



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

*к Финансово-экономической модели
Управляющей компании
ТОСЭР «#####»*

Разработка:
ExpertWorkStation@gmail.com

2016

Оглавление

Оглавление	2
Перечень таблиц.....	2
1. Исходные данные и предположения.....	3
2. Доходы Управляющей компании	4
2.1. Оказание коммунальных услуг резидентам и снабжение энергоресурсами ..	4
2.1.1. Объемы электроснабжения, водоснабжения и водоотведения	4
2.1.2. Объемы тепловой энергии (отопления).....	5
2.1.3. Тарифы	6
2.1.4. Доходы Управляющей компании от оказания коммунальных услуг резидентам	6
2.2. Предоставление земельных участков резидентам	8
2.3. Оказание резидентам услуг по содержанию и обслуживанию территорий ТЭСЭР	8
2.4. Оказание прочих услуг резидентам	10
3. Расходы Управляющей компании	11
3.1. Расходы по содержанию и обслуживанию инженерных сетей.....	11
3.2. Землеустроительные расходы.....	12
3.3. Расходы по содержанию и обслуживанию территорий ТЭСЭР	13
3.3.1. Расходы по непосредственному содержанию территорий	13
3.3.2. Расходы по обеспечению охраны территории.....	14
3.3.3. Расходы по наружному освещению	14
3.4. Расходы на заработную плату персонала Управляющей компании.....	15
3.5. Текущие расходы Управляющей компании	16
4. Анализ эффективности	17
5. Заключение.....	18

Перечень таблиц

Таблица 1. Прогнозные показатели потребления ресурсов и услуг резидентами	5
Таблица 2. Исходные данные для расчета потребностей в отоплении зданий, сооружений резидентов	5
Таблица 3. Тарифы	6
Таблица 4. Нормативы доходов УК от оказания коммунальных услуг	7
Таблица 5. Расчет площади территорий общего пользования	9
Таблица 6. Нормативы расходов УК по содержанию и обслуживанию сетей	11
Таблица 7. Протяженность обслуживаемых сетей	12
Таблица 8. Нормативы затрат на содержание и обслуживание территорий	13
Таблица 9. Норматив затрат на обеспечение охраны и контроля доступа	14

1. Исходные данные и предположения

- ① Горизонт и шаг расчетов финансово-экономической модели (ФЭМ) деятельности Управляющей компании (УК) соответствуют аналогичным параметрам ФЭМ ТЭСЭР «#####»;
- ① Ставка дисконтирования приравнена к ставке дисконтирования, рассчитанной в ФЭМ ТЭСЭР «#####»;
- ① Расчеты выполнены в постоянных ценах (в соответствии с ФЭМ ТЭСЭР «#####»);
- ① Исходные данные о приросте количества и площадей участков резидентов по годам, используемые в ФЭМ УК, соответствуют аналогичным показателям в ФЭМ ТЭСЭР «#####», со следующей поправкой (ограничением): общая площадь участков, которые подлежат передаче в аренду резидентам от УК ограничена ##### га, в то время как общая площадь участков резидентов ТЭСЭР «#####» составляет ##### га;
- ① В составе услуг, оказываемых Управляющей компанией резидентам, учтены только основные (эксплуатационно-инженерные) услуги¹;
- ① На основе имеющихся на дату разработки ФЭМ УК ТЭСЭР сведений, предполагается, что УК уже оснащена необходимым имуществом и возможностями для осуществления деятельности (имеется офисное помещение, мебель, оргтехника и т.п.);
- ① Далее в настоящем документе изложены и обоснованы основные исходные данные, положенные в основу расчетов финансово-экономической модели.

¹ - Не учтены консалтинговые, логистические и прочие подобные услуги, которые УК может оказывать резидентам, так как их доля в объеме потенциального дохода УК незначительна, по сравнению с долей эксплуатационно-инженерных услуг.

2. Доходы Управляющей компании

2.1. Оказание коммунальных услуг резидентам и снабжение энергоресурсами

- ① В рамках расчетов предполагается участие УК в оказании следующих услуг резидентам:
 - ▶ Электроснабжение;
 - ▶ Водоснабжение;
 - ▶ Водоотведение;
 - ▶ Теплоснабжение.
- ① Газоснабжение резидентов ТЭСЭР планируется организовать и осуществлять без участия УК.

2.1.1. Объемы электроснабжения, водоснабжения и водоотведения

- ① Расчетные нормативы прогнозного потребления энергоресурсов и коммунальных услуг потенциальными резидентами, использованные в качестве исходных данных в ФЭМ, представляют собой удельные показатели, сформированные на основе:
 - ▶ Соответствующих показателей, указанных резидентами различных промышленных парков в их анкетных данных (в выборке более ## субъектов);
 - ▶ Сведений о прогножном ресурсопотреблении, указанных в Мастер-планах различных промышленных парков, разработанных компетентными проектными организациями (суммарная площадь – более ##### га);
 - ▶ Сведений о ресурсопотреблении в различных инвестиционных проектах субъектов МСП (в выборке ### субъектов);

Таблица 1. Прогнозные показатели потребления ресурсов и услуг резидентами

Ресурсы и услуги	Расчетный средний показатель потребления в год на гектар
Потребление электроэнергии, тыс. кВт*ч	###
Потребление воды, тыс. куб.м.	###
Объемы хоз.бытовых и промышленных стоков, тыс. куб.м.	###

2.1.2. Объемы тепловой энергии (отопления)

① В основу расчетов положены исходные данные, указанные в таблице:

Таблица 2. Исходные данные для расчета потребностей в отоплении зданий, сооружений резидентов

Показатель	Значение
Средняя плотность застройки участков резидентов зданиями, в которых предусмотрено отопление, % от площади участка резидента	###%
Средняя высота отапливаемых зданий резидентов, м	###
Доля* участков резидентов, пользующихся услугами отопления, предоставляемыми Управляющей компанией, % от общей площади участков всех резидентов	###0%
Применяемый норматив** расхода теплоэнергии на цели отопления 1 куб.м. зданий резидентов в год (за отопительный сезон), Гкал	###
Применяемый норматив** расхода (потерь) теплоносителя на цели отопления 1 куб.м. зданий резидентов в год (за отопительный сезон), куб.м.	###

* - для остальных участков резидентов предполагается самостоятельная организация резидентами отопления своих объектов посредством использования газа, то есть без участия Управляющей компании

** - норматив² сформирован на основании усредненных среднегодовых показателей, указанных в счетах-фактурах теплогенерирующих организаций ##### (##### России), для отапливаемых нежилых (административных и производственных) зданий, площадью от ## до ### тыс. кв.м.

① Следует принять во внимание, что расход теплоэнергии и потери теплоносителя зависят от следующих факторов:

- ▶ Состояние и степень износа наружных тепловых сетей и внутренних сетей в зданиях;
- ▶ Наличие в тепловых узлах зданий автоматизированных систем управления теплопотребления (погодного регулирования);
- ▶ Климатические условия региона, в котором расположены отапливаемые объекты;

² - Износ тепловых сетей проанализированных зданий соответствует эксплуатации в течение более ## лет, тепловые узлы зданий не оснащены системами погодного регулирования.

2.1.3. Тарифы

- ① В расчетах использованы тарифы, утвержденные Комитетом по ценам и тарифам Правительства #####ого края на II полугодие 2016 года.

Таблица 3. Тарифы

Услуга	Тариф, руб. с НДС
Электроэнергия, руб./кВт*ч	##
Газоснабжение (природный газ), руб./куб.м.	##
Холодное водоснабжение, руб./куб.м.	##
Горячее* водоснабжение, руб./куб.м.	##
Водоотведение, руб./куб.м.	##
Теплоснабжение (отопление), руб./Гкал	##

*- в расчетах использовано как тариф на ##

2.1.4. Доходы Управляющей компании от оказания коммунальных услуг резидентам

- ① В расчетах предполагается, что электроснабжение объектов резидентов организовано следующим образом:
- ▶ Резиденты осуществляют прямые взаиморасчеты за электроэнергию по договорам, заключенным непосредственно с местной энергосбытовой организацией, которая в свою очередь оплачивает в УК вознаграждение за услуги по транспортировке электроэнергии по сетям УК до резидентов.
- ① В расчетах предполагается, что водоснабжение объектов резидентов организовано следующим образом:
- ▶ УК не имеет собственных водозаборных сооружений, водоснабжение резидентов осуществляется посредством транспортировки воды по сетям ТЭСЭР, присоединенным к существующим в районе площадки проекта муниципальным водопроводным сетям. Резиденты осуществляют взаиморасчеты за воду по договорам, заключенным с УК, которая, в свою очередь производит взаиморасчеты с местным предприятием, обеспечивающим водоснабжение ТЭСЭР, удерживая свое вознаграждение за услуги по транспортировке воды и обслуживанию локальных водопроводных сетей ТЭСЭР.

① В расчетах предполагается, что водоотведение от объектов резидентов организовано следующим образом:

- ▶ УК имеет собственные ЛОС,³ дальнейший отвод стоков осуществляется посредством их транспортировки по сетям ТЭСЭР, присоединенным к существующим в районе площадки проекта муниципальным канализационным сетям. Резиденты осуществляют взаиморасчеты за водоотведение по договорам, заключенным с УК, которая, в свою очередь производит взаиморасчеты с местной организацией, уполномоченной обеспечивать прием хоз.бытовых и пром. стоков, удерживая свое вознаграждение за услуги по транспортировке стоков и обслуживанию локальных канализационных сетей ТЭСЭР.

① В расчетах предполагается, что теплоснабжение объектов резидентов организовано следующим образом:

- ▶ УК не имеет собственных котельных, генерация теплоэнергии осуществляется муниципальными предприятиями, расположенными в районе площадки проекта. Транспортировка теплоносителя к объектам резидентов осуществляется по сетям ТЭСЭР. Резиденты осуществляют взаиморасчеты за теплоснабжение по договорам, заключенным с УК, которая, в свою очередь производит взаиморасчеты с генерирующими предприятиями, удерживая свое вознаграждение за услуги по транспортировке теплоносителя и обслуживанию теплосетей ТЭСЭР.

① Предполагаемые нормативы доходов УК от оказания коммунальных услуг приведены в таблице.

Таблица 4. Нормативы доходов УК от оказания коммунальных услуг

Услуга	Вознаграждение УК, % от тарифа
Электроэнергия	##
Холодное водоснабжение	##
Водоотведение	##
Горячее водоснабжение (теплоноситель)	##
Теплоснабжение (отопление)	##

³ - Локальные очистные сооружения

2.2. Предоставление земельных участков резидентам

- ① В рамках расчетов предполагается, что Управляющая компания предоставляет земельные участки ТОСЭР в аренду резидентам;
- ① Предполагается, что Управляющая компания владеет участками на правах, позволяющих предоставлять участки в аренду резидентам;
- ① Методика расчета арендной платы за земельные участки резидентов предполагает установление ставки арендной платы за арендуемые резидентами участки в размере, утвержденном Приложением № 3 к приказу Министерства Российской Федерации по развитию ##### от ##### № ##;
- ① В качестве базы для расчета ставки аренды по вышеуказанной методике используются сведения о средневзвешенной кадастровой стоимости земельных участков ТОСЭР, указанные в ФЭМ ТОСЭР;
- ① Ставка арендной платы по договору аренды участка, заключаемому с УК в целях проектирования, строительства и эксплуатации объектов недвижимого имущества на территории ТОСЭР составляет ##% от кадастровой стоимости участка в год с понижающим коэффициентом ##.

2.3. Оказание резидентам услуг по содержанию и обслуживанию территорий ТОСЭР

- ① В расчетах учтен дополнительный доход УК от оказания резидентам комплексной услуги по содержанию и обслуживанию территорий общего пользования ТОСЭР.
- ① Комплексная услуга по содержанию и обслуживанию территорий общего пользования ТОСЭР включает следующие виды услуг:
 - ▶ Уборка территорий общего пользования, площадок, тротуаров и автодорог, снегоочистные мероприятия, ремонт ограждений и дорожных покрытий, замена приборов наружного освещения и т.п.;
 - ▶ Охрана территории и обеспечение контроля доступа;

► Наружное освещение территорий, площадок и автодорог общего пользования;

- ① Размер затрат УК, связанных с оказанием комплексной услуги по содержанию территорий обоснован в следующих разделах настоящего документа.
- ① В расчетах предполагается, что норма доходности УК по этой услуге составляет ##% (то есть УК взимает с резидентов оплату за оказание услуги с наценкой ##% на понесенные затраты).
- ① Площадь территории общего пользования (проезды, дороги, тротуары, логистические площадки, площадки объектов инженерной инфраструктуры, КПП и прочее) рассчитана на основе следующих данных:

Таблица 5. Расчет площади территорий общего пользования

	Протяженность, км.	Ширина*, м			Площадь, кв.м.
		Проезжей части	Обочин	Тротуаров	
Дороги магистральные первого класса категории IВ-II	##	##	##	##	##
Дороги магистральные второго класса категории III-IV	##	##	##	##	##
Дороги магистральные третьего класса категории IV-V	##	##	##	##	##
Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения I класса	##	##	##	##	##
Улицы местного значения в районах промышленных и коммунально-складских	##	##	##	##	##
Итого, кв.м.					#####

* - Источники данных:

- ГОСТ Р 52398-2005 Классификация автомобильных дорог;
- СНиП 2.05.02-85 Автомобильные дороги;
- СНиП II-К.3-62 Улицы, дороги и площади населенных мест. Нормы проектирования;
- Руководство по проектированию городских улиц и дорог (ЦНИИП Градостроительства 1980);



- Методическое пособие к изучению дисциплины «Городской транспорт и организация движения» Федеральное агентство по образованию Уральский государственный технический университет, 2009.

① В расчетах предполагается, что подлежит обслуживанию часть территории общего пользования, размер которой пропорционален площади ТОСЭР, занятой резидентами. Таким образом, обслуживаемая часть территории общего пользования ежегодно растет и достигает 100% размера территории общего пользования к тому моменту, когда вся территория ТОСЭР будет занята резидентами.

2.4. Оказание прочих услуг резидентам

① В рамках деятельности УК может предполагаться ряд дополнительных услуг, оказываемых резидентам, в том числе:

- ▶ Консалтинговые услуги (юридические, бухгалтерские, маркетинговые и т.п.);
- ▶ Секретарские, курьерские услуги;
- ▶ Услуги подбора и обучения персонала;
- ▶ Рекламные услуги;
- ▶ Транспортно-логистические услуги;
- ▶ Кредитный, таможенный брокеридж;
- ▶ Техническое консультирование, технический, экологический аудит.

① Перечисленные услуги не учтены в расчетах, так как доля прибыли, которая может быть обеспечена за счет оказания таких услуг, относительно незначительна, по сравнению с учтенными в расчетах основными эксплуатационно-инженерными услугами.

3. Расходы Управляющей компании

3.1. Расходы по содержанию и обслуживанию инженерных сетей

- ① Нормативы прогнозных расходов УК на содержание и обслуживание сетей и объектов инженерной инфраструктуры исчислены расчетным путем на основе усредненных сведений об общей протяженности эксплуатируемых сетей и объемах затрат на их содержание, обслуживание, ремонт, модернизацию, реконструкцию и т.п., указанных в инвестиционных и производственных программах и планах предприятий коммунального комплекса разных городов России за обзорный период 2010-2016 годов⁴;
- ① На основе рассчитанных данных, для укрупненных расчетов приняты следующие нормативы расходов УК по содержанию и обслуживанию инженерных сетей.

Таблица 6. Нормативы расходов УК по содержанию и обслуживанию сетей

Наименование сетей	Норматив расходов, тыс. руб./км. в год
Сети электроснабжения	##
Сети водоснабжения	##
Сети водоотведения	##
Сети теплоснабжения	##

- ① Содержание и обслуживание инженерных сетей предполагается организовать путем привлечения специализированных предприятий коммунального комплекса в районе площадки ТЭСЭР.
- ① Для точной оценки нормативов расходов УК на содержание и обслуживание инженерных сетей ТЭСЭР, целесообразно после разработки проектной документации на инженерные сети и определения эксплуатационной


⁴ - Проанализированы отчеты о производственной деятельности, инвестиционные программы и планы около ##### предприятий коммунального комплекса. Важно принять во внимание, что износ рассмотренных сетей, как правило, превышает ##### лет эксплуатации, что существенно влияет на издержки по обслуживанию.

ответственности и разграничения балансовой принадлежности сетей, определить нормативы затрат на содержание и обслуживание, путем создания рабочей группы консультантов соответствующих компетенций из числа представителей предприятий коммунального комплекса, сетевых и генерирующих компаний, расположенных в районе площадки ТЭСЭР.

Таблица 7. Протяженность обслуживаемых сетей

Наименование сетей	Протяженность, км.
Сети электроснабжения	##
Сети водоснабжения	##
Сети водоотведения	##
Сети теплоснабжения	##

3.2. Землеустроительные расходы

- 
- ① Предоставляя участки в аренду резидентам, УК могла бы за свой счет обеспечивать оформление необходимой землеустроительной документации, включая межевание, разработку землеустроительных дел, оформление кадастровых планов и прочее, однако учитывая понижающий коэффициент при расчете арендной ставки, расходы подобного рода являются для УК убыточной деятельностью даже в случае если на оформление каждого участка расходуется менее ### тыс. руб. По указанной причине, такая деятельность УК в расчетах не предусмотрена.
 - ① В расчетах предполагается, что УК не несет расходов в связи с владением земельными участками⁵.

⁵ - Предполагается какой-либо из вариантов или их комбинация:

- Участки находятся в собственности УК, при этом для УК предоставлена льгота, освобождающая ее от уплаты земельного налога;
- УК владеет участками на иных правах, не предполагающих внесение оплаты за владение участками, по позволяющих предоставлять их в аренду резидентам.

3.3. Расходы по содержанию и обслуживанию территорий ТСОЭР

- ① Оказание комплексной услуги по содержанию и обслуживанию территорий планируется посредством привлечение специализированных предприятий коммунального комплекса, расположенных в районе площадки проекта. Расходы, связанные с оказанием комплексной услуги рассчитана на основе нижеследующих исходных данных.

3.3.1. Расходы по непосредственному содержанию территорий

- Для расчета стоимости содержания территорий использованы показатели, утвержденные Распоряжением⁶ Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. ### от ### ## г. N ### для ### категории объектов дорожного хозяйства – городские проезды, имеющие поперечный профиль шоссейных дорог, и шоссейные дороги на территории области, обслуживаемые городскими и окружными дорожными службами (###)⁷

Таблица 8. Нормативы затрат на содержание и обслуживание территорий

Наименование работ	Норматив
Комплексное содержание тротуаров (механизированная уборка тротуаров) *	### руб./кв.м./год
Комплексное содержание проезжей части*	### руб./кв.м./год
Комплексное содержание обочин*	### руб./кв.м./год

* - за исключением погрузки, транспортировки и утилизации снега. Учитывая, что рассматривается промышленная территория, характеризующаяся сравнительно невысокой плотностью застройки и улично-дорожной сети по сравнению с городской застройкой, вместо погрузки, транспортировки и утилизации снега, могут применяться отвал и перемещение снега, что уже учтено в представленных нормативах.

⁶ - Распоряжение Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. ### от ### г. N ### «Об утверждении нормативов затрат на оказание (выполнение) государственных услуг (работ) ### в сфере жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства в качестве основных видов деятельности на 2016 год».

⁷ - V категория объектов дорожного хозяйства характеризуется наименьшим размером нормативов затрат.

- ▶ В целях укрупненных расчетов применено среднее значение вышеуказанных нормативов в размере ### руб. в год на кв.м. территории общего пользования.

3.3.2. Расходы по обеспечению охраны территории

- ① Для расчета стоимости охраны территории и обеспечения контроля доступа использованы открытые сведения о расценках на услуги ЧОП в городах России.

Таблица 9. Норматив затрат на обеспечение охраны и контроля доступа

Наименование работ	Норматив
Стоимость услуг ЧОП по организации одного круглосуточного поста охраны, усредненно	### тыс. руб. в год
Количество постов охраны*	###
Итого	### тыс. руб. в год

* - количество постов охраны определяется схемой территориального планирования, расположением объектов, необходимым количеством КПП, планируемым уровнем безопасности и другими параметрами. В расчетах предполагается не более ### круглосуточного поста охраны на ### га площади (на 1 ###)

3.3.3. Расходы по наружному освещению

- ① Для расчета затрат на освещение территорий общего пользования использованы сведения об усредненных расходах электроэнергии на наружное освещение территорий общего пользования индустриальных парков (6 объектов, суммарной площадью более ### га) в размере около ### кВт*ч в год на гектар территории общего пользования (при условии установки светодиодных светильников).

3.5. Текущие расходы Управляющей компании

- ① В расчетах предусмотрены следующие текущие расходы УК по обеспечению финансово-хозяйственной деятельности:

Статья расходов	Сумма, тыс. руб. в месяц
Связь	###
Канцтовары, хоз.расходы	###
Командировочные расходы	###
Представительские расходы	###
Банковские услуги	###
Юридические услуги	###
Прочие расходы по обеспечению финансово-хозяйственной деятельности	###
Итого	#####

4. Анализ эффективности

...



5. Заключение

...
...
...
...
...

