**5.2.1 Розрахунок потреби в інвестиційних ресурсах в основний і оборотний капітал**

Загальна вартість реалізації проекту створення Міжнародного реабілітаційного містечка «ІnterMedical-EcoCity» є сукупною вартістю усіх складових проекту (табл. 5.27 – 5.29).

Таблиця 5.27 – 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 «ЕП» | 1 компл. | 25 | 25,00 |
| - розробка проекту стадія «П» | 1 компл. | 5 005,00 | 5005,00 |
| - проведення комплексної державної експертизи стадії «П» | 1 | 275 | 275,00 |
| - розробка проекту стадія «РД» | 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 від |  | 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 5.28.

Таблиця 5.28 - 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 5.29.

Таблиця 5.29 – 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 забезпечення заходу 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 5.30.

Таблиця 5.30 – 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, тому передбачається будівництво державою житла для забезпечення працюючих житловими умовами.

Загальна вартість державних інвестицій на житлову забудову представлено в таблиці 5.31.

Таблиця 5.31 – Вартість житлової забудови

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Найменування | Будинки, од. | Загальна площа, кв.м. | Вартість будівництва, тис.грн./кв.м | Витрати, млн.грн |
| с. Щасливциве |  |  |  |  |
| 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 |
| Вього |  |  |  | 748,748 |

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

*Загальна вартість проекту*

Загальна прогнозна вартість проекту «ІnterMedical-EcoCity» представлена в таблиці 5.32.

Таблиця 5.32 – Загальна вартість проекту

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Напрям інвестування | Джерело надходження інвестицій, млн. грн. | | |
| Держава | Приватний інвестор | Кошти залучені під державні гарантії |
| Оздоровча зона | 138,292 | 553,169 | 256,829 |
| Оздоровчо-рекреаційна | - | 4498,84 | - |
| Парково-громадська | - | 139,05 | - |
| Житлова забудова | 748,748 | - | - |
| Підготовка території та інженерні мережі | 1992,925 | - | - |
| Всього | 2879,965 | 5191,059 | 256,829 |
| 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%.