
Ассамблея государств-участников

Distr.: General
18 October 2005
RUSSIAN
Original: English

Четвертая сессия

Гаага


28 ноября – 3 декабря 2005 года

**Доклад о будущих постоянных помещениях
Международного уголовного суда***

Финансовое сравнение вариантов размещения Суда

* Ранее был выпущен в качестве документа ICC-ASP/4/CBF.2/4 и представляется Ассамблее в соответствии с пунктом 80 доклада Бюджетно-финансового комитета о работе его пятой сессии (ICC-ASP/4/27).

ДОКЛАД О ПОСТОЯННЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ МЕЖДУНАРОДНОГО УГОЛОВНОГО СУДА



ФИНАНСОВОЕ СРАВНЕНИЕ ВАРИАНТОВ РАЗМЕЩЕНИЯ СУДА

**Сравнительная оценка возможного диапазона расходов
по каждому из трех вариантов размещения Суда**

Документ, подготовленный Международным уголовным судом. Настоящий доклад представляется в соответствии с пунктом 31 доклада Бюджетно-финансового комитета от 15 апреля 2005 года о работе его четвертой сессии, состоявшейся 4-6 апреля 2005 года в Гааге (ICC-ASP/4/2)

Содержание

<u>Предисловие</u>	4
<u>Концептуальное резюме</u>	5
<u>1. Введение</u>	3
<u>2. Варианты</u>	3
<u>3. Методика</u>	3
3.1 Уравнивание вариантов	3
3.2 Финансовое сравнение	3
<u>4. Основные предположения</u>	3
4.1 Арендная плата	3
4.2 Расходы на строительство	3
4.3 Площадь и стоимость земли	3
4.4 Оперативные и эксплуатационные расходы	3
4.5 Расходы на финансирование	3
4.6 Прочие соображения	3
<u>5. Финансовое сравнение</u>	3
5.1 Общие годовые расходы	3
5.2 Чистая текущая стоимость	3
5.3 Анализ чувствительности	3
<u>6. Вывод</u>	3
<u>Приложение</u>	27

Настоящий доклад был подготовлен Внутриучрежденческим комитетом по постоянным помещениям (ВУКПП) Международного уголовного суда, работавшим под председательством судьи Ганса-Петера Коля.

Суд хотел бы выразить свою признательность Целевой группе по МУС Министерства иностранных дел Нидерландов, Государственному строительному агентству Нидерландов и Секретариату Международного уголовного суда для бывшей Югославии (МТБЮ) за внесенный ими вклад и предоставленную ими информацию.

Предисловие

Настоящий доклад, озаглавленный «Финансовое сравнение вариантов размещения Суда», является третьим из пяти докладов о будущих постоянных помещениях Суда, представленных Международным уголовным судом в 2005 году.

1. «Доклад о будущих постоянных помещениях Международного уголовного суда – представление проекта» (ICC-ASP/4/CBF.1/3), представленный во исполнение пункта 4 доклада Бюджетно-финансового комитета (БФК) Ассамблее государств-участников (Ассамблее) об обсуждении вопросов, касающихся постоянных помещений Суда, от 17 августа 2004 года (ICC-ASP/3/17);
2. «Доклад о будущих постоянных помещениях Международного уголовного суда – варианты размещения» (ICC-ASP/4/1), испрошенный Ассамблеей государств-участников на ее третьей сессии, состоявшейся 6-10 сентября 2004 года в Гааге;
3. настоящий «Доклад о будущих постоянных помещениях Международного уголовного суда – финансовое сравнение вариантов размещения Суда» (ICC-ASP/4/CBF.2/4), испрошенный БФК на его четвертой сессии, состоявшейся 4 - 6 апреля 2005 года в Гааге;
4. «Доклад о будущих постоянных помещениях Международного уголовного суда – оценки численности персонала» (ICC-ASP/4/CBF.2/5), испрошенный БФК на его четвертой сессии, состоявшейся 4 - 6 апреля 2005 года в Гааге;
5. «Доклад о будущих помещениях Международного уголовного суда – методы финансирования помещений, применяемые другими международными организациями» (ICC-ASP/4/CBF.2/6), испрошенный БФК на его четвертой сессии, состоявшейся 4 - 6 апреля 2005 года в Гааге.

Суд считает, что эта серия документов, состоящая из пяти докладов, свидетельствует о значительном прогрессе, достигнутом за последний год, и о том, что удалось прояснить многие важные вопросы, касающиеся проекта по будущим постоянным помещениям. Для достижения цели, заключающейся в завершении работы над постоянными помещениями до истечения срока бесплатной аренды в 2012 году, необходимо будет поддерживать эти темпы.

Суд надеется, что эта серия докладов заложит прочную основу для дальнейшего тщательного рассмотрения БФК и Ассамблеей ключевых вопросов, касающихся будущих постоянных помещений Суда, включая вопрос о надлежащих формах и условиях финансирования и строительства.

И наконец, Суд придерживается того мнения, что усилия, направленные на достижение согласия относительно удовлетворительных с точки зрения государств-участников форм и условий финансирования, будут являться наиболее приоритетным направлением деятельности в рамках данного проекта в 2005-2006 годах.

Концептуальное резюме

Задачи

В настоящем докладе приводятся оценки возможного диапазона расходов по каждому из трех вариантов размещения Суда, включая эксплуатационные расходы и расходы на энергию за двадцатипятилетний период начиная с 2012 года, с указанием чистой текущей стоимости каждого варианта, как об этом просил БФК в своем докладе о работе его четвертой сессии, состоявшейся 4-6 апреля 2005 года в Гааге (ICC-ASP/4/2).

Можно напомнить, что в докладе о вариантах размещения (ICC-ASP/4/1) сравнивались три варианта размещения будущих постоянных помещений Суда, как об этом просила Ассамблея на своей сессии в 2004 году, а именно:

- остаться на неопределенный срок во временных помещениях (комплекс «Арк»);
- переехать в помещения Международного уголовного трибунала по бывшей Югославии (помещения МТБЮ) после окончания Трибуналом его работы; или
- переехать в специально построенные новые помещения, которые будут находиться на территории Александерказерне.

Если доклад о вариантах размещения в основном касается нефинансовых аспектов сопоставления, то настоящий доклад проливает свет на финансовые параметры, которые должны быть рассмотрены. Соответственно, настоящий доклад следует рассматривать как дополнение к докладу о вариантах размещения Суда.

Методология и сделанные выводы

Основные характеристики трех вариантов:

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. «Арк»: | арендуемое высотное здание, построенное в 1993 году и пригодное для размещения не более 850 сотрудников |
| 2. МТБЮ: | арендуемое пятиэтажное здание, построенное в 1956 году и пригодное для размещения не более 700 сотрудников |
| 3. Александерказерне: | новые специально построенные помещения - их строительство завершится в 2012 году - будут пригодны для размещения 950-1300 сотрудников |

Для сопоставления финансовых аспектов этих совершенно различных вариантов потребовалось предусмотреть гипотетическое уравнивание, с тем чтобы все эти три варианта были сопоставимыми с точки зрения размеров и качества, без чего невозможно подсчитать и сравнить соответствующие расходы. В качестве ориентира при этих гипотетических расчетах использовались потребности, указанные в «Представлении проекта» (ICC-ASP/4/CBF.1/3), т.е. потребности в помещениях, пригодных для размещения 950-1300 работников.

В случае «Арк» и МТБЮ к существующим арендуемым зданиями были гипотетически добавлены новые части здания для приведения существующих зданий в соответствие с вышеупомянутыми требованиями. Затем были рассчитаны годовые расходы по каждому варианту с учетом всех соответствующих расходов, в частности, расходов на аренду/строительство, оперативных и эксплуатационных расходов, а также расходов на финансирование. Следует отметить, что расчеты для проведения такого сравнения производились на основе коммерческих цен и условий. Такой подход не исключает возможность более выгодных условий¹, о которых могут договориться государства-участники.

Расчеты, произведенные с учетом вышеупомянутых допущений, позволили установить, что диапазон годовых расходов будет следующим:

Годовые расходы ² (в млн. евро)	10	12	14	16	18
1. «Арк»:			~ 14,3 млн. евро		
2. МТБЮ:				~ 15,4 млн. евро (+8,0%)	
3. Алексказ. ³ :				~ 15,2 млн. евро (+6,3%)	

В отношении всех трех вариантов следует учитывать возможное отклонение на +/-15%, показанное в таблице выше, с целью покрытия непредвиденного роста или сокращения финансовых расходов, стоимости недвижимости или зданий.

Выводы

- Финансовое сопоставление трех вариантов за двадцатипятилетний период при одинаковых условиях свидетельствует о незначительных преимуществах с точки зрения расходов существующих временных помещений – «Арк».
- Новые специально построенные помещения на территории Александерказерне, очевидно, обойдутся примерно на 6,3% дороже, чем «Арк».
- Использование и расширение помещений МТБЮ, очевидно, обойдется на 8% дороже, чем «Арк».
- Использование и расширение помещений МТБЮ, очевидно, обойдется примерно на 1,7% дороже по сравнению с новыми специально построенными помещениями на территории Александерказерне.

Возможные другие важные соображения:

- В докладе о вариантах размещения (ICC-ASP/4/1) отмечены явные преимущества Александерказерне с точки зрения их функциональности, безопасности, своеобразия и т.д. Таким образом, возникает вопрос, не будут ли в свете этих преимуществ полностью оправданными дополнительные капиталовложения в

¹ Следует отметить, что БФК просил Суд подготовить отдельный доклад о методах финансирования новых помещений, применяемых другими крупными международными организациями, включая сопоставимые международные судебные учреждения.

² Указанные здесь годовые расходы приводятся в ценах 2012 года, см. главу 4.6.

³ Александерказерне.

размере 6,3 процента в Александерказерне по сравнению с гипотетическим вариантом дальнейшего пребывания в комплексе «Арк»⁴.

- Новые помещения на территории Александерказерне могут, как это предполагается в настоящем докладе, полностью принадлежать Суду, а это означает, что после выплаты всех причитающихся сумм, за помещения не придется платить никакой аренды. Такая возможность представляется маловероятной в случае других вариантов, поскольку соответствующие здания находятся в частном владении и в настоящее время не продаются.

⁴ Следует отметить, что настоящий доклад исходит из предположения о гипотетическом расширении «Арк». Однако маловероятно, что на практике такое расширение окажется возможным.

1. Введение

1. Наличие постоянных помещений у Суда имеет громадное значение, поскольку такие помещения ему нужны не только как рабочее место, но и как символ его постоянного и универсального характера. Суд будет рассматриваться во всем мире как в полной мере сформировавшаяся организация только после того, как он переедет из временных помещений в свои постоянные помещения.

2. В настоящее время Суд размещается в комплексе «Арк», который представляет собой офисное здание, предоставленное Суду без уплаты аренды до 2012 года. Следует напомнить, что в докладе о вариантах размещения (ICC-ASP/4/1) сравниваются три варианта будущих постоянных помещений Суда, как об этом просила Ассамблея на своей сессии в 2004 году, а именно:

- оставаться на неопределенный срок во временных помещениях (комплекс «Арк»);
- переехать в помещения Международного трибунала по бывшей Югославии (МТБЮ) после окончания Трибуналом его работы; или
- переехать в специально построенные новые помещения, которые будут находиться на территории Александерказерне.

3. Совершенно очевидно, что при принятии окончательного решения необходимо будет учесть многие параметры, например такие как функциональность, безопасность, своеобразие и т.д. Эти вопросы рассматриваются в докладе о вариантах размещения. Этот доклад и содержащиеся в нем выводы были представлены БФК, Рабочей группе Бюро Ассамблеи государств-участников в Гааге, Бюро Ассамблеи и «друзьям МУС» в Нью-Йорке.

4. Как показано в докладе о вариантах размещения, три варианта существенно отличаются друг от друга (новые помещения в отличие от реконструкции, высотные здания в отличие от зданий кампусного типа, существующие здания различных размеров и качества). Поскольку многие из наиболее важных параметров весьма отличаются друг от друга, сопоставлять столь различные варианты – это все равно, что сопоставлять «мел и сыр».

5. Настоящий доклад, испрошенный БФК, проливает свет на финансовые последствия трех вариантов и ограничивается рассмотрением финансовых вопросов. Таким образом, данный доклад следует рассматривать как документ, дополняющий доклад о вариантах размещения, в котором более подробно рассматривается один из аспектов общего сопоставления, а именно расходы (см. раздел III.4 доклада о вариантах размещения).

6. Финансовое сравнение – это сложная задача. Потребовалось провести гипотетическое уравнивание, для того чтобы три варианта можно было сопоставить по размеру и качеству в целях подсчета и сравнения их стоимости. Кроме того, следует отметить, что используемые цифры во всех случаях являются весьма консервативными, и поэтому представленные здесь результаты, очевидно, находятся в верхней части возможного диапазона. Расчеты основаны на контрольных показателях, взятых из других сопоставимых проектов⁵. Вместе с тем, во всех трех вариантах последовательно применялись одни и те же контрольные показатели.

⁵ Основные источники информации: Drees & Sommer Project Management Consultants and Jones Lang Lasalle.

2. Варианты

7. Варианты, сопоставляемые в настоящем докладе, это - те же варианты, которые сопоставляются в докладе о вариантах размещения, т.е. речь идет о нынешних временных помещениях («Арк»), помещениях МТБЮ и новых помещениях на территории бывшей Александерказерне.

1. «АРК»

Общая площадь:	32 910 м ²
Максимальная вместимость:	850 сотрудников
Год строительства:	1993
Качество зданий в 2012 году ⁶ :	Хорошее



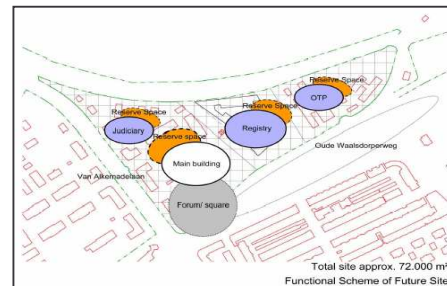
2. МТБЮ

Общая площадь:	24 5480 м ²
Максимальная вместимость ⁷ :	700 сотрудников
Год строительства:	1956
Качество зданий в 2012 году ⁶ :	Для обеспечения требуемого качества необходим капитальный ремонт



3. Александерказерне

Общая площадь:	44 820 м ²
Максимальная вместимость:	1 300 сотрудников
Год строительства:	2012
Качество зданий в 2012 году:	Новые здания



8. Более подробную информацию см. доклад о вариантах размещения.

⁶ Качество зданий в комплексе «Арк» и зданий, занимаемых МТБЮ, оценивалось путем визуального осмотра. Детальной технической экспертизы не проводилось.

⁷ В основном здании можно разместиться максимум 700 сотрудников. Для того чтобы разместить штатных сотрудников МТБЮ в количестве, превысившем 1000 сотрудников в 2003-2004 годах, было арендовано два дополнительных здания.

3. Методика

9. Как можно видеть из предшествующего краткого описания, три варианта весьма отличаются друг от друга по размерам и качеству. Два из них – «Арк» и МТБЮ – это уже существующие здания, тогда как постоянные помещения на территории Александерказерне необходимо будет спроектировать и построить. Кроме того, если в первых двух вариантах здания будут взяты (частично) в аренду, то в случае строительства помещений на территории Александерказерне предполагается, что они будут являться собственностью Суда.

	Срок эксплуатации	Размер	Пользование/владение
«Арк»	10 лет	Максимум 850 сотрудников	Аренда/владение
МТБЮ	50 лет	Максимум 700 сотрудников	Аренда/владение
Александерказерне	Новые здания	1 300 сотрудников	Владение

10. Поскольку многие из наиболее важных параметров отличаются друг от друга, сопоставлять столь различные варианты это - все равно, что сопоставлять «мел с сыром». Например, будет некорректно сравнивать расходы на здание, вмещающее 700 сотрудников, и здание, вмещающее 1 300 сотрудников, равно как некорректно сравнивать стоимость нового здания и стоимость 50-летнего здания без предварительного уравнивания всех вариантов.

3.1 Уравнивание вариантов

11. В целях точного и объективного сравнения пришлось обеспечить сопоставимость всех трех вариантов с точки зрения размеров и качества. Ориентирами⁸ будут выступать потребности, определенные в «Представлении проекта»:

- сотрудники: 1 300
- мест для стоянки автомобилей: 568

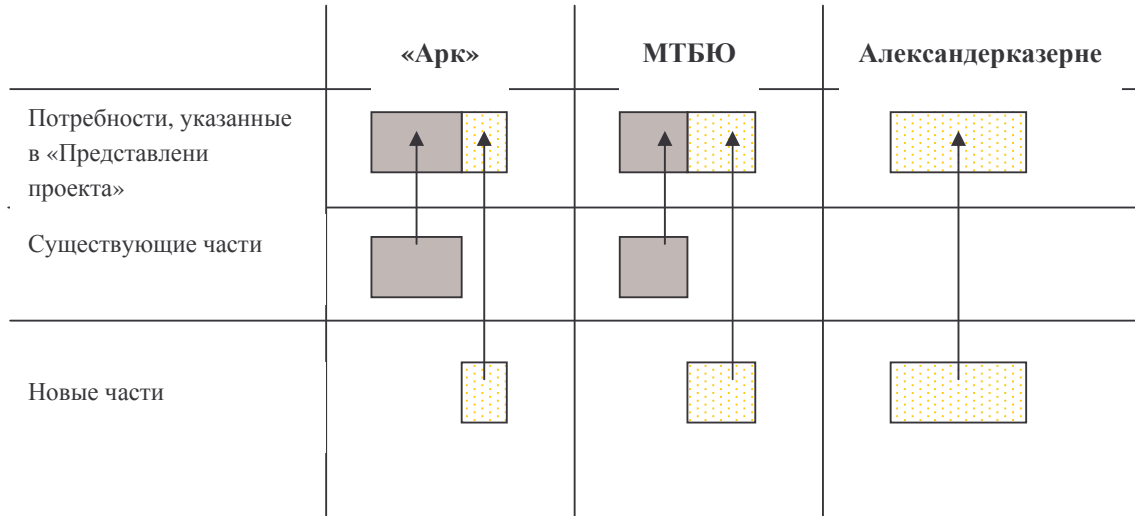
12. Эти потребности были включены в функциональную программу⁹, предполагающую общую площадь (ОП) в размере 44 820 м² + 17 000 м² ОП для стоянки. Более подробную информацию см. в «Представление проекта» (ICC-ASP/4/CBF.1/3).

⁸ Изменения в таком ориентировочном показателе, как 1 300 сотрудников анализируются далее в рамках анализа чувствительности, содержащегося в разделе 5.3.

⁹ Проведенное принимающим государством исследование по планировке пространства.

13. Хотя вариант Александерказерне будет проектироваться с учетом этого требования, два других варианта были увеличены - гипотетически¹⁰ - до размеров и качества зданий в Александерказерне путем прибавления площадей и повышения качества зданий¹¹.

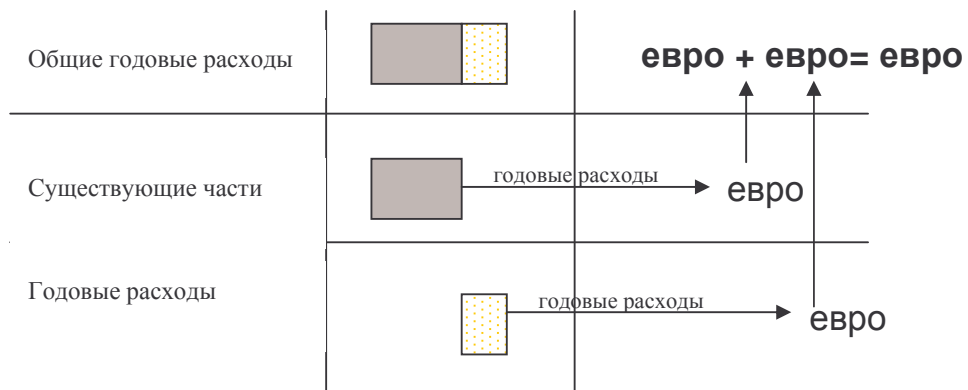
14. На приведенной ниже схеме показан подход к уравниванию:



Важно отметить, что «Арк» и МТБЮ не были и не могут быть увеличены и повышены до уровня Александерказерне.

3.2 Финансовое сравнение

15. В основе финансового сравнения трех вариантов лежит та же логика, что и логика, описанная выше: по новым частям зданий рассчитываются годовые расходы, которые добавляются к стоимости арендной платы существующих зданий. Применительно ко всем трем вариантам используются одинаковые параметры.



¹⁰ Следует иметь в виду, что реализовать на практике необходимое увеличение площади, возможно, будет трудно в виду ограниченных возможностей приобретения земли и т.д. Вместе с тем, это допущение необходимо для объективного сопоставления вариантов с точки зрения размеров зданий.

¹¹ Качество зданий было повышено только применительно к МТБЮ.

16. Важное значение имеют различающиеся параметры каждого варианта. Хотя стоимость существующей части здания определяется в основном арендной платой, стоимость новой части здания в основном определяется строительными расходами. В нижеследующем разделе поясняются отдельные параметры каждого варианта.

17. Все показатели расходов, используемые в приведенных ниже расчетах, основываются на уровне цен 2005 года. В разделе 5 они агрегируются и экстраполируются до уровня цен 2012 года.

4. Основные предположения

18. Общие расходы по каждому варианту складываются из отдельных параметров. Некоторые расходы актуальны для всех вариантов (например, оперативные расходы), тогда как другие касаются лишь существующих арендуемых частей зданий или только новых частей зданий.

19. В приведенной ниже таблице показаны параметры и их актуальность для каждого варианта:

	Раздел	«Арк»	МТБЮ	Александрказерне
Существующие части зданий:				
• арендная плата за здания	4.1	X	X	-
• стоимость необходимой реконструкции и перепланировки	4.2.1	-	X	-
• арендная плата за стоянку	4.1	X	X	-
• оперативные расходы	4.4.1	X	X	-
• эксплуатационные расходы	4.4.2	(X) ¹²	(X) ¹²	-
Новые части:				
• расходы по строительству новых рабочих помещений	4.2.2	X	X	X
• расходы по строительству новой стоянки	4.2.2	X	X	X
• стоимость земли	4.3	X	X	X
• стоимость внешних/ландшафтных работ	4.2.3	X	X	X
• оперативные расходы	4.4.1	X	X	X
• эксплуатационные расходы	4.4.2	X	X	X

Вместо каждого из параметров, приведенных в таблице, должна быть указана конкретная цифра. Соответствующие цифры разъясняются в нижеследующих пунктах.

20. Расходы на финансирование учитываются в отдельных параметрах и поясняются далее в разделе 4.5. Финансовые условия, которые сможет получить такая организация, как Суд, еще предстоит определить, и поэтому приведенные ниже цифры можно рассматривать лишь в качестве грубых первоначальных допущений. Важной задачей в процессе проектирования и строительства постоянных помещений являются изучение методов финансирования и последующая доработка этих методов (финансовая инженерия).

¹² Включены в арендную плату.

21. Важно отметить, что на данной, начальной стадии в отсутствие конкретных проектов или утвержденных спецификаций приведенные ниже предположения основываются на контрольных показателях сопоставимых проектов и могут рассматриваться лишь в качестве предварительных грубых допущений с возможными отклонениями в +/- 15% от окончательной общей суммы расходов. Это в равной степени касается всех трех вариантов. Для целей нашего сравнения эти допущения создают разумную основу, поскольку ясно, что любые изменения в расходах будут влиять на все три варианта одинаково. С целью количественной оценки такого возможного влияния был проведен анализ чувствительности (см. раздел 5.3).

4.1 Арендная плата

22. В случае существующих помещений была принята во внимание указанная принимающим государством арендная плата за «Арк» и здание МТБЮ.

	Основное здание	Автомобильная стоянка
«Арк»: ¹³	5 311 200 евро в год	296 738 евро в год
МТБЮ:	2 540 900 евро в год	379 100 евро в год

4.2 Расходы на строительство

23. Расходы на строительство оцениваются на основе ориентировочной стоимости квадратного метра в рамках аналогичных проектов (здания суда, офисы, высокозащищенные здания, как, например, банки, тюрьмы), взятой из баз данных, содержащих подробную информацию о более чем 1 300 проектов¹⁴.

24. Стоимость квадратного метра в рамках различных вариантов колеблется в чрезвычайно широком диапазоне: считается, что «Арк» был предоставлен принимающим государством в хорошем состоянии, тогда как здания, используемые МТБЮ, необходимо будет существенно реконструировать, с тем чтобы они были приемлемыми для Суда. Помещения на территории Александерказерне будут представлять собой совершенно новые помещения.

25. Расходы на строительство в расчете на м² (4.2.5) состоят из базовых расходов на строительство (4.2.1 – 4.2.3), побочных строительных расходов (4.2.4) и некоторых сумм на оплату непредвиденных расходов. Общие расходы на строительство приводятся в конце каждого раздела (4.2.7).

¹³ До 2012 года за помещения в комплексе «Арк» аренду платить не требуется. Согласно информации, предоставленной принимающим государствам, условиям местного рынка соответствовала бы арендная плата в сумме 5,3 млн. евро.

¹⁴ Drees & Sommer Project Management Consultants.

4.2.1 Необходимая реконструкция

26. Для оценки расходов на строительство использовались следующие предположения:

«Арк»:	0 евро/м ²	В данном случае предполагается, что здание находится в хорошем состоянии и будет передано в состоянии, сопоставимом с состоянием нового здания.
МТБЮ:	1 000 евро/м ²	Предполагается, что можно будет использовать только железобетонный каркас и основную структуру фасада. Строительную технологию, окна, интерьер и т.д. – все это придется обновить.
Александрказерне:	0 евро/м ²	-

4.2.2 Новое строительство

27. Ввиду необходимости обеспечения высокой степени безопасности помещений и с учетом функциональных потребностей в основу оценки расходов на строительство новых частей зданий были положены особенно консервативные предположения (предположения, находящиеся в верхней части рыночного диапазона).

Основное здание	1 750 евро/м ²	Новое здание, отвечающее требованиям, изложенным в «Представлении проекта»
Подземная ¹⁵ автомобильная стоянка	600 евро/м ²	Включая строгие меры безопасности

Примечание: по всем трем вариантам включены расходы на внутреннюю отделку (ковровые покрытия и т.д.); расходы на мебель не включены.

4.2.3 Внешние работы

28. Внешние работы включают любые работы, проводимые снаружи или за пределами здания, как например, ландшафтные работы (без использования твердых материалов), и обустройство участков для движения транспорта, дорог или дорожек (при строительстве которых используются твердые материалы), имеющих на территории.

29. Основным предположением в данном случае является то, что 30% земельного участка занято зданиями и соответственно внешние работы будут проводиться на остальных 70%.

¹⁵ Находящаяся под землей, но не под зданием.

30. Стоимость внешних работ оценивается в среднем в 80 евро/м², к которым прибавляется 10% на непредвиденные расходы.

	Площадь	Цена	Общие расходы	Годовые расходы
«Арк»	10 860 м ²	88 евро/м ²	955 700 евро	63 097 евро
МТБЮ	14 480 м ²	88 евро/м ²	1 274 267 евро	84 129 евро
Александрказерне	31 374 м ²	88 евро/м ²	2 760 912 евро	182 279 евро

4.2.4 Побочные расходы на здания

31. Побочные расходы на здания включают расходы на проектировщиков, руководителей проектов, управление, плату за выдачу разрешений, образцы, испытания и т.д. В зависимости от сложности на них приходится от 16 до 20 процентов общих строительных расходов. Ввиду большого объема планировочных работ в случае реконструкции побочные расходы на здания превышают указанные показатели примерно на 4%. Ниже приводятся цифры, отражающие высокую степень сложности, особенно в плане обеспечения безопасности:

- 20% на новое строительство
- 24% на реконструкцию и модернизацию
- 16% на подземную стоянку

4.2.5 Общие строительные расходы на квадратный метр

32. Общие строительные расходы на квадратный метр включают строительные расходы (4.2.1 - 4.2.3), побочные расходы и 10-процентную надбавку на непредвиденные расходы.

	Реконструкция		Новые части зданий		
	«Арк»	МТБЮ	Все варианты	Стоянка (подземная)	Ландшафтные работы
Строительные расходы	0 евро	1 000 евро	1 750 евро	600 евро	80 евро
Побочные расходы на здания	(24%)	24%	20%	16%	вкл.
Надбавка на непредвиденные расходы	0 евро	100 евро	100 евро	10%	10%
Итого (/м² ОП)	0 евро	1 340 евро	2 200 евро	756 евро	88 евро

Здесь вновь следует отметить, что указанные общие предположения являются довольно консервативными (то есть соответствующие показатели находятся в верхней части рыночного диапазона).

4.2.6 Расчет требуемой площади

33. В «Представлении проекта» указывается, что для размещения 1 300 штатных сотрудников требуются 44 820 м² ОП¹⁶. Таким образом, средняя площадь¹⁷ составляет 34,5 м² на каждого штатного сотрудника.

¹⁶ ОП: общая площадь.

34. Различие между требуемым количеством штатных сотрудников (1 300) и максимальной вместимостью комплекса «Арк» (85) и МТБЮ (700) ставит требование об изыскании дополнительных площадей. Таким образом, в комплексе «Арк» требуется создать условия для размещения еще 450 сотрудников, а в случае использования помещений МТБЮ – для 600.

	Требуется разместить	Максимальная вместимость	Количество сотрудников, подлежащих размещению	В среднем м ² на сотрудника (ОП)	Требуемые новые площади (ОП)
- «Арк»	1 300	850	450	34,5 м ²	15 515 м ²
- МТБЮ	1 300	700	600	34,5 м ²	20 686 м ²

4.2.7 Общие строительные расходы

35. В приведенной ниже таблице показаны общие строительные расходы по различным частям зданий:

	Площадь	Цена	Общие расходы	Годовые расходы
Реконструкция				
- МТБЮ	24 548 м ²	1 340 евро/м ²	32 894 320 евро	2 913 301 евро
Новое строительство:				
- «Арк»	15 515 м ²	2 200 евро/м ²	34 132 154 евро	2 209 015 евро
- МТБЮ	20 686 м ²	2 200 евро/м ²	45 509 538 евро	2 945 353 евро
- Александерказерне	44 820 м ²	2 200 евро/м ²	98 604 000 евро	6 381 598 евро
Новая автостоянка:				
- «Арк»	5 821 м ²	756 евро/м ²	4 400 359 евро	290 518 евро
- МТБЮ	5 127 м ²	756 евро/м ²	3 875 964 евро	255 896 евро
- Александерказерне	17 130 м ²	756 евро/м ²	12 950 280 евро	854 995 евро

4.3 Площадь и стоимость земли

4.3.1 Площадь

36. Здания, существующие в комплексе «Арк» и занимаемые МТБЮ, имеют недостаточную вместимость для размещения требуемого количества штатных сотрудников – 1 300 человек. Таким образом, дополнительные рабочие помещения придется либо арендовать, либо построить. Для целей сопоставления делается допущение, что соотношение требуемой общей площади зданий к требуемой площади земли составляет 1:1. Таким образом, согласно расчетам, содержащимся в подразделе

¹⁷ Общая площадь делится на количество сотрудников: 44 820 м²:1 300 = 34,5 м². Эта средняя площадь включает площадь рабочих помещений, а также площади для движения транспорта, коммунальные площади, площади конференц-залов и т.д. Таким образом, этот средний показатель в м² не следует путать с фактическими размерами отдельных кабинетов. Информацию об этом см. «Представление проекта», раздел III.6: помещения, стр. 19 на англ. яз.

4.2.6, необходимая дополнительная площадь территории в комплексе «Арк» составляет 15 515 м², а в МТБЮ - 20 686 м².

37. В интересах объективного сопоставления в гипотетическую стоимость земли на территории Александерказерне не была включена стоимость всего участка площадью в 72 000 м², то есть указывается только стоимость земли, необходимой для размещения всех сотрудников, указанная в «Представлении проекта» (44 820 м²). Остальную площадь можно рассматривать в качестве потенциального резерва на случай возникновения непредвиденной необходимости расширения.

4.3.2 Расходы

38. В свете данного сопоставления за местную рыночную стоимость¹⁸ была взята цена, равная 500 евро/м².

	Площадь земли	Рыночная цена	Общие расходы	Годовые расходы
«Арк»	15 515 м ²	500 евро/м ²	7 757 308 евро	492 750 евро
МТБЮ	20 686 м ²	500 евро/м ²	10 343 077 евро	657 001 евро
Александерказерне	44 820 м ²	500 евро/м ²	22 410 000 евро	1 423 501 евро

4.4 Оперативные и эксплуатационные расходы

39. Оперативные расходы включают в основном расходы на электричество, обогрев, канализацию, плату, взимаемую местными органами, уборку и другие обычные текущие расходы.

40. Эксплуатационные расходы включают расходы на инспекции, капитальный и текущий ремонт, предохранение от порчи и замену частей. Работы по эксплуатации и обслуживанию полезны в том плане, что они обеспечивают оптимальные рабочие условия на протяжении всего расчетного срока эксплуатации здания.

4.4.1 Оперативные расходы

41. Предположения в отношении оперативных расходов основываются на данных обзора европейских офисных зданий¹⁹. В случае высотного здания, подобного «Арк», оперативные расходы являются в среднем примерно на 10% большими.

«Арк»:	46,20/м ² /в год
МТБЮ:	42,00/м ² /в год
Александерказерне:	42,00/м ² /в год

42. Оптимизация и экономия оперативных расходов в связи с строительством новых частей зданий является желаемой и достижимой. Однако согласно подходу, примененному в настоящем докладе, консервативное предположение будет заключаться в том, что оперативные расходы в случае старых и новых частей зданий будут аналогичными²⁰.

¹⁸ Рыночная стоимость, указанная принимающим государством (Будущие постоянные помещения Международного уголовного суда: модели финансирования (ICC-ASP/4/CBF.1/INF.1), стр. 10 на англ. яз.).

¹⁹ Доклад об анализе платы за обслуживание офисных помещений 2004 года; автор: Джонс Лэнг Ласаль.

²⁰ За исключением разницы, обусловленной тем, что «Арк» является высотным зданием.

43. В приведенной ниже таблице показаны предполагаемые годовые оперативные расходы:

	Площадь	Цена	Годовые расходы
Реконструкция:			
- «Арк»	32 910 м ²	46,8/м ²	1 540 188 евро
- МТБЮ	24 548 м ²	42,0/м ²	1 031 016 евро
Новое строительство:			
- «Арк»	15 515 м ²	42,0/м ²	651 614 евро
- МТБЮ	20 686 м ²	42,0/м ²	868 818 евро
- Александрказерне	44 820 м ²	42,0/м ²	1 882 440 евро

4.4.2 Эксплуатационные расходы

44. В отношении эксплуатации, обслуживания и инспектирования в качестве средних показателей за 25 лет использовались нижеследующие ориентировочные показатели²¹:

Арендуемая площадь:	5 евро/м ² /год (для проведения мелкого ремонта, не охватываемого арендным договором)
Новые площади:	20 евро/м ² /год
Арендуемая автостоянка:	2 евро/м ² /год
Новая автостоянка (подземная)	8 евро/м ² /год
Внешние поверхности/ландшафтные работы:	18 евро/м ² /год

²¹ Источник: Drees & Sommer Facility Management Consultants.

45. В приведенной ниже таблице показаны эксплуатационные расходы по различным частям зданий:

	Площадь	Цена	Годовые расходы
Аренда			
- «Арк»	32 910 м ²	5 евро/м ²	164 550 евро
- автостоянка «Арк»	11 250 м ²	2 евро/м ²	22 500 евро
- МТБЮ	24 548 м ²	5 евро/м ²	122 740 евро
- автостоянка МТБЮ	7 020 м ²	2 евро/м ²	13 331 евро
Новое строительство:			
- «Арк»	15 515 м ²	20 евро/м ²	310 292 евро
- МТБЮ	20 686 м ²	20 евро/м ²	413 723 евро
- Александерказерне	44 820 м ²	20 евро/м ²	896 400 евро
Новая автостоянка:			
- «Арк»	5 790 м ²	8 евро/м ²	46 320 евро
- МТБЮ	5 100 м ²	8 евро/м ²	40 800 евро
- Александерказерне	17 040 м ²	8 евро/м ²	136 320 евро
Внешние/ландшафтные работы:			
- «Арк»	5 790 м ²	18 евро/м ²	195 484 евро
- МТБЮ	5 100 м ²	18 евро/м ²	260 646 евро
- Александерказерне	17 040 м ²	18 евро/м ²	564 732 евро

4.5 Расходы на финансирование

46. Помимо арендной платы, строительных расходов, расходов на землю, оперативных и эксплуатационных расходов последним наиболее важным компонентом общих расходов являются расходы на финансирование. Об условиях финансирования, которые должны быть предоставлены такой организации, как Суд, еще предстоит договориться. Таким образом, приведенные ниже цифры являются лишь первым грубым приближением. Изучение методов финансирования и их последующая доработка (финансовый инжиниринг) будут представлять собой важную задачу в рамках работы над постоянными помещениями.

47. Для целей сравнения в основу всех трех вариантов были положены одинаково благоприятные рыночные условия.

4.5.1 Предположения относительно процентной ставки

48. Предположения относительно процентной ставки по 25-летнему займу:

Для Суда	4,5%
Для внешнего инвестора	5%

4.5.2 Схема финансирования реконструкции МТБЮ

49. Предполагается, что реконструкция и модернизация МТБЮ будет производиться владельцем здания, то есть внешним инвестором. В течение последующего периода аренды (с 2012 года) эти расходы будут отражаться в арендной плате Суда.

50. До получения долгосрочного кредита в течение периода аренды строительные проекты часто (предварительно) финансируются с помощью промежуточных кредитов. Промежуточный кредит как один из видов краткосрочного кредита обычно используется для удовлетворения потребностей в финансовых средствах в процессе строительства, пока принимаются меры по обеспечению альтернативного долгосрочного финансирования.

51. Предполагается, что процентная ставка составит 5%. Для перераспределения расходов по промежуточному кредиту применялась дисконтная ставка в размере 8%.

52. Подробные расчеты см. приложение (калькуляция общих расходов: годовые расходы).

4.5.3 Финансирование новых частей зданий

53. В отличие от арендуемых (существующих) частей зданий в комплексе «Арк» и МТБЮ новые части зданий будут, как предполагается, финансироваться по обычной модели владения (ежегодной ренты) с 25-летним периодом погашения кредита.

54. Что касается земли, то расходы на финансирование приобретения земли возникнут с самого начала, поскольку землю придется выкупить полностью. Однако что касается расходов на финансирование строительства, то на начальном этапе придется понести лишь часть таких расходов (например 50%)²². Это объясняет тем, что необходимость финансирования будет сохраняться в течение всего периода строительства (в самом начале подлежащий финансированию кредит будет весьма небольшим, тогда как в конце придется финансировать весь кредит)²³.

55. Подробные расчеты см. приложение (расчеты общих расходов: годовые расходы).

4.6 Прочие соображения

56. Расходы были экстраполированы с учетом уровня цен в 2012 году при среднегодовых темпах инфляции в размере 3,0%, что ведет к увеличению расходов на 23% по сравнению с 2005 годом.

57. Мебель, оборудование и инвентарь во всех трех вариантах будут аналогичными, и расходы на них обычно не включаются в расходы на здания. Таким образом, эти статьи расходов здесь во внимание не принимаются.

58. Налоги не учитываются.

²² Упрощенная формула.

²³ Упрощенная формула: расходы по промежуточному кредиту = расходам (на землю или строительство) x процентную ставку x срок (годы).

5. Финансовое сравнение

5.1 Общие годовые расходы

59. На основе предположений, указанных в разделе 4, в нижеследующей таблице приводятся основные компоненты расходов, из которых слагаются общие годовые расходы. Структура таблицы аналогична модели, представленной в разделе по методике: сначала определяются годовые расходы как по существующим, так и по новым частям зданий, которые затем складываются для получения общих годовых расходов по каждому варианту.

Годовые расходы по		«Арк»	МТБЮ	Александрказерне
Существующие помещения				
Офисное здание				
4.1	Аренда	5 311 200 евро	2 540 900 евро	0 евро
4.2	Необходима реконструкция	0 евро	2 913 301 евро	0 евро
Автостоянка				
4.1	Аренда	296 738 евро	379 100 евро	0 евро
4.4	Оперативные и эксплуатационные расходы	1 540 188 евро	1 031 016 евро	0 евро
4.4	Офисное здание	164 550 евро	122 740 евро	0 евро
4.4	Автостоянка	22 500 евро	13 331 евро	0 евро
Итого по существующим помещениям		7 335 176 евро	7 000 388 евро	0 евро
Новые помещения				
Офисное здание				
Необходимо строительство				
4.2	Основное здание (включая побочные расходы и т.д.)	2 209 015 евро	2 945 353 евро	6 381 598 евро
Автостоянка				
Необходимо строительство				
4.2	Строительные расходы (подземная стоянка)	290 518 евро	255 896 евро	854 995 евро
4.3	Земля (покупка)	492 750 евро	657 001 евро	1 423 501 евро
4.2	Внешние работы (ландшафтные работы и т.д.)	63 097 евро	84 129 евро	182 279 евро
4.4	Оперативные и эксплуатационные расходы	651 614 евро	868 818 евро	1 882 440 евро
4.4	Офисное здание	310 292 евро	413 723 евро	896 400 евро
4.4	Ландшафтные работы	195 484 евро	260 646 евро	564 732 евро
4.4	Автостоянка	46 320 евро	40 800 евро	136 320 евро
Итого по новым помещениям		4 259 090 евро	5 526 366 евро	12 322 265 евро
Всего (в ценах 2005 года)		11 594 266 евро 100,0%	12 526 754 евро 108,0%	12 322 265 евро 106,3%
Всего (в ценах 2012 года) (с учетом 3-процентной инфляции в год)		14 259 484 евро	15 406 327 евро	15 154 832 евро

5.2 Чистая текущая стоимость

60. Хотя наиболее важной цифрой является сумма годовых расходов МУС, чистая текущая стоимость каждого варианта представляет собой сумму годовых расходов, умноженную на соответствующую стоимость, дисконтированную по времени. Норма дисконтирования в данном случае равняется 7%. Расходы приводятся в ценах 2012 года.

	«Арк»	МТБЮ	Александрказерне
Годовые расходы	14,3 млн. евро	15,4 млн. евро	15,15 млн. евро
Чистая текущая стоимость (25 лет)	180,9 млн. евро	194,9 млн. евро	191,7 млн. евро

5.3 Анализ чувствительности

61. Анализ чувствительности отражает воздействие изменений в отдельных параметрах на общий результат. Что, например, произойдет, если процентная ставка будет на 1% выше, чем предполагается?

62. В приведенной ниже таблице показано воздействие на каждый из трех вариантов изменения одного из параметров:

	Изменение:	Воздействие на общие годовые расходы		
		«Арк»	МТБЮ	Александрказерне
Процентная ставка	+ 1%	2,9%	4,0%	8,0%
Процентная ставка	- 1%	-2,8%	-3,8%	-7,6%
Строительство: цена/м ²	+ 10%	2,1%	4,7%	5,8%
Земля: цена/м ²	+ 10%	0,4%	0,5%	1,2%
Оперативные расходы/м ²	+ 10%	1,9%	1,5%	1,5%
Эксплуатационные расходы/м ²	+ 10%	0,6%	0,7%	1,3%
Количество штатных сотрудников	+ 100 сотрудников	8,0%	7,4%	7,2%
Количество штатных сотрудников	- 100 сотрудников	-8,0%	-7,4%	-7,2%

63. В нижеследующих пунктах разъясняются соображения, лежащие в основе этих цифр.

Процентная ставка

64. Воздействие процентной ставки зависит от процента вновь строящейся дополнительной части: чем больше будет строиться новых помещений (как, например, в случае Александрказерне), тем большим будет воздействие процентной ставки. Соответственно, необходимо будет добиться предоставления, по возможности, самой низкой процентной ставки, особенно в случае Александрказерне.

Цена строительства

65. Воздействие изменений в цене на строительство зависит от доли вновь строящихся помещений: чем больше приходится на новые части зданий, тем больше воздействия оказывается на цену строительства. Цена строительства идет на втором месте по своему воздействию на общие расходы после процентной ставки. Соответственно, в течение периода проектирования и строительства необходимо строго следить за строительными расходами.

Цена земли

66. Воздействие цен на землю также зависит от количества земли, необходимой в каждом варианте: чем больше требуется купить земли по какому-либо варианту, тем большее воздействие цена земли оказывает на общие расходы.

67. Следует иметь в виду, что площадь земельного участка играет чрезвычайно важную роль в плане удовлетворения двух важных требований - безопасность и возможность адаптации к большим масштабам деятельности:²⁴

- безопасность по той причине, что большее расстояние от дороги уменьшает последствия нападения; и
- возможность адаптации к большим масштабам деятельности по той причине, что должно иметься резервное пространство на тот случай, если непредвиденное расширение потребует дополнительного строительства.

Оперативные и эксплуатационные расходы

68. Эти два параметра оказывают весьма схожее воздействия на все три варианта, поскольку имеют одинаковую основу (пространство для размещения 1 300 штатных сотрудников).

Штат

69. Особо важное значение имеет чувствительность такого параметра как штат, поскольку примерное количество штатных сотрудников в организационных подразделениях Суда пока еще активно обсуждается. Однако анализ показывает, что количество штатных сотрудников будет иметь аналогичное воздействие в рамках всех трех вариантов и что это воздействие будет именно таким, каким оно и должно быть: чем меньше Суд, тем меньше его расходы.

70. Другим важным соображением в этом контексте является вариант размещения Суда в существующих помещениях. Иными словами, каковы будут расходы, если Суд решит ограничить свой (будущий) штат количеством сотрудников, которое может вместить существующее здание «Арк»?

	«Арк»	МТБЮ	Александрказерне
Количество сотрудников - 850	9 021 341 евро	10 134 338 евро	10 272 922 евро
	100%	112,3%	113,9%

71. Как и можно было ожидать, вариант, предполагающий размещение Суда в существующих помещениях «Арк», является более дешевым по сравнению со строительством новых помещений на территории Александрказерне. Однако потенциальные негативные последствия этого могут быть значительными:

- Штат Суда будет ограничен 850 сотрудниками, несмотря на то, что непредсказуемые на данный момент события могут потребовать увеличения штата и, соответственно, дальнейшего расширения постоянных помещений.
- Пространственные и функциональные потребности Суда, а также его потребности в области безопасности нельзя будет удовлетворить надлежащим образом.

²⁴ Вопросы, касающиеся возможности расширения, см. доклад о вариантах размещения, подраздел III.1.4.

Таким образом, остается неясным следующий вопрос, будет ли - даже если гипотетические максимальные среднесрочные штатные потребности не превысят 850 человек – потенциальная экономия в размере 14% перевешивать вышеупомянутые недостатки и ограничения.

6. Вывод

72. Из вышесказанного можно сделать следующие основные выводы:

- Финансовое сравнение трех вариантов за 25-летний период при равных условиях свидетельствует о несколько меньших расходах при использовании существующих временных помещений – «Арк».
- Новые специальные построенные помещения на территории Александерказерне обойдутся примерно на 6,3% дороже, чем «Арк».
- Использование и расширение помещений МТБЮ обойдется примерно на 8% дороже по сравнению с «Арк».
- Использование и расширение помещений МТБЮ обойдется приблизительно на 1,7% дороже, чем строительство новых помещений на территории Александерказерне.

Годовые расходы²⁵ (в млн. евро) 10 12 14 16 18

1. «Арк»: ~ 14,3 млн. евро



2. МТБЮ: ~ 15,4 млн. евро (+8,0%)



3. Alex.-kaz.: ~ 15,2 млн. евро (+6,3%)



73. Могут быть и другие важные соображения:

- В докладе о вариантах размещения (ICC-ASP/4/1) отмечены явные преимущества Александерказерне с точки зрения их функциональности, безопасности, своеобразия и т.д. Таким образом, возникает вопрос, не будут ли в свете этих преимуществ полностью оправданными дополнительные капиталовложения в размере 6,3 процента.
- Новые помещения на территории Александерказерне могут, как это предполагается в настоящем докладе, полностью принадлежать Суду, а это означает, что после выплаты всех причитающихся сумм, за помещения не придется платить никакой аренды. Такая возможность представляется маловероятной в случае других вариантов, поскольку соответствующие здания находятся в частном владении и в настоящее время не продаются.

	«Арк»	МТБЮ	Александерказерне
Годовые расходы за 25 лет (2012 год)	14,3 млн. евро	15,4 млн. евро	15,2 млн. евро
Годовые расходы <u>по истечении</u> 25 лет (2037 год)	ОР&ЭР + аренда	ОР&ЭР + аренда	ОР&ЭР (Суд может являться собственником!)

ОР = оперативные расходы; ЭР = эксплуатационные расходы

²⁵ Во всех трех вариантах следует учитывать гипотетическую разницу в размере +/-15%, показанную в приведенной выше таблице, с тем чтобы можно было покрыть непредсказуемый рост или уменьшение расходов на финансирование, недвижимость или здания.

Приложение

Год	2009	2010	2011	2012	2017	2022	2027	2032	2037
	-3	-2	-1	0	5	10	15	20	25
	Период строительства			Период эксплуатации					

капитальные расходы -> арендной платы

Модернизация – «Арк»

Промежуточное финансирование

Капитальные расходы (кредит)	0 евро								
Срок	1,0 год								
Процентная ставка (по промежуточному финансированию)	5,0%								
Расходы по промежуточному финансированию	0 евро			0 евро	0 евро	0 евро	0 евро	0 евро	0 евро
Норма дисконтирования по более поздним платежам в рамках промежуточного финансирования	8,0%			1,000	0,681	0,463	0,315	0,215	0,146
Чистая текущая стоимость	0 евро			0 евро	0 евро	0 евро	0 евро	0 евро	0 евро

Арендная плата

Капитальные расходы (кредит)	0 евро								
Предполагаемый доход	8,0%			0 евро	0 евро	0 евро	0 евро	0 евро	0 евро
Диапазон расходов по промежуточному финансированию				0 евро	0 евро	0 евро	0 евро	0 евро	0 евро
Итого (в год)				0 евро	0 евро	0 евро	0 евро	0 евро	0 евро

Реконструкция – МТБЮ

Промежуточное финансирование

Капитальные расходы (кредит)	32 894 320 евро								
Срок	2,0 года								
Процентная ставка (по промежуточному финансированию)	5,0%								
Расходы по промежуточному финансированию	3 289 432 евро			281 755 евро	281 755 евро	281 755 евро	281 755 евро	281 755 евро	281 755 евро
Норма дисконтирования по более поздним	8,0%			1,000	0,681	0,463	0,315	0,215	0,146

платежам в рамках промежуточного
финансирования

Чистая текущая стоимость

3 289 432 евро

281 755 евро

191 758 евро

130 507 евро

88 821 евро

60 450 евро

41 141 евро

Арендная плата

Капитальные расходы (кредит)

32 894 320 евро

Предполагаемый доход

8,0%

2 631 546 евро

2 631 546 евро

2 631 546 евро

2 631 546 евро

2 631 546 евро

2 631 546 евро

Диапазон расходов по промежуточному
финансированию

281 755 евро

281 755 евро

281 755 евро

281 755 евро

281 755 евро

281 755 евро

Всего (в год)

2 913 301 евро

2 913 301 евро

2 913 301 евро

2 913 301 евро

2 913 301 евро

2 913 301 евро

год	2009	2010	2011	2012	2017	2022	2027	2032	2037
	-3	-2	-1	0	5	10	15	20	25
	период строительства			период эксплуатации					

капитальные расходы -> годовые расходы на финансирование

Земля

«Арк»

Капитальные расходы (кредит)	7 757 308 евро	7 757 308 евро	7 613 636 евро	7 463 499 евро	7 306 606 евро	6 409 666 евро	5 291 916 евро	3 898 995 евро	2 163 163 евро	0 евро
Процентная ставка	4,5%	349 079 евро	342 614 евро	335 857 евро	328 797 евро	288 435 евро	238 136 евро	175 455 евро	97 342 евро	0 евро
Выплата долга (амортизация)	1,9%	143 672 евро	150 137 евро	156 893 евро	163 953 евро	204 315 евро	254 614 евро	317 296 евро	395 408 евро	492 750 евро
Общие годовые платежи	6,4%	492 750 евро	492 750 евро	492 750 евро	492 750 евро	492 750 евро	492 750 евро	492 750 евро	492 750 евро	492 750 евро

МТБЮ

Капитальные расходы (кредит)	10 343 077 евро	10 343 077 евро	10 151 515 евро	9 951 332 евро	9 742 142 евро	8 546 222 евро	7 055 888 евро	5 198 660 евро	2 884 217 евро	0 евро
Процентная ставка	4,5%	465 438 евро	456 818 евро	447 810 евро	438 396 евро	384 580 евро	317 515 евро	233 940 евро	129 790 евро	0 евро
Выплата долга (амортизация)	1,9%	191 562 евро	200 182 евро	209 191 евро	218 604 евро	272 421 евро	339 486 евро	423 061 евро	527 211 евро	657 001 евро
Общие годовые платежи	6,4%	657 001 евро	657 001 евро	657 001 евро	657 001 евро	657 001 евро	657 001 евро	657 001 евро	657 001 евро	657 001 евро

Александрказерне

Капитальные расходы (кредит)	22 410 000 евро	22 410 000 евро	21 994 949 евро	21 561 220 евро	21 107 974 евро	18 516 814 евро	15 287 757 евро	11 263 764 евро	6 249 137 евро	0 евро
Процентная ставка	4,5%	1 008 450 евро	989 773 евро	970 255 евро	949 859 евро	833 257 евро	687 949 евро	506 869 евро	281 211 евро	0 евро
Выплата долга (амортизация)	1,9%	415 051 евро	433 729 евро	453 246 евро	473 642 евро	590 245 евро	735 552 евро	916 632 евро	1 142 290 евро	1 423 501 евро
Общие годовые платежи	6,4%	1 423 501 евро	1 423 501 евро	1 423 501 евро	1 423 501 евро	1 423 501 евро	1 423 501 евро	1 423 501 евро	1 423 501 евро	1 423 501 евро

Новые строительства

«Арк»

Капитальные расходы (кредит)	34 132 154 евро		34 132 154 евро	33 459 086 евро	32 755 730 евро	28 734 722 евро	23 723 814 евро	17 479 310 евро	9 697 523 евро	0 евро
Процентная ставка	4,5%		1 535 947 евро	1 505 659 евро	1 474 008 евро	1 293 062 евро	1 067 572 евро	786 569 евро	436 389 евро	0 евро
Выплата долга (амортизация)	2,0%		673 068 евро	703 356 евро	735 007 евро	915 952 евро	1 141 443 евро	1 422 446 евро	1 772 626 евро	2 209 015 евро
Общие годовые платежи	6,5%		2 209 015 евро	2 209 015 евро	2 209 015 евро	2 209 015 евро	2 209 015 евро	2 209 015 евро	2 209 015 евро	2 209 015 евро

МТБЮ

Капитальные расходы (кредит)	45 509 538 евро		45 509 538 евро	44 612 115 евро	43 674 307 евро	38 312 962 евро	31 631 751 евро	23 305 747 евро	12 930 030 евро	0 евро
Процентная ставка	4,5%		2 047 929 евро	2 007 545 евро	1 965 344 евро	1 724 083 евро	1 423 429 евро	1 048 759 евро	581 851 евро	0 евро

Выплата долга (амортизация)	2,0%	897 424 евро	937 808 евро	980 009 евро	1 221 270 евро	1 521 924 евро	1 896 594 евро	2 363 501 евро	2 945 353 евро
Общие годовые платежи	6,5%	2 945 353 евро	2 945 353 евро	2 945 353 евро	2 945 353 евро	2 945 353 евро	2 945 353 евро	2 945 353 евро	2 945 353 евро

Александрказерне

Капитальные расходы (кредит)	98 604 000 евро	98 604 000 евро	96 659 582 евро	94 627 666 евро	83 011 419 евро	68 535 461 евро	50 495 785 евро	28 015 066 евро	0 евро
Процентная ставка	4,5%	4 437 180 евро	4 349 681 евро	4 258 245 евро	3 735 514 евро	3 084 096 евро	2 272 310 евро	1 260 678 евро	0 евро
Выплата долга (амортизация)	2,0%	1 944 418 евро	2 031 917 евро	2 123 353 евро	2 646 084 евро	3 297 502 евро	4 109 287 евро	5 120 920 евро	6 381 598 евро
Общие годовые платежи	6,5%	6 381 598 евро	6 381 598 евро	6 381 598 евро	6 381 598 евро	6 381 598 евро	6 381 598 евро	6 381 598 евро	6 381 598 евро

год	2009	2010	2011	2012	2017	2022	2027	2032	2037
	-3	-2	-1	0	5	10	15	20	25
	период строительства			период эксплуатации					

капитальные расходы -> годовые расходы на финансирование

Новая автостоянка

«Арк»

Капитальные расходы (кредит)	4 400 359 евро		4 400 359 евро	4 307 858 евро	3 779 036 евро	3 120 028 евро	2 298 785 евро	1 275 366 евро	0 евро
Процентная ставка	4,5%		198 016 евро	193 854 евро	170 057 евро	140 401 евро	103 445 евро	57 391 евро	0 евро
Выплата долга (амортизация)	2,1%		92 502 евро	96 664 евро	120 461 евро	150 116 евро	187 072 евро	233 126 евро	290 518 евро
Общие годовые платежи	6,6%		290 518 евро	290 518 евро	290 518 евро	290 518 евро	290 518 евро	290 518 евро	290 518 евро

МТБЮ

Капитальные расходы (кредит)	3 875 964 евро		3 875 964 евро	3 794 486 евро	3 328 685 евро	2 748 212 евро	2 024 836 евро	1 123 379 евро	0 евро
Процентная ставка	4,5%		174 418 евро	170 752 евро	149 791 евро	123 670 евро	91 118 евро	50 552 евро	0 евро
Выплата долга (амортизация)	2,1%		81 478 евро	85 145 евро	106 106 евро	132 227 евро	164 779 евро	205 344 евро	255 896 евро
Общие годовые платежи	6,6%		255 896 евро	255 896 евро	255 896 евро	255 896 евро	255 896 евро	255 896 евро	255 896 евро

Александрказерне

Капитальные расходы (кредит)	12 950 280 евро		12 950 280 евро	12 678 047 евро	11 121 723 евро	9 182 260 евро	6 765 336 евро	3 753 409 евро	0 евро
Процентная ставка	4,5%		582 763 евро	570 512 евро	500 478 евро	413 202 евро	304 440 евро	168 903 евро	0 евро
Выплата долга (амортизация)	2,1%		272 233 евро	284 483 евро	354 518 евро	441 793 евро	550 555 евро	686 092 евро	854 995 евро
Общие годовые платежи	6,6%		854 995 евро	854 995 евро	854 995 евро	854 995 евро	854 995 евро	854 995 евро	854 995 евро

Внешние работы

«Арк»

Капитальные расходы (кредит)	955 700 евро		955 700 евро	935 610 евро	820 757 евро	677 629 евро	499 266 евро	276 993 евро	0 евро
Процентная ставка	4,5%		43 007 евро	42 102 евро	36 934 евро	30 493 евро	22 467 евро	12 465 евро	0 евро
Выплата долга (амортизация)	2,1%		20 090 евро	20 994 евро	26 163 евро	32 603 евро	40 630 евро	50 632 евро	63 097 евро
Общие годовые платежи	6,6%		63 097 евро	63 097 евро	63 097 евро	63 097 евро	63 097 евро	63 097 евро	63 097 евро

МТБЮ

Капитальные расходы (кредит)	1 274 267 евро		1 274 267 евро	1 247 480 евро	1 094 343 евро	903 506 евро	665 688 евро	369 324 евро	0 евро
Процентная ставка	4,5%		57 342 евро	56 137 евро	49 245 евро	40 658 евро	29 956 евро	16 620 евро	0 евро

Выплата долга (амортизация)	2,1%	26 787 евро	27 992 евро	34 883 евро	43 471 евро	54 173 евро	67 509 евро	84 129 евро
Общие годовые платежи	6,6%	84 129 евро	84 129 евро	84 129 евро	84 129 евро	84 129 евро	84 129 евро	84 129 евро

Александрказерне

Капитальные расходы (кредит)	2 760 912 евро	2 760 912 евро	2 702 874 евро	2 371 076 евро	1 957 596 евро	1 442 324 евро	800 201 евро	0 евро
Процентная ставка	4,5%	124 241 евро	121 629 евро	106 698 евро	88 092 евро	64 905 евро	36 009 евро	0 евро
Выплата долга (амортизация)	2,1%	58 038 евро	60 650 евро	75 581 евро	94 187 евро	117 375 евро	146 270 евро	182 279 евро
Общие годовые платежи	6,6%	182 279 евро	182 279 евро	182 279 евро	182 279 евро	182 279 евро	182 279 евро	182 279 евро