# 1. Здание Дома культуры меланжевого комбината

## ****1.1. Описание внешнего и внутреннего вида и состояния объекта, его пространственной, планировочной и функциональной организации****

Дом культуры меланжевого комбината расположен по адресу   
[3-я Сосневская улица, 139](https://yandex.com/maps/5/ivanovo/house/3_ya_sosnevskaya_ulitsa_139/41.024451,56.987781/). Объект представляет собой нежилое трехэтажное здание 1967 года постройки.

Общая площадь здания составляет5 263,1 кв. м. Основная функциональная площадь трех этажей здания составляет 2 270,9 кв. м, площадь подвала составляет 1 763,5, тамбуры – 72,7 кв. м. Общая площадь помещений составляет 4 107,1 кв. м за исключением входных площадок и входов в подвал.

Здание можно разделить на три части: правый и левый блоки с переходами и основной блок (рис. 1.1.1).



Рис.1.1.1. Примерная схема внешней конфигурации здания

Все блоки имеют отельные входы. В случае постепенной реконструкции и ремонта, отдельные части здания можно изолировать и использовать сразу после проведения ремонтных работ.

Внутри здания расположены в основном небольшие помещения от 20 до 50 кв. м., имеется несколько более крупных помещений более 100 кв. м, также внутри здания расположен зрительный зал на 800 мест, спортивный зал с раздевалками и душевыми.

Возраст здания – 50 лет. Полный капитальный ремонт не проводился. В результате технического обследования здания, проводившегося в 2014 году, большинство конструктивных элементов оценивается как ограниченно работоспособные. Общее состояние здания оценивается как ограниченно работоспособное с аварийными участками. По состоянию на 2006 год физический износ оценивался в 46%. Учитывая проведенную оценку состояния здания и тот факт, что капитальный ремонт не производился, уровень физического износа на данный момент превышает 60%.

## 1.2. Эксплуатация здания

Среди причин, вызывающих повреждение конструктивных элементов здания следует выделить следующие:

* нарушение правил эксплуатации здания;
* отсутствие своевременных ремонтно-восстановительных мероприятий.

В 2016 году был проведён частичный ремонт фасада здания, общая сумма ремонтных работ составила 6 541 180 рублей. В текущем 2017 году денег на капитальный ремонт не предусмотрено.

На данный момент здание передано в безвозмездное пользованиеМКУ «Молодёжный центр». Использование площадей здания представлено  
в таблице 1.1.1.

Таблица 1.2.1

Использование площадей здания

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Направление использования | Используемая площадь | Ед. изм. | Доля в общей площади |
| Для нужд учреждения | 4 912,2 | кв.м | 93,33% |
| Аренда: | 350,9 | кв.м | 6,67% |
| Общество Ветеранов | 68,9 | кв.м | 1,31% |
| Стомотология 1 | 28,7 | кв.м | 0,55% |
| Стомотология 2 | 68,3 | кв.м | 1,30% |
| Швейное производство | 185,0 | кв.м | 3,52% |
| Итого | 5 263,1 | кв.м | 100,00% |

Свыше 93% площадей фактически никак не используется, соответственно не подвергается текущему ремонту. Ограниченная функциональность здания подразумевает постоянный контроль состояния конструкций и условий экспликации, что делает невозможным использование помещений по назначению без предварительного проведения капитального ремонта. МКУ не выделяет собственных средств на улучшения технического состояния здания. В этих условиях степень износа всех конструктивных элементов здания Дома культуры постоянно увеличивается. Соответственно потребность в инвестициях на осуществление ремонтных работ возрастает с каждым годом все больше.

Расходы на оплату коммунальных услуг представлены в таблице 1.2.2.

Таблица 1.2.2

Стоимость коммунальных услуг, руб.

|  |  |
| --- | --- |
| Расходы на содержание здания | 2016 год |
| Коммунальные платежи, в т.ч.: | 1 604 019,9 |
| отопление, | 921 900,6 |
| холодное водоснабжение | 6 868,6 |
| электроэнергия | 176 250,7 |
| охрана здания | 499 000,0 |

Предусмотренная оплата коммунальных платежей на текущий 2017 год составляет 1 684 220,9 руб. Плановые затраты на коммунальные услуги представлены в таблице 1.2.2.

Таблица 1.2.3

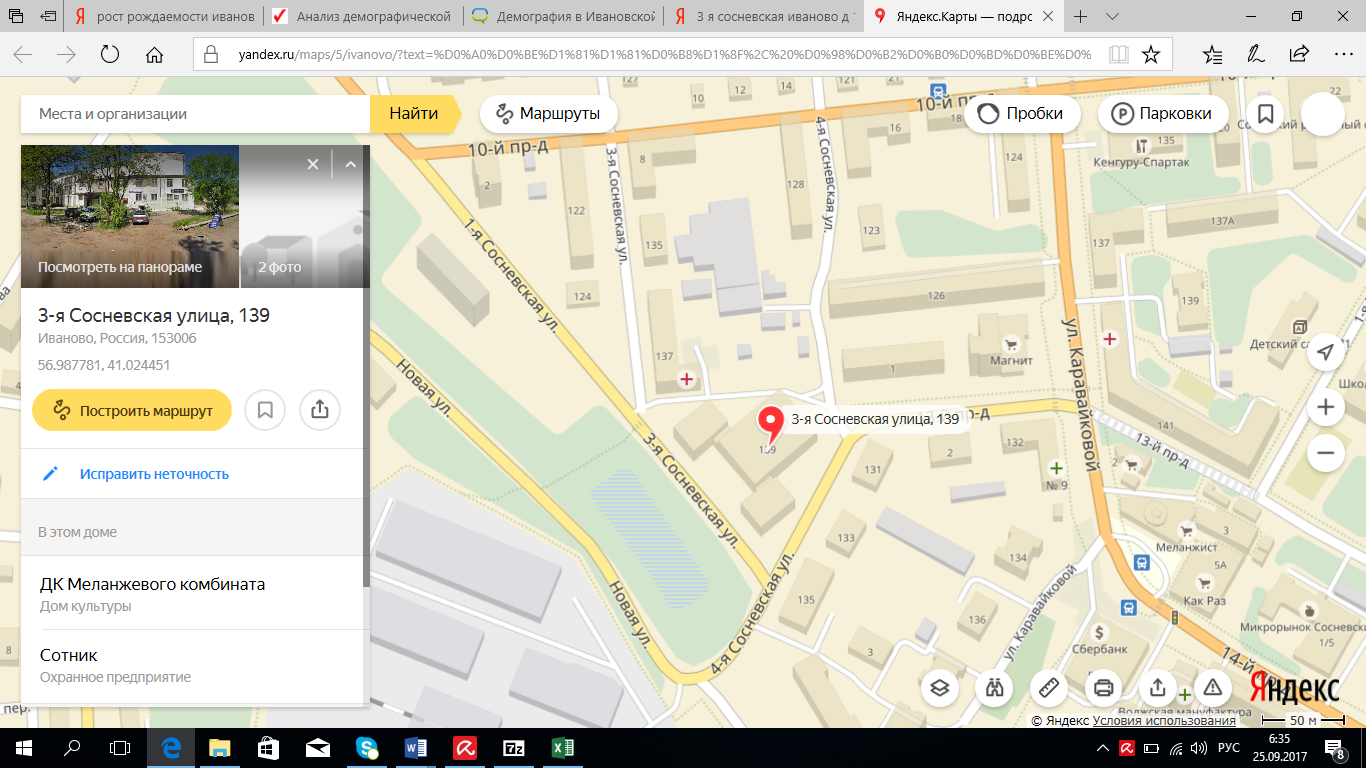
Плановые затраты на содержание здания[[1]](#footnote-1)

|  |  |
| --- | --- |
| Год | Расходы на содержание здания |
| 2017 | 1 684 220,9 |
| 2018 | 1 768 431,9 |
| 2019 | 1 856 853,5 |
| 2020 | 1 949 696,2 |
| 2021 | 2 047 181,0 |
| 2022 | 2 149 540,0 |
| Итого | 9 771 702,5 |

Таким образом, даже для частичной эксплуатации здания требуется поведение капитального ремонта отдельных помещений или всего объекта. Также необходимы дополнительные средства на содержания всего объекта в виде оплаты коммунальных услуг и текущего ремонта, так как при дальнейшем отсутствии текущих ремонтных и аварийно-ремонтных работ износ здания ДК будет расти, что приведет к его полной непригодности и потребности в сносе.

## 1.3. Территориальное расположение объекта

Адрес объекта – 3-я улица Сосневская, дом 139. Данная улица относится к Советскому району города Иваново. Здание Дома культуры меланжевого комбината расположено на пересечении 3-ей и 4-ой Сосневской улицы (рисунок 1.3.1).



*Источник: Яндекс карты*

**Рис. 1.3.1. Расположение здания Дома культуры** **меланжевого комбината**

В качестве подъездных путей выступают дороги с однополосным и двухполосным движением. Расположение здания в плане доступности для частого транспорта достаточно удобное, однако дороги не рассчитаны на большой автомобиле-поток. Крупные парковки рядом отсутствуют.

С точки зрения доступности для общественного транспорта здание расположено неудобно. Две ближайшие остановки – 10-й Проезд (расположена в 5-7 минутах пешком) и остановка на пресечении 3-й Сосневской и Суворова (10 минут пешком). При этом весь путь от центра города займет более 25 минут.

В шаговой доступности от объекта находятся жилые дома, как многоэтажные, так и частный сектор. Население Советского района составляет 59 989 человек, из всех районов города он имеет самую маленькую численность.

В данном районе расположены средние общеобразовательные школы №31, 41, 42, 49, 53 и т.д. Близко к объекту также расположено 5 детских садов. Детско-юношеские центры в районе отсутствуют, есть лишь творческий клуб для детей «Белая стрекоза», танцевальные студии и детские художественные и спортивные школы также отсутствуют. Крупных коммерческих организаций, за исключением торговых сетей и сбербанка в районе нет.

Таким образом, расположение здания ДК меланжевого комбината можно оценить, как удобное только для жителей близлежащих жилых домов. Это связано с низкой транспортной доступностью, неразвитой инфраструктурой. Удобство состоит лишь в расположении на пересечении двух дорог. В целом само здание территориально удалено от центра города, район можно считать спальным, так как в нем практически отсутствуют какие-либо коммерческие организации, нет крупных торговых или офисных центров, промышленных производств.

# 2. Инвестиционная привлекательность реконструкции объекта

## 2.1. Определение потенциальных направлений использования объекта

Исходя из полученного описания и характеристик здания Дома культуры можно предположить потенциальные направления использования здания.

В первую очередь рассмотрим коммерческие варианты, когда здание будет продано и потенциально должно приносить прибыль инвесторам.

Учитывая размеры здания потенциального его можно использовать в трех направлениях:

1. офисный центр – помещения будут сдаваться в аренду коммерческим и некоммерческим организациям и учреждениям;
2. торговый центр – арендаторами будут являться организации оптово-розничной торговли;
3. промышленный объект – реконструировать здание под нужды промышленного предприятия.

Здание также может быть снесено под строительство нового торгового центра либо организацию нового производства.

В таблице 2.1.1 представлена оценка достоинств и недостатков объекта с точки зрения каждого направления использования. Оценка производится по следующей шкале: 0 – неподходящие условия, 1 – удовлетворительные, 2 – оптимальные для данного бизнеса.

Наименее всего подходит здание для организации торгового центра. Это связано с тем что организация подобного бизнеса требует высокой транспортной доступности и высокой проходимости. Здания полностью не подходит по данным характеристикам, так как добираться общественным транспортом до него сложно, а население близлежащих жилых кварталов небольшое, что не создает достаточной проходимости для высокого уровня продаж.

Таблица 2.1.1

Привлекательность характеристик объекта для разных видом бизнеса

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Направление  бизнеса | Площадь здания | Конфигурация  помещений | Транспортная  доступность | Удаленность от центра города | Наличие жилых районов рядом | Численность населения близлежащих жилых  районов | ИТОГО |
| Офисный центр | 2 | 2 | 1 | 1 | 2 | 2 | 10 |
| Торговый центр | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 | 1 | 6 |
| Промышленное предприятие | 2 | 0 | 2 | 2 | 1 | 1 | 8 |

Объект может быть привлекателен для организации промышленного предприятия, но проблема состоит в отсутствии необходимых для промышленного производства коммуникаций и неудобной внутренней конфигурации помещений. Большинство помещений маленькие, больше подходят для небольших офисов или кабинетов, но не для производства какой-либо продукции. В этой связи для организации промышленного предприятия потребуются дополнительные инвестиции в полную внутреннюю реконструкцию.

Таким образом, наиболее приемлемый вариант сточки зрения характеристик самого здания, его планировки и расположения наиболее оптимальным вариантом будет являться сдача помещений в аренду небольшим коммерческим и некоммерческим организациям.

Существуют и другие возможные направления использования здания, однако учитывая степени износа и потребность в средствах на ремонт и реконструкцию следует рассматривать только более-менее крупные проекты, способные потенциально покрыть подобные инвестиции.

## 2.2. Определение потребности в инвестициях

Основными направлениями вложения средств будут являться:

1. покупка здания;
2. ремонт и реконструкция здания и окружающей территории;
3. оплата коммунальных расходов;

Начнем с наиболее очевидных и легко прогнозируемых расходов – коммунальные платежи. Так как степени износа здания велика ремонт займет длительный период времени от одного года до 5 лет, если инвестиции будут поступать не единовременно. В таком случае каждый год на содержания здания будет необходимо выделять около 1,9 млн рублей. За период до 2022 года общая сумма расходов на коммунальные платежи составит около 10 млн (см таблицу 1.2.3).

Помимо этого, инвесторам необходимо выделить средства на покупку здания – около 60 млн рублей.

Наиболее крупная статья расходов – ремонт помещений. По разным оценкам от 200 до 300 млн рублей. В расчет будем брать минимальную стоимость в 200 млн рублей, сюда входит капитальный ремонт конструктивных элементов, внешняя и внутренняя отделка помещений, исключая полное благоустройство окружающей территории.

Таким образом по самым приближенным оценка, если здание будет куплено сразу же сумма первоначальных инвестиций составит от 262 до 270 млн рублей в зависимости от того как быстро будет производится ремонт.

Рассмотрим несколько вариантов:

1. ввод в эксплуатацию в течении одного года после покупки;
2. постепенный ремонт в течении периода от 2 до 6 лет.

Так как здания сильно изношено, наибольшие финансовые вливания потребуются в первый год на ремонт основных конструктивных элементов, далее затраты будут меньше – на внутреннюю отделку помещений и ремонт фасада здания.

Если здание не будет приобретено в первый год стоимость продажи будет снижаться, однако стоимость ремонта ввиду роста степени физического износа будет расти. Данные в таблице приведены без учета инфляции, поэтому и сумма коммунальных расходов на коммунальные платежи будут учитываться исходя из среднего значения – 1 900 тыс. рублей в год. Рост стоимости ремонтных работ примем пропорциональным росту степени износа – около 2% в год.

В таблицах 2.2.1 и 2.2.2 приведены различные сценарии с расчетом потребности в инвестициях. При постепенном ремонте рассмотрим только вариант немедленной покупки, в противном случае полный ввод здания в эксплуатацию отодвигается на более чем десятилетний срок. Предполагается, что около 50% будет выделено в первый год на капительный ремонт ключевых конструктивных элементов, далее инвестиции будут равномерно распределены во времени.

Таблица 2.2.1

Потребность в инвестициях при вводе здания в эксплуатацию в течении года после покупки, руб.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Первоначальные расходы | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Ремонт помещений | 200 000 000 | 203 538 462 | 207 139 527 | 210 804 303 | 214 533 917 |
| Коммунальные платежи | 1 900 000,0 | 1 900 000,0 | 1 900 000,0 | 1 900 000,0 | 1 900 000,0 |
| Расходы на приобретение здания | 60 000 000 | 50 000 000 | 40 000 000 | 30 000 000 | 20 000 000 |
| Итого первоначальных инвестиций | 261 900 000 | 255 438 462 | 249 039 527 | 242 704 303 | 236 433 917 |

Таблица 2.2.2

Потребность в инвестициях при постепенном ремонте здания

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Первоначальные инвестиции | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| В течении 2-х лет | | | | | |
| Ремонт помещений | 100 000 000 | 100 000 000 |  |  |  |
| Коммунальные платежи | 1 900 000,0 | 1 900 000,0 |  |  |  |
| Расходы на приобретение здания | 60 000 000 |  |  |  |  |
| Итого первоначальных инвестиций | 161 900 000 | 101 900 000 |  |  |  |
| Сумма инвестиций | 263 800 000 | | | | |
| В течении 3-х лет | | | | | |
| Ремонт помещений | 100 000 000 | 50 000 000 | 50 000 000 |  |  |
| Коммунальные платежи | 1 900 000 | 1 900 000 | 1 900 000 |  |  |
| Расходы на приобретение здания | 60 000 000 |  |  |  |  |
| Итого первоначальных инвестиций | 161 900 000 | 51 900 000 | 51 900 000 |  |  |
| Сумма инвестиций | 265 700 000 | | | | |

*Продолжение таблица 2.2.2*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| В течении 4-х лет | | | | | |
| Ремонт помещений | 100 000 000 | 33 333 333 | 33 333 333 | 33 333 333 |  |
| Коммунальные платежи | 1 900 000 | 1 900 000 | 1 900 000 | 1 900 000 |  |
| Расходы на приобретение здания | 60 000 000 |  |  |  |  |
| Итого первоначальных инвестиций | 161 900 000 | 35 233 333 | 35 233 333 | 35 233 333 |  |
| Сумма инвестиций | 267 600 000 | | | | |
| В течении 5 лет | | | | | |
| Ремонт помещений | 100 000 000 | 25 000 000 | 25 000 000 | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Коммунальные платежи | 1 900 000 | 1 900 000 | 1 900 000 | 1 900 000 | 1 900 000 |
| Расходы на приобретение здания | 60 000 000 |  |  |  |  |
| Итого первоначальных инвестиций | 161 900 000 | 26 900 000 | 26 900 000 | 26 900 000 | 26 900 000 |
| Сумма инвестиций | 269 500 000 | | | | |

Помимо приведенных расходов также необходимо будет производить амортизационные отчисления и производить налоговые платежи, так как здание перейдет в частную собственность. Также следует учитывать текущий ремонт.

Как мы видим при постепенном ремонте потребность в инвестициях в целом растет, но снижается объем ежегодных финансовых вливаний. Минимальные вложения в первый год составят около 161 млн рублей.

## 2.3. Инвестиционная привлекательность проекта

Так как сумма инвестиций в первый год составит от 161 до 262 млн рублей проект отнесем к разряду требующих крупных инвестиций. Для таких проектов инвесторами чаще всего выступают крупные коммерческие организации, так как обладают достаточным количеством свободных денежных средств.

Даже при наличии потенциальных инвесторов бизнес должен окупаться и приносить доход. Рассмотрим при каких доходах от аренды срок окупаемости проекта будет удовлетворительным. Стоимость аренды берется сразу в качестве прибыли по каждому арендатору за вычетом расходов на заработную плату персоналу, текущий ремонт и коммунальные платежи.

На данный момент имеет всего три арендатора, которые платят арендную плату (таблица 2.3.1).

Следует учитывать, что район спальный и спроса со стороны крупных фирм ожидать не стоит. Мелкие же организации не готовы платить чрезмерно высокую арендную плату, так как район нельзя назвать престижным, он не имеет высокой транспортной доступности, удален от центра. В этой связи исходя из цен на аренду коммерческой недвижимости в данном районе и аналогичной недвижимости в других районах следует ожидать прибыль от 350 до 500 рублей с каждого арендуемого метра площади.

Таблица 2.3.1

Расчет поступлений от арендаторов

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Значение | Ед. изм. | Стоимость аренды за кв.м. | Сумма поступлений от аренды | |
| Месяц | год |
| Аренда: | 350,9 | кв.м |  |  |  |
| Общество Ветеранов | 68,9 | кв.м |  |  |  |
| Стомотология | 28,7 | кв.м | 500,0 | 14 365,0 | 172 380,0 |
| Стомотология | 68,3 | кв.м | 500,0 | 34 135,0 | 409 620,0 |
| Швейное производство | 185,0 | кв.м | 500,0 | 92 500,0 | 1 110 000,0 |
| Приносящая доход аренда | 282,0 | кв.м |  | 141 000,0 | **1 692 000,0** |

При таких суммах поступлений проект окупиться лишь через 155 лет.

Чтобы срок окупаемости не превышал 20 лет необходимо либо сдавать в аренду по стоимости 500 рублей за метр более 20 тыс. кв. метров площади, которыми здание не располагает. Либо стоимость аренды должна составлять 2 665 рублей за кв. метр, учитывая, что все 4 912,2 кв. м площади будут сданы в аренду.

4 912,2 \* 2 665 = 13 095 000 рублей в год

261 900 000 / 13 095 000 = 20 лет.

При таких ценах стоимость аренды помещения под стоматологию в месяц будет составлять 28\* 2 665 = 74642,73 рублей в месяц. Очевидно, что найти арендаторов, готовых снимать помещения за такую сумму в данном районе будет крайне сложно. При этом вероятность, что удастся сдать в аренду все помещений также низка. В данных расчетах учитывается простой срок окупаемости без учета инфляции, игнорируются определенные статьи расходов по операционной деятельности. Очевидно, что фактически срок окупаемости даже при такой стоимости аренды будет значительно выше.

# 3. Организация молодежного центра на базе Дома культуры

## 3.1. Перспективы создания молодежного центра

На базе бывшего Дома культуру меланжевого комбината ДЮЦ №1 предлагает разместить региональный молодежный центр, занимающийся организацией дополнительного образования молодежи различных возрастов, а также организацией различных секций, кружков и развитием молодежных движений.

Советский район, в котором расположен рассматриваемый объект, является территориально удалённым от центра города. Как уже было сказано, в районе нет детско-юношеских центров, центров развития молодежи, центров дополнительного образования, художественных школ, мастерских и т.д. Досугом молодежи в возрасте от 4 до 16 лет занимаются только школы и детские сады, помимо основной образовательной функции.

Наличие большого количества школ и детских садов в близлежащий кварталах от здания ДК делает его удобным для проведения молодежных мероприятий и организации дополнительного образования. Так как на рынке данного района конкуренция отсутствует, а для родителей одним из определяющих факторов является территориальная доступность места проведения занятий, следует ожидать повышенный спрос на дошкольные образовательные услуги.

Немаловажным фактором также является хорошая репутация ДЮЦ№1 как ведущего учреждения, занимающегося организацией детской и молодежной активности в области.

Также стоит отметить, что здания раньше являлось домом культуры и внутренняя конфигурация помещений, как указано в пункте 1.1, отлично подходит для организации внутри них учебных классов и кабинетов. При этом не потребует реконструкция внутренних помещений, лишь ремонт и отделка.

ДЮЦ№1 предлагает передать в оперативное управление здание ДК меланжевого комбината. В течении периода с 2018 по 2022 год будет производиться постепенный ремонт помещений. Организаций располагает свободными небюджетными средствами, которые возможно пустить на реконструкцию и ремонт здания.

Предполагается в течении первого года ввести в эксплуатацию часть помещений – несколько кабинетов. В которых можно будет начать проводить платные занятия для групп дошкольников, как индивидуальные, так и групповые.

После постепенного ремонта актового зала и спортивного зала их также можно будет сдавать в аренду образовательным учреждениям района. Учитывая отсутствие больших залов в данном районе подобная услуга будет востребована находящимися рядом школами, детскими садами, спортивными секциями.

Таким образом, характеристики здания полностью подходят для организации внутри него молодежного центра. При этом как уже было выяснено организации каких-либо коммерческих проектов и продажа здания будет вероятнее всего невыгодна инвесторам. Молодежный центр же выступает как некоммерческая организация, поэтому не требуется быстрая окупаемость и наличие рентабельности.

Стоит отметить и тот факт, что ввиду непривлекательности проекта для инвесторов городу вероятнее всего не удастся найти покупателей для здания в ближайшие годы. За этот период на оплату коммунальных услуг будет потрачено около 10 млн рублей, при условии, что задние не будет эксплуатироваться. Помещения будут простаивать, а износ расти. Если же разместить в помещениях молодежный центр, то ДЮЦ№1 будет заниматься постепенным ремонтом здания, уменьшая степень износа, а также будет осуществлять текущий ремонт. Это затормозит старение здания и снизит потребность в инвестициях в будущем.

## 3.2. Определение наличия потребности в дополнительном

## дошкольном образовании

Платные образовательные услуги охватывают детей в возрасте от 4 до 7 лет, проживающих в городе Иваново. В этой связи для определения наличия потребности в данных услугах необходимо пронаблюдать демографическую ситуацию в городе Иваново по данной возрастной группе.

В целом численность городского населения падает, однако в городе Иваново остается на одном уровне в 408-409 тыс. человек. Численность детей в возрасте от 4 до 7 лет составляет порядка 4,5% от общей численности городского населения. Прирост в период с 2010 по 2016 год составил порядка 700 человек.

В расчетный период с 2018 по 2022 год потребителями услуг будут являться дети, родившиеся в период с 2011 по 2019 год. Рождаемость в период с 2011 по 2016 остается достаточно стабильной, как можно видеть из данных таблицы 3.1.1.

Таблица 3.2.1.

Рождаемость в Ивановской области

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| В целом по области, чел. | 11 632 | 11 732 | 11 592 | 11 753 | 11 184 |
| Городское население, чел. | 9 553 | 9 666 | 9 498 | 9 989 | 9 267 |

В 2005 году численность родившихся среди городского населения составила 7,8 тыс. человек. На графике продемонстрирован рост рождаемости по сравнению с началом двухтысячных годов. Таким образом, в ближайшие годы не следует ожидать резкого снижения спроса на дошкольные образовательные услуги, в особенности индивидуальные занятия по коррекции дефектов речи.

*Источник: Ивановостат*

Рис.3.2.1. Рост рождаемости в регионе

По мимо роста рождаемости стоит также отметить и снижение детской смертности (рис. 3.1.2). График показывает постепенное снижение смертности по возрастной группе от 0 до 9 лет как среди мальчиков, так и среди девочек.

Р**ис. 3.2.2. Детская смертность в регионе**

На рынке услуг дошкольного образования важным фактором является территориальное расположение зданий, где проходит процесс обучения. Соответственно наибольший спрос следует ожидать со стороны родителей, проживающих в том же районе города, где находится центр дошкольного образования.

Таким образом демографических предпосылок к снижению спроса на услуги дошкольного образования нет. ДЮЦ № 1 может расчитывать на сохранение текущего объема поступлений в тех районах города, где у учреждения уже имеются отделения, а также в перспективе на получение дополнительных поступлений от организации платных образовательных в Советском районе на базе ДК.

Определим объем потенциальных поступлений, от организации платных образовательных услуг. Для этого приведем статистику прошлых лет (таблица 3.2.2)

Таблица 3.2.2

Поступления от оказания платных образовательных услуг

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Приносящая доход  деятельность | 2012 | 2013 | 2015 | 2016 | 2017 |
| Платные услуги | 666 500,0 | 672 942,0 | 1 626 265,9 | 1 190 958,2 | 1 740 800,0 |
| Добровольные пожертвования | 352 300,0 | 434 425,0 | 608 067,2 | 543 120,7 | 400 000,0 |
| Итого | 1 018 800,0 | 1 107 367,0 | 2 234 333,1 | 1 734 078,9 | 2 140 800,0 |

Существует два вида платных услуг групповые занятие стоимостью 1200 рублей в месяц и индивидуальные стоимостью 2200 рублей в месяц. Организация имеет право направлять на развитие материально-технической базы 25% от общей суммы поступлений. Так как ремонт уже имеющихся помещений закончен, потребуются средства только на текущий ремонт: порядка 100 тыс. рублей на организацию ремонтно-восстановительных работ. Остальные средства могут быть направлены на осуществление ремонтных работ в новом здании.

Поступления от платных образовательных услуг рассчитываем исходя из стоимости услуг и загрузки около 200 детей в имеющихся помещениях и около 100 детей начиная с 2019 года в помещениях ДК.

В среднем 10% детей получают индивидуальные платные образовательные услуги, остальные занимаются в группах. Годовая стоимость индивидуальных занятий составляет 19 800 рублей, групповых 10 800 рублей.

Поступления от добровольных пожертвований рассчитываются исходя из среднего значения за предшествующий пятилетний период и составят 460 тыс. рублей в год.

В таблице 3.2.3. представлены перспективные поступления от платных образовательных услуг на период с 2018 по 2022 год, которые могут быть направлены на ремонт помещений в здании ДК без ущерба деятельности учреждения.

Таблица 3.2.3

Расчет наличия средств на ремонт здания ДК

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Приносящая доход деятельность | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Старые помещений ДЮЦ№1 | | | | | |
| Платные услуги | 485 000,0 | 485 000,0 | 485 000,0 | 485 000,0 | 485 000,0 |
| Добровольные пожертвования | 467 582,6 | 467 582,6 | 467 582,6 | 467 582,6 | 467 582,6 |
| Итого | 952 582,6 | 952 582,6 | 952 582,6 | 952 582,6 | 952 582,6 |
| Новые помещения | | | | | |
| Платные услуги |  | 292 500,0 | 292 500,0 | 292 500,0 | 292 500,0 |
| Добровольные пожертвования |  | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Итого |  | 292 500,0 | 292 500,0 | 292 500,0 | 292 500,0 |
| ИТОГО средства на ремонт помещений | 952 582,6 | 1 245 082,6 | 1 245 082,6 | 1 245 082,6 | 1 245 082,6 |

Итого при оптимальном раскладе на ремонт за период с 2018 по 2022 год может быть выделено минимально более 5,9 млн рублей. При этом учитывая показатели демографии и статус лидирующего ДЮЦ в городе, а также тот факт, что среди дополнительных образовательных услуг более 80% приходится на дошкольные образовательные услуги следует ожидать даже роста спроса на данные услуги и в перспективе роста доходов от оказания платных услуг, а также получение дополнительного дохода в виде добровольных пожертвований и арендной платы.

1. Исходя из темпа роста 1,05 в год. [↑](#footnote-ref-1)