

Приложение  
к постановлению Совета  
министров Республики Крым  
от 27 августа 2021 года №498

Приложение 4  
к Порядку формирования и  
ведения реестра  
инвестиционных предложений  
Республики Крым

## **ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

**Заявитель: ООО «ВЫСОТСПАС»**

1. Наименование инвестиционного предложения

**«Возведение многофункциональных многоэтажных парковочных зданий в населенных пунктах Республики Крым».**

2. Муниципальное образование Республики Крым, на территории которого предполагается реализовать инвестиционное предложение.

**Населенные пункты Республики Крым**

3. Цель и краткое описание инвестиционного предложения:

**Улучшение и развитие парковочной и коммерческой инфраструктуры в населенных пунктах Республики Крым**

**Возведение зданий многофункциональных многоэтажных парковочных зданий, оборудованных зубчато-реечными автомобильными лифтами, в конфигурации различных типов коммерческих зданий (торговых центров, офисов, отелей, апартаментов и прочее) на небольших земельных участках, которые граничат или входят в состав плотной городской застройки или сложного природного ландшафта.**

4. Планируемый к использованию в рамках инвестиционного предложения земельный участок (объект капитального строительства) с указанием месторасположения, площади, кадастрового номера (при наличии), права пользования.

**В ходе реализации проекта планируется получение от администраций населенных пунктов Республики Крым, а также от физических и юридических лиц – правообладателей объектов недвижимости предложений по земельным участкам для возведения зданий многофункциональных паркингов в конфигурации различных типов коммерческих зданий (торговых центров, офисов, отелей, апартаментов и прочее) в населенных пунктах Республики Крым.**

**5. Основные инвестиционные показатели инвестиционного предложения\***

<b>Инвестиционные показатели</b>	<b>Значение показателя</b>
Объем инвестиций, тыс. рублей	354 000
Внутренняя норма доходности (IRR), %	81,46
Чистый дисконтированный доход (NPV)	1 407 942 901,64
Срок окупаемости, лет	1,46
Индекс доходности по проекту (PI), %	4,98
Инвестиционный период, мес.	24

\*Здесь и далее приводятся показатели для указанного в ТЭО настоящего инвестиционного предложения отдельного разработанного типового проекта 5-этажного здания многофункционального паркинга общей площадью 9.097 м<sup>2</sup> (без цокольного этажа), содержащего этажную автостоянку открытого типа на 176 машино-мест и торговый центр (сетевой супермаркет и торговую галерею).

**6. Потребность в финансировании инвестиционного предложения (планируемые источники финансирования)**

<b>Источники финансирования</b>	<b>Объем финансирования, тыс. руб.</b>	<b>Объем финансирования, %</b>
Собственные средства	х	х
Привлеченные средства	<b>354 000</b>	<b>100</b>
Заемные средства	х	х
Лизинг	х	х
<b>Итого</b>	<b>354 000</b>	<b>100</b>

**7. Планируемые этапы реализации инвестиционного предложения**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование этапа</b>	<b>Начало реализации этапа</b>	<b>Окончание реализации этапа</b>
<b>Прединвестиционный этап</b>			
1.1	Подбор земельного участка для возведения парковочного здания. Проработка организационных вопросов по осуществлению подвода к участку сетей инженерно-технического обеспечения	1-й месяц прединв. пер.	6-й месяц прединв. пер.

	(электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация). Проработка организационных вопросов по строительству вышеуказанного сооружения. Проработка организационных вопросов по приобретению необходимого оборудования и материалов для строительства вышеуказанного сооружения.		
<b>Инвестиционный этап</b>			
2.1	Проектно-изыскательские работы (ПИР), длительность проведения и согласования 6 месяцев.	1-й месяц инв. пер.	6-й месяц инв. пер.
2.2.	Строительно-монтажные работы (СМР), длительность проведения и согласования 18 месяцев.	7-й месяц инв. пер.	24-й месяц инв. пер.
<b>Эксплуатационный этап**</b>			
3.1	Коммерческое использование объекта: - сдача в аренду площадей под ритейл (сетевой супермаркет и торговая галерея); - сдача в аренду машино-мест этажной автостоянки; - сдача в аренду поверхностей здания для медиафасадов и рекламных конструкций.	1-й год после инв. пер.	5-й год после инв. пер.

\*\* рассчитано на первые пять лет эксплуатации

8. Количество персонала, необходимого для реализации инвестиционного предложения

Наименование должности	Зарботная плата, тыс. руб.	Количество штатных единиц
Директор УК	100	1
Главный бухгалтер	80	1
Экономист	60	1
Главный инженер	60	1
Инженер-энергетик	50	1
Юрист	50	1
Менеджер по работе с клиентами	50	1
Электрик	50	2
Сантехник	50	2
Консьерж	50	2
Разнорабочие	50	2
<b>Итого</b>	<b>850</b>	<b>15</b>



11. Выручка от реализации продукции (товаров, работ, услуг) в рамках инвестиционного предложения

Выручка от реализации продукции (товаров, работ, услуг), тыс. руб.	1-й год после инвестиц. периода	2-й год после инвестиц. периода	3-й год после инвестиц. периода	4-й год после инвестиц. периода	5-й год после инвестиц. периода	Итого
Сдача в аренду площадей под ритейл (сетевой супермаркет и торговая галерея), машино-мест этажной автостоянки, поверхностей здания для медиафасадов и рекламных конструкций.	317 008	317 008	317 008	317 008	317 008	1 585 040

12. Ожидаемая налоговая нагрузка (в соответствии с применяемой системой налогообложения) в рамках инвестиционного предложения

Налог на прибыль (УСН, ЕСХН) с указанием ставки

Год реализации проекта	Календарный год	Выручка от реализации без НДС, руб.	Расходы инвестиционного предложения, руб.	Операционная прибыль (убыток), руб.	Объект налогообложения, руб.	Налог на прибыль	Сумма, тыс. руб.
						ставка	
1 год	2026	317 008 000	13 200 000	303 808 000	303 808 000	20,00%	60 761,6
2 год	2027	317 008 000	13 200 000	303 808 000	303 808 000	20,00%	60 761,6
3 год	2028	317 008 000	13 200 000	303 808 000	303 808 000	20,00%	60 761,6
4 год	2029	317 008 000	13 200 000	303 808 000	303 808 000	20,00%	60 761,6
5 год	2030	317 008 000	13 200 000	303 808 000	303 808 000	20,00%	60 761,6
Итого за 5 лет		1 585 040 000	66 000 000	1 519 040 000	1 519 040 000	x	303 808

Налог на доходы физических лиц (далее – НДФЛ)

Год реализации	Календарный период	Фонд оплаты труда тыс. руб.	НДФЛ	
			Ставка, %	Сумма, тыс. руб.
1 год	2026	10 200	13	1 326

2 год	2027	10 200	13	1 326
3 год	2028	10 200	13	1 326
4 год	2029	10 200	13	1 326
5 год	2030	10 200	13	1 326
Итого за 5 лет		51 000	х	6 630

#### Взносы на социальное и пенсионное обязательное страхование работников

Год реализации проекта	Фонд оплаты труда, тыс. руб.	Страховые взносы					Сумма, тыс. руб.
		Тарифы					
		в Пенсионный фонд	в ФФОМС	в ФСС	в ФСС НС	совокупный тариф	
1 год	10 200	22 %	5,1 %	2,9 %		30 %	3 060
2 год	10 200	22 %	5,1 %	2,9 %		30 %	3 060
3 год	10 200	22 %	5,1 %	2,9 %		30 %	3 060
4 год	10 200	22 %	5,1 %	2,9 %		30 %	3 060
5 год	10 200	22 %	5,1 %	2,9 %		30 %	3 060
Итого за 5 лет	51 000	х	х	х	х	х	15 300

#### Налог на имущество организаций \*\*\*

Год реализации	Календарный период	Балансовая стоимость имущества, подлежащего налогообложению по налогу на имущество на начало периода, тыс. руб.	Балансовая стоимость имущества, подлежащего налогообложению по налогу на имущество на конец периода, тыс. руб.	Налог на имущество организаций	
				Ставка	Сумма, тыс. руб.
1 год				1,5%	
2 год				1,5%	
3 год				1,5%	
4 год				1,5%	
5 год				1,5%	
Итого за __ лет		х	х	х	

\*\*\*объект недвижимости облагается налогом по кадастровой стоимости, поэтому балансовая стоимость для расчета налога на имущество организаций не используется

#### Налог на добавленную стоимость

Год реализации	Календарный период	Выручка от реализации без НДС, руб.	НДС		Налоговые вычеты по НДС	НДС к уплате (возмещению)
			Ставка, %	Сумма, руб.		
1 год	2026	317 008 000	20	63 401 600	-	-
2 год	2027	317 008 000	20	63 401 600	-	-
3 год	2028	317 008 000	20	63 401 600	-	-
4 год	2029	317 008 000	20	63 401 600	-	-
5 год	2030	317 008 000	20	63 401 600	-	-
Итого за 5 лет		1 585 040 000	x	317 008 000	-	-

13. Дополнительная информация по инвестиционному предложению (графические материалы, технология производства и пр.)