



КОМПЛЕКС ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ
И ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ
И ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ДВОРЕЦ ВОДНЫХ ВИДОВ СПОРТА УЛ. МИРОНОВСКАЯ, 27

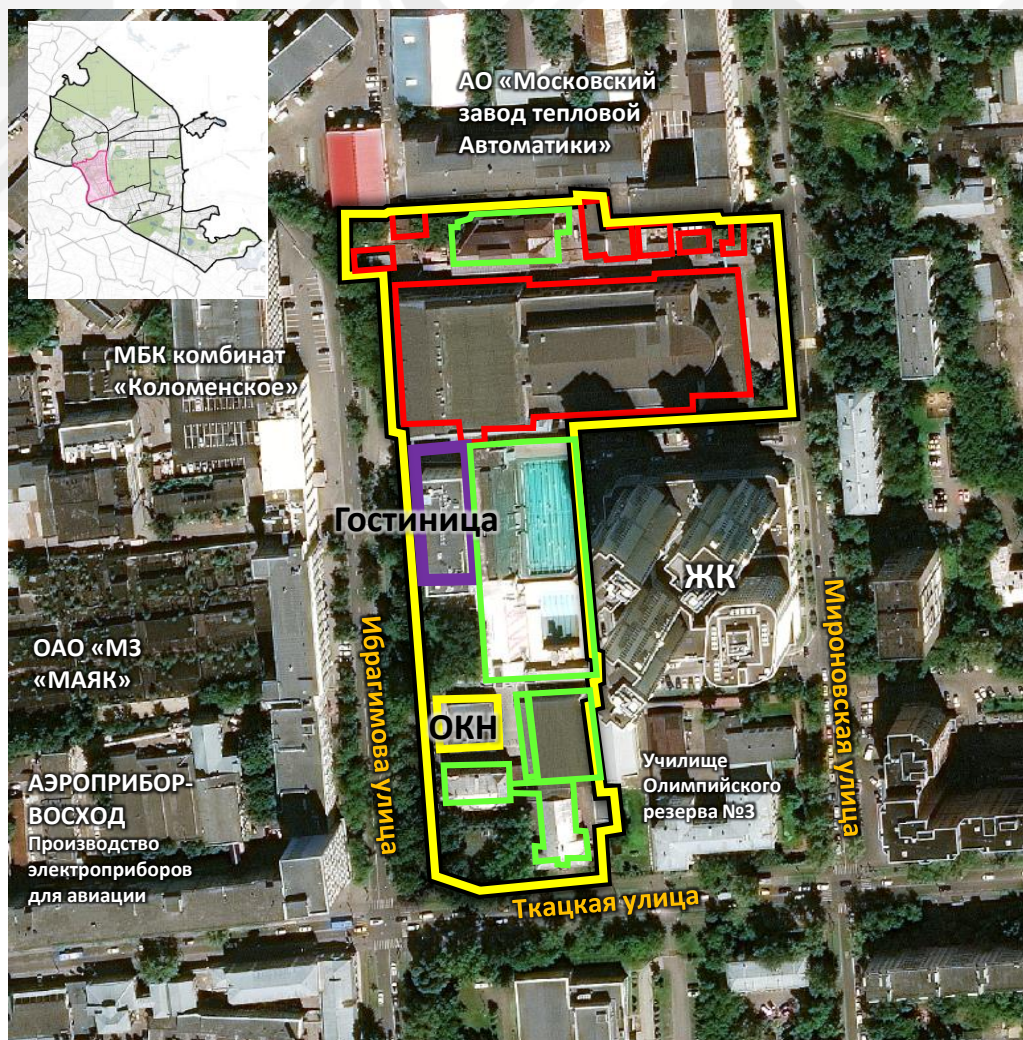
(СОКОЛИНАЯ ГОРА, ВАО)

(ПРОРАБОТКА ВОПРОСА В РАМКАХ ПОРУЧЕНИЯ ЗАСЕДАНИЯ
ГЗК ОТ 07.10.2022 №34 ПУНКТ 20)

МАЙ 2023



СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ



- Площадь ОКС- **28 506** кв.м
- Площадь ЗУ- **2,85** га
- **23** здания на ЗУ
- запланированный снос в предоставляемой инвестору части:
18 800 кв.м / **14** объектов / ЗУ **1** га
- здание **1930** год постройки
- Постоянное бессрочное пользование «Многофункциональный олимпийский центр водного спорта»

Условные обозначения

- | | | | |
|--|-----------------------------|--|---------------------|
| | Границы рассматриваемого ЗУ | | Гостиница |
| | Объекты под снос | | Сохраняемые объекты |



ПЛАН РЕКОНСТРУКЦИИ



- Снос объекта (объект в собственности г. Москвы, передан в оперативное управление ГБУ «МосСпортОбъект» Москомспорта (№1 – Дворец водных видов спорта, № 2 – Дом плавания)
- Объект сохраняется
- Здание гостиницы, включаемое в концессию (2,99 тыс. кв. метров)
- ОКН



ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ ДЕПАРТАМЕНТА СПОРТА Г. МОСКВЫ

1. **6 бассейнов;**
2. **Залы сухого плавания**
3. **Игровой зал**
4. **Тренажерный зал**
5. **Обеспечивающие помещения:** буфет, мед. кабинет, административные и вспомогательные помещения

Экономика проекта

Посещаемость: 80% коммерческие; 20% спортсмены без оплаты



₽ 3,4 млрд

Капитальные затраты



4,8%

Доходность
(IRR)



18,7 лет

срок окупаемости



₽ 2,1 млрд

общие поступления в бюджет города
(30 лет)

в том числе

- ₽ 619 млн - НДФЛ
- ₽ 1 299 млн – налог на прибыль
- ₽ 169 млн – налог на имущество
- ₽ 3 млн – аренда ЗУ



ВАРИАНТЫ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

1

Коммерческий проект

- **Предоставление** инвестору право создания и управления объектов общей площадью – 15 300 кв.м.:
 - 4 500 кв. м – Термыв (за счет сокращения площадей Мосспортобъекта)
 - 10 700 кв. м - Дворец водных видов спорта
- кроме того, возможна передача в управление уже действующей гостиницы - 2 991 кв. м. (35 номеров)

2

Пересмотр технического задания Департаментом спорта г. Москвы

- Предусмотреть **передачу** малого открытого бассейна инвестору

3

Предоставление инвестору капитального гранта на этапе строительства объекта

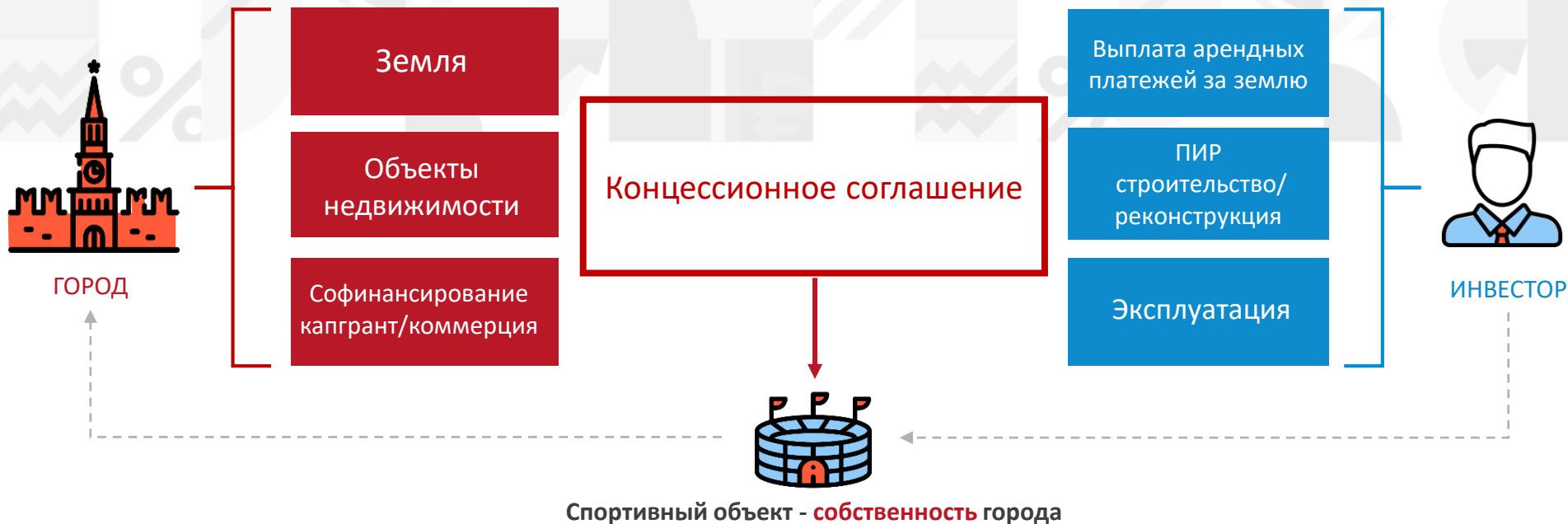


ВАРИАНТЫ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

Показатель	Базовый проект	Базовый проект + Коммерческая часть (акватормальный комплекс)	
		без гостиницы	с учетом гостиницы
Капитальные затраты, млрд руб.	3,4	3,3	3,3
Доходность (IRR)	4,8%	13,8%	14,1%
Срок окупаемости, лет	18,7 лет	9,6 лет	9,4 лет
Общие поступления в бюджет города (30 лет), млрд руб.	2,1	4,8	4,9



СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА (1/2)



СРОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ КС:

**~1 год
или**

предложение инвестора
(частная инициатива)

открытый конкурс
(публичная инициатива)

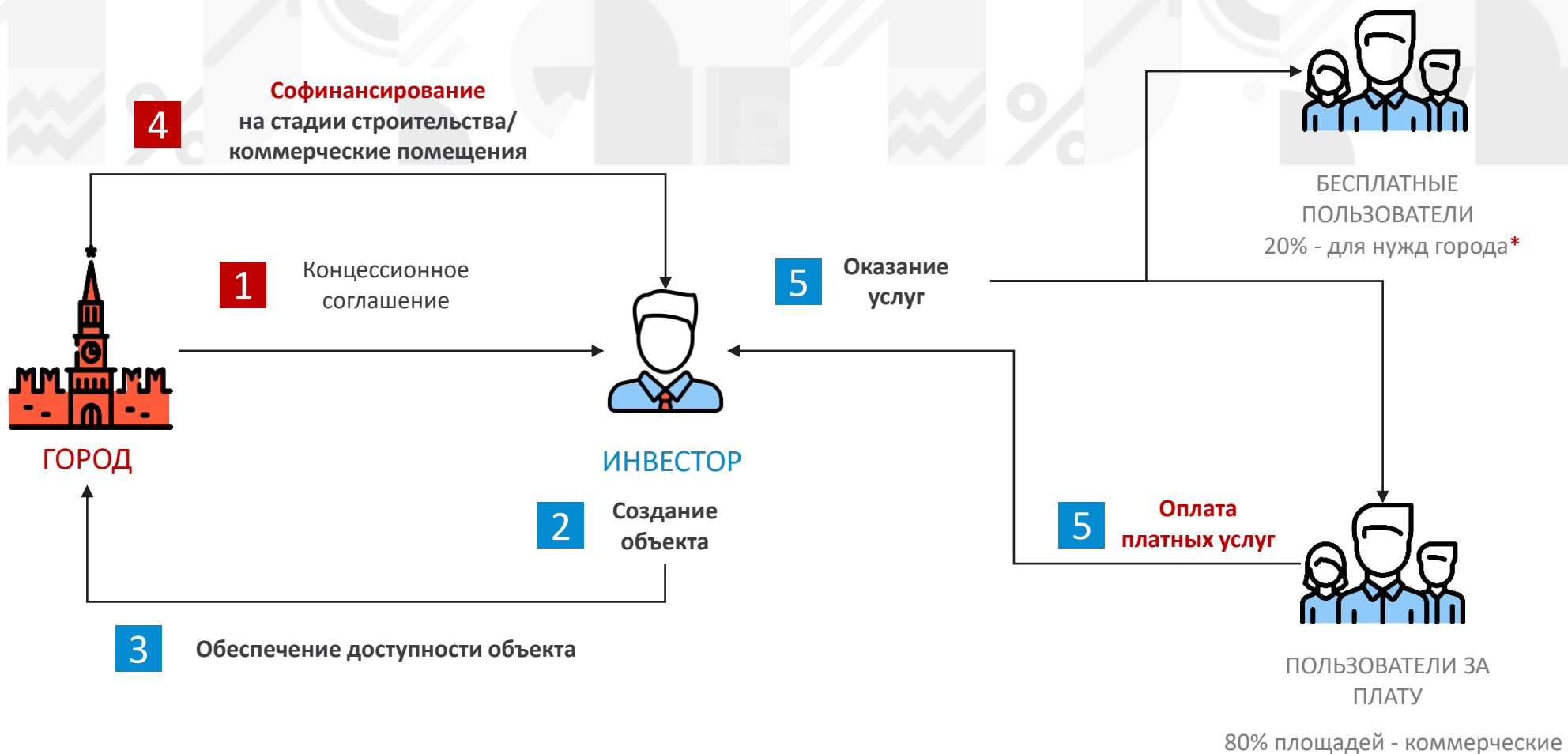
Переговоры с инвестором

Подготовка документации

Законодательные и конкурентные процедуры
(принятие необходимых НПА и размещение документации на сайте торгов для приема заявок от иных лиц)



СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА (2/2)



* Данная схема предусматривает **обязанность концессионера безвозмездно предоставлять доступ городу в отдельные помещения по специальному графику:**

- перечень организаций определяется городом;
- концессионер вправе, но не обязан оказывать таким организациям услуги на основании отдельных договоров.



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ
И ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ**

ПРИЛОЖЕНИЯ



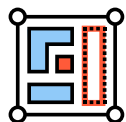
ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ



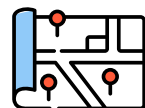
ДЕПАРТАМЕНТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ
И ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ



ВНЕШНИЙ ВИД ЗДАНИЙ



28 506 кв. м
Земельный участок



21 здание



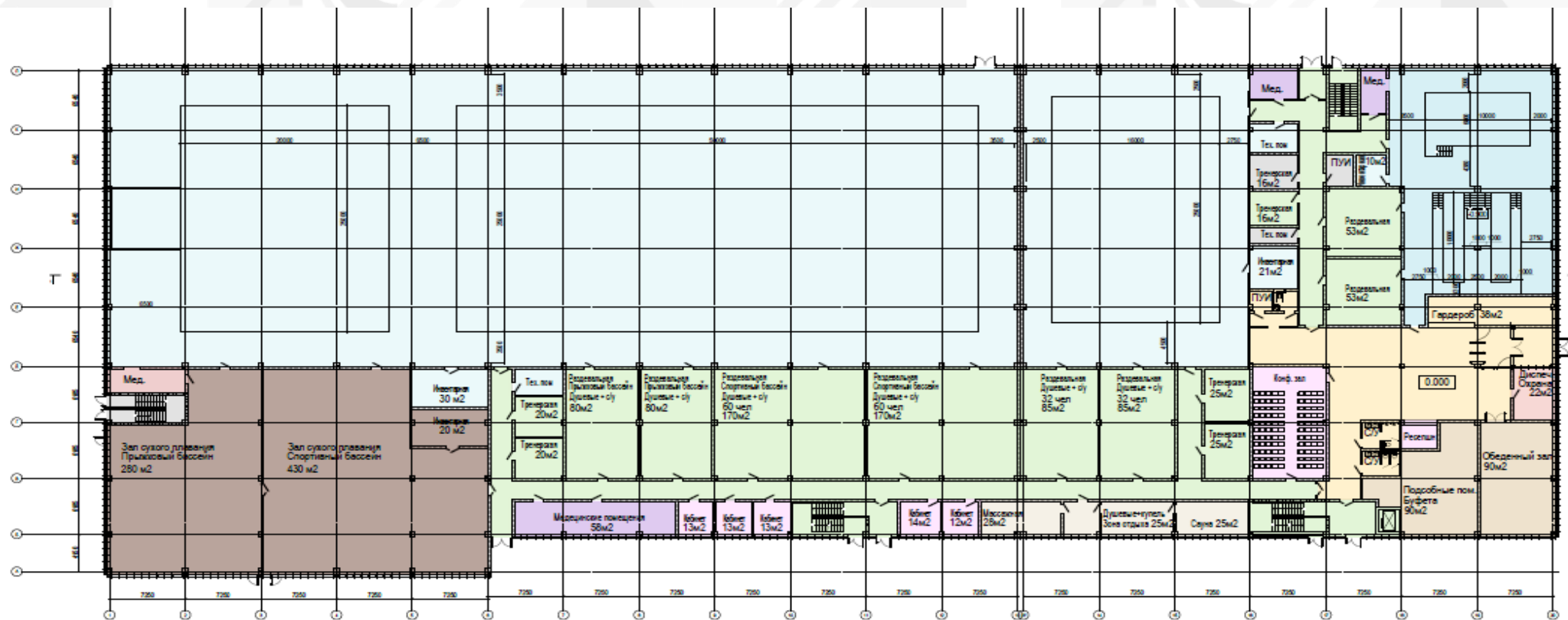
18 800 кв.м
Снос/строительство



8 зданий
реконструкция/ремонт



ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ НОВОГО ОБЪЕКТА



- | | | | |
|--|------------------------------------|--|-----------------------------|
| | Зона водных видов спорта | | Зона технических помещений |
| | Зона водных видов спорта для детей | | Зона гардероба |
| | Зона спортсменов | | Зона буфета |
| | Медицинские помещения | | Зона посетителей/вестибюль |
| | Зона административных помещений | | Массажная/Сауна |
| | Зона службы безопасности | | Зона подготовки спортсменов |
| | Зона персонала | | |



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

ПАРАМЕТРЫ	ПОКАЗАТЕЛИ
Общая площадь объекта	15 300 кв. м
Количество этажей	2 + подвал (проект архитектурно-планировочного решения прилагается)

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ СОСТАВ

1. Бассейн для оздоровительного и спортивного плавания	50 x 25 м ² (10 дорожек) на 120 посещений в смену
2. Бассейн для прыжков в воду	25x20 м ² (вышки с платформами высотой 10; 7,5; 5; 3 м, 5 (пять) трамплинов высотой 1 м и 3 (три) трамплина высотой 3 м), на 30 посещений в смену
3. Бассейн для оздоровительного плавания	25x16 м ² (8 дорожек) – на 64 посещений в смену
4. Бассейн для обучения плаванию детей до 7 лет	10x8 м ² - не более 10 посещений в смену
5. Бассейн для обучения плаванию детей от 10 до 7 лет	10x8 м ² - не более 10 посещений в смену
6. Залы сухого плавания при помещениях бассейнов	не менее 500 м ² . (для сухого плавания)
7. Игровой зал (мини-футбол, баскетбол, волейбол, теннис, гандбол)	38x20 м ² , на 24 чел. в смену
8. Тренажерный зал	не менее 180 м ² – 30 чел. в смену
9. Административно-технические помещения включая: помещения медицинского назначения; буфет для занимающихся; технические, бытовые и вспомогательные помещения	площади и состав помещений определить проектом
10. Гостиница	общая площадь - 2 991 кв. м, 35 номеров на 81 человек



ОБЩИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ И ДОПУЩЕНИЯ К РАСЧЕТАМ

ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЯ	ПРИМЕЧАНИЕ
Земельный участок 77:03:0003019:7222	28 506 кв.м.	По данным тех. задания границы земельного участка, на котором осуществляется архитектурно-планировочные проработки
Изменение ВРИ	нет	273-ПП от 25.04.2006 «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве»
Аренда земельного участка	0,05%	
Капитальные затраты	из расчета 200,0 тыс. руб. на 1 кв. м общей площади	По данным анализа затрат по объектам аналогам
Амортизация	здание – 50 лет; оборудование – 10 лет	
Налог на прибыль	20%	НК РФ глава 25
НДС	0%	пп. 14.1 п. 2 ст. 49 НК РФ услуги населению по организации и проведению физкультурных, физкультурно-оздоровительных и спортивных мероприятий не облагаются НДС
	20%	Прочие доходы и расходы в соответствии с общим режимом налогообложения
Налог на имущество	0,22%	п. 1.10 Закона г. Москвы от 05.11.2003 N 64 Организации уплачивают налог в размере 10 процентов исчисленной суммы налога в отношении объектов недвижимого имущества, включенных в реестр объектов спорта для целей налогообложения
Срок строительства	2 года	По данным тех. задания
Прогноз инфляции	5,0% - 2023 г. 4,7% - с 2024 по 2025 г. далее - 4,0%	Распоряжение ДЭПиР от 29.12.2022 № 30-Р "Об утверждении прогнозных индексов инфляции на период 2023 - 2025 гг. "



РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТОВ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ БАЗОВЫЙ ПРОЕКТ

ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЯ при условии посещаемости ДВВС: - 80% коммерческие; - 20% спортсмены без оплаты	КОММЕНТАРИЙ
Капитальные затраты на проектирование, строительство, оснащение оборудованием и инвентарем для проведения занятий	-3 472,9 млн руб.	Стоимость 1 кв. м площади – 269 тыс. руб. (СМР - 200 тыс. руб. на 1 кв.м.; оборудование 10 тыс. руб. на 1 кв.м. в ценах 2021 года.)*
Капитальный ремонт зданий в период эксплуатации и замена оборудования каждые	-846,2 млн руб.	Замена оборудования каждые 5 лет (10% от первоначальных затрат на оборудование) Капитальный ремонт каждые 10 лет. (5% от первоначальных затрат на СМР)
Выручка	15 851,6 млн руб.	Детализация - слайд 14
Операционные расходы	-5 797,4 млн руб.	Детализация - слайд 15
Налоги и аренда ЗУ	-1 746,5 млн руб.	Детализация - слайд 15
Сальдо проекта	3 988,4 млн руб.	
Внутренняя норма доходности	4,8%	
Период окупаемости	18,7 лет	

* В соответствии с предельно допустимыми показателями стоимости строительства 25-11-2401/7-12 06.07.2021 Утвержденные Заместителем Мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства А.Ю.Бочкарёвым



ДЕТАЛИЗАЦИЯ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА

ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЯ при условии посещаемости ДВВС: - 80% коммерческие; - 20% спортсмены без оплаты	КОММЕНТАРИИ
Выручка	15 851,6 млн руб.	
Бассейн для плавания 50x25, 10 дорожек	6 763,1 млн руб.	По аналогам (бассейны 50 м) цена одного посещения (с учетом абонементов и выходных дней) – 480 руб. Количество посетителей в год (с учетом загрузки по сеансам) – 248 832 чел. (691 посетителя в день) 80/20
Бассейн для прыжков в воду 25x20 м, с платформами	1 714,3 млн руб.	По аналогам (бассейны 25 м) цена одного посещения (с учетом абонементов и выходных дней) – 480 руб. Количество посетителей в год (с учетом загрузки по сеансам) – 63 072 чел. (175 посетителя в день) 80/20
Бассейн для оздоровительного плавания 25x16 м	2 430,4 млн руб.	По аналогам (бассейны 25 м) цена одного посещения (с учетом абонементов и выходных дней) – 319 руб. Количество посетителей в год (с учетом загрузки по сеансам) – 134 554 чел. (374 посетителя в день) 80/20
Бассейн для обучения плаванию детей до 7 лет	1 785,7 млн руб.	По аналогам цена одного посещения (с учетом абонементов и выходных дней) – 1500 руб. Количество посетителей в год (с учетом загрузки по сеансам) – 21 024 чел. (58 посетителя в день) 80/20
Бассейн для плавания детей от 7 до 10 лет	379,8 млн руб.	По аналогам (бассейны 25 м) цена одного посещения (с учетом абонементов и выходных дней) – 319 руб. Количество посетителей в год (с учетом загрузки по сеансам) – 21 024 чел. (58 посетителя в день) 80/20
Тренажерный зал не менее 180 м2	1 692,3 млн руб.	По аналогам цена месячного абонемента – 5400 руб. Количество абонементов в год – 460, 80/20
Игровой зал не менее 38x20 м2	264,7 млн руб.	По аналогам (игровой зал площадью ~1000 кв. м) цена 1 часа аренды – 3122 руб. Количество сеансов в год (с учетом загрузки) – 1 498 часов, 5,3 час. в день; 80/20
Прочие услуги	821,3 млн руб.	Доходы от кафе: чек – 400 руб. 10% от всех посетителей воспользуются услугами общепита
Гостиница	1 843,2 млн руб.	35 номеров: Кол-во 1-местных номеров – 19 (2 500 в сутки) / Кол-во 2-местных номеров – 9 (2 700 в сутки) / Кол-во 3-местных номеров – 6 (3 000 в сутки) / Кол-во 4-местных номеров – 5 (3 300 в сутки) / Кол-во номеров комфорт – 3 (3 500 в сутки), максимальная загрузка 80%.



ДЕТАЛИЗАЦИЯ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ПРОЕКТА

ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЯ при условии посещаемости ДВВС: - 80% коммерческие; - 20% спортсмены без оплаты	КОММЕНТАРИИ
Операционные расходы	5 797,4 млн руб.	
ФОТ с отчислениями	4760,9 млн руб.	Количество сотрудников – 68 Средняя заработная плата – 78,0 тыс. руб./мес.
Коммунальные платежи	273,9 млн руб.	По аналогам: клуб с аналогичным функционалом 312 руб./кв.м в год
Закупка инвентаря, расходных материалов, текущий ремонт	158,5 млн руб.	1% от выручки
Расходы на обслуживание бассейнов	50,6 млн руб.	По аналогам от компании ЕвроСтройИнжиниринг 6 926 руб./кв.м пл. бассейна в год
Реклама и продвижение	29 млн руб.	% от выручки: при выходе на проектную мощность от 2% до 1%, затем 0,5% и 0,1%
Закупка продуктов питания	410,6 млн руб.	50% от выручки от прочих услуг
Непредвиденные расходы	113,7 млн руб.	2% от расходов
Гостиница	1 196,19 млн руб.	60% от выручки гостиницы
Налоги и аренда ЗУ	1 746,5 млн руб.	
НДС	68,4 млн руб.	0% - от основной деятельности, 20% - от прочей деятельности
Налог на имущество	168,6 млн руб.	0,22% от балансовой стоимости
Налог на прибыль	1506,5 млн руб.	20%
Аренда ЗУ	3 млн руб.	0,05% от кадастровой стоимости ЗУ



РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТОВ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ Акватермальный комплекс

ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЯ	КОММЕНТАРИЙ
Капитальные затраты на проектирование, строительство, оснащение оборудованием и инвентарем для проведения занятий	-890,7 млн руб.	Стоимость 1 кв. м площади – 150 000. Площадь АТК – 4 500 кв.м по аналогичным проектам + стоимость демонтажа существующих зданий
Выручка	19 767,7 млн руб.	По аналогии с проектами: "Термы Voda Челябинск, Термы Видное, Термы Зеленопарк (проект). Посещаемость – 10 000 чел. в месяц, цена – 2500/будни, 3500/выходной
Операционные расходы	-4 084,1 млн руб.	По аналогии с проектом «Строительство Физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: г. Москва, ул. Мироновская, 27»
Налоги и аренда ЗУ	-3 046,3 млн руб.	Налог на имущество – 2,2% Социальные взносы – 30,2% Налог на прибыль – 20%
Сальдо проекта	11 794,0 млн руб.	
Внутренняя норма доходности	29,1%	
Период окупаемости	5,3 года	



ВАРИАНТЫ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

Показатель	Капитальный грант	
	без гостиницы	с учетом гостиницы
Капитальные затраты, млрд руб.	3,4	3,4
Доходность (IRR)	14,2%	15%
Срок окупаемости, лет	9,4 лет	9,1 лет
Общие поступления в бюджет города (30 лет), млрд руб.	2,6	2,6
	Грант ₽ 2,2 млрд (65% от суммы капзатрат)	Грант ₽ 2,2 млрд (65% от суммы капзатрат)