



**Агентство
инвестиционного
развития**
Новосибирской
области

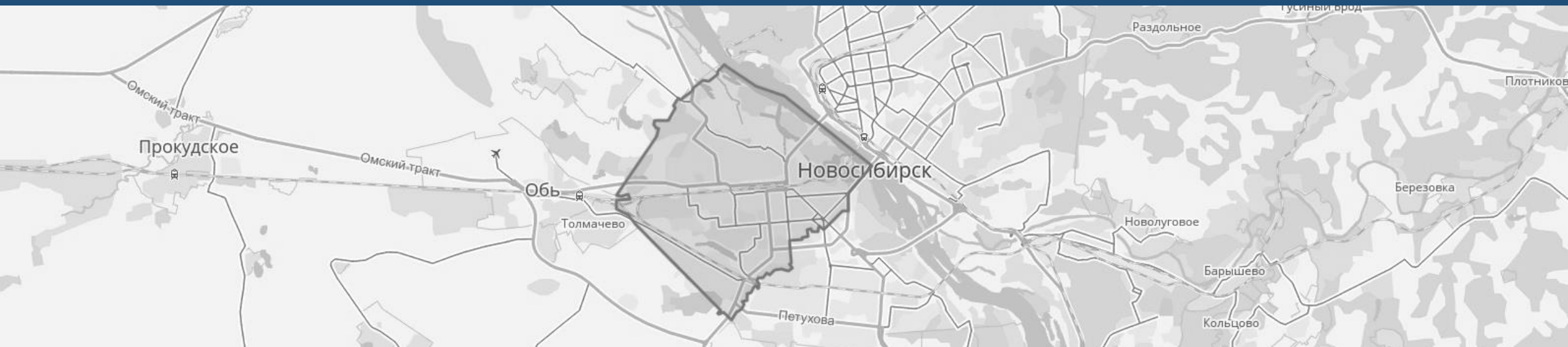
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
«Строительство учебно-тренировочного катка «Сибсельмаш»
по ул. Пархоменко в Ленинском районе города Новосибирска»
(объем капитальных вложений \approx 160 млн. рублей)

Характеристика местоположения объекта



Ленинский район, г. Новосибирск

- Самый населенный район г. Новосибирска. Население **303 тыс. человек** (в том числе дети до 18 лет – порядка 50 тыс.чел., трудоспособное население – свыше 183 тыс. чел.)
- Площадь - **76,12 кв.км (15 % от территории города)**;
- **16784** юридических лиц и их обособленных подразделений, в том числе **403** крупных и средних организаций (на которых работают около 54 945 человек)
- Граничит с Кировским, Железнодорожным районами и чертой города.



Спортивная инфраструктура Ленинского района г. Новосибирска



1 ледовый дворец и
25 открытых
хоккейных площадок



2 футбольных стадиона
и **1** крытый манеж



4 плавательных бассейна



3 лыжные базы



Всего 112 объектов
городской спортивной
инфраструктуры, в т.ч.
дворец для кёрлинга

По информации с официального сайта г. Новосибирска

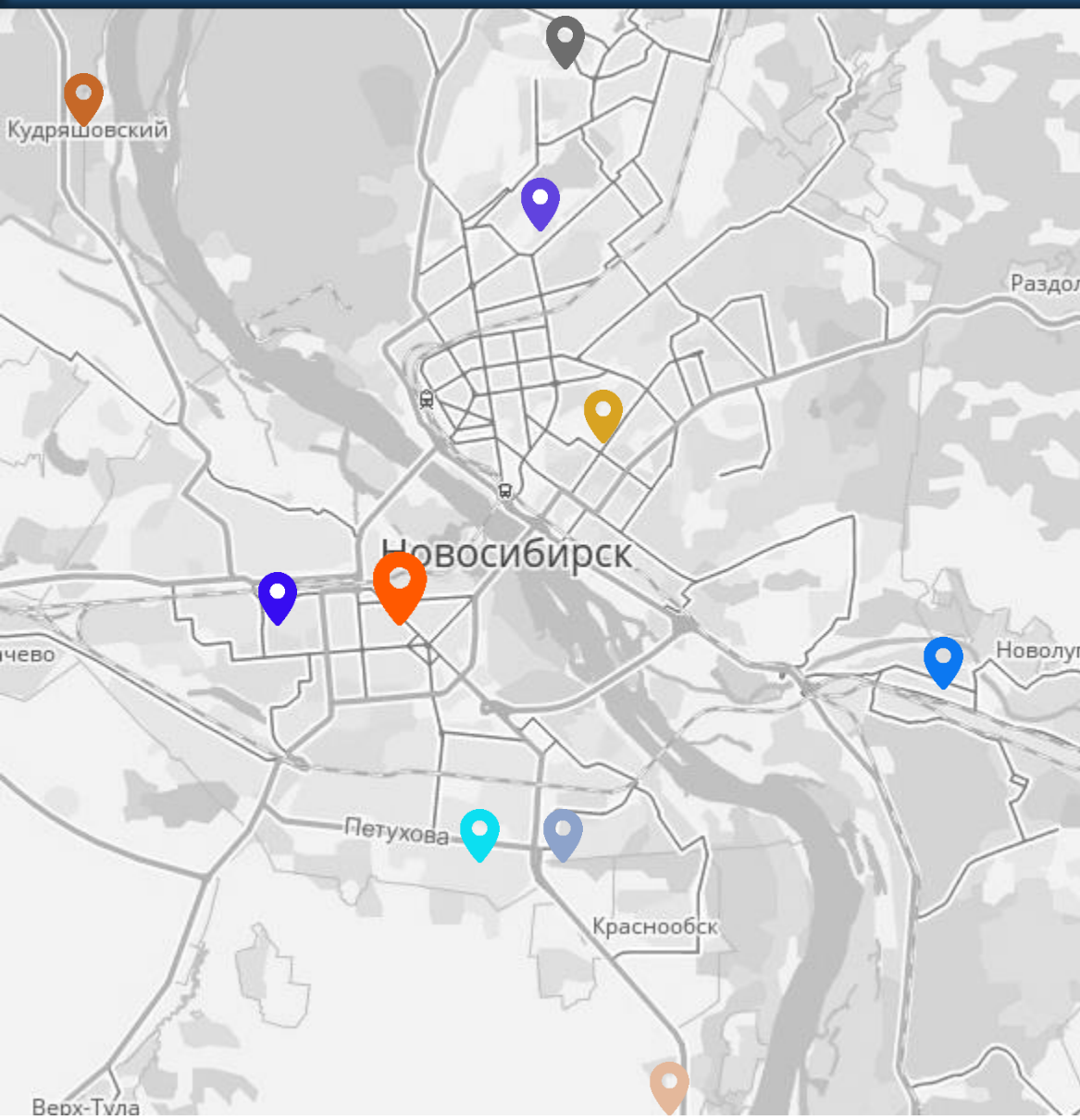
Предпосылки строительства Ледового комплекса:

- Переполненность действующих крытых круглогодичных ледовых арен;
- Дефицит «свободного льда» для занятий хоккеем, фигурным катанием, хоккеем с мячом для детских школ и секций;
- Необходимость обеспечения тренировочным льдом команды и школы по хоккею с мячом «Сибсельмаш»;
- Ежегодный рост спроса на аренду хоккейных площадок в связи с развитием любительского хоккея в г. Новосибирске и Новосибирской области.











Справочная информация о стадионе «Сибсельмаш»: расположен по адресу г. Новосибирск, ул. Пархоменко, 2а. Официальная вместимость: 8500 зрителей. В 2007 году на стадионе введена в эксплуатацию установка искусственного льда. Стадион является домашней ареной для команды мастеров по хоккею с мячом "Сибсельмаш", выступающей в Суперлиге чемпионата России, здесь же проводит свои матчи дубль команды "Сибсельмаш", выступающий в Высшей лиге. На стадионе "Сибсельмаш" базируется одноименная детско-юношеская спортивная школа по хоккею с мячом, являющаяся на протяжении многих лет одной из лучших в стране и в мире. Юноши "Сибсельмаша" - трехкратные обладатели Мини Кубка мира по хоккею с мячом (1996, 1997, 2017).

По информации с сайта ГАУ Новосибирской области «Спортивная школа по хоккею с мячом «Сибсельмаш»

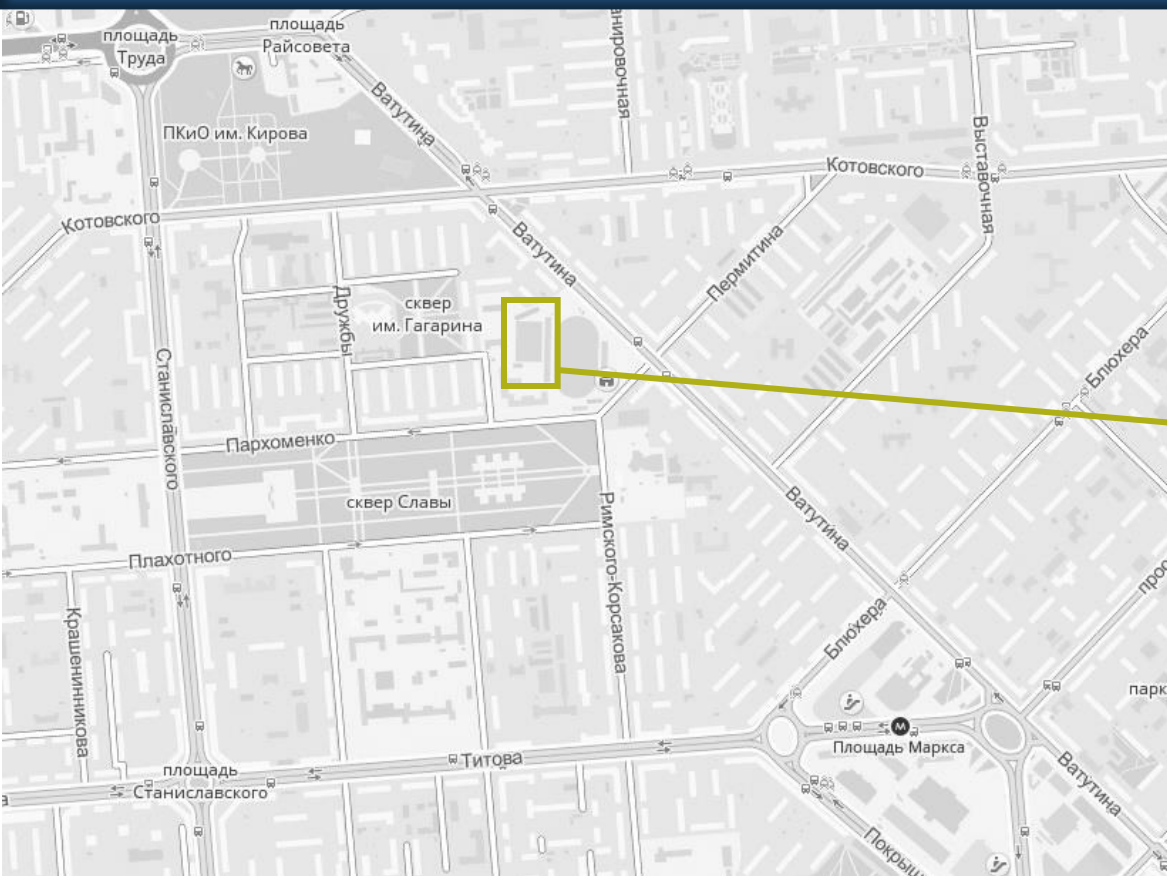
Крытые ледовые арены г. Новосибирска и близлежащих населенных пунктов



В данный момент в г. Новосибирске функционирует **9** крытых круглогодичных ледовых площадок, **2** арены находятся в г. Бердск, **1** – в р.п. Кудряши, **1** – в р.п. Чик:

-  - проектируемый УТК «Сибсельмаш»
-  - ЛДС «Сибирь» и Модуль «Мечта»
-  - ЛДС «Энергия»
-  - ЛДС «Локомотив»
-  - ЛДС «Звездный»
-  - ЛДС «Фламинго»
-  - ЛК «Айсберг»
-  - ЛДС «Родник»
-  - ЛДС «СКА»
-  - ЛДС «Кудряшовский»

Общая информация о площадке для реализации проекта

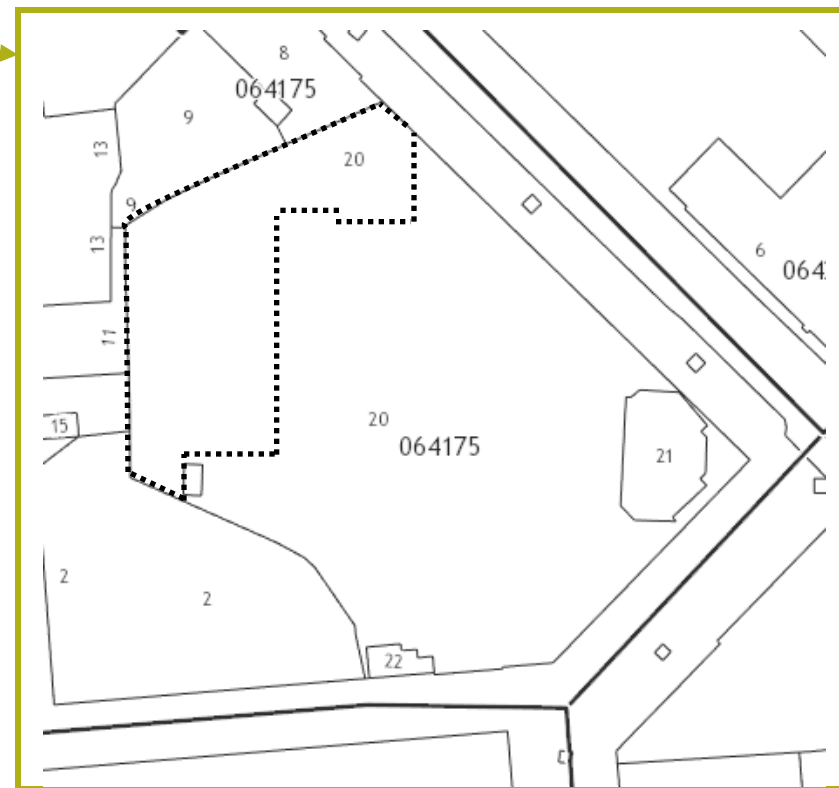


Сведения о земельном участке

Кадастровый номер 54:35:064175:20

Площадь 8 747 кв.м (требуется межевание)

Местоположение г. Новосибирск, ул. Пархоменко
(на территории стадиона «Сибсельмаш»)



Категория земель земли населенных пунктов

Кадастровая стоимость ≈ 60-65 млн. рублей

Разрешенное использование для объектов общественно-делового значения
(занимаемый стадионом)

Основные параметры проекта

2 124 кв.м

Площадь застройки

28 x 56 м

Ледовое поле

2

Этажность

2 821 кв.м

Общая площадь

100 мест

Зрительские места

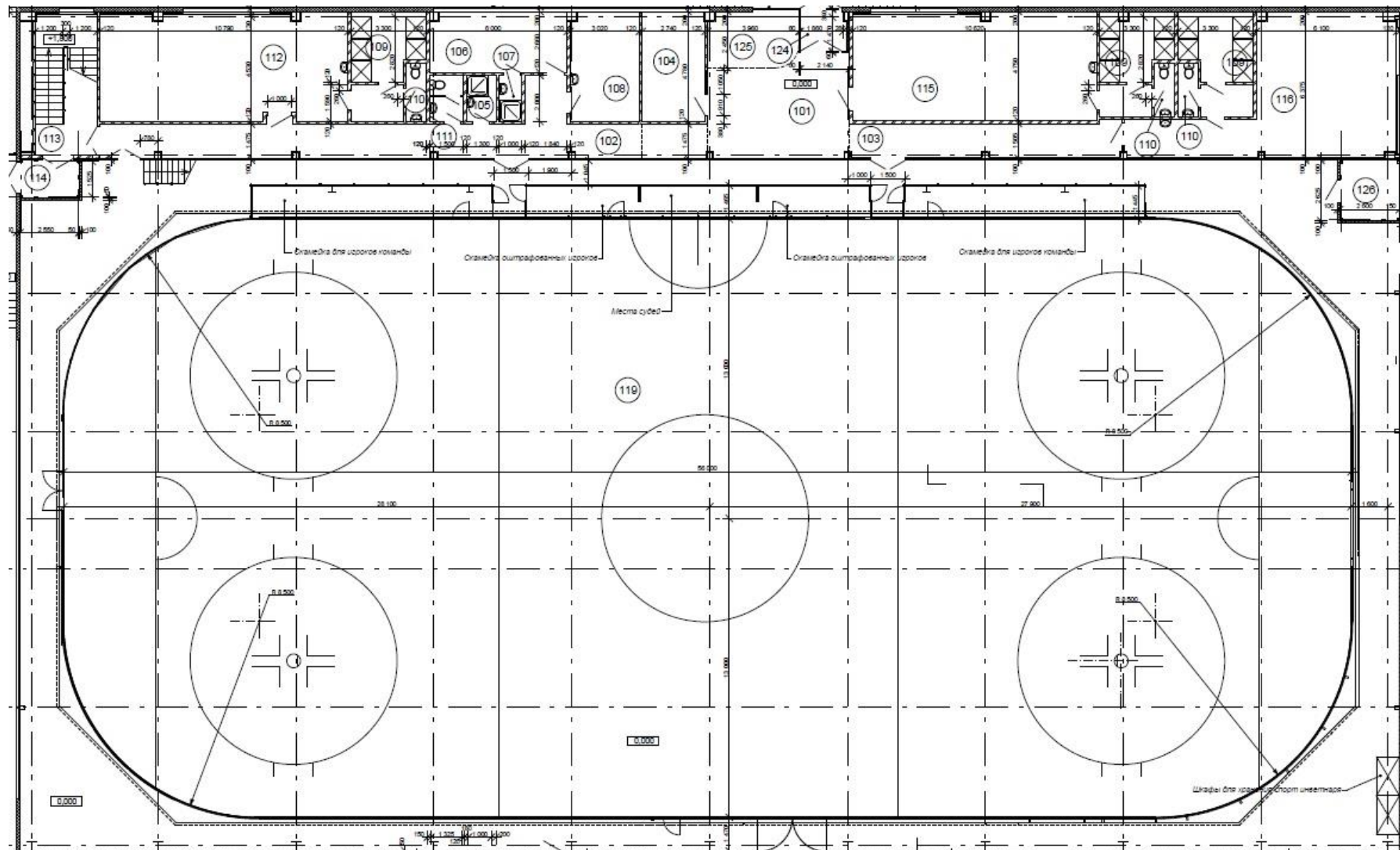


Планируемое функциональное наполнение здания (на основе типового проекта)

- Крытая ледовая площадка – **28x56 м** для занятий хоккеем с шайбой, хоккеем с мячом, фигурным катанием, проведения соревнований, организации «массового катания»
- Трибуны – стоячие места на втором этаже здания
- Раздевалки – **6 раздевалок (по 50 кв.м)**
- Медицинский кабинет



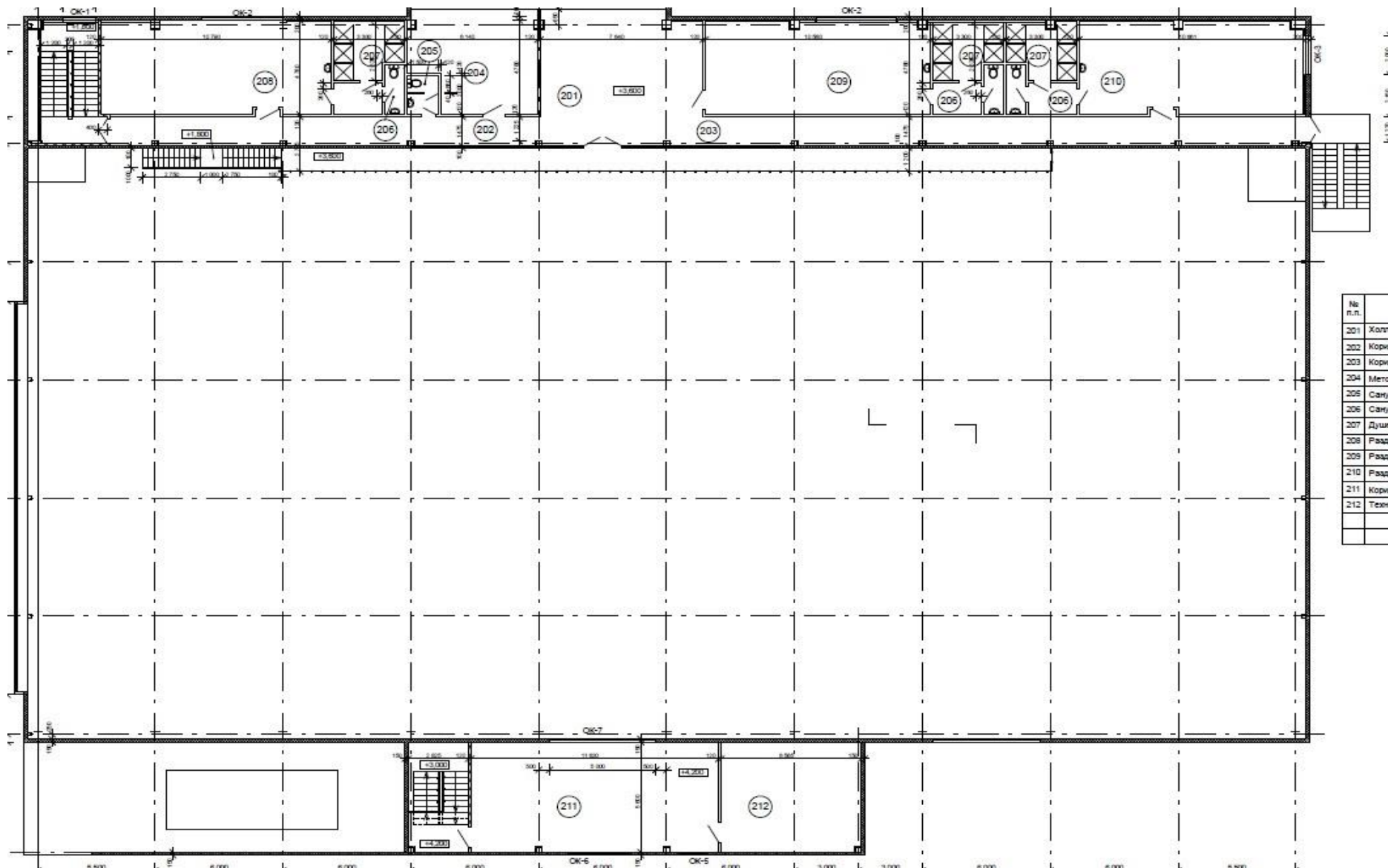
Планировка здания (1 этаж)



Экспликация помещений

№ п.п.	Наименование	Площадь м2	Категория пом.
101	Холл	26,0	
102	Коридор	42,8	
103	Коридор	17,3	
104	Помещение охраны	13,0	
105	Комната уборочного инвентаря	2,6	
106	Тренерская	17,5	
107	Душевая	2,0	
108	Медицинский кабинет	14,7	
109	Душевая (3шт.)	12,6	
110	Санузел (3 шт.)	2,3	
111	Санузел	2,9	
112	Раздевалка на 25 человек	50,0	
113	Лестничная клетка	20,4	
114	Тамбур	4,2	
115	Раздевалка на 25 человек	49,8	
116	Раздевалка на 25 человек	47,4	
117	Помещение льдуборочной машины	38,1	В4
118	Мастерская	16,7	
119	Помещение ледовой арены	1789,2	
120	Лестничная клетка №2	15,4	
121	Насосная	8,8	В4
122	Электрощитовая	8,6	
123	ИТП	28,0	В4
124	Тамбур	2,9	
125	Гардероб	9,3	
126	Мастерская	6,7	В4
127	Тамбур	2,2	

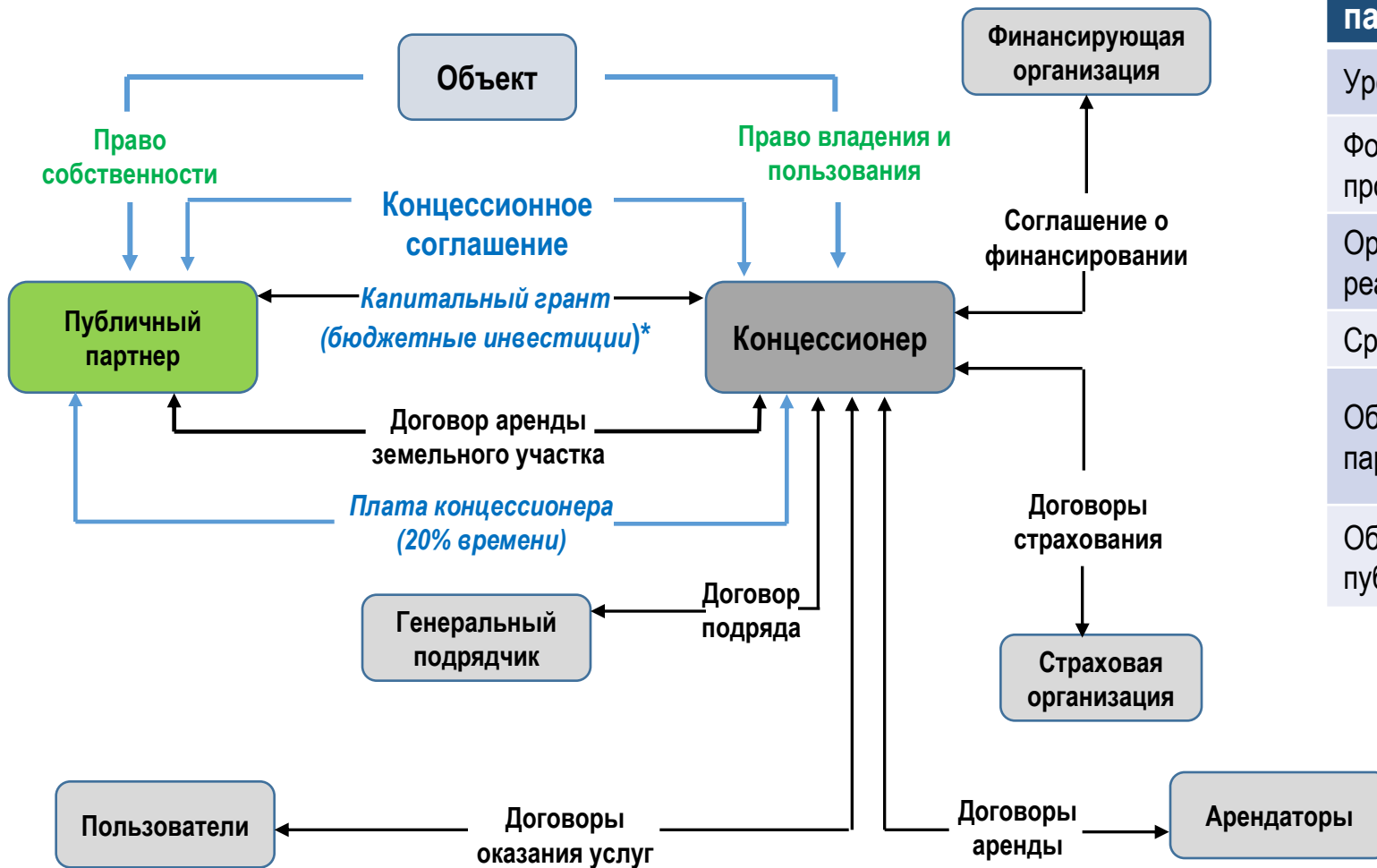
Планировка здания (2 этаж)



Экспликация помещений

№ п.п.	Наименование	Площадь м2	Категория пом.
201	Холл	52,0	
202	Коридор	30,3	
203	Коридор	41,5	
204	Методический кабинет	29,4	
205	Санузел	2,9	
206	Санузел (3 шт.)	2,3	
207	Душевая (3шт.)	12,6	
208	Раздевалка на 25 человек	50,5	
209	Раздевалка на 25 человек	49,7	
210	Раздевалка на 25 человек	49,2	
211	Коридор	68,9	
212	Техническое помещение. Веткамера	36,7	В4

Правовая структура проекта



Основные параметры проекта	Значения
Уровень проекта	Региональный
Форма реализации проекта	Концессионное соглашение (частная инициатива)
Ориентировочный срок реализации проекта	12 лет
Срок строительства	2 года
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	169 млн. рублей
Предполагаемый объем финансирования капитальных затрат (включая стоимость оснащения)	160 млн. рублей
Средства частного инвестора	59 млн. рублей
Кредитные средства	70 млн. рублей
Бюджетные средства (капитальный грант)*	40 млн. рублей
Финансирование проекта в период эксплуатации	- частный инвестор – 100% - публичная сторона – 0
Источники возврата инвестиций	Сдача в аренду помещений Предоставление платных услуг населению
Коэффициент загрузки ледового поля	100% (330 дней в году)
Количество рабочих часов в день	16 часов
Стоимость аренды ледового поля	10 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, г. Бердск, р.п. Кудряшовский и р.п. Чик и с учетом прогноза роста цен к 2020 году

Проект «Строительство учебно-тренировочного катка «Сибсельмаш» по ул. Пархоменко в Ленинском районе города Новосибирска»

Дополнительные возможности и преимущества для инвестора:

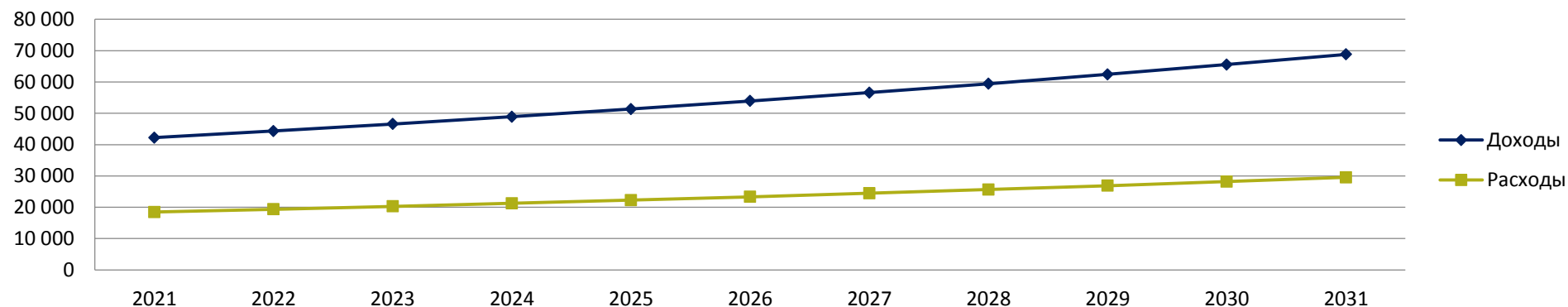
1. Обеспечение дополнительной загрузки государственным автономным учреждением Новосибирской области «Спортивная школа по хоккею с мячом «Сибсельмаш»
2. Возможность корректировки существующей проектно-сметной документации с целью увеличения рентабельности проекта
3. Софинансирование проекта из средств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



Проект «Строительство учебно-тренировочного катка «Сибсельмаш» по ул. Пархоменко в Ленинском районе города Новосибирска»

Показатель, тыс. руб.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	ИТОГО
Доходы	0	0	42 240	44 352	46 570	48 898	51 343	53 910	56 606	59 436	62 408	65 528	68 805	600 095
Ледовая площадка	0	0	42 240	44 352	46 570	48 898	51 343	53 910	56 606	59 436	62 408	65 528	68 805	600 095

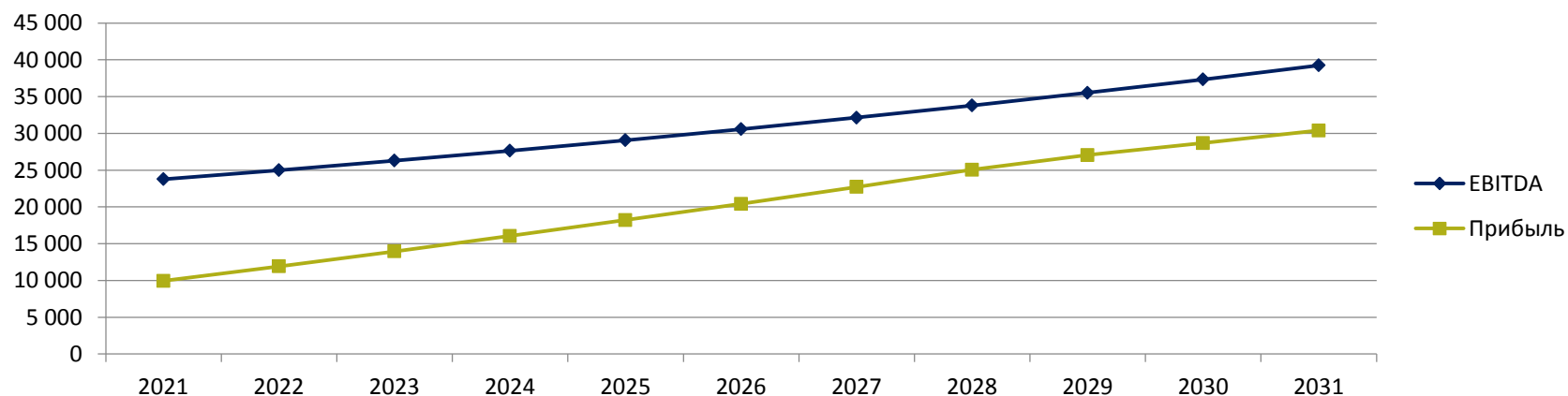
Операционные доходы и расходы



Показатель, тыс. руб.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	ИТОГО
Расходы	1 004	1 123	21 076	22 086	23 146	24 260	25 429	26 656	27 945	29 298	30 719	32 211	33 777	298 729
Зарплата (с налогами и отчислениями)	0	0	10 624	11 156	11 713	12 299	12 914	13 560	14 238	14 949	15 697	16 482	17 306	150 937
Коммунальные услуги	0	0	5 000	5 250	5 513	5 788	6 078	6 381	6 700	7 036	7 387	7 757	8 144	71 034
Общехозяйственные расходы, содержание	0	0	2 000	2 100	2 205	2 315	2 431	2 553	2 680	2 814	2 955	3 103	3 258	28 414
Аренда земельного участка	65	67	69	71	73	75	78	80	82	85	87	90	93	1015
Обеспечение концессии (страхование, гарантия)	939	1 056	848	848	848	848	848	848	848	848	848	848	848	11 323
Налог на доходы (6%)	0	0	2 534	2 661	2 794	2 934	3 081	3 235	3 396	3 566	3 744	3 932	4 128	36 006

Проект «Строительство учебно-тренировочного катка «Сибсельмаш» по ул. Пархоменко в Ленинском районе города Новосибирска»

Показатель (тыс. руб.)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	ИТОГО
Доходы	42 240	44 352	46 570	48 898	51 343	53 910	56 606	59 436	62 408	65 528	68 805	600 095
Расходы (без учета налогов)	18 541	19 425	20 352	21 326	22 348	23 422	24 549	25 732	26 975	28 279	29 649	262 723
ЕБИТДА	23 699	24 927	26 218	27 572	28 995	30 489	32 057	33 704	35 433	37 249	39 156	337 371
Амортизация	4 725	4 725	4 725	4 725	4 725	4 725	4 725	4 725	4 725	4 725	4 725	51 975
Налог на доходы (6%)	2 534	2 661	2 794	2 934	3 081	3 235	3 396	3 566	3 744	3 932	4 128	36 006
Прибыль	9 877	11 854	13 886	15 976	18 127	20 341	22 623	24 975	26 964	28 592	30 302	214 391



Анализ чувствительности от коэффициента загрузки							
Коэффициент загрузки катка	80%	50%	60%	70%	75%	90%	100%
NPV	22 455	-93 399	-54 781	-16 163	3 146	61 073	99 691
IRR	11,77%	-7,76%	0,53%	6,67%	9,32%	16,25%	20,32%
Срок окупаемости	2027	2031	2031	2029	2028	2026	2025
Дисконтированный срок окупаемости	2030	2031	2031	2031	2031	2028	2026
Суммарная выручка	600 095	375 059	450 071	525 083	562 589	675 107	750 118
Суммарная прибыль	214 391	2 857	73 368	143 880	179 135	284 902	355 413

Ставка дисконтирования	8,9%
NPV (тыс. руб.)	22 455
IRR	11,77%
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. 219)



info@air-nso.ru



air-nso.ru

