Уважаемый, Андрей Николаевич! Отправляю Вам расчеты оптимистического и пессимистического вариантов реализации проекта. Оптимистический – это выход на окупаемость. Пессимистический нет. Показатели, которые мы представили в предыдущем варианте, действительно завышены. Это связано с тем, что для выхода на окупаемость мы немного понизили затраты на зарплату персоналу (взяли среднее по Херсонской области), понизили затраты на полив 100 га зеленых насаждений и искусственно повысили доходы за счет расчета загрузки гостиниц и санаториев на 85% при реальных до 60%. При этом ставку дисконта мы взяли 17%, хотя реальная 21-22%.

Теперь немного подробнее по оптимистическому сценарию. Откройте, пожалуйста, закладку Державні інвестиції. Даний розрахунок зроблено на підставі даних Діпромісто, які вони розрахували посилаючись на ДБН. Зверніть увагу – вартість інженерних робіт – 1 млрд. 992 млн., з яких електрика – 1 млрд; транспорт – 766 млн. Якщо добавити житло – 748,8 млн. – то капітальні інвестиції держави 2 млрд 778 млн. на 360 га. Якщо додати інвестиції комерційні – то вартість будівництва ділянки 360 га – 4,5 млрд., а ділянки 54 га – 379 млн. Загалом на весь проект необхідно 7 млрд. 796 млн.

Якщо відкрити закладку Затрати – то ви побачите затрати за статтями виходячи з розрахунків, наданих Діпромісто. Зверніть увагу на суми заробітних плат – за розрахунками ДБН наданих Діпромісто на 2000 відпочиваючих необхідно 2000 обслуговуючого персоналу. Також зверніть увагу на вартість (червоним кольором) поливання-миття території та вартість електропостачання.

Звернемо Вашу увагу на маленьку деталь. Якщо б за нашою пропозицією ми удосконалили детальний план території 360 га (а не використовували план 2005 року) та ввели у межі цієї території житлову забудову, то всі комунальні розходи можна було розподілити між постійним населенням. А так, - це розходи держави!!!! Ще одна маленька деталь! Не випадково в ТЗ є пункт прогноз продажів. Аналіз цільового ринку, конкурентів та споживачів показав можливе завантаження даної території, яке реально 60% від розрахованих Діпромісто виходячи з протяжності пляжів. Якщо взяти за основу 60% завантаження та розрахувати необхідні будівлі на цю кількістю людей, при цьому саме у формі котеджного будівництва (найбільш популярного для відпочиваючих та дешевого за технологією будови) а не розділяти гектари на квадратні метри, ми зможемо отримати достатньо привабливі інвестиційні показники.

Обратите внимание на окупаемость объектов. Санатории и гостиницы не окупаются – при загрузке 2000 человек надо 2000 персонала – посмотрите зарплаты. Объекты меньшего размера и более функциональные полностью окупаются и достаточно быстро приносят прибыль.

Загальний висновок. Ознайомтесь будь ласка з оптимістичним і песимістичним сценарієм. Песимістичний сценарій – це реальні розрахунки за даними Діпромісто! Оптимістичний – на грані законодавства, проте окупає мий. Якщо нам дійсно потрібно зробити реальний проект – то на етапі ТЕО, якщо він буде, необхідно зробити новий детальний план території виходячи з реалій ринкової економіки, а не шаблонів радянських часів, які використовують проектувальники для функціонального зонування.

Таблиці фінансів і діаграма Ганта між собою пов’язані. Це дозволяє отримати відповіді на всі запитання.

З повагою, Тетяна