**1.5. Прогнозна оцінка вартості проекту. Напрями використання інвестицій.**

Загальна вартість реалізації проекту створення Міжнародного реабілітаційного містечка «ІnterMedical-EcoCity» є сукупною вартістю усіх складових проекту: оздоровчої зони; оздоровчо-рекреаційної; парково-громадської та житлової забудови.

*Оздоровча зона*

Основною та першочерговою для проекту Міжнародного реабілітаційного містечка «ІnterMedical-EcoCity» є оздоровча зона – зона Міжнародної реабілітаційної клініки. Загальна вартість реалізації проекту створення клініки представлена в таблиці 1.5.

Таблиця 1.5 – Загальна вартість створення Міжнародної реабілітаційної клініки (І черга будівництва)

| *Перелік видатків* | *Натуральні показники, од.* | *Вартість одиниці виміру, тис. грн.* | *Сума витрат, тис. грн.* |
| --- | --- | --- | --- |
| Передінвестиційні дослідження та розробка проекту, в т.ч.: |  |  |  |
| -      маркетингові дослідження | 1 | 9 ,00 | 9,00 |
| -      розробка техніко-економічного обґрунтування | 1 | 7 ,00 | 7,00 |
| -      проведення конкурсних торгів щодо визначення генерального проектувальника | 1 | 5 | 5,00 |
| -      розробка передпроектних пропозицій | 3 варіанти | 10 | 30,00 |
| -      отримання містобудівних умов та обмежень | 1 компл. | 18 | 18,00 |
| -      збір технічних умов на підключення інженерних комунікацій | 1 компл. | 5 | 5,00 |
| -      топогеодезичні вишукування | 10 га | 130 | 130,00 |
| -      геологічні вишукування | 10 га | 83 | 83,00 |
| -      розробка проекту стадія «Ескізний проект» | 1 компл. | 25 | 25,00 |
| -      розробка проекту стадія «Проект» | 1 компл. | 5 005,00 | 5005,00 |
| -      проведення комплексної державної експертизи стадії «Проект» | 1 | 275 | 275,00 |
| -      розробка проекту стадія «Робоча документація» | 1 компл. | 4 095,00 | 4095,00 |
| Забезпечення земельною ділянкою, в т.ч.: |  |  |  |
| -      розробка технічної документації щодо відведення земельної ділянки площею ~ 10 га | 1 компл. | 100 | 100,00 |
| Будівельно-монтажні роботи в т.ч.: |  |  |  |
| комплекс будівель та споруд з влаштуванням інженерних мереж Херсонського Реабілітаційного Центру згідно з листом Мінрегіонбуда від 17.07.2012 № 7/15-11715 | 33 000 м2 | 9,041 | 298589,54 |
| Устаткування, меблі, інвентар тощо в т.ч. |  |  |  |
|
| -      обладнання для кафе, столової | компл. | 1 400,00 | 1400,00 |
| -      меблі, інвентар | компл. | 31 550,00 | 31550,00 |
| -      обладнання для безперебійного електропостачання, цифрового телебачення, зв’язку, відеоспостереження, мережеве обладнання | компл. | 4 950,00 | 4950,00 |
| -      медичне обладнання | компл. | 40180,15 | 40180,15 |
| Пусконалагоджувальні роботи |  | 1205,4 | 1205,40 |
| Адміністративні витрати (виконання функцій замовника 2,5 %) |  | 7458,82 | 7458,82 |
| **Разом** |  |  | **395120,914** |

*Загальна вартість створення І черги будівництва Міжнародної реабілітаційної клініки складає 395120,914 тис. грн. або* ***395,121 млн. грн.***

*Вартість створення ІІ черги будівництва* Міжнародної реабілітаційної клініки була розрахована за аналоговим методом розрахунку вартості І черги будівництва та склала ***553,169 млн. грн***.

***Загальна вартість будівництва оздоровчої зони складе 948,29 млн. грн***.

*Оздоровчо-рекреаційна зона*

Будівництво об’єктів оздоровчо-рекреаційної зони планується за рахунок приватних комерційних інвесторів. Загальна вартість будівництва основних об’єктів оздоровчо-рекреаційної зони представлено в таблиці 1.6.

Таблиця 1.6 - Загальна вартість будівництва основних об’єктів оздоровчо-рекреаційної зони

|  |  |
| --- | --- |
| Назва об’єкті будівництва | Необхідні інвестиційні витрати, млн. грн. |
| Курортні готелі | 691,2 |
| Санаторії для дітей з батьками | 1958,4 |
| Пансіонати | 547,2 |
| Міні-пансіонати | 460,8 |
| Молодіжні табори | 80,64 |
| Розважальні центри | 130,0 |
| Етнокомплекси | 345,6 |
| Басейни | 117 |
| Коледж | 168 |
| Всього | **4498,84** |

*Для розбудови необхідної інфраструктури Міжнародного реабілітаційного містечка «ІnterMedical-EcoCity» потрібно залучити* ***4498,84 млн. грн. приватних інвестицій.***

*Парково-громадська зона*

Загальні необхідні інвестиції на будівництво об’єктів парково-громадської зони представлено в таблиці 1.7.

Таблиця 1.7 – Загальні інвестиції в об’єкти парково-громадської зони

|  |  |
| --- | --- |
| Назва об’єкті будівництва | Необхідні інвестиційні витрати, млн. грн. |
| *Паркова зона* | |
| Аквапарк | 31,65 |
| *Громадська зона* | |
| Універсальний розважальний центр | 10,4 |
| Спортивний центр | 10,4 |
| Торгово-виставкові центри | 41,6 |
| Тематичні парки | 45 |
| Всього | **139,05** |

*Загальна вартість розбудови парково-громадської зони складе* ***139,05 млн. грн.***

***Інвестиції держави в підготовку території***

Для створення умов з залучення приватних інвестицій на розбудову оздоровчо-рекреаційної зони держава повинна забезпечити платформу, а саме забезпечити підготовку території та улаштування інженерних мереж.

Основні витрати держави на підготовку території та улаштування мереж представлено в таблиці 1.8.

Таблиця 1.8 – Державні інвестиції в підготовку території та інженерні мережі

| Види робіт | **Зона** | | | Загального призначення | Всього |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Оздоровча | Оздоровчо-рекреаційна | Паркова |
| Вартість, млн. грн. | | |
| **Гідротехнічні заходи** | 15,457 | 71,868 | 3,2 |  | **90,525** |
| **Вертикальне планування та дощова каналізація** | 9,2 | 42,3 | 4,6 |  | **56,1** |
| **Електропостачання, в т.ч.:** |  |  |  |  | **1000** |
| Спорудження КСЕСТ | 161,8 | 689 | 49,2 |  | 900 |
| Будівництво об’єктів електроенергетики |  |  |  | 100 | 100 |
| **Водопостачання, в т.ч.:** | 5,9345 | 14,3143 | 5,7112 |  | **25,96** |
| Прокладання вуличної водопровідної мережі |  |  |  | 7,33 | 7,33 |
| Прокладання внутрішньоділянкової водопровідної мережі |  |  |  | 7,5 | 7,5 |
| Будівництво ділянок водопровідних споруд |  |  |  | 11,13 | 11,13 |
| **Каналізація, в т.ч.:** | 1,971 | 13,2836 | 1,8854 |  | **17,14** |
| Прокладання вуличної самопливної мережі |  |  |  | 2,38 | 2,38 |
| Прокладання внутрішньо-ділянкової какналізаційної мережі |  |  |  | 7,65 | 7,65 |
| Прокладання напірної каналізаційної мережі |  |  |  | 2,31 | 2,31 |
| Будівництво каналізаційних насосних станцій |  |  |  | 0,8 | 0,8 |
| Будівництво каналізаційних очисних споруд |  |  |  | 4 | 4 |
| **Санітарне очищення, в т.ч.:** |  |  |  |  | **5,2** |
| Придбання сміттєвозів |  |  |  | 2,1 | 2,1 |
| Придбання прибиральних машин та механізмів |  |  |  | 2,8 | 2,8 |
| Розробка Схеми санітарного очищення |  |  |  | 0,3 | 0,3 |
| **Транспорт, в т.ч.:** |  |  |  |  | **766** |
| Будівництво територіальної авто дороги |  |  |  | 450 | 450 |
| Будівництво причалу для приймання суден |  |  |  | 20 | 20 |
| Будівництво мережі житлових вулиць |  |  |  | 210 | 210 |
| Будівництво перехоплюючої автостоянки |  |  |  | 80 | 80 |
| Будівництво автостоянок для тимчасового зберігання електрокарів та велосипедів |  |  |  | 6 | 6 |
| **Благоустрій, озеленення** | **4,8** | **23,68** | **3,52** |  | **32** |
| Озеленення території |  |  |  | 17,2 | 17,2 |
| Влаштування газонів |  |  |  | 6,6 | 6,6 |
| Влаштування пішохідних доріжок |  |  |  | 8,2 | 8,2 |
| **Всього** |  |  |  |  | **1992,925** |

*Загальні інвестиції держави в розвиток інженерних мереж та підготовку території складуть* ***1992,925 млн. грн.***

*Житлова забудова*

Проект створення Міжнародного реабілітаційного містечка «ІnterMedical-EcoCity» передбачає створення нових робочих міст, а отже і необхідність забезпечення житлом спеціалістів та обслуговуючий персонал, який буде працювати на території містечка. Тому передбачається будівництво державою житла для забезпечення працюючих житловими умовами. Загальна вартість державних інвестицій на житлову забудову представлено в таблиці 1.9.

Таблиця 1.9 – Вартість житлової забудови

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Найменування | Будинки, од. | Загальна площа, кв.м. | Вартість будівництва, тис.грн./кв.м | Витрати, млн.грн |
| с. Щасливцеве |  |  |  |  |
| постійне населення | 400 | 100 | 4,862 | 194,48 |
| тимчасове населення | 380 | 100 | 4,862 | 184,756 |
| с. Стрілкове |  |  |  |  |
| постійне населення | 300 | 100 | 4,862 | 145,86 |
| тимчасове населення | 460 | 100 | 4,862 | 223,652 |
| Всього |  |  |  | **748,748** |

*Інвестиції держави в житлову забудову складуть* ***748,748 млн. грн****.*

***Загальна прогнозна вартість проекту***

Загальна прогнозна вартість проекту створення Міжнародного реабілітаційного містечка «ІnterMedical-EcoCity» представлена в таблиці 1.10.

Таблиця 1.10 – Загальна вартість проекту

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Напрям інвестування | Джерело надходження інвестицій, млн. грн. | |
| **Держава** | **Приватний інвестор** |
| Оздоровча зона | 138,292 | 809,998 |
| Оздоровчо-рекреаційна | - | 4498,84 |
| Парково-громадська | - | 139,05 |
| Житлова забудова | 748,748 | - |
| Підготовка території та інженерні мережі | 1992,925 | - |
| Всього | **2879,965** | **5447,888** |
| **8327,853** | |

Отже, *для розбудови та розвитку Міжнародного реабілітаційного містечка «ІnterMedical-EcoCity*» необхідно **8327,853 млн. грн.,** структура інвестиційних витрат на створення Міжнародного реабілітаційного містечка «ІnterMedical-EcoCity» наступна: **державні інвестиції – 34,6%, приватні інвестиції – 65,4%.**

***Напрями використання державних інвестицій***: капітальне будівництво на розширене відтворення основних фондів і об’єктів соціальної інфраструктури. Наголосимо, що такі напрями державних інвестицій, як освоєння альтернативних джерел енергії та впровадження нового обладнання для високоякісного медичного обслуговування, є пріоритетними напрямами, відповідно до Постанови КМУ[[1]](#footnote-2) від 17.05.2012 року.

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 17.05.2012 року № 397 «Деякі питання визначення середньострокових пріоритетних напрямів інноваційної діяльності галузевого рівня на 2012-2016 роки» // http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/397-2012-%D0%BF [↑](#footnote-ref-2)