



Агентство  
инвестиционного  
развития

Новосибирской  
области

## ПРОЕКТ

**«Строительство спортивного комплекса с универсальным игровым залом в городе Обь Новосибирской области»**

(объем капитальных вложений  $\approx$  110 млн. рублей)

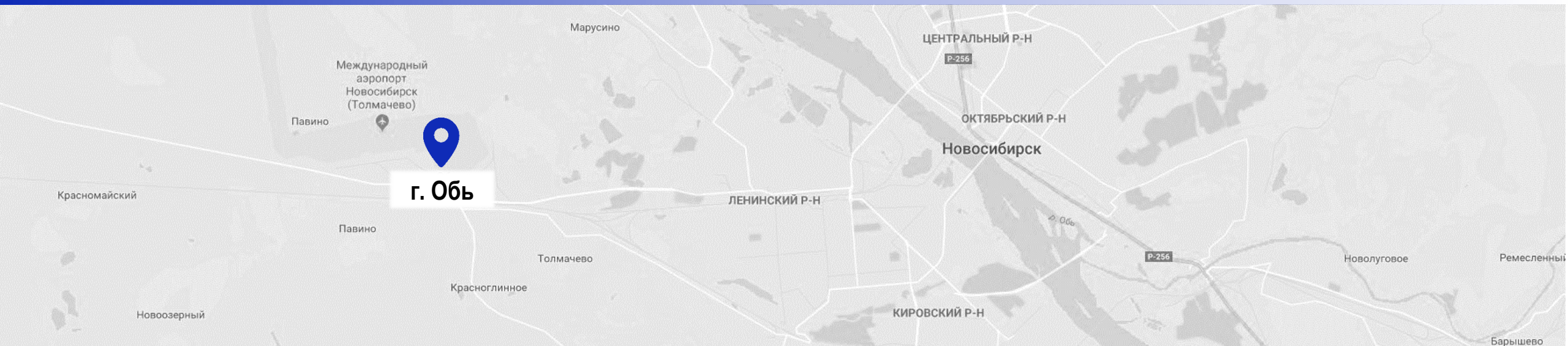


# Характеристика населённого пункта



## г. Обь

- Население **29,5 тыс. человек** (в том числе дети до 18 лет – свыше 6 тыс.чел., трудоспособное население – свыше 16 тыс. чел.)
- **5 км** до г.Новосибирска, входит в Новосибирскую агломерацию
- Градообразующее предприятие – Международный Аэропорт «Толмачево»
- Расположен на федеральной автомобильной дороге Р-258 «Байкал» и Сибирской железнодорожной магистрали
- В радиусе 2 км расположены населенные пункты Толмачево и Красноглинное



# Спортивная инфраструктура г. Обь



**8** спортивных залов



**8** плоскостных сооружений, в т.ч. 2 футбольных поля



**2** сооружения для стрелковых видов спорта



**1** лыжная база



**4** объекта городской и рекреационной инфраструктуры, в т.ч. открытая хоккейная площадка, площадка ГТО

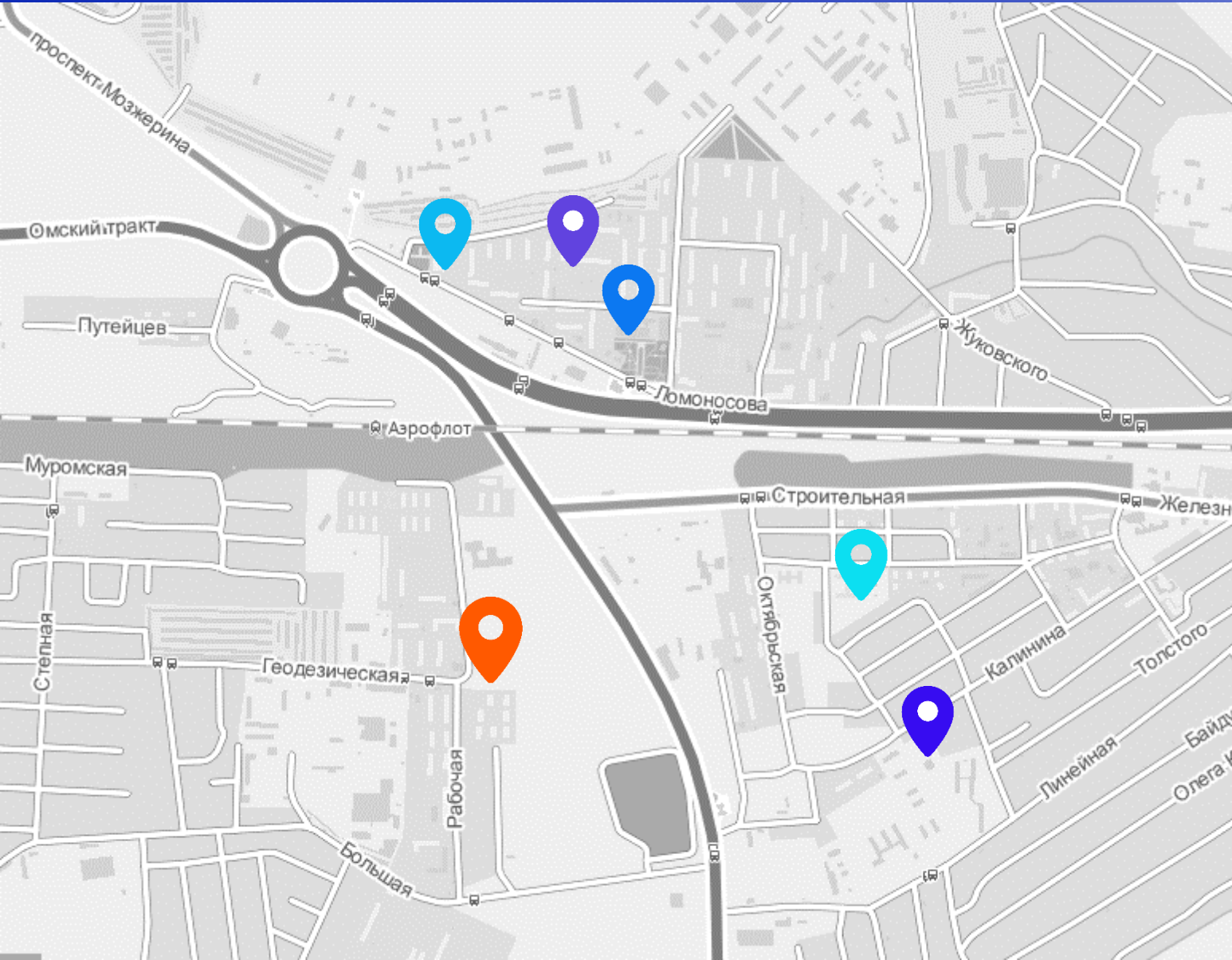
## Предпосылки развития спортивной инфраструктуры:

- Рост численности населения г. Обь и близлежащих территорий
- Отсутствие в г. Обь спортивных школ и учреждений дополнительного образования, осуществляющих спортивную подготовку
- Спортивные залы находятся на территории образовательных учреждений
- Низкая обеспеченность спортивными сооружениями – 15,4% при среднем показателе в НСО – 40,7%\* (исходя из нормативов единовременной пропускной способности)
- Создание новых рабочих мест для местного населения







\* Информация предоставлена Министерством физической культуры и спорта НСО



# Объекты спортивной инфраструктуры (потенциальные конкуренты)



Спортивные объекты аналогичной направленности в г. Обь:

-  - проектируемый спортивный зал
-  - студия фитнеса Fitness Lab
-  - тренажерный зал «Велес»
-  - центр айкидо
-  - спортивно-оздоровительный центр «Апельсин»
-  - клуб каратэ Lion Team

# Общая информация о площадке для реализации проекта

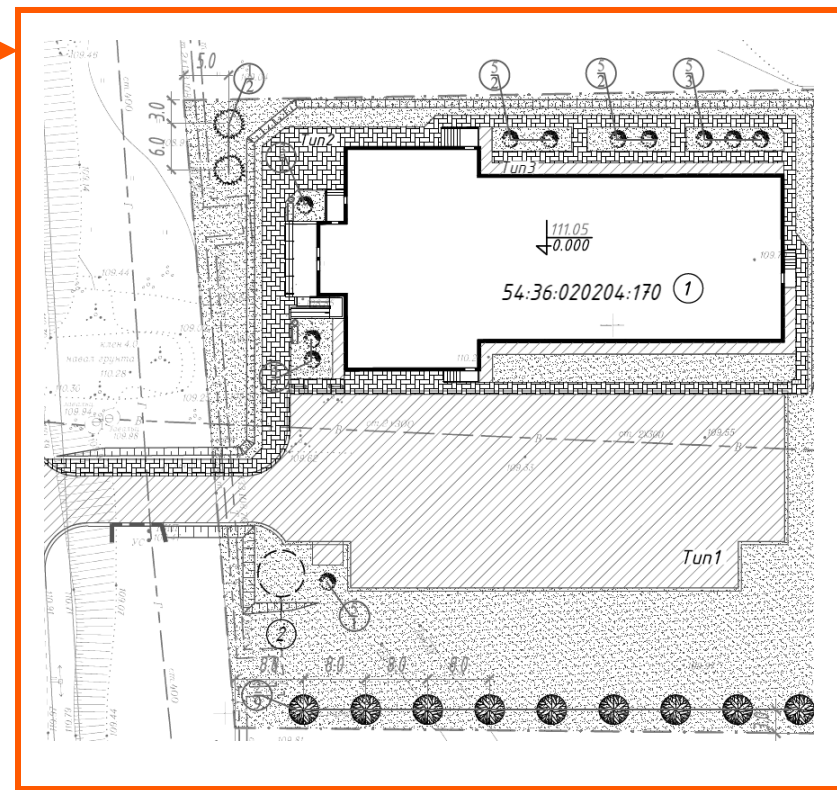


## Сведения о земельном участке

Кадастровый номер 54:36:020204:170

Площадь 6 562 м<sup>2</sup>

Местоположение Новосибирская область, г. Обь, ул. Геодезическая



**Категория земель**

земли населенных пунктов

**Кадастровая стоимость**

21,9 млн. рублей

**Разрешенное использование**

для строительства спортивного комплекса



# Основные параметры проекта

**1 492,12 кв.м**

Площадь застройки

**14 121,94 куб.м**

Строительный объём

**2**

Этажность

**1 968,68 кв.м**

Общая площадь

**1 759,37 кв.м**

Полезная площадь



## Конфигурация и планируемое функциональное наполнение здания

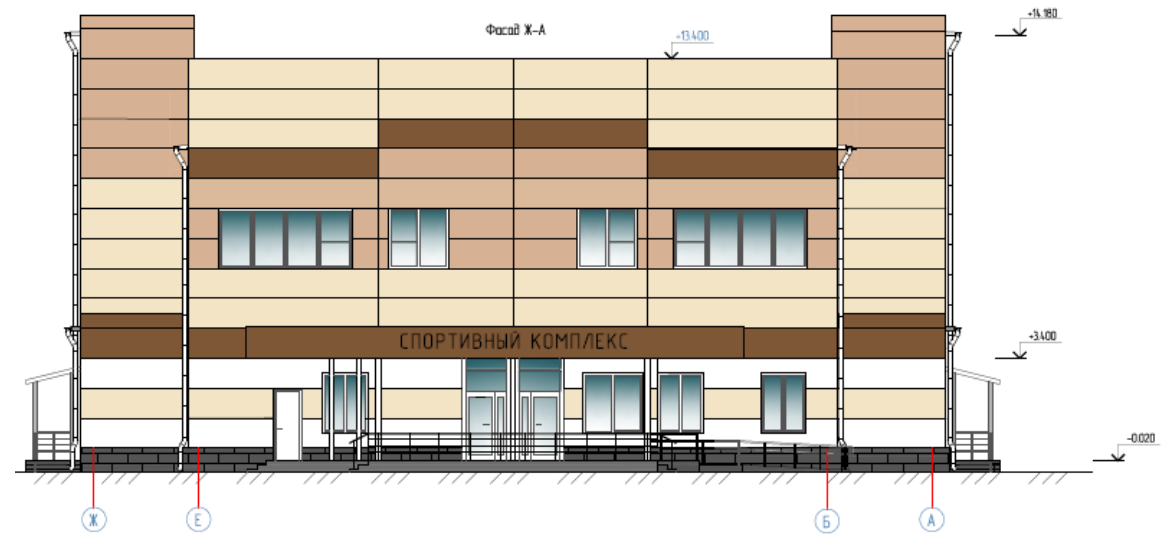
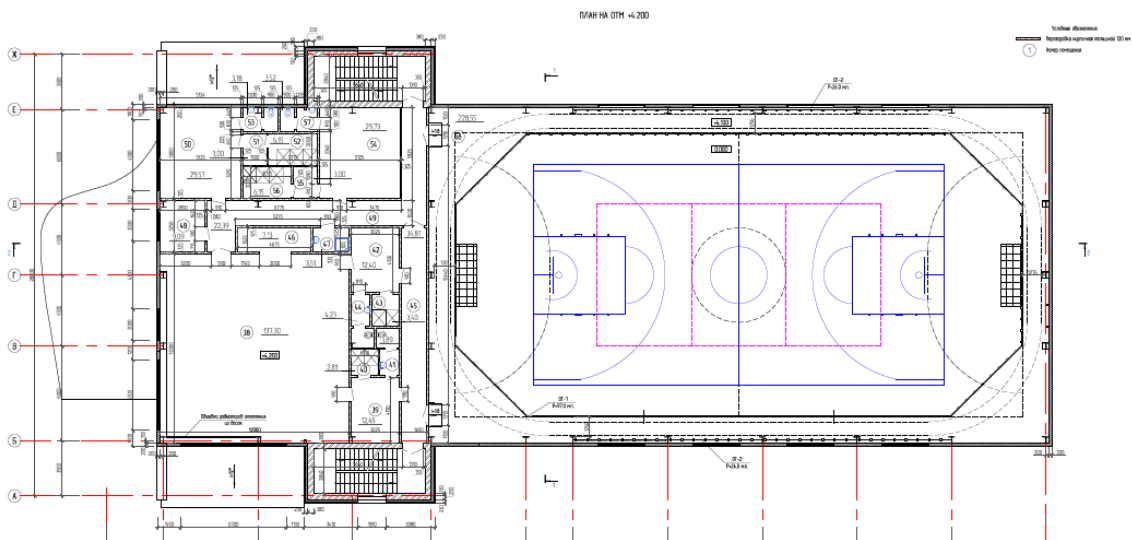
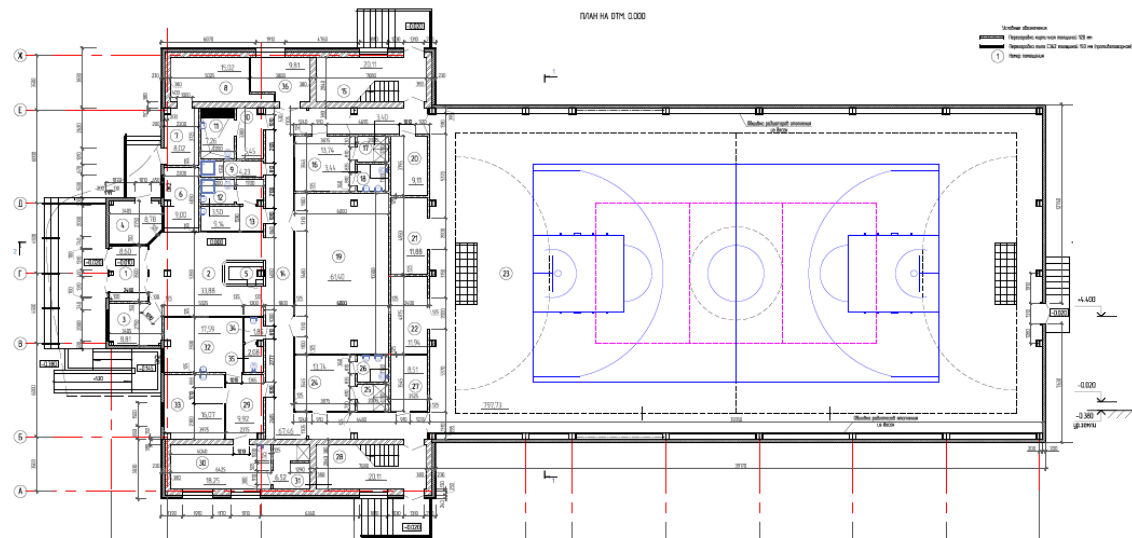
Размеры здания в осях с учетом выступающих объемов 28 x 59,6 м:

- **Универсальный игровой зал – 648 кв.м** – игровые виды спорта (волейбол, баскетбол, гандбол, мини-футбол), единоборства (каратэ, дзюдо, тхеквондо и т.п.), художественная гимнастика, ОФП
- **Тренажерный зал – 145 кв.м** (20-25 индивидуальных тренажеров)
- **Зал единоборств – 60 кв.м** (для занятий борьбой, боксом и др.)



Посещаемость: 20-25 тыс. человек в год

# Конфигурация здания, архитектурные решения



# Расчет финансовых показателей проекта

## Исходные параметры для расчетов

Форма использования универсального игрового зала	Сдача в аренду населению Сдача в аренду для проведения соревнований
Форма использования зала борьбы	Организация спортивных секций
Форма использования зала индивидуальной подготовки	Организация тренажерного зала
Коэффициент загрузки мощностей	65% (около 500 человеко-посещений в день)
Количество рабочих часов в день	16 часов
Стоимость аренды игрового зала	1,5 тыс. рублей в час*
Стоимость абонемента в зал единоборств	2 тыс. рублей в месяц (12 занятий)*
Стоимость абонемента в тренажерный зал	1,5 тыс. рублей в месяц*
Прогнозный период расчетов	2019-2035
Прогнозируемая инфляция	5% в год

\* по результатам аналитики стоимости соответствующих услуг в отдаленных районах г. Новосибирска и близлежащих к городу территориях



# Правовая структура проекта

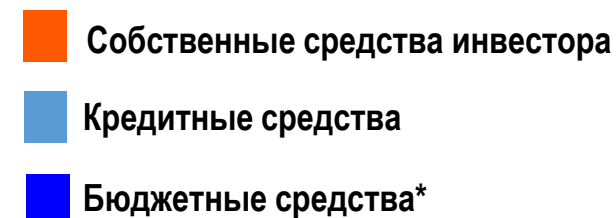


Основные параметры проекта	Значения
Уровень проекта	Муниципальный
Форма реализации проекта	Концессионное соглашение (частная инициатива)
Ориентировочный срок реализации проекта	15 лет
Срок строительства	1 год
Обязательства частного партнёра	Строительство объекта Эксплуатация объекта
Обязательства публичного партнёра	Предоставление земельного участка Разработка проектной документации

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

# Финансовая структура проекта

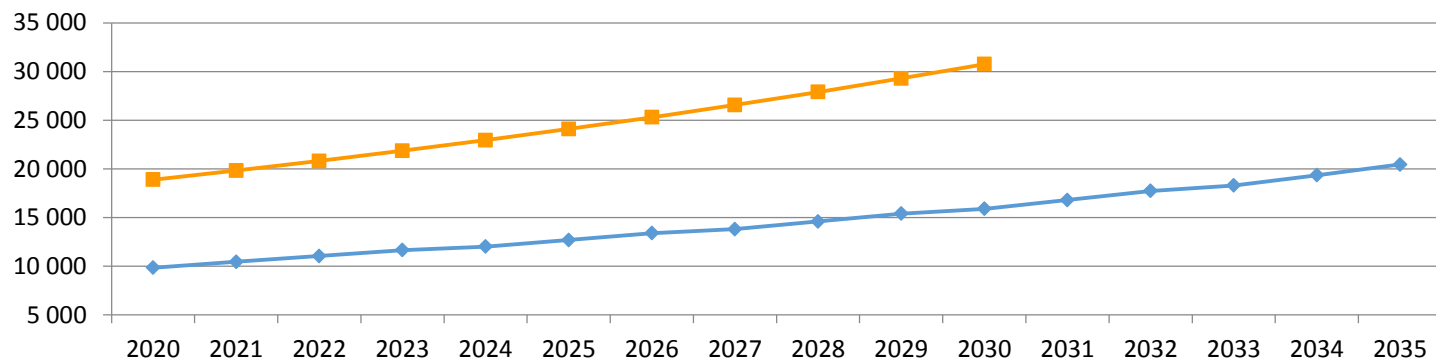
Основные параметры проекта	Значения
Предполагаемая общая стоимость проекта	112 млн. рублей
Предполагаемый объем финансирования капитальных затрат (включая стоимость оснащения)	110 млн. рублей
Средства частного инвестора	32 млн. рублей
Кредитные средства	35 млн. рублей
Бюджетные средства (капитальный грант)*	45 млн. рублей
Финансирование проекта в период эксплуатации	- частный инвестор – 100% - публичная сторона – 0
Источники возврата инвестиций	Предоставление платных услуг населению Сдача в аренду помещений
Предлагаемая система налогообложения	УСН 6% «Доходы»
Процентная ставка по кредиту	10%



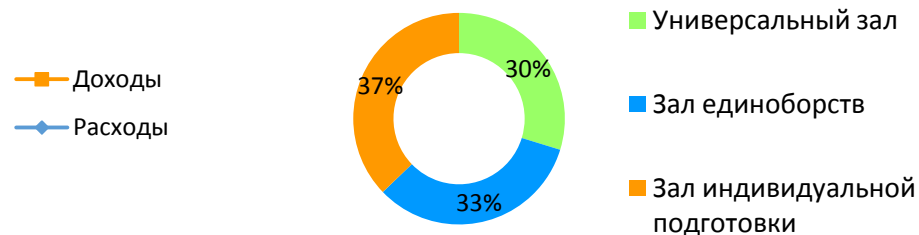
\* в случае включения проекта в ФЦП «Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на 2016-2020 годы»

# Проект «Строительство Спортивного комплекса с универсальным игровым залом в городе Обь»

Показатель, тыс. руб.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	ИТОГО
<b>Доходы</b>	<b>18 876</b>	<b>19 820</b>	<b>20 811</b>	<b>21 851</b>	<b>22 944</b>	<b>24 091</b>	<b>25 296</b>	<b>26 560</b>	<b>27 888</b>	<b>29 283</b>	<b>30 747</b>	<b>32 284</b>	<b>33 899</b>	<b>35 594</b>	<b>37 373</b>	<b>39 242</b>	<b>446 559</b>
Универсальный зал	5 616	5 897	6 192	6 501	6 826	7 168	7 526	7 902	8 297	8 712	9 148	9 605	10 086	10 590	11 119	11 675	<b>132 860</b>
Зал единоборств	6 240	6 552	6 880	7 224	7 585	7 964	8 362	8 780	9 219	9 680	10 164	10 673	11 206	11 766	12 355	12 973	<b>147 623</b>
Зал индивидуальной подготовки	7 020	7 371	7 740	8 127	8 533	8 959	9 407	9 878	10 372	10 890	11 435	12 007	12 607	13 237	13 899	14 594	<b>166 076</b>



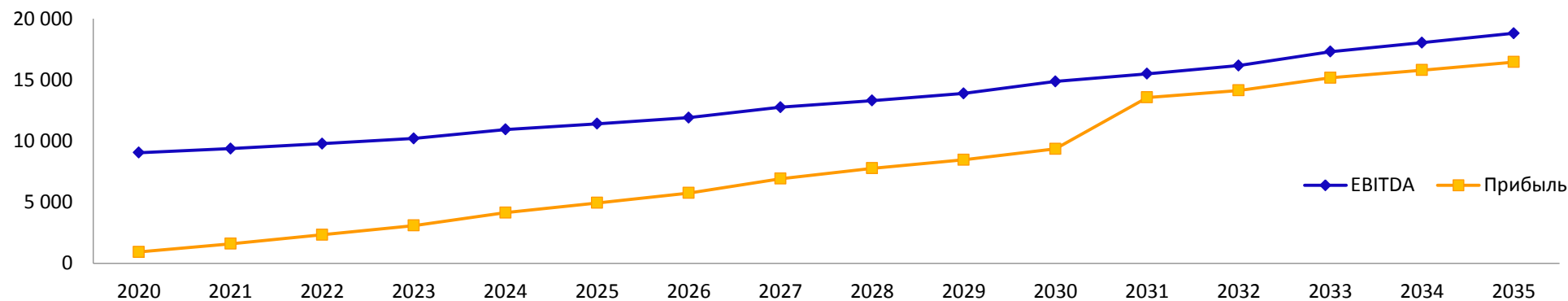
### Структура доходов



Показатель, тыс. руб.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2031	2033	2034	2035	ИТОГО
<b>Расходы (стадия эксплуатации)</b>	<b>10 786</b>	<b>11 423</b>	<b>12 057</b>	<b>12 719</b>	<b>13 132</b>	<b>13 866</b>	<b>14 631</b>	<b>15 109</b>	<b>15 960</b>	<b>16 846</b>	<b>17 399</b>	<b>18 384</b>	<b>19 409</b>	<b>20 050</b>	<b>21 189</b>	<b>22 377</b>	<b>255 337</b>
Заработная плата (с налогами и отчислениями)	8 248	8 661	9 094	9 548	10 026	10 527	11 053	11 606	12 186	12 796	13 436	14 107	14 813	15 553	16 331	17 148	<b>195 134</b>
Коммунальные услуги	800	840	882	926	972	1 021	1 072	1 126	1 182	1 241	1 303	1 368	1 437	1 509	1 584	1 663	<b>18 926</b>
Текущее обновление инвентаря, текущий ремонт	0	127	226	325	148	263	378	173	306	439	202	356	511	236	415	593	<b>4 700</b>
Обеспечение концессии	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	<b>9 328</b>
Аренда земельного участка	23	23	24	25	26	26	27	28	29	30	30	31	32	33	34	35	<b>457</b>
Налог на доходы (6%)	1 133	1 189	1 249	1 311	1 377	1 445	1 518	1 594	1 673	1 757	1 845	1 937	2 034	2 136	2 242	2 355	<b>26 794</b>

# Проект «Строительство Спортивного комплекса с универсальным игровым залом в городе Обь»

Показатель (тыс. руб.)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	ИТОГО
Доходы	18 876	19 820	20 811	21 851	22 944	24 091	25 296	26 560	27 888	29 283	30 747	32 284	33 899	35 594	37 373	39 242	446 559
Расходы (без учета налогов)	9 654	10 234	10 809	11 408	11 755	12 421	13 114	13 516	14 286	15 089	15 554	16 446	17 375	17 914	18 947	20 022	229 135
ЕВITDA	9 222	9 586	10 002	10 444	11 189	11 671	12 182	13 045	13 602	14 194	15 193	15 838	16 523	17 679	18 426	19 220	217 424
Амортизация	3 667	3 667	3 667	3 667	3 667	3 667	3 667	3 667	3 667	3 667	3 667	3 668	3 669	3 670	3 671	3 672	58 682
Налог на доходы (6%)	1 133	1 189	1 249	1 311	1 377	1 445	1 518	1 594	1 673	1 757	1 845	1 937	2 034	2 136	2 242	2 355	26 794
Прибыль	1 117	1 814	2 559	3 327	4 396	5 197	6 025	7 201	8 068	8 770	9 681	10 234	10 823	11 877	12 517	13 198	114 464



## Анализ чувствительности от коэффициента загрузки

Коэффициент загрузки	65%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
NPV	13 908	-33 389	-1 857	29 674	61 206	92 737	124 268
IRR	11,11%	1,45%	8,27%	13,75%	18,60%	23,11%	27,42%
Срок окупаемости	2028	2034	2029	2027	2025	2024	2024
Дисконтированный срок окупаемости	2033	2036	2036	2030	2028	2026	2025
Суммарная выручка	446 559	343 507	412 208	480 909	549 611	618 312	687 014
Суммарная прибыль	114 464	17 595	82 174	146 753	211 332	275 912	340 491

Ставка дисконтирования

8,9%

NPV (тыс. руб.)

13 908

IRR

11,11%

Срок окупаемости

2028

Дисконтированный срок окупаемости

2033





**Агентство  
инвестиционного  
развития**  
*Новосибирской  
области*



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



+7 (383) 289-27-25



[info@air-nso.ru](mailto:info@air-nso.ru)



[air-nso.ru](http://air-nso.ru)