

ТЭО типового проекта

5-этажного здания многофункционального паркинга общей площадью 9097 м² (без цокольного этажа), содержащего этажную автостоянку открытого типа на 176 машино-мест и торговый центр (сетевой супермаркет и торговую галерею)

гор. Симферополь

2023 год

Технические характеристики типового проекта здания

| | |
|--|---|
| Тип сооружения | Многоэтажное многофункциональное парковочное здание с площадями под ритейл и многоуровневую встроенную автостоянку открытого типа |
| Площадь земельного участка | Не менее 0,3 Га |
| Расположение сооружения | Наземная |
| Площадь застройки | 1607 м ² |
| Общая площадь объекта | 9097 м ² |
| Общая площадь под ритейл (два этажа) | 2592 м ² |
| Общая площадь под автостоянку (три этажа + эксплуатируемая кровля) | 5187 м ² |
| Количество этажей Из них под ритейл под автостоянку | 5 этажей + эксплуатируемая кровля 2 этажа 3 этажа + эксплуатируемая кровля |
| Высота: Этажи под ритейл: Этажи под встроенную автостоянку Здания | 9 м 20,0 м 23,0 м |
| Количество машино-мест | 176 машино-мест |
| Размер отдельного машино-места | 3,00 x 6,00 м |
| Удельная площадь отдельного машино-места | 29,47 м ² |
| Исполнение сооружения | Монолитный ж/б |
| Способ транспортировки автомобилей на этаж/с этажа | С помощью грузопассажирских зубчато-реечных лифтов для транспортировки автомобилей |
| Количество грузопассажирских лифтов для транспортировки автомобилей в здании | 2 шт. |
| Грузоподъемность отдельного грузопассажирского лифта для транспортировки автомобилей | 4000 кг |

Предполагаемый объем привлеченных средств, инвестируемых в рамках проекта

354 000 000 руб.

Инвестиции и аренда

| № п/п | Мероприятие, работы | Примерная сумма в рублях | Срок исполнения работ | Общий срок |
|-------|---------------------|--------------------------|-----------------------|------------|
|-------|---------------------|--------------------------|-----------------------|------------|

| Финансовые вложения (инвестирование) | | | | |
|--|--|-----------------------------------|----------------------------|--|
| 1 | ПИР: | 61 776 000 | 12 мес. | |
| 2 | СМР: | 292 224 000 | 12 мес. | |
| 3 | Итого за ПИР и СМР: | 354 000 000 | 24 мес. | |
| Финансовые доходы (возврат инвестиций, получение прибыли) | | | | |
| Пессимистический прогноз | | | | |
| Эксплуатация здания (за 1 год) | | | | |
| 1 | Примерный доход за аренду 2592 м ² площади под ритейл (по арендной ставке 2 000 руб./ м ² /мес.) | 62 208 000 | 12 месяцев | |
| 2 | Примерный доход за краткосрочную аренду 88 машино-мест в год (по арендной ставке 50 руб./машино-место/час X 88 машино-мест) | 38 440 000 | 12 мес. | |
| 3 | Примерный доход за долгосрочную аренду 88 машино-мест в год (по арендной ставке 6000 руб./машино-место/месяц X 88 машино-мест) | 6 336 000 | 12 мес. | |
| 4 | Итого: | 106 984 000 | | |
| 5 | Эксплуатационные расходы (фонд оплаты труда, затраты на эксплуатацию торговых площадей и паркинга, аренда земельного участка) | 13 200 000 | 12 мес. | |
| 6 | Итого (- 20,00 % налог на прибыль): | 75 027 200 | | |
| 7 | Срок возврата инвестиций | <u>354 000 000</u> 75 027 200 | 4,72 лет или 57 мес. | |
| Оптимистический прогноз | | | | |
| Эксплуатация здания (за 1 год) | | | | |
| 1 | Примерный доход за аренду 2592 м ² площади под ритейл (по арендной ставке 4 000 руб./ м ² /мес.) | 124 416 000 | 12 мес. | |
| 2 | Примерный доход за краткосрочную аренду 88 машино-мест в год (по арендной ставке 100 руб./машино-место/час X 88 машино-мест) | 77 088 000 | 12 мес. | |
| 3 | Примерный доход за долгосрочную аренду 88 машино-мест в год (по арендной ставке 9000 руб./машино-место/месяц X 88 машино-мест) | 9 504 000 | 12 мес. | |
| 4 | Примерный доход за аренду двух фасадов здания под наружную рекламу (вариант медиафасад) и крыши под объемные рекламные конструкции | 106 000 000 | 12 мес. | |
| 5 | Итого: | 317 008 000 | 12 мес. | |
| 6 | Эксплуатационные расходы (фонд оплаты труда, затраты на эксплуатацию торговых площадей и паркинга, аренда земельного участка) | 13 200 000 | 12 мес. | |
| 7 | Итого (- 20,00 % налог на прибыль): | 243 046 400 | | |
| 8 | Срок возврата инвестиций | <u>354 000 000</u> 243 046 400 | 1,46 лет или 18 мес. | |

Дополнительные данные по финансовым вложениям (инвестированию)

| | |
|---|------------------|
| Примерная себестоимость строительства на одно машино-место | 600 000 руб. |
| Примерная себестоимость строительства на 176 машино-мест | 105 600 000 руб. |
| Примерная себестоимость строительства на 1 м ² площади под ритейл | 72 000 руб. |
| Примерная себестоимость строительства на 2592 м ² площади под ритейл | 186 624 000 руб. |
| Примерная себестоимость строительства всего объекта | 292 224 000 руб. |

Сроки реализации проекта

24 мес.

Срок окупаемости проекта с момента ввода здания в эксплуатацию

Пессимистический прогноз: 4,72 лет или 57 мес.

Оптимистический прогноз: 1,46 лет или 18 мес.

Индекс доходности по проекту (PI)

Оптимистический прогноз: 4.97724 %

Потенциальные арендаторы

Для автостоянки:

Юридические и физические лица из рядом расположенных организаций.

Физические лица из местных жителей и гостей микрорайона.

Для площади под ритейл:

Для торгового зала и вспомогательных помещений: Якорные арендаторы из числа торговых сетей, специализирующихся, например, на продуктах питания, бытовой технике и электронике, универсальных магазинах, магазинах одежды, развлечениях и др.

Потенциал спроса

Высокий

Обременения для инвестора по проекту

Нет

Контакты:

ООО «ВЫСОТСПАС»

Телефон: +7 (985) 125-92-44

E-mail: pavlakor@yandex.ru

Вэб-сайт: www.vysotspas.com