



Агентство
инвестиционного
развития
Новосибирской
области

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

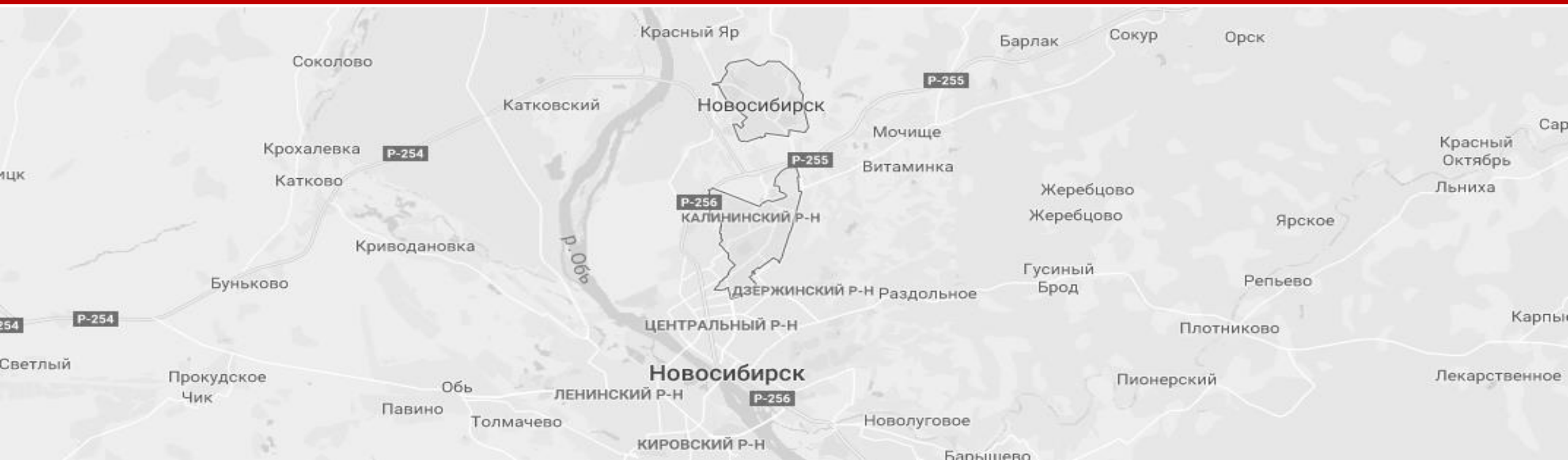
**«Строительство спортивной площадки в
Северном микрорайоне города Новосибирска»**
(объем капитальных вложений $\approx$ 26 млн. рублей)



Характеристика местоположения объекта

Калининский район, г. Новосибирск

- Самый населенный район г. Новосибирска (**200 тыс. человек**)
- Площадь – **46,2 кв.км**
- На территории района расположены **843** многоквартирных жилых дома общей площадью **3,868 млн. кв.м**
- Расположен в северной части города, граничит с Заельцовским, Центральным, Дзержинским районами, Новосибирским сельским районом.



Спортивная инфраструктура Калининского района г. Новосибирска



12 открытых хоккейных коробок, **3** крытых ледовых стадиона



4 спортивных комплекса (Север, Электрон, Лидер, Пашинский)



66 спортивных залов



66 открытых площадок



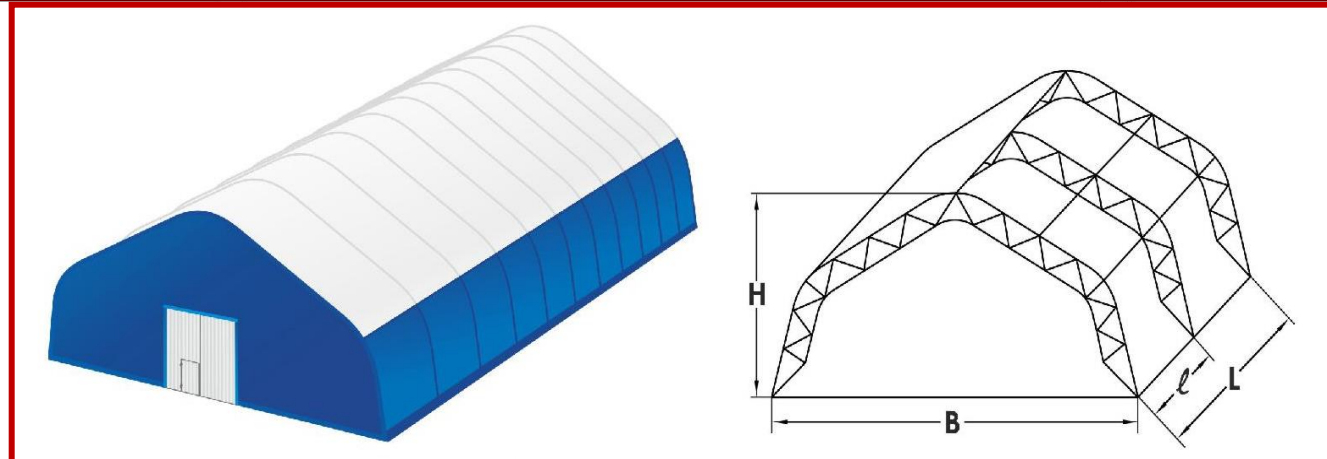
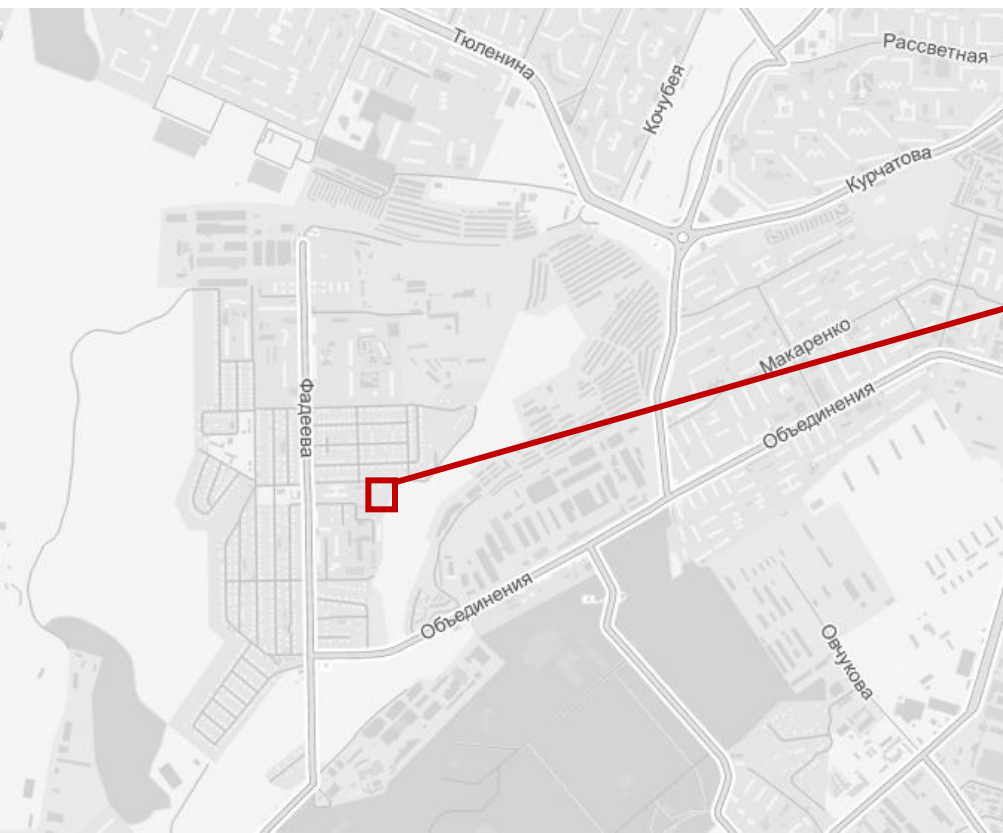
159 объектов городской спортивной инфраструктуры (всего)

Предпосылки строительства крытой хоккейной площадки

- Отсутствие в Северном микрорайоне хоккейных площадок открытого и закрытого типа
- Ежегодный рост спроса на аренду хоккейных и футбольных площадок в связи с развитием любительского спорта в городе Новосибирске и Новосибирской области
- Крытая хоккейная площадка в зимнее и летнее время позволяет производить её непрерывное использование вне зависимости от погодных условий, экономя время и трудозатраты на обслуживание

Общая информация о площадке и краткая характеристика объекта

Земельный участок: не определен
Необходимая площадь: 0,4 гектара
Местоположение: г. Новосибирск, в границах улиц
Оптическая и Сухановская



Краткая характеристика объекта

- Каркасно-тентовое сооружение с игровым полем
- Возможность круглогодичной эксплуатации
- Возможность комплектации блочно-модульными помещениями
- Размеры сооружения: 60 м x 33 м (в осях)
- Размеры игрового поля: 56 м x 28 м

Основные параметры объекта

60 x 33 м

Размеры сооружения

28 x 56 м

Игровое поле

1 980 кв.м

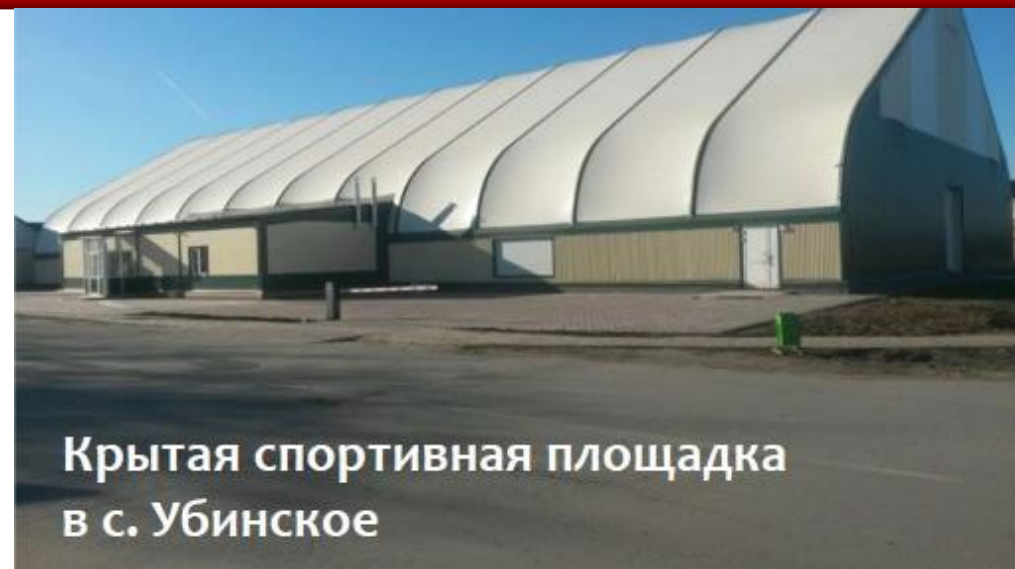
Общая площадь

1

Этажность

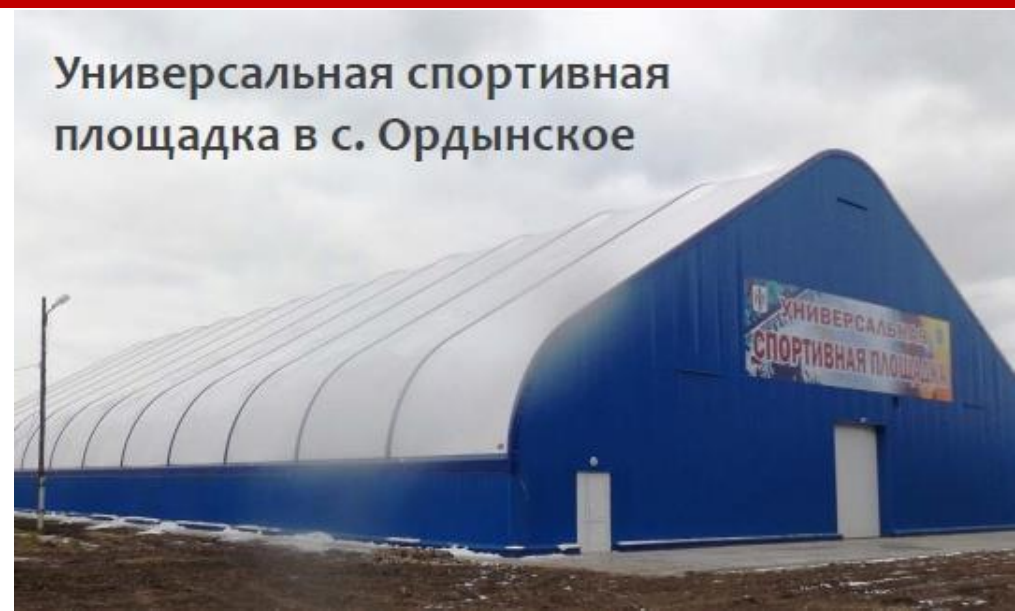
13 м

Высота



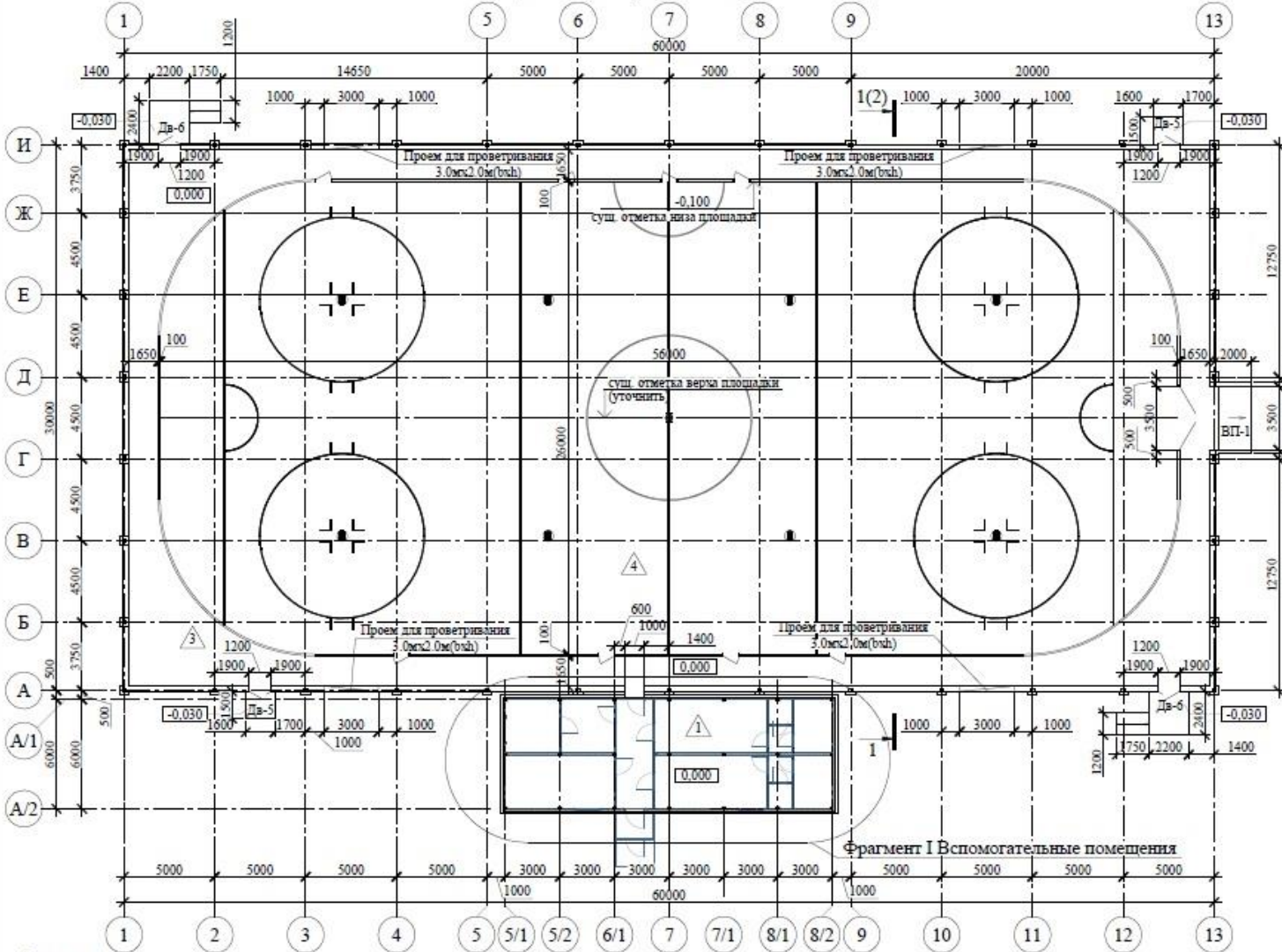
Функциональное назначение здания

- **Использование площадки в зимнее время** – занятия хоккеем, фигурным катанием, организация массового катания
- **Использование площадки в летнее время** – занятия игровыми видами спорта – футболом, мини-футболом, баскетболом, волейболом, и др.
- **Дополнительное наполнение** - блочно-модульные помещения для организации раздевалок, душевых, санузлов, помещений для обслуживающего персонала, тренеров, хранения инвентаря



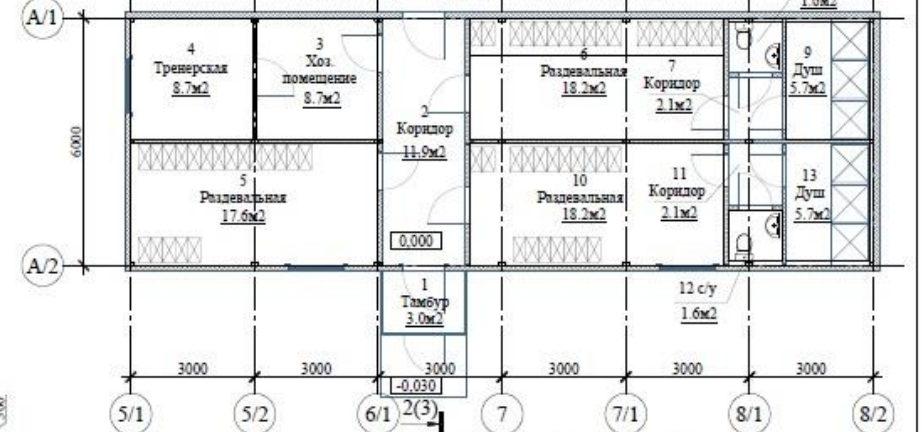
Общий план спортивной площадки

Общий план универсальной спортивной площадки

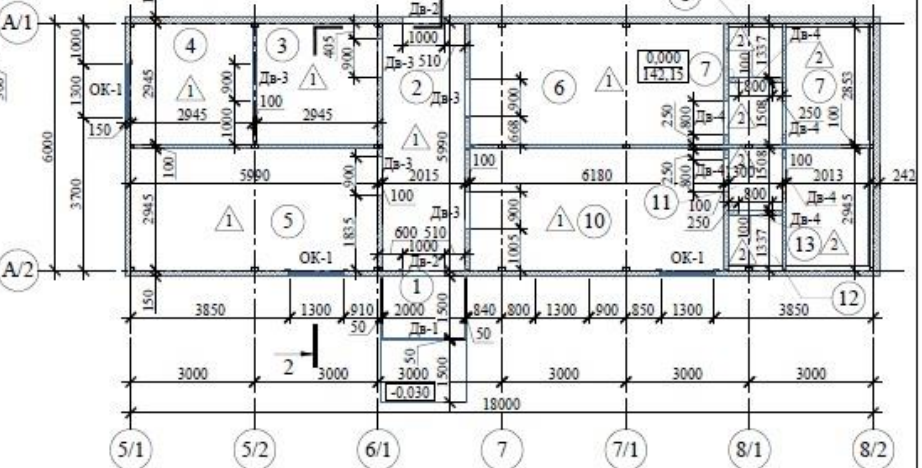


Примечание:
1. Экспликация вспомогательных помещений — см. лист 3.
2. Экспликация полов и ведомость отделки помещений см. лист 7.

Фрагмент I Вспомогательные помещения

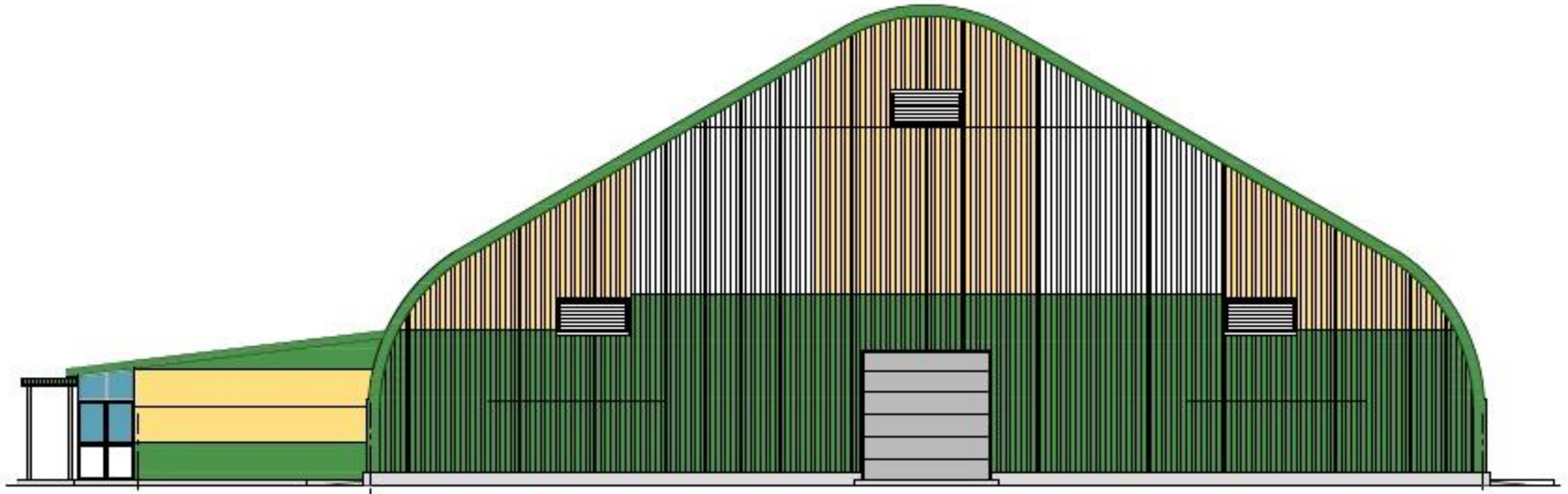


Монтажный план



					04-16/ПР - АР		
					Универсальная спортивная площадка 30х60 м с модульными раздевальнями по адресу: с. Убинское, Убинского района, Новосибирской области		
Изм.	Кол. изм.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стация	Лист
Архитектор	Убин	03.16			03.16	П	1
ГИП	Гуркович	03.16					10
					Общий план универсальной спортивной площадки. Фрагмент I: Вспомогательные помещения: план помещений, монтажный план		
					ООО "А3-Проект" т. (3852) 53-26-36		

Возможное цветовое решение фасада



Правовые параметры проекта



Основные параметры проекта	Значения
Уровень проекта	Муниципальный
Форма реализации проекта	Концессионное соглашение (частная инициатива)
Ориентировочный срок реализации проекта	10 лет
Срок строительства	до 1 года
Обязательства частного партнёра	Разработка проектной документации Строительство объекта Эксплуатация объекта
Обязательства публичного партнёра	Выделение и предоставление земельного участка

Финансовая структура проекта

Основные параметры проекта	Значения
Предполагаемая общая стоимость проекта	26 млн. рублей
Предполагаемый объем финансирования капитальных затрат (включая стоимость оснащения)	25 млн. рублей
Средства частного инвестора	11 млн. рублей
Кредитные средства	15 млн. рублей
Финансирование проекта в период эксплуатации	- частный инвестор – 100% - публичная сторона – 0
Источники возврата инвестиций	Предоставление услуг населению и спортивным школам для занятий хоккеем, фигурным катанием, организация массового катания (в зимнее время) Предоставление в аренду населению и спортивным школам для занятий игровыми видами спорта (в летнее время)
Коэффициент загрузки	65% (300 дней в году)
Количество рабочих часов в день	12 часов
Стоимость аренды игровой площадки в зимнее время	3 тыс. рублей в час*
Стоимость аренды игровой площадки в летнее время	1,5 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

* по результатам аналитики стоимости соответствующих услуг в г. Новосибирске

Проект «Строительство спортивной площадки в Северном микрорайоне города Новосибирска»

Дополнительные возможности и преимущества для инвестора

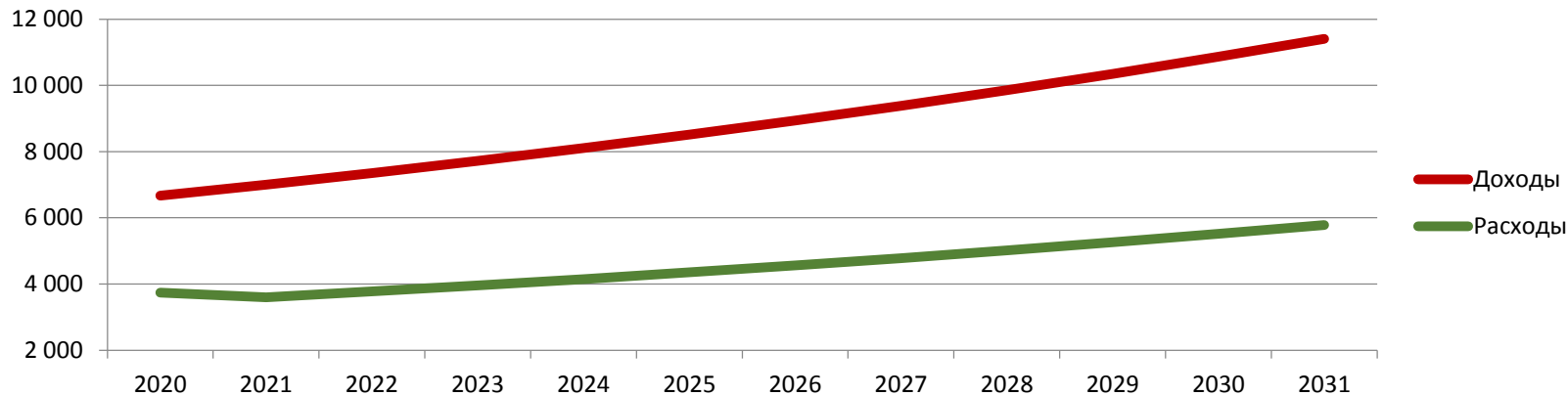
1. Получение субсидий из бюджета Новосибирской области на возмещение части инвестиционных затрат - **до 25% от суммы инвестиций** (но не более суммы уплаченных налогов в консолидированный бюджет Новосибирской области)*
2. Возможность корректировки существующей проектно-сметной документации с целью увеличения рентабельности проекта



**На основании Закона Новосибирской области от 29.06.2016 N 75-ОЗ "Об отдельных вопросах государственного регулирования инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений на территории Новосибирской области"*

Проект «Строительство спортивной площадки в Северном микрорайоне города Новосибирска»

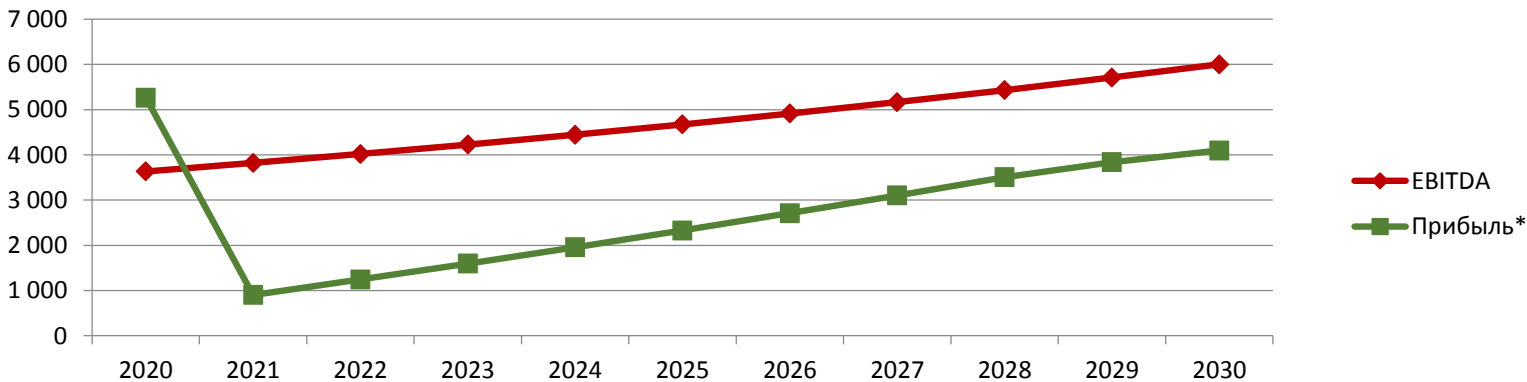
Показатель, тыс. руб.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	ИТОГО
Доходы		6 669	7 002	7 353	7 720	8 106	8 512	8 937	9 384	9 853	10 346	10 863	11 406	106 151
Зимний период		4 329	4 545	4 773	5 011	5 262	5 525	5 801	6 091	6 396	6 716	7 051	7 404	68 905
Летний период		2 340	2 457	2 580	2 709	2 844	2 986	3 136	3 293	3 457	3 630	3 812	4 002	37 246



Показатель, тыс. руб.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	ИТОГО
Расходы	177	3 737	3 602	3 776	3 958	4 149	4 350	4 561	4 782	5 014	5 259	5 515	5 784	54 662
Заработная плата (с налогами и отчислениями)	0	1 904	1 999	2 099	2 204	2 315	2 430	2 552	2 679	2 813	2 954	3 102	3 257	30 309
Коммунальные услуги	0	800	840	882	926	972	1 021	1 072	1 126	1 182	1 241	1 303	1 368	12 734
Общехозяйственные расходы, содержание	0	178	188	198	208	219	230	242	255	268	282	297	312	2 876
Аренда земельного участка	21	22	22	23	24	24	25	26	27	27	28	29	30	328
Обеспечение концессии (страхование, гарантия)	156	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	1 746
Налог на доходы (6%)	0	700	420	441	463	486	511	536	563	591	621	652	684	6 669

Проект «Строительство спортивной площадки в Северном микрорайоне города Новосибирска»

Показатель (тыс. руб.)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	ИТОГО
Доходы	6 669	7 002	7 353	7 720	8 106	8 512	8 937	9 384	9 853	10 346	10 863	11 406	106 151
Расходы (без учета налогов)	3 037	3 182	3 334	3 494	3 663	3 839	4 024	4 219	4 423	4 638	4 863	5 100	47 993
EBITDA	3 632	3 821	4 018	4 226	4 444	4 672	4 913	5 165	5 430	5 708	6 000	6 307	58 158
Субсидии	5000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000
Амортизация	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	15 000
Налог на доходы (6%)	700	420	441	463	486	511	536	563	591	621	652	684	6 669
Прибыль	5 266	900	1 244	1 596	1 957	2 328	2 710	3 102	3 505	3 837	4 098	4 372	33 989



Анализ чувствительности от коэффициента загрузки							
Коэффициент загрузки	65%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
NPV	2 935	-10 213	-1 448	7 317	16 082	24 847	33 612
IRR	10,96%	0,53%	7,84%	13,87%	19,22%	24,16%	28,82%
Срок окупаемости	2024	2026	2024	2024	2023	2022	2022
Дисконтированный срок окупаемости	2025	2028	2026	2025	2024	2023	2023
Суммарная выручка	106 151	81 655	97 986	114 317	130 648	146 979	163 310
Суммарная прибыль	33 989	10 963	26 314	41 665	57 016	72 367	87 718

Ставка дисконтирования	8,9%
NPV (тыс. руб.)	2 935
IRR	10,96%
Срок окупаемости	2024
Дисконтированный срок окупаемости	2025



**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