

Раздел 5. Технико-экономическое и финансовое обоснование проекта (укрупненный сметный расчет и схема финансирования проекта),

содержащее в том числе информацию об экономических и социальных эффектах, предполагаемой стоимости реализации проекта и источниках его финансирования

Введение

Согласно «Стратегии социально-экономического развития муниципального образования «Велижский район» на период до 2030 года»¹, основная цель муниципальной политики — повышение уровня и качества жизни населения, что будет обеспечиваться использованием и наращиванием экономического потенциала района. Приоритеты социально-экономического развития вытекают из главной стратегической цели.

Приоритет 1 «Человеческий потенциал»: развитие человеческого потенциала в муниципальном образовании, включающую в себя развитие отраслей социальной сферы, в том числе образования, физкультуры и спорта, культуры, создание комфортной среды жизнедеятельности.

Приоритет 2 «Условия для инвестиций и развития предпринимательства»: создание условий для привлечения инвесторов, развития малого и среднего бизнеса, путем выявления наиболее перспективных отраслей и производств, способных достигнуть высокой конкурентоспособности производимых товаров и услуг.

Для обеспечения постоянного и устойчивого повышения качества жизни населения района необходима реализация данных приоритетов путем повышения уровня материального благосостояния, улучшения состояния здоровья, расширения доступности образования, возможностей для духовного и физического развития личности, доступности жилья и комфортных условий проживания, улучшения качества окружающей среды.

Стратегические задачи развития общественных пространств

Городское развитие тесно связано с решением конкретных социально-экономических задач, в том числе и за счет создания общественных пространств.

¹ <https://velizh.admin-smolensk.ru/files/827/strategiya.pdf>

Социальные задачи: развитие местной идентичности, повышение доступности городских пространств для маломобильных групп населения, снижение миграционного оттока горожан и развитие социального капитала, активация городских сообществ, событийных и образовательных инициатив, повышение безопасности, создание условий для заботы о здоровье, занятия спортом.

Экономические задачи: создание новых рабочих мест, капитализация объектов коммерческой и жилой недвижимости для увеличения налоговых поступлений в бюджеты разных уровней, развитие туризма и расширение сферы услуг и развлечений за счет организации точек общественного питания, кофеен, пекарен, кинотеатра под открытым небом, развитие предпринимательской инициативы, повышение инвестиционной привлекательности города.

Одним из важнейших проектов развития общественных пространств Велижа является проект благоустройства центра города «Площадь времени». Он позволяет комплексно решить сразу несколько задач и проблем, стоящих на повестке Стратегии.

Согласно проведенному расчету, проект окупается в течение 14 лет и имеет индекс доходности в размере 3,6 %. Такой уровень окупаемости проекта является достаточным для проектов благоустройства.

Ключевые элементы экономики благоустройства

Экономика проекта благоустройства, как и любого другого проекта в сфере развития территорий, складывается из *трех* основных показателей: затрат на реализацию, эксплуатационных расходов на содержание, налоговых и неналоговых потоков. Разница между этими показателями отражает экономическую эффективность мероприятий по благоустройству. Если сумма всех поступлений в долгосрочной перспективе превышает сумму всех затрат, то проект можно признать экономически эффективным.

Результаты благоустройства нужно оценивать в долгосрочной перспективе на основе нескольких показателей: рост инвестиционной привлекательности города, рост бизнеса, увеличение налоговых поступлений; коррекция цен на недвижимость не происходит мгновенно и воспринимаются совсем не так остро, как неудобства, связанные с реализацией проекта благоустройства.

Развитие городской среды не является созданием общественного блага в чистом виде. Как показывает международная и российская практика, благоустройство оказывает косвенные положительные эффекты на прилегающие территории и местное сообщество: недвижимость становится дороже, появляются новые бизнесы, ДТП становится меньше, а жители становятся здоровее. Все это ведет к росту налоговых и неналоговых поступлений в бюджеты разных уровней.

Раздел 5.1. Укрупненный расчет затрат на реализацию проектных решений с указанием источников финансирования (средства государственной поддержки из федерального бюджета, средства регионального и/или муниципального бюджета, внебюджетные источники финансирования)

Описание проекта

«Площадь времени» включает в себя комплекс мер по благоустройству набережной, развитию малого постоянного выходного/сезонного бизнеса (ярмарки), улучшению детских игровых и спортивных площадок, созданию катка, зоны проката, а также облагораживанию сквера и мемориальной зоны.

Функционально территория проектирования представляет собой три больших зоны:

- Набережная
- Зона кафе и проката
- Зона сквера

Создание на площади павильонов позволит создать дополнительные рабочие места в каждом из них. Павильону потребуется два работника кафе для возможности работы посменно и работник, обслуживающий прокат оборудования. Кафе на набережной обеспечит рабочими местами 6 человек. Открытие летней площадки у существующего кафе в ДК потребует еще одного рабочего места. Ярмарочные павильоны не требуют создания постоянных рабочих мест, но при этом позволят поддерживать местных производителей.

В зона сквера располагается мемориальный комплекс, рядом с которым будет организован лекторий.

В холодное время года на территории городской площади устанавливается каток и открываются различные тематические ярмарки. На время новогодних гуляний на площади устанавливается елка и световое оформление. С набережной откроется зимний вид на реку Западная Двина, где горожане и туристы смогут сделать фотографии или просто насладиться видами. Кафе, недалеко от набережной работает в зимнее время, там можно согреться напитками и едой.

В будние дни на территории будет превалировать рекреационная функция: она станет использоваться как прогулочная зона семьями с маленькими детьми и пожилыми людьми. В вечернее время, после окончания рабочего дня, местность будет использоваться всеми возрастными и социальными группами. В это время на территории будут популярны зоны активного вида отдыха (каток, детская площадка).

В выходные дневная плотность населения будет выше, чем в рабочие дни — среди посетителей станет больше молодежи и взрослых с детьми. В эти дни более активно будут использоваться главная площадь и каток, также возможно строительство главной снежной горки на площади. Там же предполагается установка тематических ярмарок, как в праздничные дни, так и в будние, когда региональные хозяйства посещают город со своими продуктами.

п/п	Виды работ (затрат)	Объем работ, ед. изм.		Стоимость работ всего, руб.		Финансирование по годам		Источник средств
		Объем работ	ед. изм.	Стоимость за ед.	Общая стоимость	2021	2022	
1.	МАФ				36374300			
1	Скамья прямая со спинкой (для площади)	15	шт.	25000	375000	375000		Федеральный грант
2	Скамья прямая без спинки (для площади)	6	шт.	16000	96000	96000		Федеральный грант
3	Скамья прямая со спинкой (для набережной)	3	шт.	25000	75000		75000	Федеральный грант
4	Урна металлическая (площадь)	15	шт.	6000	90000	90000		Федеральный грант
5	Урна деревянная (набережная)	3	шт.	7500	22500		22500	Федеральный грант
4	Парковочный столбик (бетон)	20	шт.	3900	78000	78000		Федеральный грант
5	Велопарковка (покраска RAL)	4	шт.	7700	30800	30800		Федеральный грант
6	Стульчики для уличного кафе	20	шт.	13000	260000		260000	Внебюджетные источники
7	Столики для уличного кафе	10	шт.	12000	120000		120000	Внебюджетные источники
8	Зонты для уличного кафе	5	шт.	20000	100000		100000	Внебюджетные источники
9	Шезлонги	5	шт.	21000	105000		105000	Внебюджетные источники
10	Навигационный стенд	2	шт.	80000	160000	160000		Федеральный грант
11	Сигнация в мощении (горячекатанный металл)	13	шт.	20000	260000	260000		Федеральный грант

п/п	Виды работ (затрат)	Объем работ, ед. изм.		Стоимость работ всего, руб.		Финансирование по годам		Источник средств
		Объем работ	ед. изм.	Стоимость за ед.	Общая стоимость	2021	2022	
12	Настил на ступенях	10	шт.	20000	200000	200000		Федеральный грант
13	Указатель	5	шт.	20000	100000	100000		Внебюджетные источники
14	Выставочные стенды	2	шт.	150000	300000		300000	Федеральный грант
15	Ярмарочный павильон	10	шт.	150000	1500000		1500000	Внебюджетные источники
17	Ярмарочный стол	5	шт.	30000	150000		150000	Внебюджетные источники
18	Детский МАФ из дерева	1	шт.	100000	100000	100000		Федеральный грант
19	НТО	2	шт.	900000	1800000		1800000	Внебюджетные источники
20	Ледовый каток (с натуральным льдом)	1	шт.	1500000	1500000		1500000	Федеральный грант
21	Макет	1	шт.	900000	900000		900000	Федеральный грант
22	Входная группа на набережную	1	шт.	5000000	5000000		5000000	Федеральный грант
23	Игровое оборудование лестница	1	шт.	211000	211000	211000		Федеральный грант
24	Карусель	1	шт.	162000	162000	162000		Федеральный грант
25	Качалка-балансир	1	шт.	63000	63000	63000		Федеральный грант
26	Качели	1	шт.	116000	116000	116000		Федеральный грант
27	Въездной знак	1	шт.		2000000	2000000		Федеральный грант
28	Амфитеатр в сквере				500000		500000	Федеральный грант
2.	Озеленение				3400000			
1	Деревья (саженец 3 м)	-	-	-	2500000	2500000		Федеральный грант
2	Кустарники	-	-	-	600000		600000	Федеральный грант
3	Многолетники	-	-	-	300000		300000	Федеральный грант

п/п	Виды работ (затрат)	Объем работ, ед. изм.		Стоимость работ всего, руб.		Финансирование по годам		Источник средств
		Объем работ	ед. изм.	Стоимость за ед.	Общая стоимость	2021	2022	
3.	Дорожные покрытия				16862850			
1	Мощение бетонной плиткой тип 1(Размер 260*160, 160*160,100*160). Толщина 80*100	294	м ²	1800	529200	529200		Федеральный грант
2	Мощение бетонной плиткой тип 2 (Размер 260*160, 160*160,100*160). Толщина 80*100	54	м ²	1200	64800	64800		Федеральный грант
3	Мощение бетонной плиткой тип 4 (Размер 260*160, 160*160,100*160). Толщина 80*100	470	м ²	1800	846000	846000		Федеральный грант
4	Мощение бетонной плиткой тип 4 (Размер 260*160, 160*160,100*160). Толщина 80*101	225	м ²	1800	405000	405000		Федеральный грант
5	Мощение бетонной плиткой тип 5 (размер 1000*500 либо 900*300 серый). Толщина 80*100	483	м ²	1800	869400	869400		Федеральный грант
6	Деревянный настил	536	м ²	1000	536000		536000	Федеральный грант
7	Мелкозернистый асфальт	5742	м ²	1700	9761400	9761400		Федеральный грант
8	Отсев гравийный	224	м ³	1600	358400	358400		Федеральный грант
9	Плитка бетонная 300х100 (светло-серый)	661	м ²	1800	1189800	1189800		Федеральный грант

п/п	Виды работ (затрат)	Объем работ, ед. изм.		Стоимость работ всего, руб.		Финансирование по годам		Источник средств
		Объем работ	ед. изм.	Стоимость за ед.	Общая стоимость	2021	2022	
10	Плитка мелкоформатная бетонная 100х100 (светло-серый)	144	м²	1800	259200	259200		Федеральный грант
11	Деревянная брусчатка	9,7	м²	4500	43650		43650	Федеральный грант
12	Бетонные ступени, пандусы и подпорные стенки в сквере	1	шт.	-	2000000	2000000		Федеральный грант
4.	Освещение				5834000			
1	Опора освещения 7-8 м	30	шт.	45000	1350000	1350000		Федеральный грант
2	Опора деревянная 5 м	5	шт.	80000	400000		400000	Федеральный грант
3	Светильник для площади	47	шт.	65000	3055000	3055000		Федеральный грант
4	Светильник для ландшафтной зоны	5	шт.	65000	325000		325000	Федеральный грант
5	Архитектурная подсветка здания музея	8	шт.	25000	200000		200000	Федеральный грант
6	Линейные светодиодные светильники для деревянного амфитеатра и причала	20	шт.	25000	500000		500000	Федеральный грант
7	Уличная гирлянда	8	шт.	500	4000		4000	Федеральный грант
5.	Демонтажные работы				2000000	2000000		Федеральный грант
	Монтажные работы – установка типовых МАФ и освещения				4512980,5	1762980,5	2750000	Федеральный грант
6.	Проектные и изыскательские работы				5511000	5511000		Региональный и муниципальный бюджет
	Всего:				54 484 130,50	36492980,5	17991150	

Бюджет	Сумма инвестиций, руб.	Доля в проекте, %
Федеральный бюджет	44838130,5	82,3
Региональный и муниципальный бюджет	5511000	10,1
Частные инвестиции	4135000	7,6

Раздел 5.2. Укрупненный расчет ежегодных эксплуатационных расходов на содержание предлагаемых к созданию общественных пространств и объектов благоустройства с указанием источников финансирования (средства регионального и/или муниципального бюджета, внебюджетные источники финансирования)

Расчет эксплуатационных расходов на содержание территории после мероприятий по благоустройству производился по следующему алгоритму:

1. Определение статей расходов согласно предлагаемым мероприятиям по благоустройству.
2. Оценка удельной стоимости эксплуатации в рамках каждой статьи (согласно муниципальным нормативам либо согласно объектам-аналогам.
3. Оценка стоимости каждой статьи и, как результат, — получение общего объема эксплуатационных расходов.
4. Определение источников финансирования.

Расходы на содержание территории существенно увеличатся. В настоящее время производится только уборка территории и ремонт дорожного полотна, замена вышедших из строя элементов покрытий, ограждений, освещения и т.п. После реализации мероприятий по благоустройству необходимо будет дополнительно регулярно проводить ручную уборку территории, обслуживать озеленение, малые архитектурные формы и уличную мебель, детские и спортивные площадки, элементы освещения.

Ежегодные эксплуатационные расходы объекта благоустройства берет на себя муниципальный бюджет, за исключением коммерческих объектов, которые возводятся за счет внебюджетных источников средств. В общей сложности эти расходы составляют 1,5 млн руб. ежегодно без учёта инфляции. Из них 1150 тыс. руб. покрываются из муниципального бюджета и 350 тыс. руб. из внебюджетных источников.

Виды затрат	2023 г.	Источник средств
Малые архитектурные формы	474 000	Муниципальный бюджет
Навигация	15 000	Муниципальный бюджет
Ярмочные павильоны и стенды	350 000	Внебюджетные средства

Ледовый каток (с натуральным льдом)	320 000	Муниципальный бюджет
Качели и карусели	80 000	Муниципальный бюджет
Амфитеатр в сквере	152 000	Муниципальный бюджет
Озеленение	28 000	Муниципальный бюджет
Дорожные покрытия	52 000	Муниципальный бюджет
Освещение	29 000	Муниципальный бюджет
Всего:	1 500 000	

Раздел 5.3. Прогноз роста капитализации объектов недвижимости, попадающих в зону пешей доступности от проектируемых мероприятий комплексного благоустройства территорий

Рост кадастровой стоимости объектов

В зоне пешей доступности от реализуемого объекта находится жилая и коммерческая недвижимость в следующем объеме:

- Общая площадь жилой недвижимости — 11 589,9 кв. м
- Общая площадь коммерческой недвижимости — 5443,3 кв. м

Реализация проекта комплексного благоустройства позволит улучшить экономические территории города. Переосмысление городского пространства и повышение связности исторического центра ожидаемо приведет к увеличению attractiveness территории для местных жителей и притоку туристов в свете развития внутреннего туризма. Это обстоятельство вызовет рост предпринимательской активности в сфере торговли, общественного питания и др. отраслей сферы услуг.

Увеличение востребованности исторического центра прогнозируемо вызовет рост капитализации и арендных ставок коммерческой недвижимости из-за повышения спроса на услуги сервисной экономики. Кроме того, вероятно произойдет увеличение капитализации жилой недвижимости не только в центральной части города, но и в соседних районах.

№	Перечень объектов в пешей доступности	Общая площадь, м²	Текущая кадастровая стоимость объекта, руб.	Текущие ставки реализации руб./ м²	Текущие арендные ставки, руб. за м²/год	Перспективная кадастровая стоимость объекта, руб.	Перспективные ставки реализации, руб./ м²	Перспективные арендные ставки, руб. за м²/год
1	Объекты жилого назначения	11 589,9	123 570 610,4	21 600,0	1 800,0	138 399 083,7	24 200,0	2 000,0
1.1	Многоквартирные жилые дома	11 589,9	123 570 610,4	21 600,0	1 800,0	138 399 083,7	24 200,0	2 000,0
	ул. Советская, д. 13	338	4 498 346	21 600	1 800	5 038 148	24 200	2 000
	ул. Советская, д. 28/11А	1 922	21 828 274	21 600	1 800	24 447 667	24 200	2 000
	ул. Советская, д. 23/10	385	5 736 292	21 600	1 800	6 424 647	24 200	2 000
	ул. Советская, д. 26	329	3 601 734	21 600	1 800	4 033 942	24 200	2 000
	ул. Володарского, д. 12	577	3 327 009	21 600	1 800	3 726 250	24 200	2 000
	ул. Володарского, д. 14	276	3 977 227	21 600	1 800	4 454 494	24 200	2 000
	ул. Володарского, д. 16	458	4 410 248	21 600	1 800	4 939 477	24 200	2 000
	ул. Кропоткина, д. 18/12	605	6 508 575	21 600	1 800	7 289 603	24 200	2 000
	пл. Дзержинского, д. 8	304	3 542 896	21 600	1 800	3 968 043	24 200	2 000
	ул. Менжинского, д. 12	2 158	18 694 598	21 600	1 800	20 937 950	24 200	2 000
	ул. Кропоткина, д. 23/13	1 221	13 997 009	21 600	1 800	15 676 650	24 200	2 000
	ул. Кропоткина, д. 31	828	10 599 456	21 600	1 800	11 871 391	24 200	2 000
	ул. Кропоткина, д. 33	564	6 453 445	21 600	1 800	7 227 859	24 200	2 000
	ул. Кропоткина, д. 13/10	305	3 497 754	21 600	1 800	3 917 484	24 200	2 000
	ул. Кропоткина, д. 30	1 320	12 897 748	21 600	1 800	14 445 478	24 200	2 000
2	Объекты коммерческого назначения	5 267,8	77 673 867,3	10 000,0	1 666,7	32 941 458,4	8 000,0	2 800,0

№	Перечень объектов в пешей доступности	Общая площадь, м²	Текущая кадастровая стоимость объекта, руб.	Текущие ставки реализации руб./ м²	Текущие арендные ставки, руб. за м²/год	Перспективная кадастровая стоимость объекта, руб.	Перспективные ставки реализации, руб./ м²	Перспективные арендные ставки, руб. за м²/год
2.1	Отдельно стоящие объекты коммерческого назначения	5 143,1	75 979 150,4	10 000,0	2 500,0	31 043 375,4	12 000,0	2 800,0
	пл. Дзержинского, д. 2, Павильон "Цветы"	37	561 975	10 000	2 500	629 412	12 000	2 800
	ул. Советская, д. 18, Магазин «Велижские товары»	242	3 117 844	10 000	2 500	3 491 986	12 000	2 800
	ул. Советская, д. 11, ТЦ "Двина"	1 527	24 037 480	10 000	2 500	26 921 978	12 000	2 800
	ул. Советская, д. 8, Закусочная "Велижанка"			10 000	2 500		12 000	2 800
	ул. Советская, д. 8, Ресторан "Двина"	1 592	27 457 153	10 000	2 500	30 752 011	12 000	2 800
	ул. Советская, д. 10/2, Магазин "Анастасия"	143	1 708 728	10 000	2 500	1 913 775	12 000	2 800
	ул. Советская, д. 7, Универсам "Пятерочка"	567	10 038 385	10 000	2 500	11 242 991	12 000	2 800
	ул. Советская, д. 6, Павильон "Одежда"	20		10 000	2 500		12 000	2 800
	ул. Советская, д. 5, Павильон "Чайка"	20		10 000	2 500		12 000	2 800
	ул. Советская, д. 5, Павильон "Одежда"	20		10 000	2 500		12 000	2 800

№	Перечень объектов в пешей доступности	Общая площадь, м²	Текущая кадастровая стоимость объекта, руб.	Текущие ставки реализации руб./ м²	Текущие арендные ставки, руб. за м²/год	Перспективная кадастровая стоимость объекта, руб.	Перспективные ставки реализации, руб./ м²	Перспективные арендные ставки, руб. за м²/год
	ул. Советская, д. 5, Кафетерий "У Иваныча с пыла с жару"			10 000	2 500		12 000	2 800
	ул. Советская, д. 5, Магазин "Куриный дворик"	26	154 591	10 000	2 500	173 142	12 000	2 800
	ул. Советская, д. 5, Пекарня "Хлеб из тандыра"	78	463 774	10 000	2 500	519 427	12 000	2 800
	ул. Советская, д. 6, Магазин "Юниор"	32	234 591	10 000	2 500	262 742	12 000	2 800
	ул. Советская, д. 6, Магазин "Добро"	25	214 591	10 000	2 500	240 342	12 000	2 800
	ул. Советская, д. 3, Магазин "Стиль"	48	622 106	10 000	2 500	696 759	12 000	2 800
	ул. Советская, д. 3, стр. 2, Магазин "Спецодежда"	20	187 591	10 000	2 500	210 102	12 000	2 800
	ул. Комсомольская, д. 2, АО "Дикси-Юг"	291	3 610 315	10 000	2 500	4 043 553	12 000	2 800
	ул. Комсомольская, д. 1А/6, Магазин "Домовой"	49	327 482	10 000	2 500	366 780	12 000	2800
	ул. Комсомольская, д. 2, Магазин "Идеал"	20	145 591	10 000	2 500	163 062	12 000	2800
	ул. Комсомольская, д. 1А/6, Павильон "Дельфин и русалка"	50		10 000	2 500		12 000	2800

№	Перечень объектов в пешей доступности	Общая площадь, м²	Текущая кадастровая стоимость объекта, руб.	Текущие ставки реализации руб./ м²	Текущие арендные ставки, руб. за м²/год	Перспективная кадастровая стоимость объекта, руб.	Перспективные ставки реализации, руб./ м²	Перспективные арендные ставки, руб. за м²/год
	ул. Комсомольская, д. 1А/6, Павильон "Мишутка"	56		10 000	2 500		12 000	2800
	ул. Комсомольская, д. 1А/6, Павильон "Цветы"	25		10 000	2 500		12 000	2800
	ул. Советская, д. 22, Аптека	254	3 096 953	10 000	2 500	3 468 587	12 000	2800
2.2	Коммерческие помещения на первых этажах жилых домов	124,7	1 694 716,9	10 000,0	2 500,0	1 898 082,9	12 000,0	2 800,0
	ул. Советская, д. 13, Аптека "Долголет"	13	167 211	10 000	2 500	187 276	12 000	2 800
	ул. Советская, д. 28/11А, Магазин	76	978 828	10 000	2 500	1 096 288	12 000	2 800
	ул. Советская, д. 26, Парикмахерская	36	548 678	10 000	2 500	614 519	12 000	2 800
3	Коммерческие объекты, имеющие вакантные площади	175,5	3 636 842,1	10 000,0	2 500,0	4 073 263,2	4 000	2 800,0
3.1	Отдельно стоящие коммерческие объекты	175,5	3 636 842,1	10 000,0	2 500,0	4 073 263,2	12 000,0	2 800,0
	ул. Советская, д. 15, Магазин	176	3 636 842	10 000	2 500	4 073 263	12 000	2 800
	Итого по территории благоустройства	17 033,2	204 881 319,8	41 600,0	5 966,7	175 413 805,2	36 200,0	7 600,0

Раздел 5.4. Прогноз количества созданных мест приложения труда

Реализация предлагаемого проекта благоустройства города положительно повлияет на экономику города за счёт увеличения деловой активности, в частности благодаря созданию новых рабочих мест.

Прогнозируемое количество новых мест приложения труда в результате благоустройства центральной части города рассчитано исходя из предполагаемого открытия коммерческих площадей. Гарантийными письма от инвесторов (раздел 5.9) подтверждено создание минимум 3 новых объектов предпринимательской деятельности в сфере услуг и торговли непосредственно в зоне реализации проекта (раздел 5.6). Суммарное прогнозируемое количество рабочих мест на территории благоустройства составит 14 чел.

Кроме того, за счет увеличения проходимости территории и развития сферы услуг в шаговой доступности от территории проекта прогнозируется создание до 60 дополнительных рабочих мест.

№ п/п	Перечень показателей	Единицы измерения	Значение
1	Прогноз числа созданных мест приложения труда на территории проекта комплексного благоустройства. Рассчитывается по формуле $N_{\text{раб.}} = S / S_{\text{раб.}}$, где S – площадь объектов, $S_{\text{чел.}}$ – норма площади объектов на одно рабочее место	чел.	11
1.1	Объекты, используемые для получения коммерческой прибыли (магазины, предприятия общепита, парикмахерские, кинотеатры, концертные залы, рынки и т.д.)	чел.	4
1.1.1	Площадь объектов	м ²	120
1.1.2	Норма площади объекта на одно рабочее место объекта 1	м ² /чел.	30
1.2	Объекты используемые в целях предоставления услуг населению на безвозмездной основе (образование, культура и пр.)	чел.	7
1.2.1	Площадь объектов	м ²	350
1.2.2	Норма площади объекта на одно рабочее место объекта 1	м ² /чел.	50

№ п/п	Перечень показателей	Единицы измерения	Значение
2	Прогноз прироста мест приложения труда за счёт сокращения вакантных, заброшенных или неэффективно используемых объектов капитального строительства, расположенных в зоне пешей доступности от проектируемых мероприятий комплексного благоустройства территорий. Рассчитывается по формуле: $\Delta N = N_{\text{раб. (прогноз)}} - N_{\text{раб. (сущ.)}}$	чел.	60
2.1	$N_{\text{раб. (сущ.)}}$ – число существующих рабочих мест, S_1 – площадь всех объектов за вычетом вакантной площади объектов	чел.	54
2.1.1	Отдельно стоящие объекты коммерческого назначения (магазины, офисы, общепит, сфера услуг и пр.)	чел.	50
2.1.1.1	Площадь объектов	м ²	4 968
2.1.1.2	Норма площади объекта на одно рабочее место	м ² /чел.	100
2.1.2	Коммерческие помещения на первых этажах жилых домов (магазины, парикмахерские, общепит и пр.)	чел.	4
2.1.2.1	Площадь объектов	м ²	125
2.1.2.2	Норма площади объекта на одно рабочее место	м ² /чел.	30
2.2	$N_{\text{раб. (прогноз)}}$ – прогнозное число рабочих мест, определяемое по формуле: $N_{\text{раб. (прогноз)}} = S_2 \times v / S_{\text{чел.}}$, где v – прогнозный коэффициент, отражающий снижение доли вакантных и неэффективно используемых площадей. S_2 – вакантная площадь объектов (Приложение 3). В результате благоустройства общественных пространств снижение доли вакантности составит 40% ($v=0,4$), парковых зон – 30% ($v=0,3$), при прочем локальном благоустройстве – 20% ($v=0,2$).	чел.	6
2.2.1	Отдельно стоящие объекты коммерческого назначения (магазины, офисы, общепит, сфера услуг и пр.)	чел.	6
2.2.1.1	Вакантная площадь объектов	м ²	176
2.2.1.2	Норма площади объекта на одно рабочее место	м ² /чел.	30

Раздел 5.5. Расчет единоразовых и регулярных (ежегодных) налоговых и неналоговых потоков от реализации проектных решений и дальнейшей эксплуатации территории, благоустраиваемой в рамках проекта

В результате создания нового объекта городского благоустройства будет получен экономический эффект в виде увеличения налоговых и неналоговых поступлений по следующим статьям в объемах:

Таблица 5.5.1. Расчет поступлений от реализации проекта в бюджеты всех уровней

№ п/п	Перечень показателей	Единицы измерения	Значение
1	Прогноз роста поступлений по налогу на имущество от роста кадастровой стоимости объектов жилого и коммерческого назначения, расположенных в зоне пешей доступности. Рассчитывается по формуле: $\Delta \text{НИ} = (\text{КС}_2 - \text{КС}_1) \times (\text{С}_{\text{НИ}} / 100)$	тыс. руб.	555,7
1.1	Объекты жилого назначения	тыс. руб.	2 768,0
1.1.1	КС_2 – перспективная кадастровая стоимость объекта капитального строительства	тыс. руб.	261 969,7
1.1.2	КС_1 – текущая кадастровая стоимость объекта капитального строительства	тыс. руб.	123 570,6
1.1.3	$\text{С}_{\text{НИ}}$ – ставка налога на имущество	%	2
1.2	Объекты коммерческого назначения	тыс. руб.	2 212,3
1.2.1	КС_2 – перспективная кадастровая стоимость объекта капитального строительства	тыс. руб.	32 941,5
1.2.2	КС_1 – текущая кадастровая стоимость объекта капитального строительства	тыс. руб.	77 673,9
1.2.3	$\text{С}_{\text{НИ}}$ – ставка налога на имущество	%	2
2	Прогноз роста поступлений по налогу на землю от роста кадастровой стоимости земельных участков Рассчитывается по формуле: $\Delta \text{НИ} = (\text{КС}_{2 \text{ зу}} - \text{КС}_{1 \text{ зу}}) \times (\text{С}_{\text{ЗН}} / 100)$	тыс.руб.	3 508,3
2.1	$\text{КС}_{2 \text{ зу}}$ – суммарная перспективная кадастровая стоимость земельного участка	тыс.руб.	380 295,1
2.2	$\text{КС}_{1 \text{ зу}}$ – суммарная текущая кадастровая стоимость земельного участка	тыс.руб.	204 881,3

№ п/п	Перечень показателей	Единицы измерения	Значение
2.4	$C_{\text{зн}}$ – ставка земельного налога	%	2
3	Прогноз роста поступлений по НДФЛ от создания мест приложения труда на территории благоустройства и в зоне пешей доступности от них. Рассчитывается по формуле: $\text{НДФЛ} = N_{\text{раб}} \times \text{ЗП} \times 12 \times (C_{\text{НДФЛ}} / 100) \times 10^{-3}$	тыс.руб.	552,3
3.1	$N_{\text{раб}}$ – число созданных рабочих мест (из Приложения 6, сумма п.1 и п.2)	чел.	11
3.2	ЗП – средняя месячная заработная плата	руб./мес.	32 186
3.3	$C_{\text{НДФЛ}}$ – ставка налога на доходы физических лиц	%	13
4	Прогноз роста поступлений по налогу на прибыль (сумма п.п. 4.1 и 4.2)	тыс.руб.	610
4.1	Прогноз роста поступлений по налогу на прибыль от увеличения ставок сдачи в аренду объектов жилого и коммерческого назначения Рассчитывается отдельно для объектов жилой и коммерческой по формуле: $\Delta \text{НП}_A = (A_2 - A_1) \times S \times (R / 100) \times 0.25 \times 10^{-3}$	тыс.руб.	329,5
4.1.1	Объекты жилого назначения	тыс.руб.	92,1
3.1.1.1	A_2 – средняя перспективная ставка аренды 1 кв.м (из Приложения 5)	руб./кв.м	2 000
3.1.1.2	A_1 – средняя текущая ставка аренды 1 кв.м (из Приложения 4)	руб./кв.м	1 800
3.1.1.3	S – суммарная площадь объектов (из Приложения 3)	кв.м	11 590
3.1.1.4	R – рентабельность арендного бизнеса	%	16
4.1.2	Объекты коммерческого назначения	тыс.руб.	237,3
4.1.2.1	A_2 – средняя перспективная ставка аренды 1 кв.м (из Приложения 5)	руб./кв.м	2 800
4.1.2.2	A_1 – средняя текущая ставка аренды 1 кв.м (из Приложения 4)	руб./кв.м	1 667
4.1.2.3	S – суммарная площадь объекта (из Приложения 3)	кв.м	5 268

№ п/п	Перечень показателей	Единицы измерения	Значение
4.1.2.4	R – рентабельность арендного бизнеса	%	16
4.2	Прогноз роста поступлений по налогу на прибыль от созданных мест приложения труда на территории благоустройства и в зоне пешей доступности от них. Рассчитывается по формуле: $НП = N_{\text{раб}} \times B_{\text{чел}} \times (R / 100) \times (100 / (100 - C_{\text{нп}}) - 1) \times 10^{-3}$	тыс.руб.	280,4
4.2.1	N_{раб} – число созданных рабочих мест (из Приложения 6, сумма п.1 и п.2)	чел.	11
4.2.2	B_{чел} – среднеотраслевая выработка на 1 чел	руб./год	828 900
4.2.3	R – среднеотраслевая рентабельность отгруженной продукции	%	12
4.2.4	C_{нп} – ставка налога на прибыль	%	20
	Всего поступлений	тыс.руб.	5226,092546

Таблица 5.5.2. Расчет основных денежных потоков от реализации проекта в бюджеты всех уровней.

Наименование показателя	Ед. изм.	Итог	По годам с учетом инфляции					
			2020	2021	2022	2026	2030	2034
Коэффициент инфляции			1,06	1,12	1,19	1,50	1,90	2,40
Инвестиционные затраты	тыс. руб.	54484,13	38 682,56	20 214,86				
Эксплуатационные расходы	тыс. руб.	1 100,0	1 166,00	1 235,96	1 310,12	1 653,99	2 088,13	2 636,21
Сальдо	тыс. руб.	42 903,7	-34 308,9	-15 578,8	4 914,2	6 204,1	7 832,6	9 888,4
Сальдо дисконтированное	тыс. руб.	9 983,1	-34308,9	-14 766,6	4 415,2	4 499,5	4 585,4	4 673,0
Дисконтирование сальдо накопленного потока	тыс. руб.		-34 308,9	-49 075,5	-44 660,3	-26 789,2	-8 576,9	9 983,1

Таблица 5.5.2. Показатели экономической эффективности

Чистый дисконтированный доход	ЧДД	тыс. руб.	3 407,7
Индекс доходности	ИД	%	3,553
Внутренняя норма доходности	ВНД	%	6,408
Срок окупаемости	СО	лет	14

Раздел 5.6. Описание потенциала развития городского бизнеса, потенциал привлечения частных инвестиций в случае реализации проекта

Реализация проекта комплексного благоустройства центральной части г. Велижа должна стать результатом слаженной работы и соединения усилий органов местной власти, региональной власти и представителей местного предпринимательства, малого и среднего бизнеса. Прогнозируется создание новых мест приложения труда на базе новых коммерческих объектов, а также за счет диверсификации существующих предприятий сервисной экономики. Помимо этого, предполагается появление новых предприятий сферы услуг благодаря расширению торгово-сервисной отрасли городской экономики.

Полученные гарантийные письма от объектов предпринимательской деятельности, расположенных на территории проектирования, являются подтверждением заинтересованности бизнеса в реализации комплексного благоустройства общественного пространства. Так, ООО «Парус», в случае одобрения заявки на благоустройство, гарантирует реализовать разработанные предложения по расширению функционирующего объекта общественного питания за счет открытия летней террасы и расширения площади посадочных мест. ИП Д.М. Кусков намеревается выполнить работы по открытию объекта общественного питания, благоустройству прилегающей к нему территории и реализовать предложения по развитию ярмарочной торговли на муниципальной территории, выделенной для центрального рынка (в том числе, сувенирной продукции). ООО «Эко продукт» заявил о намерении открыть на территории непосредственного благоустройства объект гостиничного хозяйства и аптеку, а также принять участие в благоустройстве прилегающей к ним территории и оказании инвестиционной поддержки проекта благоустройства.

Кроме роста экономической активности, реализация проекта позволит повысить качество городской среды не только в центральном, но и в прилегающих к нему районах города. Активизация коммерческой активности и создание рабочих мест на предприятиях сферы услуг с высокой долей вероятности будут способствовать замедлению миграционного оттока жителей трудоспособного возраста. Рост выручки

позволит предпринимателям увеличить размер оплаты труда сотрудников, что положительно отразится на уровне и условиях жизни местных жителей.

Связь проекта с существующими и перспективными инвестиционными проектами на территории города/района

Особым драйвером развития данной территории, привлечения большого количества посетителей и, как следствие, развития бизнес инициатив послужит благоустройство прилегающей к проекту территории за счет грантовой поддержки по различным программам. Инвестиции в развитие прилегающей территории за счёт различных программ по направлениям объединят усилия муниципалитета, общественных организаций и частных инвесторов и создадут синергетический эффект.

Раздел 5.7. Описание иных экономических и социальных эффектов

Пространство объекта благоустройства спроектировано таким образом, чтобы обеспечить посетителей развивающим и полезным для здоровья досугом. Для этого были проведены встречи с представителями различных общественных организаций и инициативными группами граждан. По итогам таких встреч удалось предусмотреть возможность организовывать досуг для различных групп жителей города. В жизнь объекта благоустройства будут вовлечено большинство общественных организаций.

Потенциальная популярность нашего проекта и вовлечение горожан в развивающие активности будет иметь целый ряд социальных эффектов:

- Историческая часть города станет актором современного развития территории не только города, но и окружающего его района;
- Реализация проекта позволит создать в историческом центре связанное туристско-рекреационное пространство, что является необходимым для формирования туристического бренда города и включения его в сервисную экономику;
- Проект повысит привлекательность территории благоустройства, сделав ее безопасной и доступной для местных жителей;
- Благоустройство позволит переосмыслить историческое пространство города и ожидаемо будет способствовать концентрации на его территории творческих и экономических активных жителей;
- За счет трансформации и развития пешеходных зон предполагается снижение концентрации автомобильного транспорта в центральной части города.

Помимо социальных эффектов мы прогнозируем появление дополнительных (в том числе и косвенных) экономических эффектов:

1. Увеличение стоимости частных квартир отражается на сборах налога на имущество физических лиц;

2. Снижение затрат муниципалитета на обслуживание коммунальных систем, повторный ремонт и ликвидацию последствий аварий, т. к. общественные территории становятся безопаснее;
3. Рост прибыли предприятий и увеличение налоговых поступлений;
4. Удобное и красивое городское пространство, развитая туристическая инфраструктура (отели, кафе, интересные события) побуждают проезжающих мимо туристов выбирать Велиж как место отдыха на пути следования по своему маршруту. Тем самым, путешественники будут приносить доход местному бизнесу и муниципалитету.