

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНВЕТОРАМ ОТ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ПРОЕКТУ «СТРОИТЕЛЬСТВО ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНОГО УЗЛА ТПУ «ХИМКИ-2»	
Регион (субъект в границах)	Московская область
Отрасль	Транспорт
Краткое описание проекта	
<p>Многофункциональный ТПУ «Химки-2» предназначен для упорядочивания движения общественного транспорта и пассажиров. В составе планируемого ТПУ предусмотрены следующие объекты: железнодорожная станция, остановка пригородного пассажирского транспорта, остановочные пункты наземного общественного транспорта автотранспорта и отстойно-разворотные площади для него, перехватывающая парковка автомобильного транспорта, объекты коммерческого и торгового назначения, апартаменты.</p>	
Востребованная к выпуску продукция / услуги	
Тип проекта	Новый
Мощность проекта – рыночная ёмкость (в натуральных единицах)	<p>Проект включает в себя следующие части:</p> <p>1) Технологическая часть ТПУ (14,11 тыс. кв.м.)</p> <p>2) Коммерческая часть ТПУ (127 тыс кв.м.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Апартаментный корпус_1 (45 тыс. кв.м.) - Апартаментный корпус_2 (45 тыс. кв.м.) - Микрорайонный торговый центр (8,5 тыс. кв.м.) - Торговые павильоны, стрит ритейл (1 тыс. кв.м.) - Бизнес-центр уровня В+ (10 тыс. кв.м.) - Гостиница 3*(120-150 номеров) - Конференц-центр (2,5 тыс. кв.м.) - Фитнес-центр (2,5 тыс. кв.м.) - Арендное жилье (гостиница длительного проживания) (10 тыс. кв.м.) <p>3) Паркинг и благоустройство (36,5 тыс. кв.м., 990 м/м)</p>
Предполагаемая Общая стоимость проекта – инвестиционная ёмкость (млн руб.)	<p>11 400</p> <p>Включает в себя:</p> <p>Апартаменты - 5 640</p> <p>Технологическая часть - 1 810</p> <p>Гостиница - 1 470</p> <p>Бизнес-центр - 1 190</p> <p>Торговые площади - 760</p> <p>Прочие затраты - 490</p>
Возможность масштабирования и/или фрагментации производства	нет
Анализ отрасли и маркетинг	
<p>Развитие транспортно-пересадочных узлов является одной из приоритетных задач в Московской области. ТПУ "Химки-2". Реализация ТПУ "Химки-2" предоставит возможность значительно разгрузить пассажиропотоки на севере столицы и в г.о. Химки, а также решить одну из наиболее острых проблем на данной территории - соединить 2 отрезанных от основной части Химок ЖК "Две столицы и "Солнечная система"</p> <p>Кроме того коммерческие объекты ТПУ создадут импульс для развития прилегающих территорий и обеспечит их максимальной загрузкой</p>	

Анализ сырьевого обеспечения Проекта		
Население проживающее в зоне охвата - 35 тыс. чел. (2022 г.)		
Планируемый пассажиропоток через ТПУ "Химки 2" к 2026 г составит 29 млн. ч. в год		
Среднерыночные показатели эффективности аналогичных Проектов		
Отраслевая рентабельность, %	Срок окупаемости, лет	
нет	7,9	
Локализация Проекта (земельные участки)		
Параметры инфраструктуры, необходимые для реализации проекта	нет	
Участок 1		
Площадь (Га)	5,70	
Кадастровый номер и/или координаты	50:10:0000000:21 50:10:0010201:1770 50:100010201:1772 50:10:0010201:1771 50:10:0010201:1773 50:10:0010201:1790	
Тип участка	-	
Форма собственности	муниципальная	
Тип сделки	-	
Разрешенное использование	-	
Наличие преференциального режима	-	
Льготы	-	
Мощность имеющейся инфраструктуры	Электроэнергия, МВт	-
	Водоснабжение, м3/час	-
	Водоотведение, м3/час	-
	Газ, м3/час	-
	Наличие ж/д ветки на самом участке или возможность присоединения не более 1 км	-
	Ближайшая федеральная трасса (какая и расстояние до неё)	-
Дополнительная информация по участку	Окружение участка формируют промышленный кластер, жилой микрорайон, ТРЦ "Мега Химки" , а также к границам прилегают существующие логистические центры. Вторичное окружение ТПУ составляют микрорайоны Старые Химки, Правобережный и Новые Химки	

Иное ресурсное обеспечение Проекта			
Меры государственной поддержки		ТПУ "Химки-2" включен в Перечень транспортно-пересадочных узлов областного значения, развиваемых на базе планируемой станции октябрьской железной дороги. Некоторые из видов гос поддержки: льготная ставка по договору аренды земельного участка, обеспечение подключения к инженерным сетям и др.	
Возможность софинансирования		Государственно-частное партнерство, а именно концессионное соглашение, заключаемое в порядке частной концессионной инициативы (механизм участия инвестора описан в концепции создания ТПУ "Химки-2")	
Инвестиционные обязательства региона (при		-	
Инвестиционные обязательства партнера (при		-	
Региональная логистика		-	
Кадры	Население региона, тыс. чел.	-	
	Трудоспособное население, тыс. чел.	-	
	Население агломерации в непосредственной	Население проживающее в зоне охвата - 35 тыс. чел. (2022 г.)	
	Средняя заработная плата в регионе, руб.	77600 (г.о. Химки)	
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего и среднего специального образования)	-	
Прогнозные финансовые показатели			
Годовая выручка, млн руб.	15 500	ЕБИТДА, млн руб.	
		Рентабельность по ЕБИТДА, %	
Бюджет проекта, млн руб.	11 400	NPV, млн руб.	60
Строительная фаза (до ввода в эксплуатацию), мес.	108	IRR, %	21,4
Срок окупаемости, мес.	7,9	Ставка дисконтирования,	
Иные финансовые показатели		Нет	