



Город Краснодар

КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА
Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу:
г. Краснодар, ст. Старокорсунская,
ул. Спортивная, 22



25 апреля 2018 года



Программа поддержки
проектных инициатив.
АНО "Национальный Центр ГЧП"

Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: г. Краснодар, ст. Старокорсунская, ул. Спортивная, 22

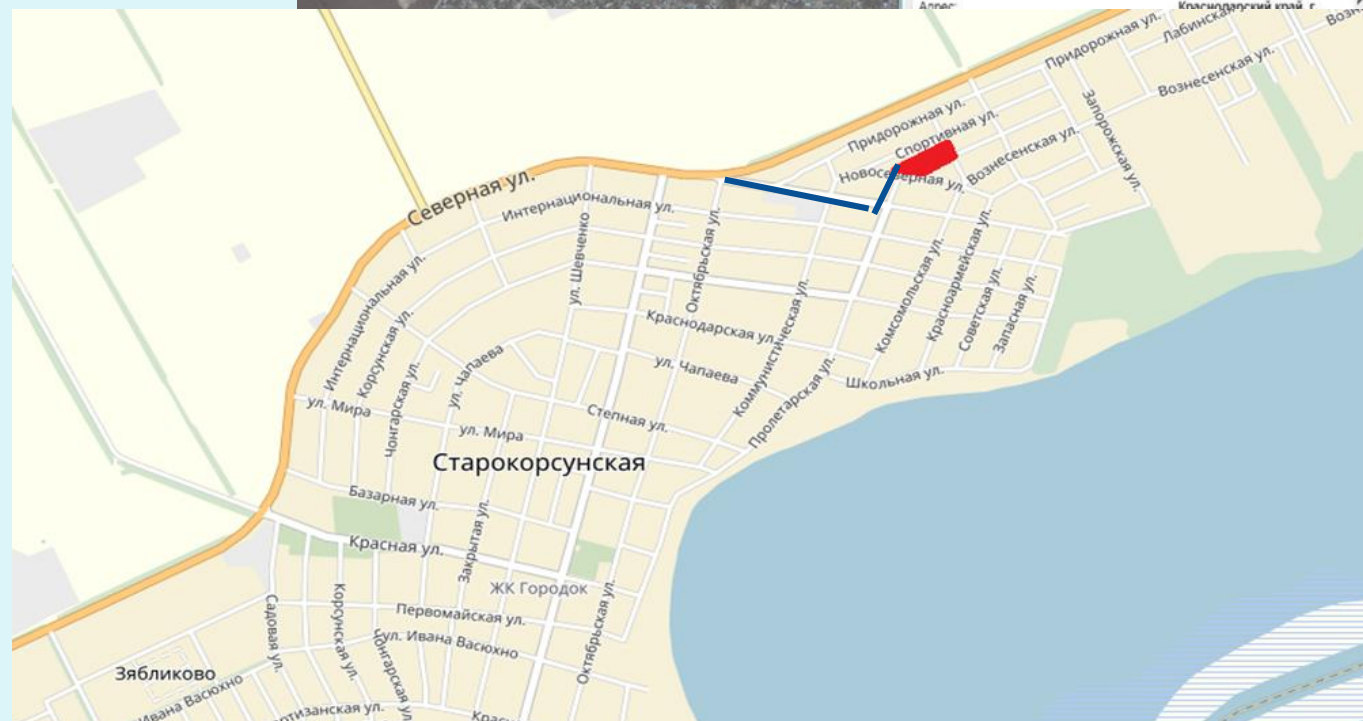
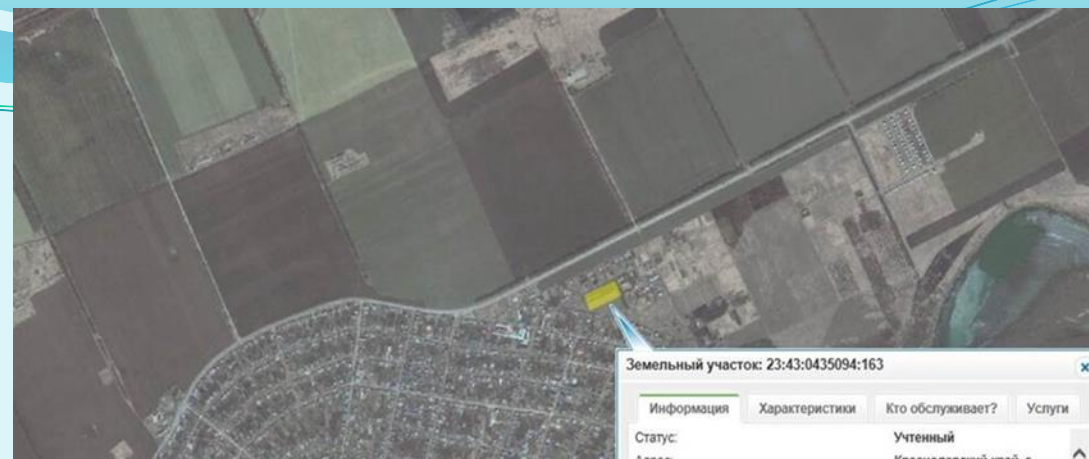
-  Существующая автодорога краевого значения
-  Существующая автодорога
-  Земельный участок под возведение объекта

Характеристики участка:

Площадь – 20 028 кв.м. ;

Кадастровый номер - 23:43:0435094:163;

Разрешенное использование: для строительства физкультурно-оздоровительного комплекса;
Предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования муниципальному казенному учреждению «Единая служба заказчика».



О ПРОЕКТЕ



Основная цель проекта

Социально-экономическое развитие муниципального образования город Краснодар, удовлетворение потребности населения Карасунского внутригородского округа города Краснодара в здоровом образе жизни



Уровень проекта

Муниципальный



Форма реализации проекта

Концессионное соглашение, в соответствии с Федеральным законом №115 – ФЗ «О концессионных соглашениях»



Объект соглашения

Физкультурно-оздоровительный комплекс (вновь созданный)

Площадь здания – 4 601 кв.м.

Разработана проектно-сметная документация. Получено положительное заключение гос. экспертизы в 2015 г.

Площадь земельного участка – 2 га.

Срок окупаемости проекта – 17,4 года



Ориентировочный срок реализации проекта

до 2038 года



Ориентировочные сроки реализации основных этапов проекта

2018 - предпроектная подготовка

2019 - конкурсные процедуры

2020 - 2021 - инвестиционная стадия

2022-2038 – эксплуатационная стадия



Предполагаемая общая стоимость проекта (строительство)

300 млн. рублей



Предполагаемый объем финансирования капитальных затрат

100% - средства инвестора (концессионер)



Предполагаемый объем финансирования проекта в период эксплуатации

Эксплуатационные расходы 11,4 млн. рублей ежегодно

Экономические параметры проекта

Валовая выручка в год

33 млн. рублей в год

Посещаемость (по проектной документации)

230 чел. в день.

Планируемая чистая прибыль в год (с 12 года от даты начала реализации проекта)

21,6 млн. рублей в год;

Концессионная плата

10 тыс. руб. одновременно, предоставление бесплатных занятий не менее 6 часов в неделю

Среднегодовая сумма налоговых платежей

4,3 млн. руб. в год, в том числе в консолидированный бюджет края – 2,0 млн. руб. в год

Социальная эффективность

создание 20 рабочих мест

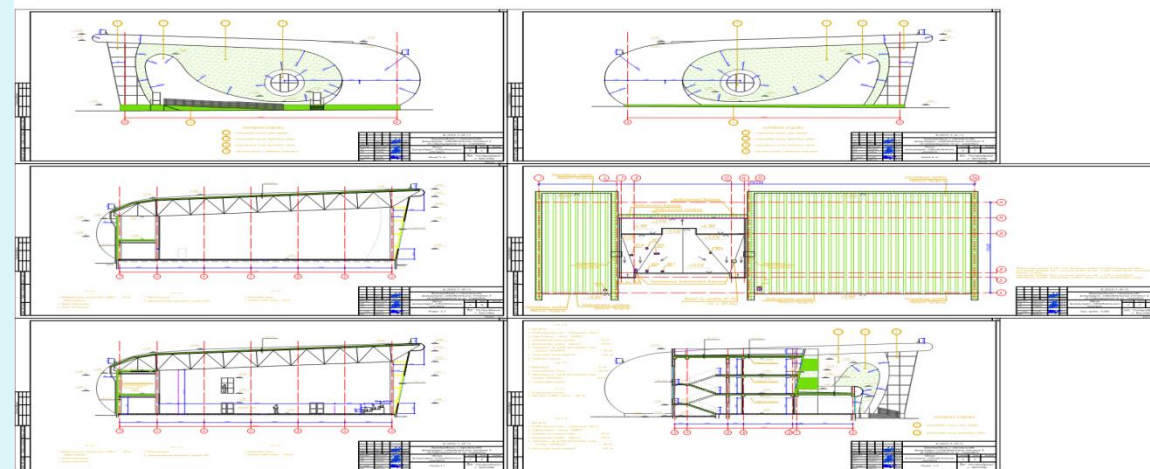
Площадь застройки

17,4% от общей площади участка



ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО ФИЗИКУЛЬНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В СТ. СТАРОКОРСУНСКАЯ ПО УЛ. СПОРТИВНОЙ

ООО "РОССТРОЙПРОЕКТ"



ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНОСТИ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЕ



Энергоснабжение

Максимальная мощность 175 кВт, в т.ч. на период строительства 30 кВт.

Основной источник питания ПС 110/35/10кВ «Старокорсунская».
Общая сметная стоимость объектов энергетического хозяйства 4,6 млн. рублей



Водоснабжение и водоотведение

Необходимо выполнить проект на водоснабжение здания ФОК.
Гарантируемый напор в точке присоединения – 10 м.куб/ сут.
Разрешаемый отбор питьевой воды 31 м.куб/сут.
Для откачки септиков МУП ЖКХ «Корсунское» имеет вакуумные машины. Ориентировочная стоимость септика 636,5 тыс. руб.
Наружные сети ливневой канализации 1,7 млн. рублей.



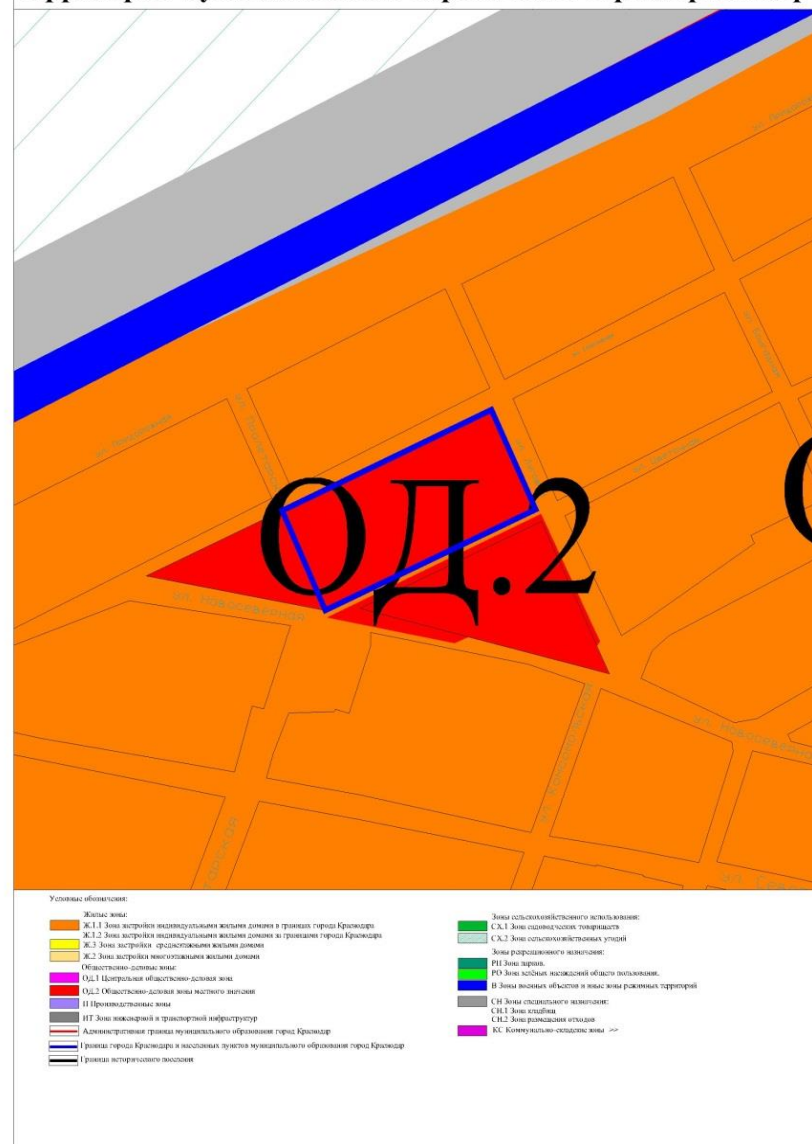
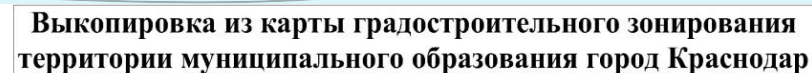
Газоснабжение

Присоединяемое газоиспользующее оборудование с максимальным часовым расходом газа 133 м3/ч.
Давление газа в точке подключения: минимальное 0,3 Мегапаскаль, максимальное 0,6 Мегапаскаль.
Ориентировочная стоимость наружного газоснабжения 579 тыс. руб. (в ценах на 3 кв. 2015 г.)

Общая сметная стоимость проектирования наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения ориентировочно 7, 5 млн. рублей (в ценах на 3 кв. 2015г.).

Ориентировочная стоимость оплаты договора на технологическое присоединение к сетям газо и электро снабжения 10 млн. рублей.

Генеральный план и правила землепользования и застройки



ХАРАКТЕРИСТИКА СИТУАЦИИ

Достижение значений индикаторов стратегии развития муниципального образования город Краснодар



Увеличение количества людей, ведущих спортивный образ жизни



Ввод в эксплуатацию нового объекта физической культуры

Достижение показателей программы комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования город Краснодар на 2017-2027 годы



По результатам реализации Программы к 2027 году ожидается охват 49,8% от общей численности населения города



Прирост инвестиций в основной капитал

Выполнение показателей социально – экономического развития



Повышение уровня жизни населения

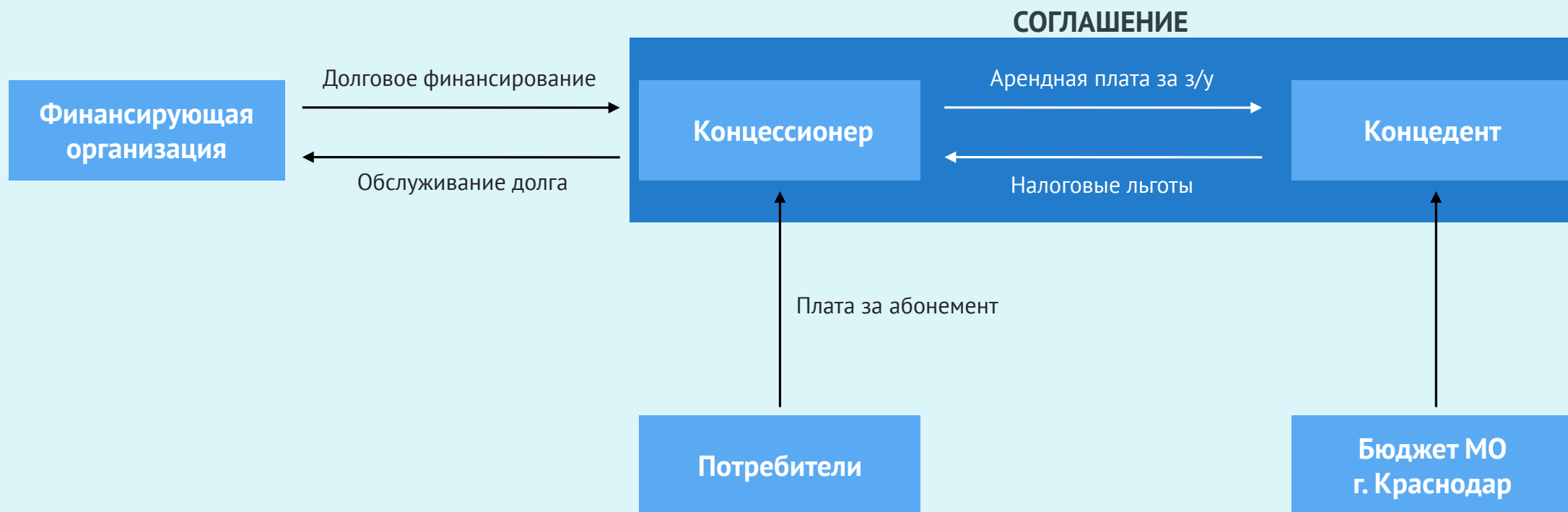


Увеличение поступлений в бюджет муниципального образования город Краснодар



Повышение показателей качества жизни населения

ПРАВОВАЯ И ФИНАНСОВАЯ СТРУКТУРА ПРОЕКТА (ПРИМЕРНАЯ)



УКРУПНЕННЫЙ ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

№	Мероприятия по проекту	Период, год.											
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	...	2037	2038
1	Прединвестиционный этап												
1.1.	структурирование проекта	-сентябрь											
1.2.	решение о заключении реализации проекта (НПА)	октябрь											
1.3.	конкурсная процедура	-декабрь											
1.4.	привлечение долгового финансирования	-декабрь											
2	Инвестиционный этап (строительство)		январь-	-декабрь									
3	Эксплуатационный этап				январь-								- декабрь
4	Завершение проекта												декабрь

ВОЗМОЖНЫЕ РИСКИ ПРОЕКТА И ИХ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ

ОСНОВНЫЕ РИСКИ	На публичном партнере	На частном партнера	На обеих сторонах
РИСКИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ			
Согласование проектной документации		√	
Сроки проектирования		√	
Изменение норм проектирования			√
РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА			
Обременение / сервитуты	√		
Ограничение доступа на участок	√		
Культурно / археологическое наследие			√
Экологические ограничения	√		
Геотехническое состояние почвы / грунта	√		
Предыдущие подземные работы	√		
Неизвестные и скрытые дефекты	√		
РИСКИ СТРОИТЕЛЬСТВА			
Неверной оценки стоимости проекта (некорректность проектной документации)		√	
Превышение сроков строительства, не связанные с неисполнением обязательств публ. партнер.		√	
Превышение сроков строительства, обусловленные деятельностью гос. и мун. органов	√		
Влияние макроэкономической или политической ситуации на сроки строительства		√	
Урон и убытки, вызванные третьими лицами		√	
Действия или бездействия подрядчиков / субподрядчиков		√	
Изменение стоимости строительных материалов		√	
Низкое качество проектной документации, приведшее к увеличению стоимости строительства		√	
Изменение законодательства и нормативов			√
РИСКИ ЭКСПЛУАТАЦИИ			
Низкое качество строительных работ, приведшее к увеличению стоимости тех.эксплуатации		√	
Изменение законодательства	√		
Эксплуатационная готовность оборудования		√	
Фискальные изменения	√		
Риски неэффективного управления объектом		√	
ИНЫЕ РИСКИ			
Инфляционные риски			√
Валютные риски			√
Риски увеличения стоимости заемного финансирования на этапе эксплуатации		√	
Политические и законодательные риски по проекту в целом	√		
Обязательства непреодолимой силы / не страхуемые риски		√	

ОЖИДАЕМЫЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

№	Задачи, закрепленные в документах целеполагания (стратегиях), на достижение которых направлен проект	Цели и/или задачи, закрепленные в документах планирования (гос. и мун. программах), на достижение которых направлен проект	Показатели / индикаторы государственных и муниципальных программ на достижение которых направлен проект	Вклад в достижение целевых показателей / индикаторов
1	Развитие инвестиционной деятельности в муниципальном образовании город Краснодар	Создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в экономику муниципального образования город Краснодар	Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств), млн. рублей	+300 млн. руб.
2	Достижение показателей программы «Об утверждении программы комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования город Краснодар на 2017-2027 годы»	Увеличение к 2027 году числа систематически занимающихся спортом от общей численности населения города до 49,8%	Сохранение к 2027 году нормативной обеспеченность населения муниципального образования город Краснодар спортивными залами общего пользования	130 м. спортивной площади на 1000 жителей
3	Достижение значений индикаторов стратегии развития Краснодарского края до 2030 года	Ввод в эксплуатацию нового объекта спортивно-оздоровительной инфраструктуры, количество спортивных залов на 1000 жителей, количество бассейнов на 100 жителей	Ввод в эксплуатацию нового объекта спортивно-оздоровительной инфраструктуры	+1

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ



Основные этапы дальнейшей подготовки проекта публичным партнерам до коммерческого закрытия



01. Маркетинговое обоснование реализации проекта, анализ интенсивности



02. Разработка укрупненной концепции реализации проекта



03. Актуализация (разработка) проектно – сметной документации (+ экспертиза)



04. Разработка финансовой модели



05. Оценка и предоставление земельного участка



06. Разработка проекта концессионного соглашения



07. Организация и проведение конкурсных процедур