



ATTA GROUP
SINCE 1987

при участии


елка
ДЕВЕЛОПМЕНТ

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ПРЕДЛАГАЕМЫХ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ

Город Сусуман

Апрель 2019

Сусуманский городской округ. Реконструкция и модернизация. Основные данные проекта

Объект	Город Сусуман
Проект	Разработка Мастер-плана города Сусумана. Оценка эффективности проекта модернизации и реконструкции города.
Заказчик	Сусуман Золото
Исполнитель	Атта Групп
Оценщик	Ёлка Девелопмент
Сроки	03.2019 – 11.2019

Резюме проекта

Проект разработки Мастер-плана города Сусумана предусматривает оптимизацию и реконструкцию используемых территорий.

Проект можно разделить на этапы:

Первый этап

Определение новых границ города, проектирование нового плана города Сусумана и новых объектов недвижимости и инфраструктур.

Предварительная экономическая оценка себестоимости и эффективности проекта.

Второй этап

Проведение исследований на предмет изучения реального состояния объектов недвижимости и инфраструктур для проведения ремонтных и строительных работ, исследование почв под строительство.

Уточнение экономических расчетов себестоимости проекта.

Третий этап

Сдача итогового результата по созданию Мастер-плана города Сусумана.

Цели и задачи проекта

Цели проекта:

1. Сократить населяемые площади городского округа
2. Увеличить численность населения города
3. Сократить расходы на коммунальное содержание
3. Увеличить лояльность жителей к городу
4. Повысить уровень качества жизни горожан

Задачи проекта:

1. Уменьшить стоимость содержания муниципальной недвижимости и городской инфраструктуры.
2. Увеличить доход муниципалитета от сдачи в аренду торгово-сервисной недвижимости.
3. Обновить жилой фонд и инфраструктурные объекты.
4. Построить привлекательные для посещения объекты (спортивно-оздоровительный комплекс, торгово-развлекательный комплекс, парковую зону и т.д.)
5. Построить объекты согласно инвест проектам Сусуманского городского округа.

Основные элементы экономической оценки проекта

- Оценка себестоимости проекта (в пяти сценариях)
- Структура финансирования (модель)
- Оценка экономического эффекта от комплекса планировочных, строительных, технологических и инженерных новаций
- Сравнение экономических показателей (выгоды при разных сценариях)

- Оценка необходимого объема и структуры площадей объектов жилого фонда
- Оценка возможностей существующего парка недвижимости жилого фонда , с учетом реконструкции и модернизации

- Оценка необходимого объема и структуры площадей объектов
- Оценка возможностей существующего парка объектов

- График реализации проекта, с учетом всего комплекса работ и мероприятий по его сопровождению (во пяти сценариях)

- Расчет строительства объектов недвижимости жилого фонда
- Расчет строительства объектов инфраструктур
- Расчет экономии расходов бюджета на коммунальное содержание
- Экономика прибыли от сдачи в аренду площадей объектов инфраструктур города (в нескольких сценариях)
- Выводы

Описание текущего состояния проекта

На момент подготовки отчета текущее состояние проекта определяется первым этапом:

1. Определение новых границ города, проектирование первой версии Мастер-плана города Сусумана, включая новые объекты недвижимости и инфраструктур
2. Предварительная экономическая оценка себестоимости и эффективности проекта:
 - Определяются объемы и структура площадей, подлежащих строительству
 - Рассчитывается стоимость реализации проекта с учетом комплекса работ и мероприятий по его сопровождению
 - Выявляются выгоды от реализации проекта

Оговорки:

- На данном этапе невозможно отобразить реальную стоимость проекта модернизации и реконструкции города.
- Проект подразумевает расчет эффективности, проект не является инвестиционным, поэтому не содержит детального описания структуры финансирования, графика финансирования, а также графика возврата инвестиций. Для разработки вышеперечисленных графиков необходимы данные условий инвестиционных вложений, сумма, сроки возврата, процентная ставка.
- Финансирование предполагается за счет участия Сусуманского городского округа и Магаданской области в государственных программах и национальных проектах.
- В проекте не учитывался прирост населения, а также сезонное увеличение населения.
- В проекте не приводятся расчеты стоимости ремонтных работ объектов недвижимости.

Себестоимость проекта модернизации и реконструкции города Сусумана




	Стоимость реконструкции и модернизации		
	Сц1.Var1	Сц1.Var2	Сц1.Var3
	Стоимость строительства согласно НДС (руб).	Стоимость строительства, приближенная к реальной (руб)	Стоимость строительства, приближенная к реальной (руб). Объекты первостепенной важности
Итого, рублей	8 570 438 014,47	11 238 497 357,04	7 500 559 344,82
Жилые площади	3 579 119 319,69	5 311 684 000,00	5 311 684 000,00
Учреждения здравоохранения и соц.обеспечения	686 253 693,58	220 303 500,00	0,00
Торговля и общественное питание	242 448 645,72	380 400 000,00	0,00
Учреждения культуры и искусства	354 388 179,42	500 000 000,00	0,00
Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания	66 850 206,30	44 500 000,00	0,00
Физкультурно-спортивные сооружения	526 807 553,84	609 541 000,00	0,00
Административно-деловые и хозяйственные учреждения	78 168 371,50	139 000 000,00	0,00
Дорожные сети	1 049 068 419,16	1 049 068 419,16	0,00
Инженерные сети	542 934 697,99	814 402 046,99	814 402 046,99
Благоустройство	143 453 641,84	215 180 462,78	0,00
Прочие	1 300 945 285,41	1 951 417 928,12	1 374 473 297,76

Себестоимость проекта строительства без переселения в город Сусуман

	Стоимость строительства	
	Сц2.Var1	Сц2.Var2
	Стоимость строительства согласно НЦС (руб)	Стоимость строительства, приближенная к реальной (руб)
Итого, рублей	7 124 215 582,72	9 954 292 394
Снос объектов	1 350 072 000,96	1 350 072 000,96
Жилые площади	3 579 119 319,69	5 311 684 000
Реконструкция инженерных сетей поселков	390 989 331,80	586 483 997,70
Реконструкция инженерных сетей г.Сусуман	542 934 697,99	814 402 047
Строительство котельной	317 834,94	476 752,41
Установка обезжелезивания воды на водозаборе	344 784 700,44	517 177 051
Очистные канализационные сооружения	460 270 000,45	690 405 000,68
Канализационный коллектор от КНС №6	15 799 121,81	23 698 683
Дамба	439 928 574,64	659 892 861,96

Общая структура финансирования проекта

(в качестве предложения)

	Публичные участники		
	 Российская Федерация 70%	 Магаданская область 20%	 Сусуманский городской округ 10%
Стоимость реконструкции и модернизации			
Стоимость строительства согласно НДС (руб)			
8 570 438 014,47	5 999 306 610,13	1 714 087 602,89	857 043 801,45
Стоимость строительства, приближенная к реальной (руб)			
11 238 497 357,04	7 866 948 149,93	2 247 699 471,41	1 123 849 735,70
Стоимость строительства, приближенная к реальной (руб). Объекты первостепенной важности			
7 500 559 344,82	5 250 391 541,37	1 500 111 868,96	750 055 934,48
Стоимость строительства без переселения в город			
Стоимость строительства согласно НДС (руб)			
7 124 215 582,72	4 986 950 907,90	1 424 843 116,54	712 421 558,27
Стоимость строительства, приближенная к реальной (руб)			
9 954 292 394,00	6 968 004 675,80	1 990 858 478,80	995 429 239,40

Представленное финансирование необходимо рассматривать в качестве модельного, для дальнейшего Обсуждения и корректировок. Не указаны коммерческие участники (как самостоятельные участники или кредиторы).

Эффективность проекта при разных сценариях строительства

ДЛЯ ПРОЕКТА	Var1 (Согласно НЦС)		Var2 (Приближенный к реальности)		Var3 (Эконом)	
	Сценарий №1 "Строительство с переселением в город Сусуман" (объекты согласно инвестиционным проектам)	Сценарий №2 "Строительство без переселения в город Сусуман" (объектыпервостепенн ой важности)	Сценарий №1 "Строительство с переселением в город Сусуман" (объекты согласно инвестиционным проектам)	Сценарий №2 "Строительство без переселения в город Сусуман" (объектыпервостепенн ой важности)	Сценарий №1 "Строительство с переселением в город Сусуман" (объектыпервостепенн ой важности)	Сценарий №2 "Строительство без переселения в город Сусуман" (объектыпервостепенн ой важности)
NPV	- 7 501 979 277,82	- 6 542 505 143,44	- 9 914 613 299,00	- 9 120 375 762,71	- 6 752 077 715,23	- 9 120 375 762,71
Инвестиции (без учета темпов роста цен)	8 570 438 014,47	7 124 215 582,73	11 238 497 357,04	9 954 292 394,08	7 500 559 344,82	9 954 292 394,08
Инвестиции (с учетом темпов роста цен)	8 799 029 812,90	7 263 544 535,27	11 521 065 899,88	10 161 824 716,03	7 661 622 956,19	10 161 824 716,03
Эффективность экономии с учетом фактора времени за период, руб.	1 297 050 535,08	721 039 391,83	1 606 452 600,87	1 041 448 953,31	909 545 240,96	1 041 448 953,31
ВЫВОД	NPV в данном случае скорее отражает приведенную сумму затрат с учетом частичного их возмещения. При этом при большей потребности в финансировании по Сценарию №1 за счет экономии на содержании и доп. дохода, NPV близок к NPV по Сценарию №2. Следует отметить, что для анализа брался период в 10 лет. Поскольку экономия в расходах на содержание и доп. доходы (а это свяше 30 млн. руб. в год средств местного и областного бюджетов) будет и за порогом периода прогнозирования, то Сценарий №1 становится более выгодным				Сценарий №1 менее затратный и кроме того появляется доп.преимущество в виде экономии на затратах на содержание и доп.доходе (а это свяше 30 млн. руб. в год средств местного и областного бюджетов)	

Сценарии:

Var1.Сц1. – Стоимость строительства при переселении в город (включая необходимые площади, согласно нормативам и инвест проектам), рассчитанная согласно НЦС.

Var1.Сц2. – Стоимость строительства без переселения в город (включая только площади первостепенной важности, а также стоимость реконструкции инженерных сетей и стоимость сноса объектов), рассчитанная согласно НЦС.

Var2.Сц1. – Стоимость строительства при переселении в город (включая необходимые площади, согласно нормативам и инвест проектам), рассчитанная согласно стоимостям кв.метров, приближенных к реальным.

Var2.Сц2. – Стоимость строительства без переселения в город (включая только площади первостепенной важности, а также стоимость реконструкции инженерных сетей и стоимость сноса объектов), рассчитанная согласно стоимостям кв.метров, приближенных к реальным.

Var3.Сц1. – Стоимость строительства при переселении в город (включая только площади первостепенной важности), рассчитанная согласно стоимостям кв.метров, приближенных к реальным.

Var3.Сц2. – Стоимость строительства без переселения в город (включая только площади первостепенной важности, а также стоимость реконструкции инженерных сетей и стоимость сноса объектов), рассчитанная согласно стоимостям кв.метров, приближенных к реальным.

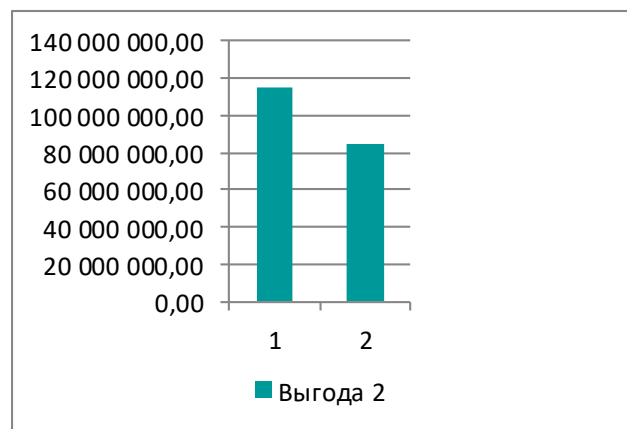
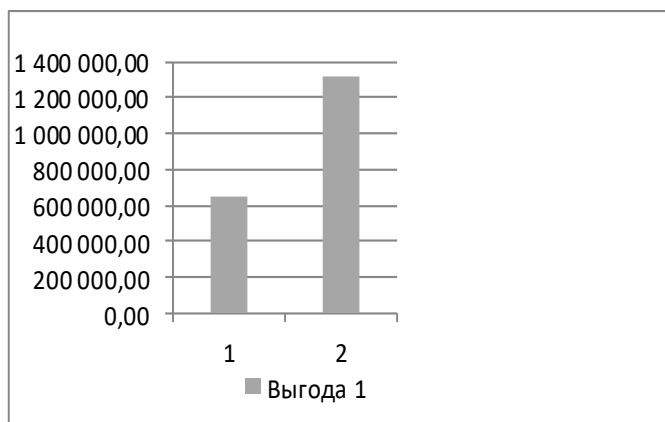
Вариативность реализации проекта реконструкции и модернизации городского округа предлагается для сравнения эффективности, а также для сравнения со сценарием осуществления программы «Ветхое жилье» при условии строительства на прежних территориях.

Также представленные варианты дают возможность оценки реализуемости проекта, планирования участия муниципального образования в государственных программах и национальных проектах.

Сравнение экономических показателей

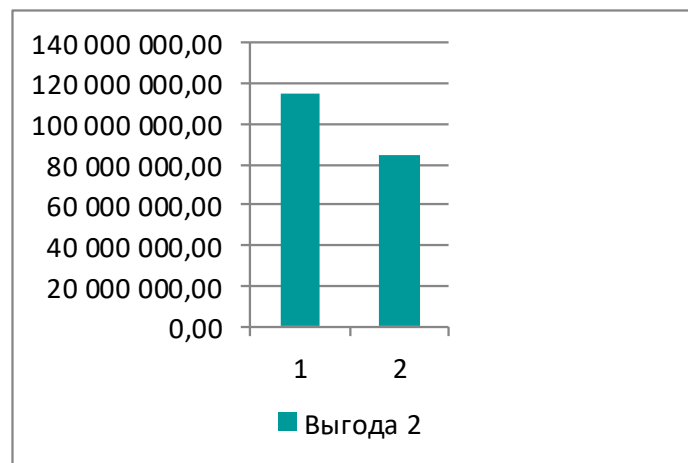
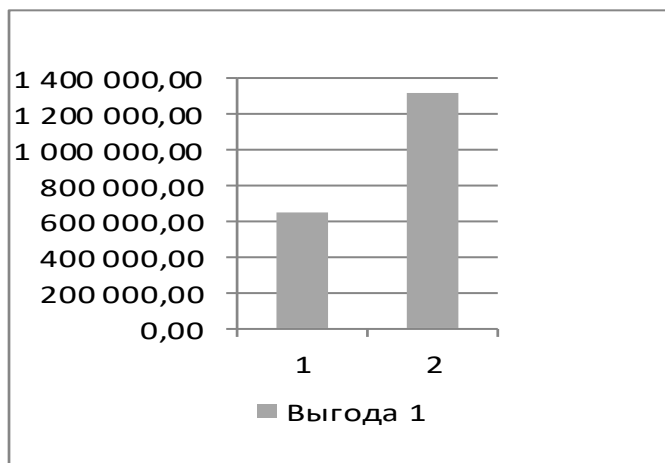
Сценарий №1 Var1

	Сценарий №1 Var1		Разница
	Существующий до реконструкции	После реконструкции	
	Вариант 1	Вариант 2	
Срок проекта, Месяцев	48	48	0
Выгода 1. Доход от сдачи в аренду коммерческих площадей, руб. в год	654 263,41	1 322 651,13	668 387,73
Выгода 2. Коммунальное содержание муниципальной недвижимости и инфраструктуры, руб. в год	115 476 500,00	84 576 100,89	-30 900 399,11
		в ценах 2019 г.	



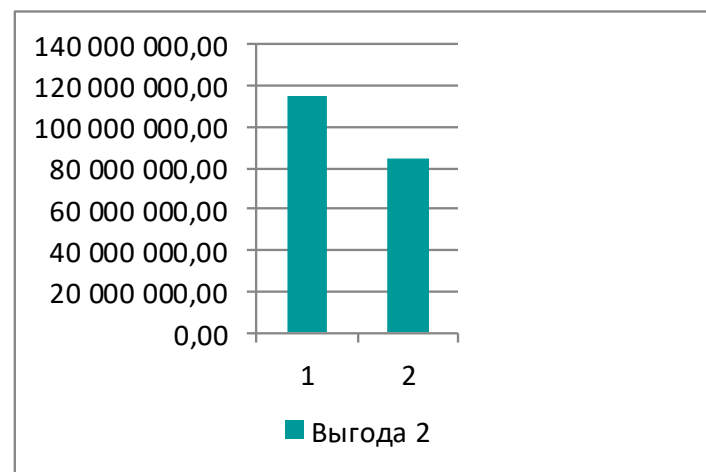
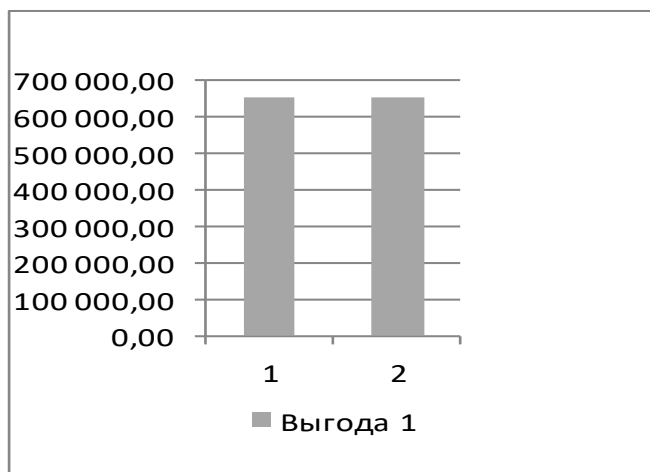
Сравнение экономических показателей: Сценарий №1 Var2

	Сценарий №1 Var2		Разница
	Существующий до реконструкции	После реконструкции	
	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 1 - Вариант 2
Срок проекта, Месяцев	48	48	0
Выгода 1. Доход от сдачи в аренду коммерческих площадей, руб. в год	654 263,41	1 322 651,13	668 387,73
Выгода 2. Коммунальное содержание муниципальной недвижимости и инфраструктуры, руб. в год	115 476 500,00	84 576 100,89	-30 900 399,11
		в ценах 2019 г.	



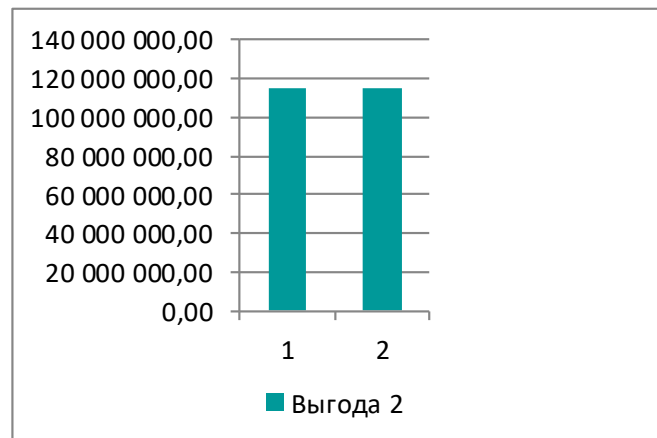
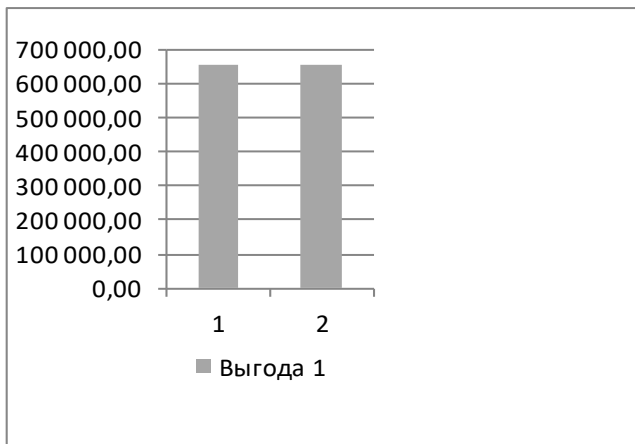
Сравнение экономических показателей: Сценарий №1 Var3

	Сценарий №1 Var3		Разница
	Существующий до реконструкции	После реконструкции	
	Вариант 1	Вариант 2	
Срок проекта, Месяцев	48	48	0
Выгода 1. Доход от сдачи в аренду коммерческих площадей, руб. в год	654 263,41	654 263,41	0,00
Выгода 2. Коммунальное содержание муниципальной недвижимости и инфраструктуры, руб. в год	115 476 500,00	84 576 100,89	-30 900 399,11
		в ценах 2019 г.	



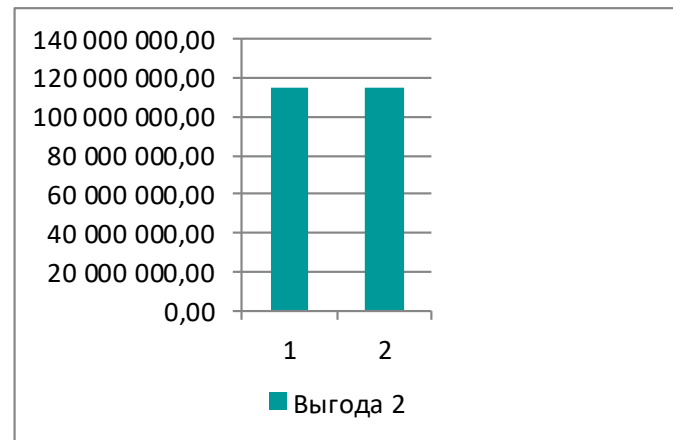
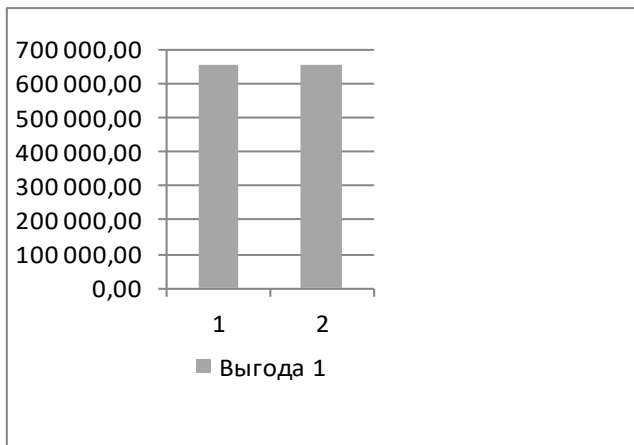
Сравнение экономических показателей: Сценарий №2 Var1

	Сценарий №2 Var1		Разница
	Существующий до реконструкции	После реконструкции	
	Вариант 1	Вариант 2	
Срок проекта, Месяцев	48	48	0
Выгода 1. Доход от сдачи в аренду коммерческих площадей, руб. в год	654 263,41	654 263,41	0,00
Выгода 2. Коммунальное содержание муниципальной недвижимости и инфраструктуры, руб. в год	115 476 500,00	115 476 500,00	0,00
		в ценах 2019 г.	



Сравнение экономических показателей: Сценарий №2 Var2, Var3

Сценарий №2 Var2, Var3			
	Существующий до реконструкции	После реконструкции	Разница
	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 1 - Вариант 2
Срок проекта, Месяцев	48	48	0
Выгода 1. Доход от сдачи в аренду коммерческих площадей, руб. в год	654 263,41	654 263,41	0,00
Выгода 2. Коммунальное содержание муниципальной недвижимости и инфраструктуры, руб. в год	115 476 500,00	115 476 500,00	0,00
		в ценах 2019 г.	



Комментарии к эффективности проекта

Наиболее эффективными вариантами проекта являются:

Var2.Сц1. – Стоимость строительства при переселении в город (включая необходимые площади, согласно нормативам и инвест проектам), рассчитанная согласно стоимостям кв.метров, приближенных к реальным.

и

Var3.Сц1. – Стоимость строительства при переселении в город (включая только площади первостепенной важности), рассчитанная согласно стоимостям кв.метров, приближенных к реальным.

Эти варианты не содержат дополнительные расходы на снос объектов в поселках и реконструкцию инженерных сетей в поселках, а также предполагают ежегодную экономию на коммунальном содержании площадей, аналогичных существующим.

Разница в этих двух вариантах:

- Выбор Заказчика – реализовать реконструкцию города с осуществлением строительства всех запланированных объектов или только объектов первостепенной важности.
- При варианте Var2.Сц1 появляется выгода от сдачи в аренду новых торговых площадей. Что может стать основой для возврата займа коммерческим организациям части доли инвестиций городского округа.

Бизнес-план проекта

Цель бизнес-плана

Оценка экономического эффекта от комплекса планировочных, строительных, технологических и инженерных новаций в городе Сусумане.

Задачи бизнес-плана

1. Оценить необходимый объем и структуру площадей объектов жилого фонда и всех типов инфраструктур города.
2. Оценить возможности существующего парка объектов недвижимости жилого фонда и всех типов инфраструктур города, с учетом реконструкции и модернизации.

Технико-экономические показатели проекта

- Жилой фонд
- Учреждения образования
- Учреждения здравоохранения и соц.обеспечения
- Торговля и общественное питание
- Учреждения культуры и искусства
- Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания
- Физкультурно-спортивные сооружения
- Административно-деловые и хозяйственные учреждения
- Объекты пожарной безопасности
- Дорожные сети
- Инженерные сети
- Благоустройство
- Прочее

Характеристика объектов жилого фонда

Оценка необходимого объема и структуры площадей объектов жилого фонда.

Оценка возможностей существующего парка недвижимости жилого фонда , с учетом реконструкции и модернизации

					Кол-во кв. метров на выделенном под реконструкцию участке (до реконструкции)		Кол-во квартир на выделенном под реконструкцию участке (до реконструкции)		Норматив обеспеченности на 6000 жителей		Прогнозируемая потребность (в строительстве нового жилья) на выделенном под реконструкцию участке	
					В удовл. состоянии	В неудовл. состоянии (подлеж. сносу)	В удовл. состоянии	В неудовл. состоянии (подлежит сносу)	Кв.м. (27.7 кв.м. на 1 человека)	Квартир	Кв.м.	Квартир
Итого	4760	837	403	6000	99804,4	3056,3	2354	83	166200	4000	66395,6	1646
Частные квартиры	3360	546	269	4175	80797,7	2014,5	1826	51	115647,5	2783	34849,8	957
Государственные квартиры	1400	291	134	1825	19006,7	1041,8	528	32	50552,5	1217	31545,8	689

Характеристика объектов инфраструктур

Оценка необходимого объема и структуры площадей всех типов инфраструктур.

Оценка возможностей существующего парка объектов инфраструктур, с учетом реконструкции и модернизации

Инфраструктуры	Единица измерения	Состояние		Норматив обеспеченности на 1000 человек	Существующие данные	Прогнозируемая потребность		Строительство новых площадей (кв.м.)
		Удовл.	Неудовл.			Прогнозируемая потребность на 6000 человек	Ремонт сущ-их площадей (кв.м.)	
Учреждения образования	Кв.м.	X						0
Учреждения здравоохранения и соц.обеспечения	Кв.м.		X					Более 1500
Торговля и общественное питание	Кв.м.		X					Более 1500
Учреждения культуры и искусства	Кв.м.		X					5000
Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания	Кв.м.		X					445
Физкультурно-спортивные сооружения	Кв.м.		X					2186
Административно-деловые и хозяйственные учреждения	Кв.м.	X						0
Объекты пожарной безопасности	Кв.м.	X						0
Дорожные сети	Км		X					6 и 15 км
Инженерные сети	Км		X					17,5
Благоустройство	Кв.м.		X					3440 кв.м. и 10 Га
Прочие	Объекты с оборудованием		X					7 шт

*Для детального рассмотрения нормативов необходимо открыть «связанную» таблицу и развернуть списки названий инфраструктур.

При оценке необходимого объема площадей учитывались нормативы на численность населения и инвестиционные проекты Сусуманского городского округа, указанные в Генеральном плане 2017г.

График реализации проекта с учетом всего комплекса работ и мероприятий по его сопровождению. Сц.№1 (Var1)

		2020 (базовый)	2021	2022	2023
Наименование этапа	Общая сумма (в ценах базового года)/Год проекта	1	2	3	4
Расходы на реализацию проекта					
Темпы роста расходов, коэффициент	-	1,000	1,051	1,050	1,049
Строительство котельной и инженерных сетей, в том числе:	1 364 106 355,63	1 364 106 355,63	-	-	-
Котельная	317 834,94	317 834,94	-	-	-
Установка обезжелезвания воды на водозаборе «Городской»	344 784 700,44	344 784 700,44	-	-	-
Очистные канализационные сооружения	460 270 000,45	460 270 000,45	-	-	-
Канализационный коллектор от КНС №6	15 799 121,81	15 799 121,81	-	-	-
Водопроводные и теплосети	542 934 697,99	542 934 697,99	-	-	-
Строительство жилых объектов	3 579 119 319,69	1 789 559 659,85	1 881 312 931,01	-	-
Строительство остальных объектов	3 627 212 339,15	906 803 084,79	953 296 169,76	952 472 760,19	951 478 851,68
ИТОГО расходы на реализацию проекта	8 570 438 014,47	4 060 469 100,26	2 834 609 100,78	952 472 760,19	951 478 851,68
Темпы роста экономии в расходах, %	-	1,000	1,044	1,043	1,042
Экономия в расходах на содержание коммунального хозяйства, руб.	- 30 900 399,11	-	-	- 33 633 039,97	- 35 029 331,04
ИТОГО Экономия в расходах на содержание коммунального хозяйства, руб.	- 30 900 399,11	-	-	- 33 633 039,97	- 35 029 331,04

График реализации проекта с учетом всего комплекса работ и мероприятий по его сопровождению. Сц.№1 (Var2)

		2020 (базовый)	2021	2022	2023
Наименование этапа	Общая сумма (в ценах базового года)/Год проекта	1	2	3	4
Расходы					
Темпы роста расходов, коэффициент	-	1,000	1,051	1,050	1,049
Строительство котельной и инженерных сетей, в том числе:	2 046 159 533,45	2 046 159 533,45	-	-	-
Котельная	476 752,41	476 752,41	-	-	-
Установка обезжелезвания воды на водозаборе «Городской»	517 177 050,66	517 177 050,66	-	-	-
Очистные канализационные сооружения	690 405 000,68	690 405 000,68	-	-	-
Канализационный коллектор от КНС №6	23 698 682,71	23 698 682,71	-	-	-
Водопроводные и теплосети	814 402 046,99	814 402 046,99	-	-	-
Строительство жилых объектов	5 311 684 000,00	2 655 842 000,00	2 792 010 799,89	-	-
Строительство остальных объектов	3 880 653 823,60	970 163 455,90	1 019 905 117,30	1 019 024 174,24	1 017 960 819,11
ИТОГО расходы на реализацию проекта	11 238 497 357,04	5 672 164 989,34	3 811 915 917,18	1 019 024 174,24	1 017 960 819,11
Темпы роста экономии в расходах, %	-	1,000	1,044	1,043	1,042
Экономия в расходах на содержание коммунального хозяйства, руб.	- 30 900 399,11	-	-	- 33 633 039,97	- 35 029 331,04
ИТОГО Экономия в расходах на содержание коммунального хозяйства, руб.	- 30 900 399,11	-	-	- 33 633 039,97	- 35 029 331,04

График реализации проекта с учетом всего комплекса работ и мероприятий по его сопровождению. Сц.№1 (Var3)

		2020 (базовый)	2021	2022	2023
Наименование этапа	Общая сумма (в ценах базового года)/Год проекта	1	2	3	4
Расходы					
Темпы роста расходов, коэффициент	-	1,000	1,051	1,050	1,049
Строительство котельной и инженерных сетей, в том числе:	1 528 982 482,82	1 528 982 482,82	-	-	-
Котельная	476 752,41	476 752,41	-	-	-
Установка обезжелезвания воды на водозаборе «Городской»	-	-	-	-	-
Очистные канализационные сооружения	690 405 000,70	690 405 000,70	-	-	-
Канализационный коллектор от КНС №6	23 698 682,71	23 698 682,71	-	-	-
Водопроводные и теплосети	814 402 047,00	814 402 047,00	-	-	-
Строительство жилых объектов	5 311 684 000,00	2 655 842 000,00	2 792 010 799,89	-	-
Строительство остальных объектов	659 892 862,00	164 973 215,50	173 431 627,10	173 281 825,53	173 101 005,36
ИТОГО расходы на реализацию проекта	7 500 559 344,82	4 349 797 698,32	2 965 442 426,98	173 281 825,53	173 101 005,36
Темпы роста экономии в расходах, %	-	1,000	1,040	1,040	1,040
Экономия в расходах на содержание коммунального хозяйства, руб.	- 30 900 399,11	-	-	- 33 450 241,10	- 34 781 293,44
ИТОГО Экономия в расходах на содержание коммунального хозяйства, руб.	- 30 900 399,11	-	-	- 33 450 241,10	- 34 781 293,44

График реализации проекта с учетом всего комплекса работ и мероприятий по его сопровождению. Сц.№2 (Var1)

		2020 (базовый)	2021	2022	2023
Наименование этапа	Общая сумма (в ценах базового года)/Год проекта	1	2	3	4
Расходы					
Темпы роста расходов, коэффициент	-	1,000	1,051	1,050	1,049
Снос объектов	1 350 072 000,96	1 350 072 000,96	-	-	-
Реконструкция инженерных сетей поселков	390 989 331,80	390 989 331,80	-	-	-
Реконструкция инженерных сетей г. Сусуман	542 934 697,99	542 934 697,99	-	-	-
Строительство жилых объектов	3 579 119 319,69	1 789 559 659,85	1 881 312 931,01	-	-
Строительство остальных объектов	1 261 100 232,28	315 275 058,07	331 439 659,09	331 153 378,08	330 807 818,42
ИТОГО расходы на реализацию проекта	7 124 215 582,73	4 388 830 748,67	2 212 752 590,10	331 153 378,08	330 807 818,42
Темпы роста экономии в расходах, %	-	1,00	1,04	1,04	1,04
Экономия в расходах на содержание коммунального хозяйства, руб.	-	-	-	-	-
ИТОГО Экономия в расходах на содержание коммунального хозяйства, руб.	-	-	-	-	-

График реализации проекта с учетом всего комплекса работ и мероприятий по его сопровождению. Сц.№2 (Var2)

		2020 (базовый)	2021	2022	2023
Наименование этапа	Общая сумма (в ценах базового года)/Год проекта	1	2	3	4
Расходы					
Темпы роста расходов, коэффициент	-	1,000	1,051	1,050	1,049
Снос объектов	1 350 072 000,96	1 350 072 000,96	-	-	-
Реконструкция инженерных сетей поселков	586 483 997,70	586 483 997,70	-	-	-
Реконструкция инженерных сетей г. Сусуман	814 402 046,99	814 402 046,99	-	-	-
Строительство жилых объектов	5 311 684 000,00	2 655 842 000,00	2 792 010 799,89	-	-
Строительство остальных объектов	1 891 650 348,42	472 912 587,11	497 159 488,63	496 730 067,12	496 211 727,63
ИТОГО расходы на реализацию проекта	9 954 292 394,08	5 879 712 632,76	3 289 170 288,52	496 730 067,12	496 211 727,63
Темпы роста экономии в расходах, %	-	1,00	1,04	1,04	1,04
Экономия в расходах на содержание коммунального хозяйства, руб.	-	-	-	-	-
ИТОГО экономический эффект, в том числе:	-	-	-	-	-

Экономика площадей объектов недвижимости жилого фонда

Расчет стоимости строительства объектов недвижимости жилого фонда

	Прогнозируемая потребность (в строительстве нового жилья) на выделенном под реконструкцию участке		Стоимость строительства 1 кв.м. согласно НДС (руб)	Итого стоимость строительства согласно НДС (руб)	Стоимость строительства 1 кв.м., приближенная к реальной (руб)	Итого стоимость строительства, приближенная к реальной (руб)
	Кв.м.	Квартир				
Итого:	66 395,60	1 646,00	53 906,00	3 579 119 319,69	80 000,00	5 311 684 000
Частные площади	34 849,80	957,00				
Государственные площади	31 545,80	689,00				

Экономика площадей объектов инфраструктур города

Расчет стоимости строительства объектов инфраструктур города

Наименования объектов	Строительство новых площадей (кв.м.)	Итого стоимость строительства согласно НЦС (руб). Первый вариант	Стоимость строительства 1 кв.м., приближенная к реальной (руб)/коэффициент	Итого стоимость строительства, приближенная к реальной (руб). Второй вариант	Итого стоимость строительства, приближенная к реальной (руб). Третий вариант (эконом)
Итого:		4 991 318 694,78		5 926 813 357,04	2 188 875 344,82
Учреждения здравоохранения и соц.обеспечения		686 253 693,58		223 303 500,00	
Торговля и общественное питание		242 448 645,72		380 400 000,00	
Учреждения культуры и искусства		354 388 179,42		500 000 000,00	
Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания		66 850 206,30		44 500 000,00	
Физкультурно-спортивные сооружения		526 807 553,84		609 541 000,00	
Административно-деловые и хозяйственные учреждения		78 168 371,50		139 000 000,00	
Дорожные сети		1 049 068 419,16		1 049 068 419,16	
Инженерные сети		542 934 697,99		814 402 046,99	814 402 046,99
Благоустройство		143 453 641,84		215 180 462,76	
Прочие		0,00		0,00	0,00

Экономика площадей объектов всех типов инфраструктур города

Оценка стоимости эксплуатационных нагрузок на муниципальные сети (эл.эн., теплоснабжение, водоснабжение, газоснабжение)

	мест.бюджет	мест. и обл.бюджет						ДЛЯ СЦЕНАРИЯ №1
Наименование	Расходы, финансируемые за счет средств бюджета на 2019 год, тыс. руб.	Расходы МО "Сусуманский городской округ", финансируемые за счет средств областного и местного бюджетов, тыс. руб.	Численность населения МО "Сусуманский городской округ", человек	Расходы МО "Сусуманский городской округ", финансируемые за счет средств областного и местного бюджетов, руб. на душу населения	Численность населения в г.Сусуман после реконструкции	Расходы г. Сусуман, финансируемые за счет средств областного и местного бюджетов, руб. (из расчета 6000 чел. населения)	Изменение (Сценарий №1), %	Экономия в расходах на содержание дорожного и жилищно-коммунального хозяйства (после реализации проекта), руб.
Дорожное хозяйство (дорожные)	6 215,0	6 432,6	7 667,0	839,0	6 000,0	5 033 989,8	0,0	0,0
Жилищное хозяйство	13 301,5	13 422,7		1 750,7		10 504 265,0	-40,0	-4 201 706,0
Коммунальное хозяйство	5 628,5	85 291,2		11 124,5		66 746 732,8	-40,0	-26 698 693,1
Благоустройство	5 948,6	10 330,0		1 347,3		8 083 996,3	0,0	0,0
ИТОГО	31 093,6	115 476,5	-	-	-	-	-	-30 900 399,1

При реализации реконструкции и модернизации Сусуманского городского округа при условии переселения населения из поселков в город экономия коммунального содержания на аналогичных кв.м. составит 40%.

Также в расчет коммунального содержания не вошли площади социально-бытовой инфраструктуры, так как не были предоставлены данные этой статьи расходов.

Экономика прибыли от сдачи в аренду площадей объектов инфраструктуры города

(до и после реконструкции)

	Сценарий №1 Var1, Var2						После-до
	До реконструкции и модернизации			После реконструкции и модернизации			Выгода (разница)
Инфраструктуры	Количество кв.м., сдаваемых в аренду	Доход от сдачи в аренду, за 1 кв.м в мес. (руб.)	Общая сумма дохода от сдачи в аренду общего количества кв.м (руб. в месяц)	Количество кв.м., сдаваемых в аренду	Доход от сдачи в аренду, за 1 кв.м в мес. (руб.)	Общая сумма дохода от сдачи в аренду общего количества кв.м (руб. в месяц)	Общая сумма разницы в доходах от сдачи в аренду общего кол-ва кв.м. (руб. в месяц)
Итого	40 449,15	-	654 263,41	44 588,15	-	1 322 651,13	668 387,73
Общественно-деловая инфраструктура	22 674,24	0,00	0,00	22 674,24	0,00	0,00	0,00
Производственно-индустриальная инфраструктура	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Социально-бытовая инфраструктура, в т.ч.	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>торговые помещения</i>	<i>3 678,51</i>	<i>158,85</i>	<i>584 331,31</i>	<i>7 272,51</i>	<i>158,85</i>	<i>1 155 238,21</i>	<i>570 906,90</i>
<i>помещения предприятий общественного питания</i>	<i>96,4</i>	<i>186,64</i>	<i>17 992,10</i>	<i>336,40</i>	<i>186,64</i>	<i>62 785,70</i>	<i>44 793,60</i>
<i>гостиницы</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>305,00</i>	<i>172,75</i>	<i>52 687,23</i>	<i>52 687,23</i>
Общественные пространства и благоустройства	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Инженерная инфраструктура	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Дорожные сети	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коммуниальная зона	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Зона спецназначения*	14 000	3,71	51 940,00	14 000,00	3,71	51 940,00	0,00
*полигон ТКО	Площади взяты из файла			для гостиниц взята средняя арендная ставка между торговыми и			

Экономика прибыли от сдачи в аренду площадей объектов инфраструктур города

(до и после реконструкции)

	Сценарий №1 Var3						После-до
	До реконструкции и модернизации			После реконструкции и модернизации			Выгода (разница)
Инфраструктуры	Количество кв.м., сдаваемых в аренду	Доход от сдачи в аренду, за 1 кв.м в мес. (руб.)	Общая сумма дохода от сдачи в аренду общего количества кв.м (руб. в месяц)	Количество кв.м., сдаваемых в аренду	Доход от сдачи в аренду, за 1 кв.м в мес. (руб.)	Общая сумма дохода от сдачи в аренду общего количества кв.м (руб. в месяц)	Общая сумма разницы в доходах от сдачи в аренду общего кол-ва кв.м. (руб. в месяц)
Итого	40 449,15	-	654 263,41	40 449,15	-	654 263,41	0,00
Общественно-деловая инфраструктура	22 674,24	0,00	0,00	22 674,24	0,00	0,00	0,00
Производственно- индустриальная инфраструктура	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Социально-бытовая инфраструктура, в т.ч.	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>торговые помещения</i>	<i>3 678,51</i>	<i>158,85</i>	<i>584 331,31</i>	<i>3 678,51</i>	<i>158,85</i>	<i>584 331,31</i>	<i>0,00</i>
<i>помещения предприятий общественного питания</i>	<i>96,4</i>	<i>186,64</i>	<i>17 992,10</i>	<i>96,40</i>	<i>186,64</i>	<i>17 992,10</i>	<i>0,00</i>
<i>гостиницы</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Общественные пространства и благоустройства	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Инженерная инфраструктура	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Дорожные сети	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коммуниальная зона	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Зона спецназначения*	14 000	3,71	51 940,00	14 000,00	3,71	51 940,00	0,00
*полигон ТК0							для гостиниц взята средняя арендная ставка между торговыми и

Экономика прибыли от сдачи в аренду площадей объектов инфраструктуры города

(до и после реконструкции)

Инфраструктуры	Сценарий №2 Var1, Var2, Var3						После-до
	До реконструкции и модернизации			После реконструкции и модернизации			Выгода (разница)
	Количество кв.м., сдаваемых в аренду	Доход от сдачи в аренду, за 1 кв.м в мес. (руб.)	Общая сумма дохода от сдачи в аренду общего количества кв.м (руб. в месяц)	Количество кв.м., сдаваемых в аренду	Доход от сдачи в аренду, за 1 кв.м в мес. (руб.)	Общая сумма дохода от сдачи в аренду общего количества кв.м (руб. в месяц)	Общая сумма разницы в доходах от сдачи в аренду общего кол-ва кв.м. (руб. в месяц)
Итого	40 449,15	-	654 263,41	40 449,15	-	654 263,41	0,00
Общественно-деловая инфраструктура	22 674,24	0,00	0,00	22 674,24	0,00	0,00	0,00
Производственно-индустриальная инфраструктура	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Социально-бытовая инфраструктура, в т.ч.	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>торговые помещения</i>	<i>3 678,51</i>	<i>158,85</i>	<i>584 331,31</i>	<i>3 678,51</i>	<i>158,85</i>	<i>584 331,31</i>	0,00
<i>помещения предприятий общественного питания</i>	<i>96,4</i>	<i>186,64</i>	<i>17 992,10</i>	<i>96,40</i>	<i>186,64</i>	<i>17 992,10</i>	0,00
<i>гостиницы</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>	0,00	0,00	172,75	0,00	0,00
Общественные пространства и благоустройства	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Инженерная инфраструктура	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Дорожные сети	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коммуниальная зона	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Зона спецназначения*	14 000	3,71	51 940,00	14 000,00	3,71	51 940,00	0,00
*полигон ТКО					для гостиниц взята средняя арендная ставка между торговыми и		

Общие выводы

- На основе проведенного анализа представлено несколько альтернативных сценариев реализации реконструкции и модернизации Сусуманского городского округа. Наиболее эффективный вариант Var2.Сц1. Так как при этом сценарии появляется возможность экономии расходов бюджета за счет экономии коммунального содержания, а также пополнения бюджета Сусуманского городского округа за счет сдачи в аренду новых торговых площадей.
- При реализации реконструкции и модернизации Сусуманского городского округа при условии переселения населения из поселков в город экономия коммунального содержания на аналогичных кв.м. составит 40%.
- При строительстве принципиально новых объектов, не имеющих аналогий на существующий момент в Сусуманском городском округе, расходы на коммунальное содержание увеличатся пропорционально. Для понимания насколько увеличатся расходы бюджета, необходим дополнительный расчет после выбора приоритетного сценария.



ПРИНИМАЙТЕ ПРАВИЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ


елка

ДЕВЕЛОПМЕНТ

АНАЛИТИКА
КОНСАЛТИНГ
ИНВЕСТИЦИИ
СТРОИТЕЛЬСТВО
УПРАВЛЕНИЕ
БРОКЕРИДЖ
ПРОДАЖИ



[YOLKA.pro](https://yolka.pro)



+7 383 2000 333



project@yolka.pro