



Агентство
инвестиционного
развития
Новосибирской
области

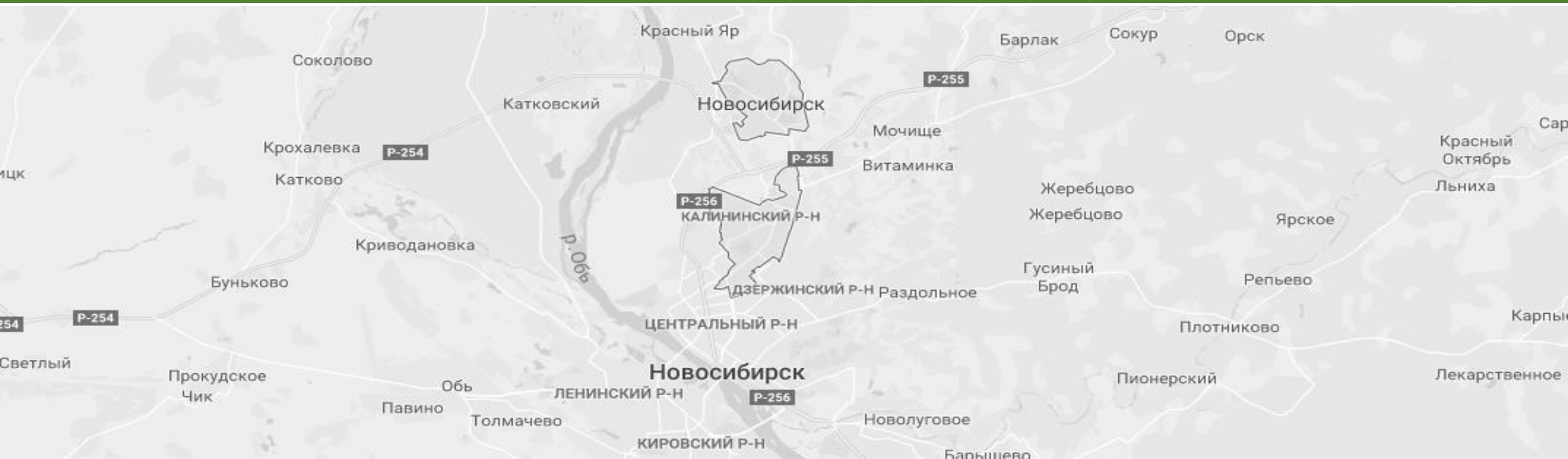
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
«Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса открытого
типа в Калининском районе города Новосибирска)»
(объем капитальных вложений \approx 28 млн. рублей)



Характеристика местоположения объекта

Калининский район, г. Новосибирск

- Самый населенный район г. Новосибирска. Население **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



12 открытых хоккейных коробок,
3 крытых ледовых стадиона



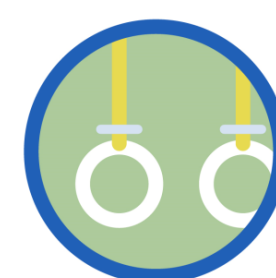
4 спортивных комплекса (Север, Электрон, Лидер, Пашинский)



66 спортивных зала



66 открытых площадок

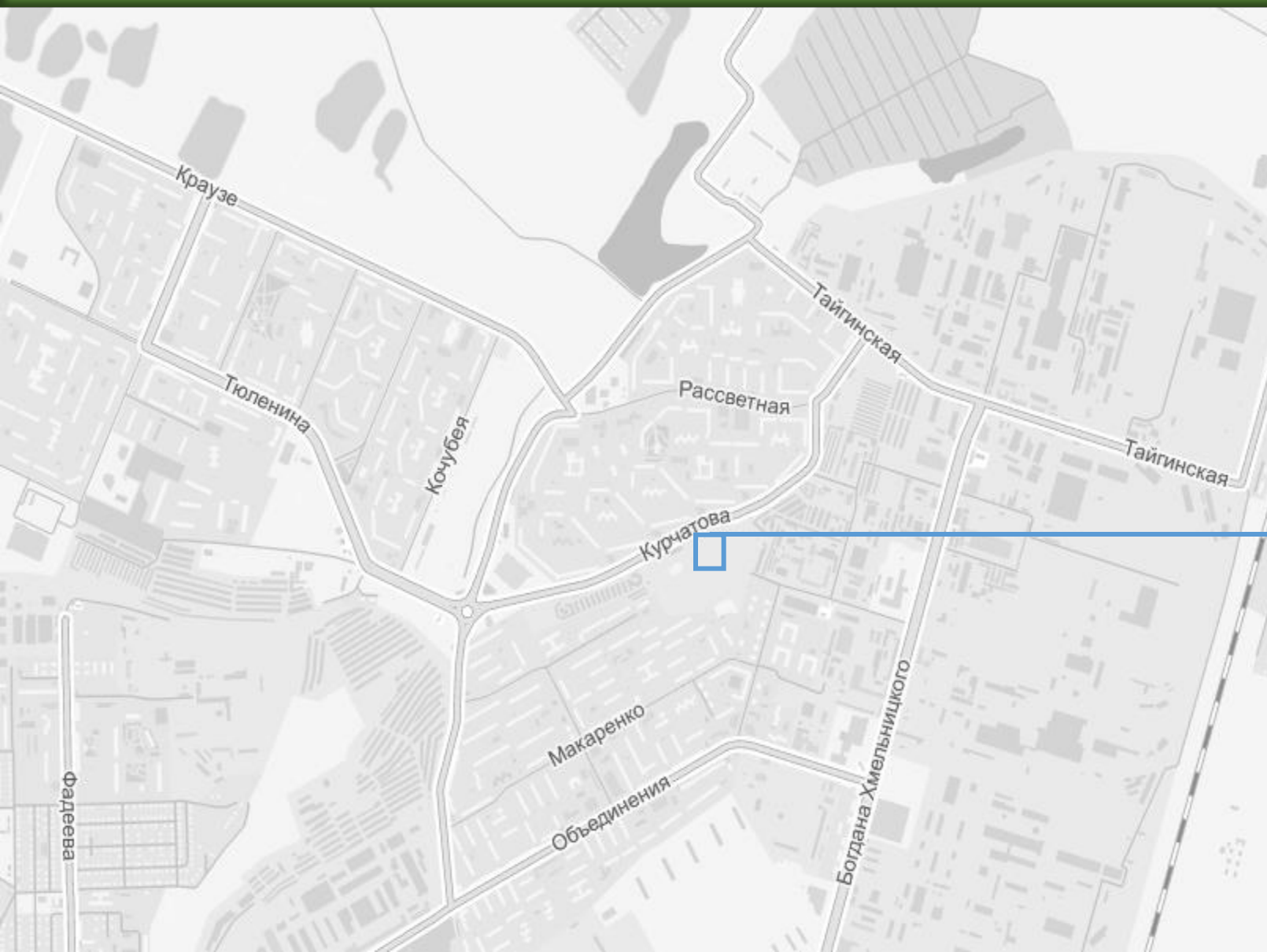


159 объектов городской спортивной инфраструктуры (всего)

Предпосылки строительства крытой хоккейной площадки:

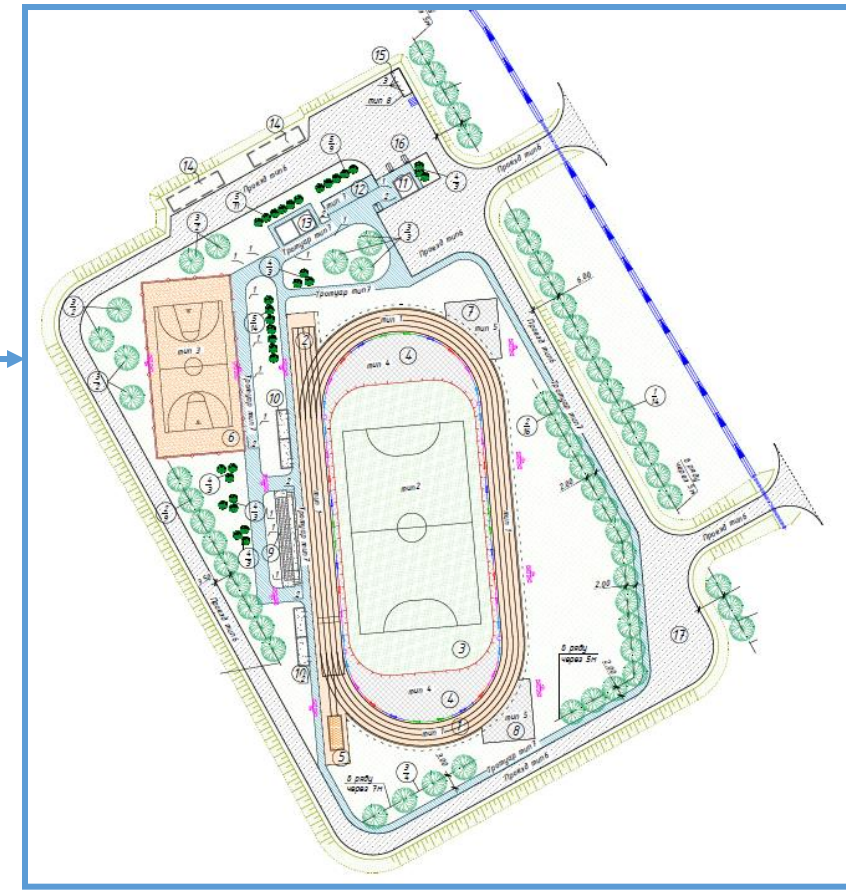
- Существенный рост численности 4, 5 и 6 микрорайонов в связи со стремительной застройкой микрорайонов
- Комплекс позволяет закрыть потребности в спортивных объектах сразу нескольких видов спорта
- Ежегодный рост спроса на аренду хоккейных и футбольных площадок в связи с развитием любительского спорта в г. Новосибирске и Новосибирской области
- Пилотный проект строительства комплекса подобного типа в Новосибирске и Новосибирской области

Общая информация о площадке для реализации проекта



Сведения о земельном участке

- Земельный участок не выделен (кадастровый квартал 54:35:041115)
- Требуемая площадь участка $\approx 0,7$ га



Основные параметры проекта

1 500 кв.м

Площадь застройки

30 x 60 м

Хоккейная площадка

36 x 18 м

Игровая площадка
(малая)

4 x 200 м

Беговые дорожки

100 мест

Трибуна

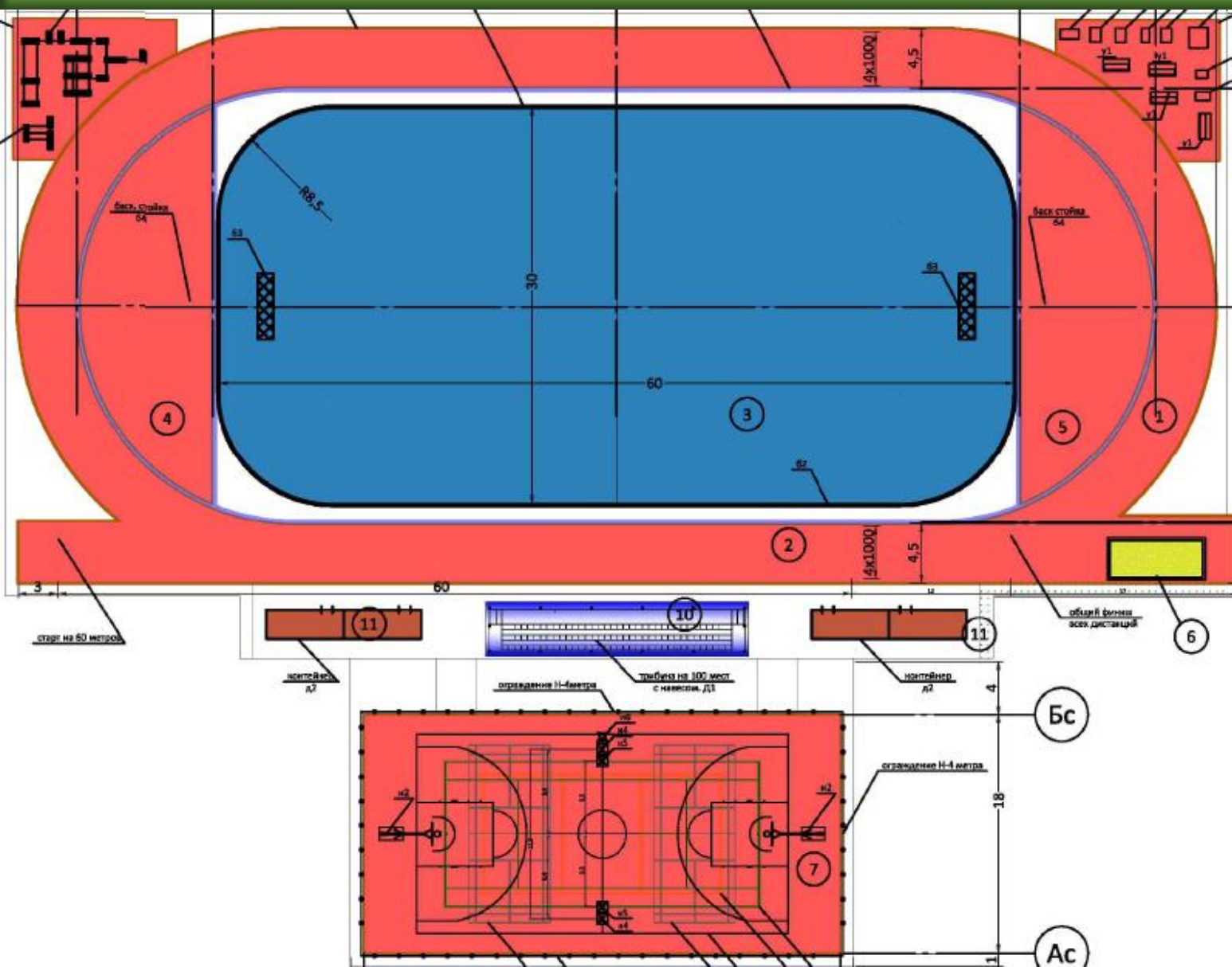


Функциональные составляющие объекта

- **Хоккейная коробка** – для занятий хоккеем с шайбой, организации массового катания в зимнее время и мини-футболом в летнее время
- **Малая игровая площадка** – для занятий волейболом, баскетболом, бадминтоном и теннисом
- **Дополнительное оснащение** – беговые дорожки (прямые, круговые), яма для прыжков в длину, площадка для подготовки и сдачи нормативов ГТО
- **Трибуна** – сборно-разборная конструкция с поднятым первым рядом и навесом
- **Бытовой павильон**

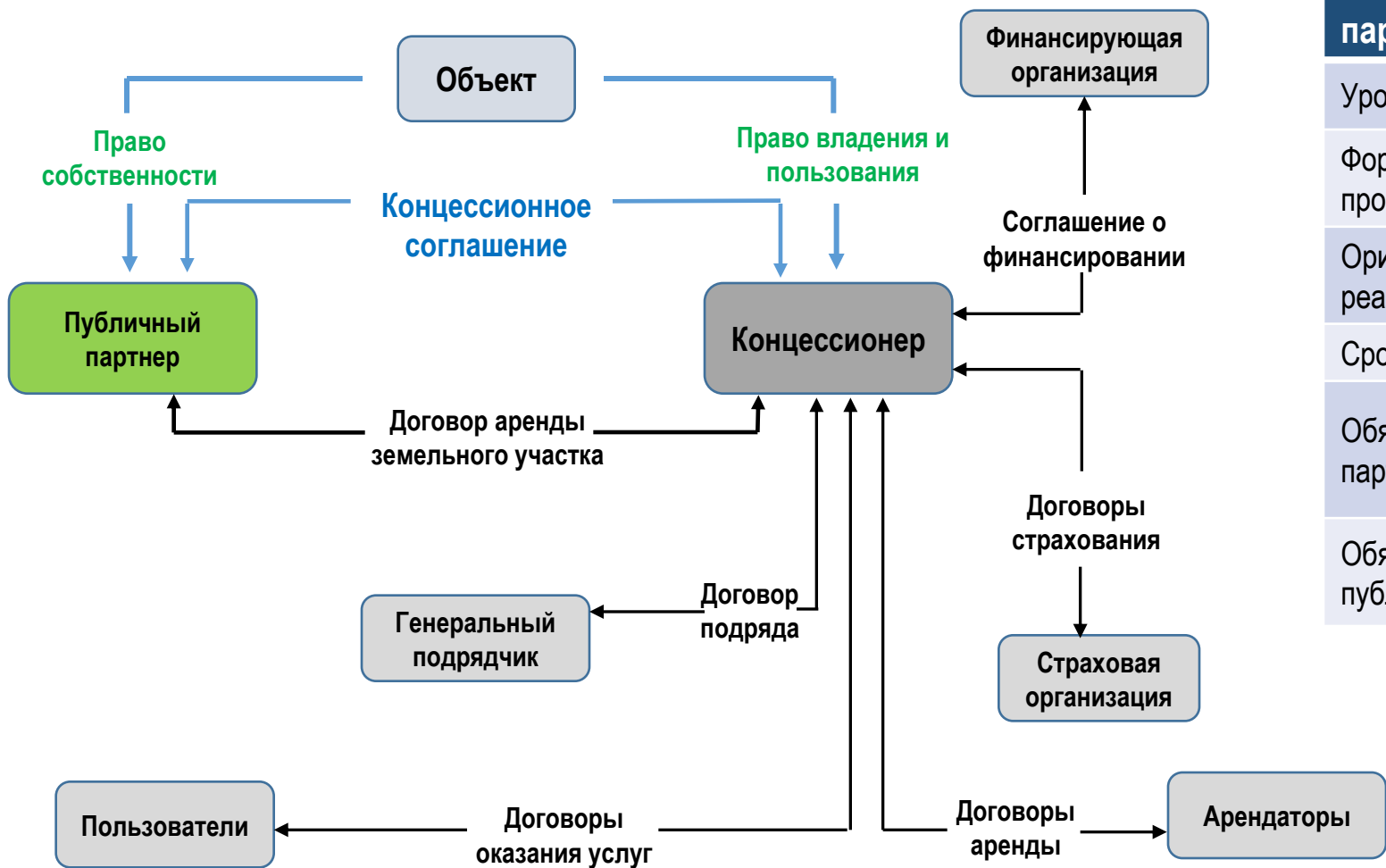


Схема спортивного сооружения



Наименование оборудования	Ед. изм.	Кол-во
Оснащение стадиона		
Хоккейные борты 30х60м.	КОМПЛ.	1
Хоккейные ворота с безузловой сеткой (в комплекте 2 шт.).	КОМПЛ.	1
Ворота для мини-футбола (в комплекте 2 шт.)	КОМПЛ.	1
Баскетбольная ферма стационарная для стритбола (в комплекте 2 шт.).	КОМПЛ.	1
Ворота гандбольные 3х2 м (в комплекте 2 шт.).	КОМПЛ.	2
Оснащение площадки уличных тренажеров		
Тренажер уличный "Скамья многофункциональная (для пресса)".	ШТ.	4
Уличный силовой тренажер "Тяга верхняя".	ШТ.	1
Уличный силовой тренажер "Жим к груди".	ШТ.	1
Уличный силовой тренажер "Жим от груди".	ШТ.	1
Уличный силовой тренажер "Жим ногами".	ШТ.	1
Уличный эллиптический тренажер.	ШТ.	1
Уличный тренажер "Шаговый".	ШТ.	1
Уличный тренажер на косые мышцы пресса "Твистер".	ШТ.	1
Уличный тренажер "Жим на брусьях".	ШТ.	1
Оснащение площадки для воркаута		
Воркаут модуль - большой каскад турников с рукоходами и шведской стенкой	КОМПЛ.	1
Воркаут модуль - брусья.	КОМПЛ.	1
Оснащение игровой площадки		
Ограждение уличной площадки в комплекте с калиткой и распашными воротами	КОМПЛ.	1
Дополнительное оборудование		
Мобильные баскетбольные стойки для открытых площадок (в комплекте 2 шт.).	КОМПЛ.	1
Стойки для бадминтона уличные (в комплекте 2 шт.).	КОМПЛ.	2
Комплект уличных теннисных стоек (в комплекте 2 шт.).	КОМПЛ.	1
Волейбольные стойки для открытых площадок (в комплекте 2 шт.).	КОМПЛ.	1
Вышка судейская универсальная (волейбол, теннис).	ШТ.	1
Трибуна для зрителей сборно-разборная с навесом, на 100 посадочных мест.	КОМПЛ.	1
Блок-контейнер отопляемый с внутренней отделкой и освещением.	КОМПЛ.	4
Скамья для спортсменов.	ШТ.	10
Скамья для раздевалки с крючками для одежды и полкой для обуви.	ШТ.	20

Правовая структура проекта



Основные параметры проекта	Значения
Уровень проекта	Муниципальный
Форма реализации проекта	Концессионное соглашение (частная инициатива)
Ориентировочный срок реализации проекта	8 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	28 млн. рублей
Предполагаемый объем финансирования капитальных затрат (включая стоимость оснащения)	27 млн. рублей
Средства частного инвестора	13 млн. рублей
Кредитные средства	15 млн. рублей
Финансирование проекта в период эксплуатации	- частный инвестор – 100% - публичная сторона – 0
Источники возврата инвестиций	Предоставление в аренду населению и спортивным школам Сдача в аренду малой игровой площадки (в летнее время) Организация и проведение соревнований Организация массового катания
Коэффициент загрузки	65% (300 дней в году)
Количество рабочих часов в день	12 часов
Стоимость аренды игровой площадки (зима/лето)	3 тыс. рублей в час* / 2 тыс. рублей в час*
Стоимость аренды малой игровой площадки (лето)	1 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 физкультурно-оздоровительного комплекса открытого типа в Калининском районе города Новосибирска»

Дополнительные возможности и преимущества для инвестора

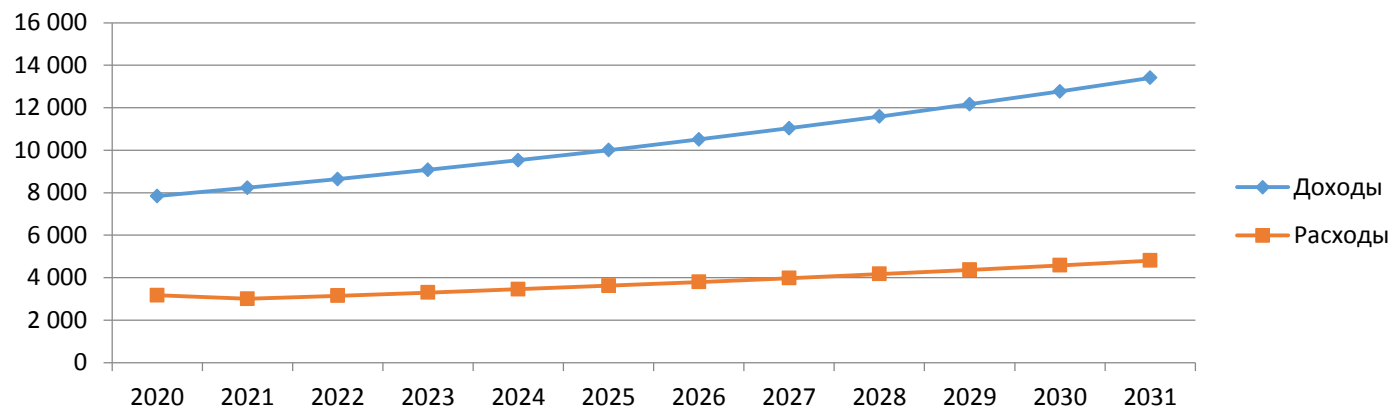
1. Получение субсидий из бюджета Новосибирской области на возмещение части инвестиционных затрат - **до 25% от суммы инвестиций (но не более суммы уплаченных налогов в консолидированный бюджет Новосибирской области)***
2. Возможность корректировки существующей проектно-сметной документации с целью увеличения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



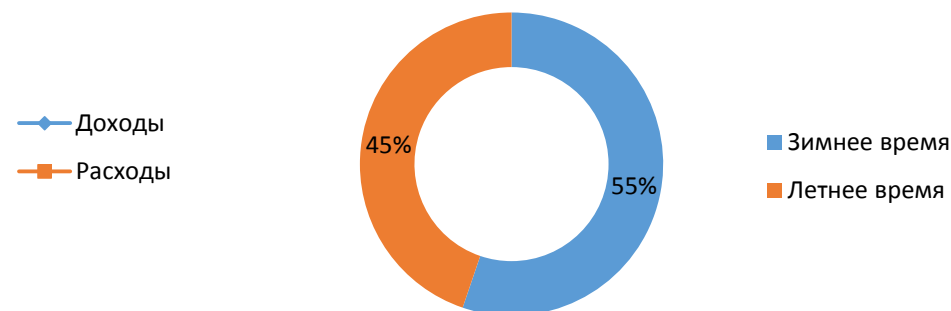
**На основании Закона Новосибирской области от 29.06.2016 N 75-ОЗ "Об отдельных вопросах государственного регулирования инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений на территории Новосибирской области"*

Проект «Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса открытого типа в Калининском районе города Новосибирска»

Показатель, тыс. руб.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	ИТОГО
Доходы	0	7 839	8 231	8 642	9 075	9 528	10 005	10 505	11 030	11 582	12 161	12 769	13 407	124 774
Зимнее время	0	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
Летнее время	0	3 510	3 686	3 870	4 063	4 266	4 480	4 704	4 939	5 186	5 445	5 717	6 003	55 869



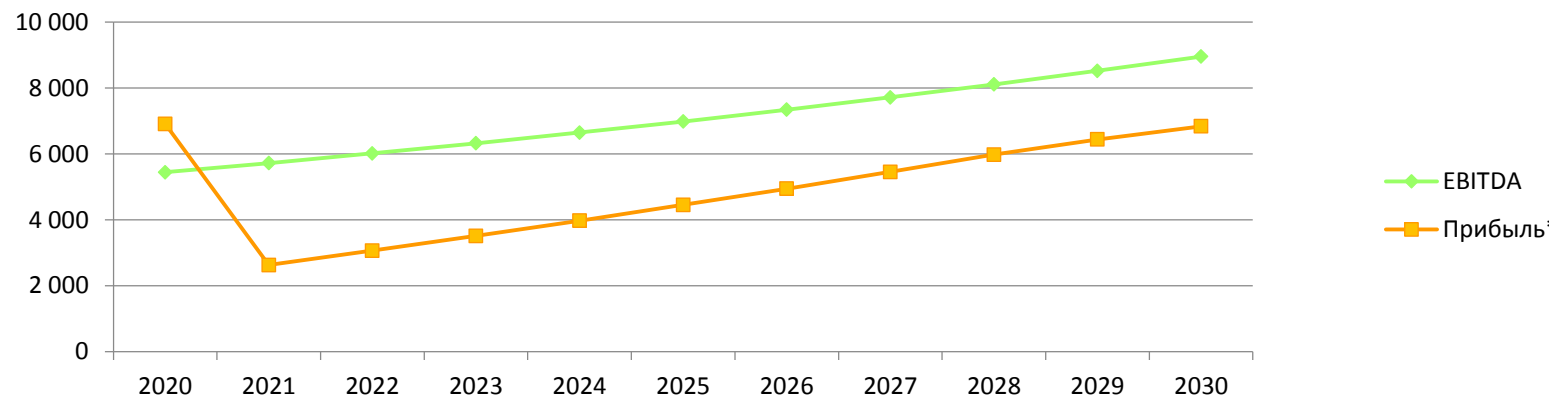
Структура доходов



Показатель, тыс. руб.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	ИТОГО
Расходы	193	3 195	3 032	3 175	3 327	3 485	3 652	3 827	4 010	4 203	4 405	4 618	4 841	45 961
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	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	390
Обеспечение концессии (страхование, гарантия)	168	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	1 886
Налог на доходы (6%)	0	770	494	519	544	572	600	630	662	695	730	766	804	7 786

Проект «Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса открытого типа в Калининском районе города Новосибирска»

Показатель (тыс. руб.)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	ИТОГО
Доходы	7 839	8 231	8 642	9 075	9 528	10 005	10 505	11 030	11 582	12 161	12 769	13 407	124 774
Расходы (без учета налогов)	2 424	2 538	2 657	2 782	2 913	3 051	3 196	3 348	3 508	3 675	3 851	4 036	38 175
ЕВИТДА	5 415	5 693	5 986	6 293	6 615	6 953	7 309	7 682	8 074	8 485	8 917	9 371	86 600
Субсидии	5000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000
Амортизация	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	16 200
Налог на доходы (6%)	770	494	519	544	572	600	630	662	695	730	766	804	7 786
Прибыль	6 878	2 599	3 034	3 481	3 943	4 420	4 912	5 420	5 946	6 406	6 801	7 217	60 113



Анализ чувствительности от коэффициента загрузки							
Коэффициент загрузки	65%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
NPV	16 521	1 067	11 370	21 673	31 975	42 278	52 581
IRR	18,74%	9,61%	15,88%	21,48%	26,68%	31,62%	36,38%
Срок окупаемости	2023	2024	2023	2023	2022	2022	2022
Дисконтированный срок окупаемости	2024	2026	2025	2024	2023	2023	2022
Суммарная выручка	124 774	95 980	115 176	134 372	153 568	172 764	191 961
Суммарная прибыль	60 113	33 047	51 091	69 135	87 180	105 224	123 268

Ставка дисконтирования	8,9%
NPV (тыс. руб.)	16 521
IRR	18,74%
Срок окупаемости	2023
Дисконтированный срок окупаемости	2024



**Агентство
инвестиционного
развития**
Новосибирской
области



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



+7 (383) 289-27-25



info@air-nso.ru



air-nso.ru