджета Новосибирской области и Федерального бюджета – **в зависимости от выделения бюджетных средств на 2019 – 2020 г.г.**



Проект «Строительство спортивного комплекса с футбольным полем по ул. Часовой в Советском районе города Новосибирска»

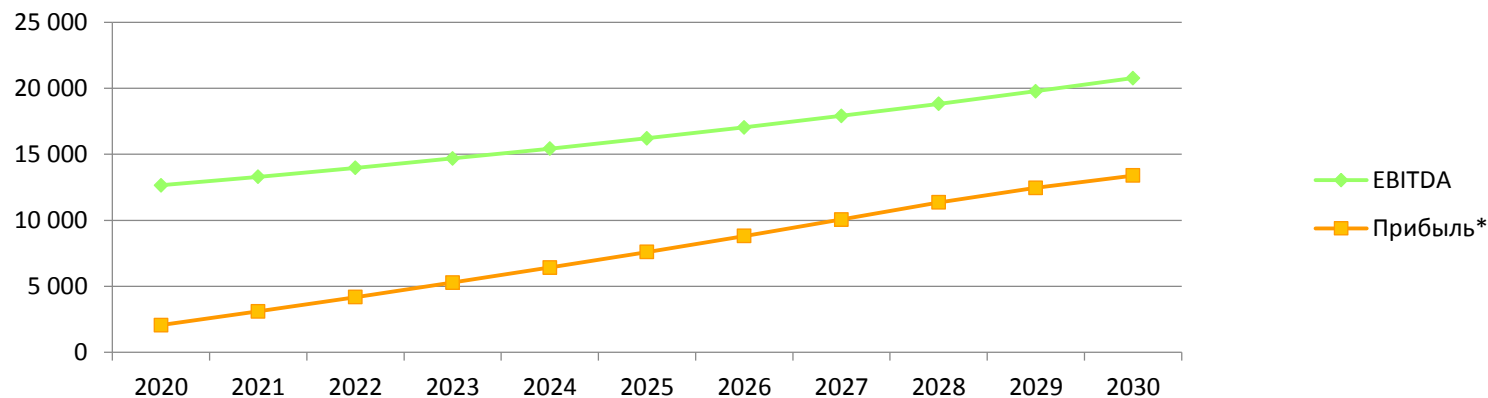
Показатель, тыс. руб.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	ИТОГО
Доходы		15 210	15 971	16 769	17 607	18 488	19 412	20 383	21 402	22 472	23 596	24 775	26 014	242 099
Зимний период		4 680	4 914	5 160	5 418	5 689	5 973	6 272	6 585	6 914	7 260	7 623	8 004	74 492
Летний период		10 530	11 057	11 609	12 190	12 799	13 439	14 111	14 817	15 558	16 335	17 152	18 010	167 607



Показатель, тыс. руб.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	ИТОГО
Расходы	421	3 480	3 639	3 807	3 983	4 167	4 361	4 565	4 778	5 003	5 238	5 486	5 745	54 672
Заработная плата (с налогами и отчислениями)	0	1 855	1 948	2 046	2 148	2 255	2 368	2 486	2 611	2 741	2 878	3 022	3 173	29 532
Коммунальные услуги	0	300	315	331	347	365	383	402	422	443	465	489	513	4 775
Общехозяйственные расходы, содержание	0	100	105	110	116	122	128	134	141	148	155	163	171	1 592
Аренда земельного участка	39	40	41	43	44	45	47	48	49	51	52	54	56	609
Обеспечение концессии (страхование, гарантия)	382	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271	3 639
Налог на доходы (6%)	0	913	958	1 006	1 056	1 109	1 165	1 223	1 284	1 348	1 416	1 487	1 561	14 526

Проект «Строительство спортивного комплекса с футбольным полем по ул. Часовой в Советском районе города Новосибирска»

Показатель (тыс. руб.)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	ИТОГО
Доходы	15 210	15 971	16 769	17 607	18 488	19 412	20 383	21 402	22 472	23 596	24 775	26 014	242 099
Расходы (без учета налогов)	2 567	2 681	2 801	2 926	3 058	3 196	3 342	3 494	3 654	3 823	3 999	4 184	40 146
ЕБИТДА	12 643	13 290	13 968	14 681	15 430	16 216	17 041	17 908	18 818	19 773	20 776	21 830	201 953
Амортизация	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	70 800
Налог на доходы (6%)	913	958	1 006	1 056	1 109	1 165	1 223	1 284	1 348	1 416	1 487	1 561	14 526
Прибыль	2 053	3 098	4 173	5 280	6 421	7 596	8 807	10 057	11 347	12 457	13 390	14 369	96 627



Анализ чувствительности от коэффициента загрузки							
Коэффициент загрузки	65%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
NPV	13 189	-16 796	3 194	23 185	43 175	63 165	83 156
IRR	11,53%	5,26%	9,55%	13,42%	17,01%	20,40%	23,64%
Срок окупаемости	2027	2029	2027	2026	2025	2024	2024
Дисконтированный срок окупаемости	2030	2031	2031	2029	2027	2026	2025
Суммарная выручка	242 099	186 230	223 476	260 723	297 969	335 215	372 461
Суммарная прибыль	96 627	44 110	79 122	114 133	149 144	184 155	219 167

Ставка дисконтирования	8,9%
NPV (тыс. руб.)	13 189
IRR	11,53%
Срок окупаемости	2027
Дисконтированный срок окупаемости	2030



**Агентство
инвестиционного
развития**
Новосибирской
области



г.Новосибирск, ул.Советская, 5, 8 этаж



+7 (383) 289-27-25 (доб. 227)



+7 (913) 911-11-01 (Железнякова Марина)



info@air-nso.ru



air-nso.ru