

Технико-экономические характеристики объекта концессионного соглашения

г. Якутск

2020 г.

План проекта

Цель проекта: сохранение архитектурного памятника деревянного зодчества, имеющего как историко-архитектурную, так и культурную ценность, а также развития научных, культурно-просветительных, туристских целей. По окончании восстановительных работ, предполагается регистрация объекта как архитектурного памятника деревянного зодчества.

Краткое изложение схемы, этапов и сроков реализации проекта:

4 кв. 2020 г.- подготовка документации, заключение концессионного соглашения;

1 кв. 2021 г. – получение разрешения на снос, заключение договора аренды, создание эскизного проекта с возведением дома в границах «Старый город-2»;

2-3 кв. 2021 г. – демонтаж объекта, транспортировка демонтированного материала, монтаж ограждения земельного участка;

3 кв. 2021 г.- изыскательские работы по изучению грунтов на отведенном земельном участке;

3 кв. 2021 г.- выбор типа фундамента, разработка проекта фундамента здания, исходя из результатов изысканий;

3 кв.2021 г – работы по созданию фундамента, сборка сруба, монтаж веранды, лестницы, кровельные работы

3 кв.2021 г – реконструкция элементов декора (резные наличники, фронтоны и др.)

2-3 кв. 2022 г.- подключение дома к инженерным сетям (электроснабжения, газоснабжения, канализация)

4 кв. 2022 г.- внутренняя отделка, ввод в эксплуатацию.

Место реализации проекта: Республика Саха(Якутия), г. Якутск, земельный участок с кадастровым номером 14:36:107006:527.

Финансирование деятельности

Затраты на реконструкцию здания: 3300 тыс. руб. (100%).

Подготовительный этап	Снос (демонтаж) объекта	Монтаж ограждения	Отсыпка земельного участка	Фундаментные работы	Монтаж здания	Установка ранее демонтированных элементов в здания	Внутренняя отделка, закупка мебели	Подключение к сетям
100	200	200	400	400	300	300	1000	500

Описание планируемой продукции (товаров к реализации, услуг): продукты питания (натуральные продукты и продукция национальной кухни народов Якутии и изделия местных производителей – предметы искусства и местная продукция.

Организационная структура

Для полноценного функционирования магазина требуется нанять 4 сотрудника.

Список обслуживающего персонала:

- Менеджер (1 сотрудник). Основные его функции — руководство работой магазина и мастерской;
- Продавец (1 сотрудник). Основная функция — оптовая и розничная продажа;
- Охранник (1 сотрудник). Обеспечение безопасности объекта;
- Разнорабочий (1 сотрудник). Для осуществления мелкого хозяйственного ремонта, погрузки-выгрузки товара и сырья;

Все работники штата будут получать фиксированную заработную плату.

Фонд оплаты труда, руб.

	Количество работников	Зарботная плата	Итого:
Менеджер	1	30 000	30 000
Охранник	1	30 000	30 000
Продавец	1	30 000	30 000
Разнорабочий	1	30 000	30 000
Страховые взносы (30% ФОТ)	36 000		
Итого:	156 000		

Финансовый план

Инвестиционные затраты на открытие данного бизнеса составляют 4 012 000 руб. (собственные средства), в том числе:

На снос (демонтаж) и строительство объекта – 3300 тыс. руб.;

На оборудование – 100 тыс. руб.;

На пополнение оборотных средств – 200 тыс. руб.;

На ФОТ первые 2 месяца – 312 тыс. руб.;

На постоянные издержки на первые 2 месяца – 100 тыс. руб.

- Формат торговли: Торговля прилавочного типа: продукты питания (натуральные продукты и продукция национальной кухни народов Якутии и изделия местных производителей – предметы искусства и местная продукция. Поставщиками товаров первой необходимости в основном будут местные производители, в т.ч. специализированные учебные заведения. К таким товарам относятся: блюда национальной кухни и другие продукты. Основные посетители торговой точки будут жители спального района и туристы. Месторасположение магазина: исторический район города, примыкающий к спальному району;
- Тип собственности: здания (построенное и вспомогательное) во временном владении, земельный участок в аренде (концессия);
- Режим работы: 10:00 – 21:00;
- Количество рабочих мест: 4;
- Источники финансирования: собственные средства — 4,012 млн. руб.

Основные показатели эффективности бизнеса

В расчете (в приложении) расходы приняли в размере 95% от выручки.

Выручку в первые годы приняли в 2 500 тыс. руб. в год с постепенным ростом.

Ставку дисконтирования приняли на уровне 11%.

В результате расчетов получили следующие данные:

- Окупаемость = 25 лет
- Внутренняя норма доходности (IRR)=1%
- Чистая приведенная стоимость (NPV) = -2 683 тыс. руб.

Техническое задание на выполнение работ по сносу (демонтажу) и строительству здания

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Содержание основных требований
1	Основание для проектирования	Концессионное соглашение в отношении недвижимого муниципального имущества городского округа «город Якутск», расположенного по адресу г.

		Якутск, Сергеляхское шоссе, 5 км, строение 14.
2	Концедент	Городской округ «город Якутск».
3	Концессионер	ООО «Ренессанс наследие».
4	Вид строительства	Снос (демонтаж) и строительство деревянного здания.
5	Адрес расположения объекта	г. Якутск, Сергеляхское шоссе, 5 км, строение 14.
6	Кадастровый номер земельного участка для строительства объекта с элементами снесённого здания	14:36:107006:527.
7	Сроки выполнения	24 месяца с момента заключения концессионного соглашения в отношении недвижимого муниципального имущества городского округа «город Якутск», расположенного по адресу г. Якутск, Сергеляхское шоссе, 5 км, строение 14.
8	Этапы работ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Проектирование (в том числе изыскания грунтов) – 8 месяцев 2. Снос (демонтаж) здания – 2 месяца. 3. Подготовка земельного участка – 2 месяца. <ol style="list-style-type: none"> 3.1. Планировка территории 3.2. Устройство ограждения 4. Фундаментные работы – 3 месяца 5. Транспортировка демонтированного здания – 1 месяц. 6. Строительство здания на подготовленный фундамент с элементами демонтированного здания – 2

		<p>месяца.</p> <p>7. Кровельные работы – 2 месяца.</p> <p>8. Внешняя и внутренняя отделка – 2 месяцев.</p> <p>9. Подключение к сетям инженерного снабжения – 2 месяца.</p> <p>10. Реставрационные работы (карнизы, наличники, ставни) – 2 месяца.</p>
9	Источник финансирования	Собственные средства ООО «Ренессанс наследие».
10	Особые условия строительства	Максимальное сохранение материалов (свыше 70 %) планируемого к сносу (демонтажу) здания расположенного по адресу г. Якутск, Сергеляхское шоссе, 5 км, строение 14 при строительстве (воссоздании) здания на земельном участке с кадастровым номером 14:36:107006:527.
11	Объемы проектирования	Эскизный проект, проекты подключения к ресурсным сетям.
12	Требования к благоустройству участка	Благоустроить земельный участок с кадастровым номером 14:36:107006:527 в соответствии с эскизным проектом согласованным с Управлением архитектуры и градостроительной политики Окружной администрации города Якутска и действующими градостроительными нормами до ввода объекта настоящего соглашения.
13	Требования о необходимости выполнения экологических и санитарно-эпидемиологических условий	Будут предусмотрены проектом по согласованию с Департаментом градостроительства и транспортной инфраструктуры Окружной администрации города Якутска.

14	Требования к строительно-монтажным работам	<p>- По результатам работ провести обследование с оформлением заключения ВООПИиК о соответствии произведенных работ;</p> <p>- Все работы проводить в соответствии с правилами техники безопасности, надлежащим образом оформлять документацию по технике безопасности;</p> <p>- Соблюдать все необходимые меры противопожарной безопасности и требования законодательства РФ об охране окружающей среды.</p>
15	Описание объекта	<p>1 этаж 13х6,5 м. с капитальной стеной по середине длинной стороны. Стены бревенчатые диаметром 35-40 см., полы дощатые. Пристроена веранда размером 13х2,8 м. Деревянное крыльцо на 1 этаже.</p> <p>2 этаж 6,5х6,5 м. Стены бревенчатые. Пристроена веранда размерами 3х6,5 м. Имеется деревянная лестница с площадкой на 2 этаж Кровля по деревянным стропилам из стальных листов.</p> <p>Объемы материалов:</p> <p>- Цокольная часть: Обвязка 17 м³; балки 6,5 м³; лежки 3,5 м³; итого 27 м³.</p> <p>- Бревна 1 этажа с капитальной стеной и балками перекрытий: стены наружные 52 мп х 0,4х2,8=58 м³; простенки 1,5 мпх2,8х0,4= 2 м³; капитальная стена – перегородка 7х1,2х0,4 =3,5 м³; балки 7,5х2х,4х0,4 = 2,5м³; поперечные балки 7х0,4х0,4х10=11 м³; итого 77 м³.</p> <p>- Бревна 2 этажа с балками перекрытий: стены наружные 30 м³; балки перекрытия 14 м³; итого: 34</p>

	<p>м3; всего бревен $27+77+34=138$ м3.</p> <p>Доски веранды 1 этажа 2,5 м3. Доски веранды 2 этажа 1,5 м3.</p> <p>Доски полов и лаги 1 этажа 6 м3. Доски полов и лаги 2 этажа 4 м3. Доски полов веранды 1 этажа 4 м3. Доски потолка 1 этажа 6 м3. Доски потолка 2 этажа 4 м3. Перегородки 2 этажа 1,5 м3. Итого досок 30 м3. Лестницы и площадки с косоурами 1 и 2 этажей 10 м3.</p> <p>Стропильная система из досок 20 м3. Кровля из стальных листов 250 м2.</p> <p>Окна двери и разное 10 м3.</p> <p>Всего материалов: Бревна 138 м3; доски 30 м3; лестницы 10 м3; стропильная система 20 м3; кровля 20 м3; разное 10 м3.</p> <p>Всего 228 м3.</p>
--	--

Обмерный план Объекта Соглашения

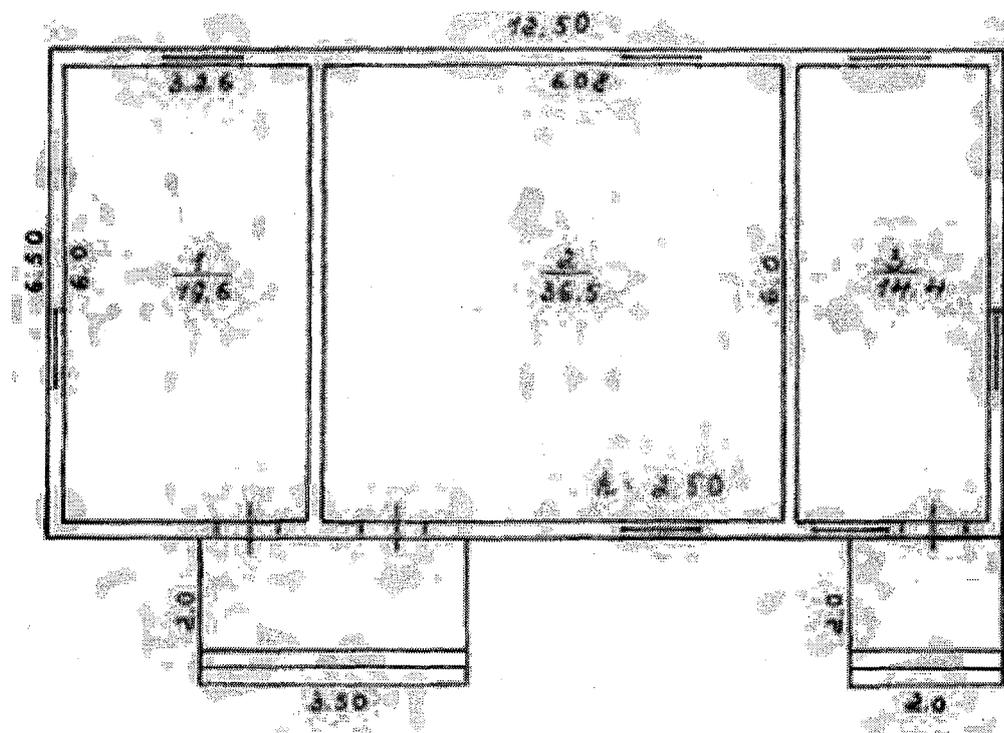
1 этаж

Таб.1

Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м.)	Объем (куб.м.)
Торговое помещение	$12,50 \times 6,50$	81,3	2,8	229
Крыльцо	$3,50 \times 2,0 + 2,0 \times 2,0$	11		

Рис.1

Масштаб 1:100



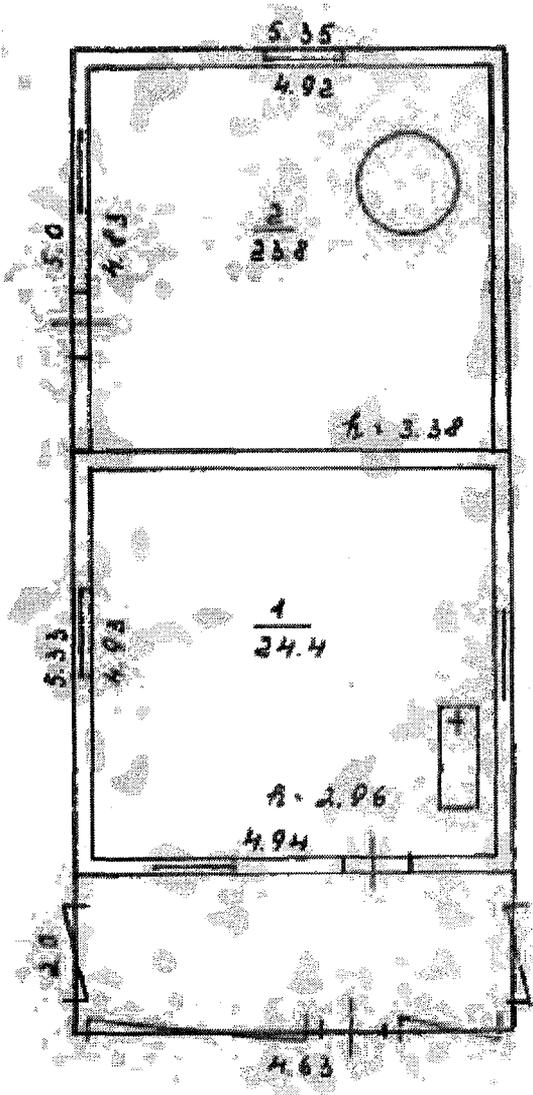
1 этаж

Таб.2

Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м.)	Объем (куб.м.)
Кухня	5,33 x 5,35	28,5	3,26	93
Котельная	5,35 x 5	26,8	3,68	98
Веранда	2,0 x 4,63	9,3		

Рис.2

Масштаб 1:100



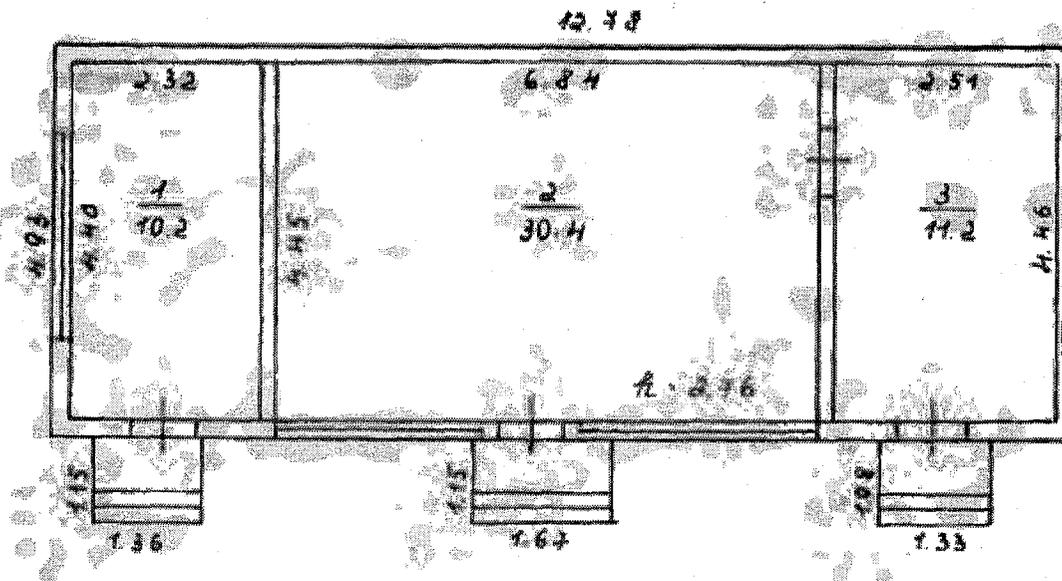
1 этаж

Таб.3

Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м.)	Объем (куб.м.)
Офис	$4,93 \times 12,78$	63	3,06	193
Крыльцо	$1,15 \times 1,36 + 1,67 \times 1,15 + 1,08 \times 1,33$	4,9		

Рис.3

Масштаб 1:100



1 этаж

Таб.4

Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м.)	Объем (куб.м.)
Выставочный зал	6,50 x 12,70	82,6	2,71	224

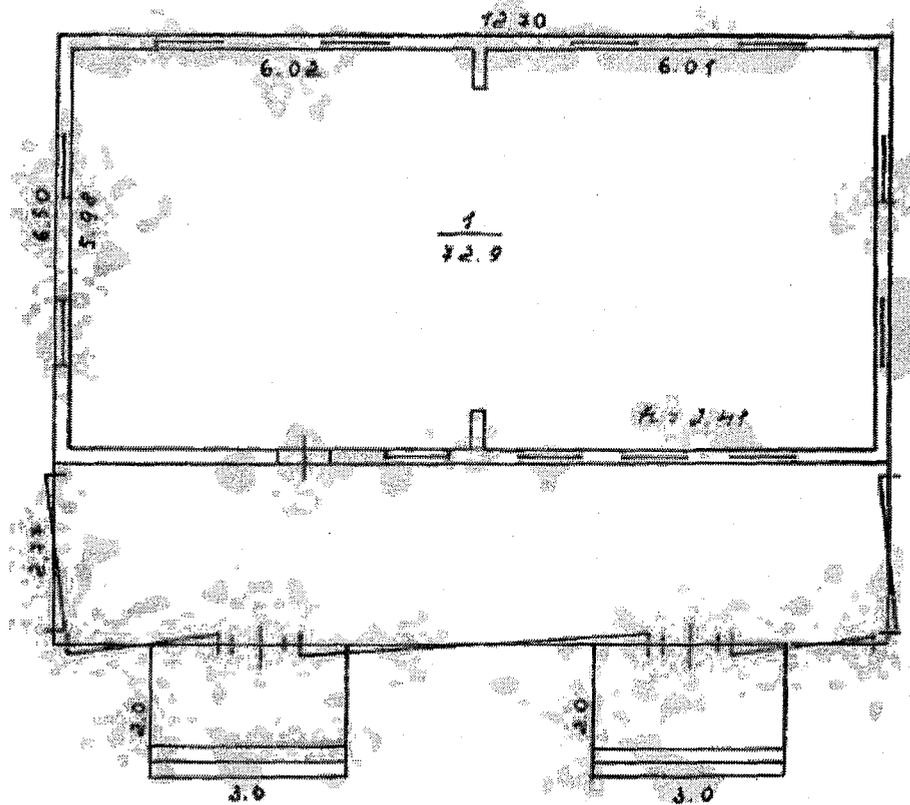
2 этаж

Таб.5

Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м.)	Объем (куб.м.)
Веранда	2,77 x 12,70	35,2		

Рис.4

Масштаб 1:100



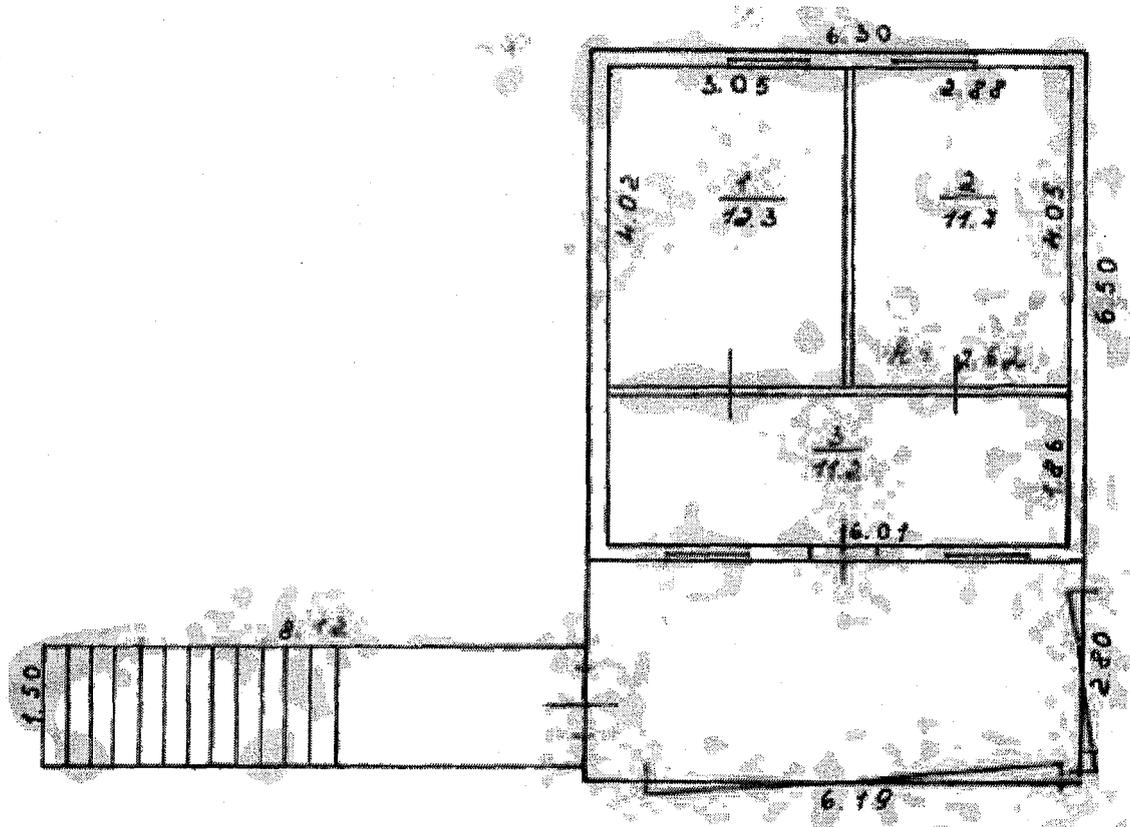
2 этаж

Таб.6

Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м.)	Объем (куб.м.)
Веранда	$6,19 \times 2,80$	(17,3)		
Лестница	$1,50 \times 8,12$	(12,2)		
Крыльцо	$(2,0 \times 3,0) \times 2$	12		

Рис.5

Масштаб 1:100



2 этаж

Таб.5

Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м.)	Объем (куб.м.)
Офис	6,24 x 8,88	55,4	3,44	191
Веранда	3,10 x 6,24	19,3		
Веранда	11,95 x 4,20	50,2		

Рис.6

Масштаб 1:100

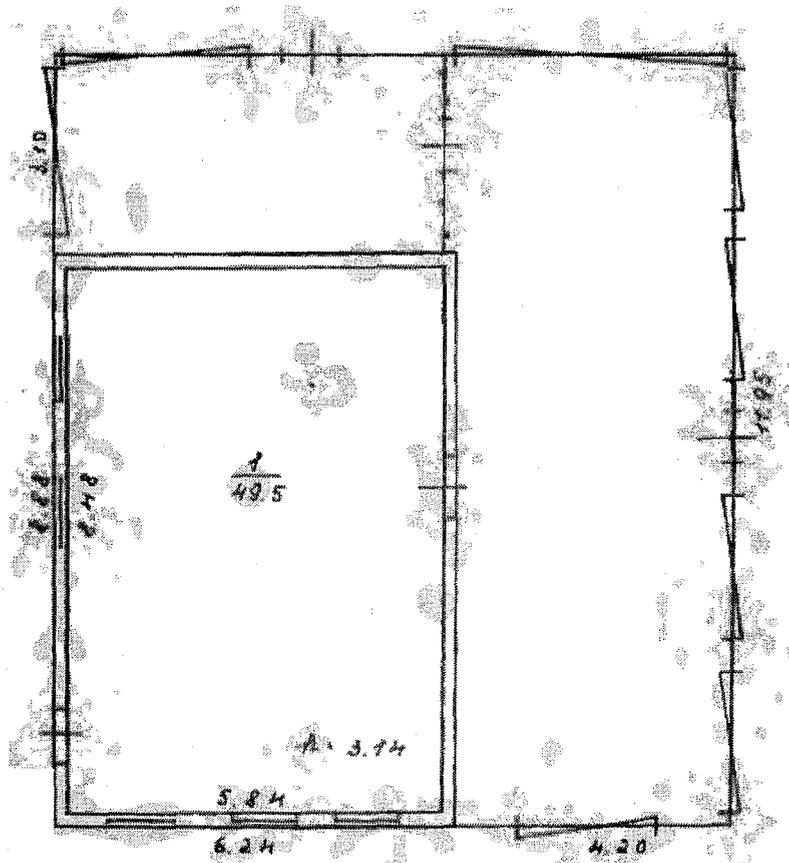


Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4

