



Бизнес - план инвестиционного Проекта “Создание и функционирование Щелкинского индустриального Парка”



Щелкинский городской голова

Шкалаберда В.М.

Украина, АР Крым, г. Щелкино
апрель 2009

I	Резюме	4
II	Концепция и общая характеристика создаваемого Парка	9
II.1	Основная Концепция Проекта	9
II.2	Сценарий реализации Проекта	9
II.3	Ожидаемый график реализации Проекта	10
II.4	Особенности Проекта	11
III	Характеристика месторасположения Парка и его ресурсный потенциал	13
III.1	Характеристика месторасположения Парка	13
III.2	Характеристика населения в регионе реализации Проекта	17
III.3	Характеристика транспортной инфраструктуры	20
III.4	Характеристика минерально-сырьевого потенциала	21
III.5	Характеристика экономической деятельности района	28
III.6	Экологическая характеристика региона	35
IV	Характеристика земельных участков для создания Парка	39
IV.1	Инженерное обустройство земельного участка	39
V	Характеристика Управляющей компании Парка	44
V.1	Управляющая компания Щелкинского индустриального Парка	44
V.2	Оценка функций, состава и объема возможных услуг Управляющей компании при создании и функционировании индустриального Парка	45
V.3	Ожидаемые схемы взаимодействия Управляющей компании и участников Парка	48
VI	Маркетинговый план	49
VI.1	Характеристика планируемых услуг и продукции	49
VI.2	Ценообразование	50
VI.3	Каналы сбыта	52
VI.4	План продвижения	52
VI.5	Прогнозный план продаж по периодам реализации Проекта	53
VII	Производственный план	56
VII.1	Нормативные документы при создании Парка	56
VII.2	Прогнозное зонирование территории Парка	56
VII.3	Прогнозная структура и характеристика объектов Управляющей компании	59
VIII	Организационный план	62
VIII.1	Структура управления	62
VIII.2	Штатное расписание	64
VIII.3	Оплата труда	65
IX	Инвестиционный план Проекта	66
X	Финансовый план	76
X.1	Прогноз финансовых результатов	76
X.2	Прогноз движения денежных средств	78
X.3	Расчет затрат и точки безубыточности	80

X.4	Налоговый план	81
X.5	Инвестиционная эффективность Проекта	83
XI	SWOT анализ, риски и методы их снижения	85
XII	Эффективность Проекта	89
XII.1	Бюджетная эффективность	89
XII.2	Социальная и экономическая эффективность	90
XII.3	Оценка укрупненных показателей деятельности Участников Парка	90
XIII	Приложения	92

Настоящий бизнес – план инвестиционного проекта «Создание и функционирование Щелкинского индустриального Парка» разработан на основании Концепции «Создание и функционирование Щелкинского индустриального Парка».

Автономная Республика Крым, наряду с Киевской, Львовской, Одесской и Харьковской областями включена в число регионов, где должны быть реализованы пилотные проекты индустриальных (промышленных) Парков, по результатам которых начнется формирование сети индустриальных (промышленных) Парков в Украине.

Концепция создания индустриального парка в Автономной Республике Крым, на базе бывшей Крымской АЭС, разработана в соответствии с «Концепцией создания индустриальных (промышленных) парков», утвержденной распоряжением Кабинета Министров Украины от 1 августа 2006 года №447-р, п.4.3 Стратегии развития промышленного комплекса Автономной Республики Крым до 2015 года, утвержденной постановлением Совета Министров АР Крым от 24.07.2007 года №467, п.2.2 главы 19 Программы экономического и социального развития Автономной Республики Крым на 2008 год, утвержденной постановлением Верховной Рады АР Крым от 16.01.2008 года №729-5/08, п. 13 Мероприятий по выполнению Программы развития промышленного комплекса АР Крым на 2008-2011 годы, утвержденных Постановлением Верховной Рады АР Крым от 18.06.2008 года №898-5/08, решением "О создании Щелкинского индустриального (промышленного) парка" принятом Щелкинским городским советом 27-й сессий пятого созыва от 12.03.2008 года №19.

Актуальность создания индустриальных (промышленных) парков (далее индустриальных Парков) в Украине и в Крыму в настоящее время обоснована мировым финансово-экономическим кризисом в ходе которого значительно уменьшается активность инвестиционных процессов - как в Украине, так и в мире в целом. С целью снижения негативных тенденций в экономике страны Правительство Украины разрабатывает и планирует реализовать планы по развитию экспортно-ориентированных производств и развитие их внутреннего потребления в стране, что может остановить падение объемов производства. Такие комплексные задачи можно решать в том числе через создание индустриальных парков.

В период углубляющегося мирового и внутреннего финансово-экономического кризиса создание индустриальных Парков на территории Украины являются целесообразными и возможными, по следующим причинам:

- Создание единой территории и инженерной инфраструктуры позволит активизировать экономическую активность в регионе реализации Проекта в период кризиса.
- На этапе создания индустриальных Парков будут создаваться новые рабочие места в сфере строительства, а на этапе их функционирования – в других отраслях экономики.
- В период рецессии экономики затраты на создание индустриальных Парков будут ниже, чем в периоды экономической активности.
- Создание индустриальных Парков позволит в период активизации экономики после рецессии предложить инвесторам привлекательные условия для размещения производств, современный формат объекта и его выгодная локализация, с наличием квалифицированного персонала в регионе реализации Проекта.

Создание Щелкинского индустриального Парка на базе бывшей Крымской АЭС имеет ряд особенностей:

- Создание Парка на базе территории, которая уже была частично освоена (застроена).
- Классификация по размеру – крупный индустриальный Парк.
- Существующая инженерная инфраструктура региона была рассчитана на деятельность АЭС и имеет значительный запас по мощностям, что позволяет размещать крупные промышленные предприятия на территории создаваемого Парка .

Создание индустриального Парка на базе бывшей Крымской атомной электростанции обладает рядом преимуществ:

- Реализация проекта планируется в непосредственной близости от города Щелкино, который создавался для обслуживания Крымской АЭС. Однако, в связи с прекращением реализации строительства объекта, созданный город не был обеспечен необходимым промышленным производством, на котором было бы возможно и целесообразно задействовать кадровый потенциал населения, ранее планируемый для работы на объектах Крымской АЭС.
- В регионе реализации существует инженерная инфраструктура, которая создавалась для обслуживания Крымской АЭС. За прошлые периоды инфраструктура была частично утрачена, но объем инвестиций, необходимый для ее восстановления, значительно ниже, чем объем инвестиций в строительство новой инфраструктуры.
- Локализация площадки для реализации Проекта характеризуется выгодным расположением - в непосредственной близости от морских портов, автодорог и незначительной удаленностью от России – как одного из потенциальных инвесторов при создании Парка.

Для подготовки к реализации Проекта создана Управляющая компания и осуществлены следующие мероприятия:

- Решением 27 сессии 5-го созыва Городского совета города Щелкино № 19 от 12.03.2008 года было принято решение о создании коммунального предприятия - Управляющая Компания «Щелкинский индустриальный парк».
- Коммунальное предприятие Щелкинского городского совета "Щелкинский индустриальный парк" было зарегистрировано 15.12.2008 года. Ленинской районной государственной администрацией, предприятию было выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия А01 №418303. Предприятие было также зарегистрировано в ЕГРПОУ, о чем выдана справка АБ №055311 отдела статистики в Ленинском районе Главного Управления статистики в АР Крым, идентификационный код 35903326.

В связи с тем, что земельные участки для размещения Щелкинского индустриального парка еще не выделены, процесс выделения находится в стадии подготовки, детальное зонирование и планирование объектов Парка не может пока быть осуществлено в полном объеме. В рамках настоящего бизнес – плана использовано оценочное зонирование и прогнозная структура объектов общей инфраструктуры создаваемого Парка, в соответствии с материалами Концепции «Создание и функционирование Щелкинского индустриального Парка».

Цели, определенные в распоряжении Кабинета Министров Украины от 1 августа 2006 года №447-р и в перспективном законодательстве, соответствуют целям создания Щелкинского индустриального парка, которые включают в себя:

- Преодоление депрессивных тенденций в городе Щелкино и создание новых рабочих мест.
- Эффективное использование свободных территорий бывшей Крымской АЭС.
- Увеличение инвестиционной привлекательности города Щелкино и Ленинского района, а также обеспечение их долгосрочного развития.
- Развитие промышленного потенциала города Щелкино и Ленинского района.
- Формирование благоприятных условий для создания новых производственных предприятий.
- Активизация привлечения отечественных и иностранных инвестиций для осуществления инвесторами производственной, научно-исследовательской, инновационной и другой предпринимательской деятельности на основе организации производственной инфраструктуры, коммуникаций и предоставления эксплуатационных и сервисных услуг.
- Обеспечение экологической безопасности в рамках создаваемого ИПП.
- Внедрение передовых энергосберегающих технологий на территории создаваемого ИПП.

- Увеличение поступлений налогов во все уровни бюджетов, сборов и обязательных платежей.
- Создание новых рабочих мест.

В соответствии с разрабатываемым законодательством индустриальным (промышленным) парком считается ограниченная территория площадью от 20 до 700 га, определенная инициатором создания промышленного парка, в пределах земель несельскохозяйственного назначения, которые могут находиться в государственной, коммунальной или частной собственности.

Данным параметрам отвечает территория бывшей Крымской АЭС. Также в рамках настоящей Концепции рассматривается возможность использования земель в районе озера Акташ и городской черты.

На территории Парка Управляющая компания за счет собственных или заимствованных средств формирует комплекс объектов инфраструктуры (электро-, газо-, водоснабжение, водоотвод, телекоммуникации и т.п.) и оказывает предоставление сопутствующих услуг (охрана, транспортные, складские, информационно-коммуникационные, консультационные услуги, сервисное обслуживание и т.п.) для реализации проекта создания и деятельности промышленного парка и проведения хозяйственной деятельности участниками промышленного парка на его территории на основе договорных отношений с управляющей компанией.

В настоящее время решением Щелкинского городского совета уже создана Управляющая компания - в виде коммунального предприятия. Начальные этапы реализации Проекта по созданию ИПП уже осуществляются созданной Управляющей компанией. В последующем планируется привлечение инвесторов и реорганизация организационно-правовой формы управляющей компании. В рамках настоящей Концепции предусматриваются возможные сценарии поэтапного создания инфраструктуры ИПП - в зависимости от состава Управляющей компании.

Настоящий бизнес – план инвестиционного проекта разработан для оценки возможности реализации разработанной Концепции проекта и с целью подготовки обоснования для привлечения инвестора в состав Управляющей компании.

Настоящий бизнес – план Проекта рассчитан для одного из возможных сценариев создания и функционирования Парка. Данный сценарий характеризуется следующими параметрами:

- Период реализации Проекта создания Щелкинского индустриального Парка – с IV квартала 2009 года до III квартала 2014 года
- Расчетный период деятельности Управляющей компании Щелкинского индустриального Парка – с IV квартала 2009 года до IV квартала 2020 года
- Привлечение инвестора в состав Управляющей компании происходит в I - II квартале 2009 года
- Финансовые ресурсы инвестора являются достаточными для обеспечения финансирования инвестиционной программы создания Парка за счет собственных ресурсов
- Предусматривается поэтапное освоение всех запланированных территорий Парка - с 2010 по 2014 год
- Предусматривается государственная поддержка, направленная на строительство внешних инженерных сетей от существующих региональных объектов до границ Парка
- Оценивается сценарий строительства и эксплуатации основных объектов Управляющей компании, без осуществления строительства типовых промышленных предприятий и объектов социально – бытового назначения
- Строительство и эксплуатация железной дороги в настоящем бизнес-плане не предусматривается
- Предусматривается освоение четырех основных территорий размещения Щелкинского индустриального Парка, на которых будет осуществляться строительство инженерной и транспортной инфраструктуры, основных объектов Парка и размещение его участников.

Также планируется освоение вспомогательной территории Парка - с целью строительства современного гостиничного комплекса с бизнес - центром.

- Создание единого выставочного комплекса Парка планируется на одной из основных территорий Щелкинского индустриального Парка
- Предусматривается строительство на каждом участке, предназначенном для основных площадей Парка, следующих объектов:
 - внутриплощадочных инженерных объектов
 - внутриплощадочной транспортной инфраструктуры
 - офисных зданий
 - складских комплексов
 - объектов благоустройства территории
- Предусматривается долевым вкладом Участников Парка в создание внутренней инженерной инфраструктуры Парка
- Доходы Управляющей компании Парка складываются из основных и дополнительных услуг оказываемых участникам Парка и сторонним предприятиям, обслуживания гостиничного комплекса и бизнес – центра, арендных платежей от офисных, выставочных и складских помещений

Общий объем инвестиционных затрат управляющей компании на создание Щелкинского индустриального Парка составляет 462531 тысяч гривен в текущих ценах, или 627780 тысяч гривен в прогнозных ценах (81,53 миллион USD) - с учетом инфляционных ожиданий.

Также предусматривается государственная поддержка в отношении строительства внешних инженерных сетей - до границ Парка, на сумму 19 400 тысяч гривен.

Инвестиционная эффективность настоящего Проекта, при принятом сценарии создания и функционирования парка и с учетом принятых допущений, характеризуется следующими параметрами:

Таблица 1 Показатели инвестиционной эффективности Проекта

Показатель	Единица измерения	Значение
Дисконтированный период окупаемости (Discount payback period)-DPP	месяцев	132
Чистая текущая стоимость Проекта (Net Present Value) – NPV при ставке дисконта 9%	тыс.грн	1 287
Внутренняя ставка дохода (Internal rate of return)- IRR	%	9,06%
Индекс прибыльности вложений (Profitability index)- PI	ед.	1,003
Рентабельность продаж (Return On Sales, Net Profit Margin) – ROS	%	37,20
Рентабельность инвестиций (Return on investment) - ROI	%	154,0%

Ожидается, что основной объем работ по созданию ИПП будет осуществлен в период мирового финансово-экономического кризиса, что позволит:

- Снизить влияние кризиса в регионе реализации проекта:
 - за счет стимулирования экономической деятельности при строительстве инфраструктурных объектов Парка
 - за счет создания рабочих мест на период строительства инфраструктурных объектов и, в последующем, промышленных объектов Парка
- Минимизировать объем инвестиционных затрат на создание Парка – за счет значительного снижения уровня цен в период рецессии
- Подготовить современную промышленную, складскую и офисную недвижимость для потенциальных инвесторов в период экономического развития после рецессии

- Произвести реконструкцию региональных объектов инженерной инфраструктуры
- Преодолеть депрессивные тенденции в регионе реализации Проекта

Реализация Проекта позволит:

- Создать условия для инвестиционного и экономического развития региона
- Привлечь инвесторов, за счет которых ожидается обеспечение промышленного производства в объемах, превышающих существующее промышленное производство в Ленинском районе
- Обеспечить создание новых рабочих мест
- Развивать смежные отрасли экономики в регионе
- Внедрять новые источники генерации электроэнергии
- Внедрять энергосберегающие технологии
- Обеспечить равномерное развитие промышленного производства в регионе, с учетом норм настоящей Концепции в отношении экологической безопасности и энергосбережения
- Содействовать развитию города Щелкино и улучшению демографической ситуации в регионе
- Обеспечить рост поступлений в бюджеты всех уровней и во внебюджетные фонды

Численность создаваемых рабочих мест в Щелкинском индустриальном Парке прогнозируется в количестве около 6000 человек, в т.ч.:

- Управляющая компания: 330 рабочих мест
- Производственные предприятия Участников Парка: 5500 рабочих мест
- Предприятия сферы социально – бытового обслуживания: 110 рабочих мест

В целом, исходя из финансовой модели по рассматриваемому сценарию создания и функционирования Щелкинского индустриального Парка, настоящий Проект является перспективным.

Заказчиком настоящего бизнес - плана является исполком Щелкинского городского совета. Разработчиком бизнес - плана является компания ООО "Центр бизнес решений ОПТИМУМ", г. Симферополь.

II Концепция и общая характеристика создаваемого Парка

II.1 Основная Концепция Проекта

Основная Концепция Проекта направлена на создание условий для инвестиционного и экономического развития региона реализации проекта и преодоления существующих депрессивных тенденций.

Создание Парка предусматривается в несколько укрупненных этапов:

- 1) Государственная поддержка, направленная на инициирование процесса создания Парка и последующая поддержка в реализации проекта
- 2) Привлечение в состав Управляющей компании инвестора и реализация Проекта по освоению территории Парка
- 3) Привлечение на территорию Парка участников и обеспечение эффективной работы - как Управляющей компании, так и участников Парка

На территории Парка Управляющая компания за счет собственных или заимствованных средств формирует комплекс объектов инфраструктуры (электро-, газо-, водоснабжение, водоотвод, телекоммуникации и т.п.) и оказывает предоставление сопутствующих услуг (охрана, транспортные, складские, информационно-коммуникационные, консультационные услуги, сервисное обслуживание и т.п.) для реализации проекта создания и деятельности промышленного парка и проведения хозяйственной деятельности участниками промышленного парка на его территории на основе договорных отношений с управляющей компанией.

В настоящее время решением Щелкинского городского совета уже создана Управляющая компания - в виде коммунального предприятия. Начальные этапы реализации Проекта по созданию ИПП уже осуществляются созданной Управляющей компанией. В последующем планируется привлечение инвесторов и реорганизация организационно-правовой формы управляющей компании. В рамках настоящей Концепции предусматриваются возможные сценарии поэтапного создания инфраструктуры ИПП - в зависимости от состава Управляющей компании.

В рамках Концепции "Создание и функционирование Щелкинского индустриального Парка" предлагается вариант, в котором рассматривается возможность удовлетворения участников парка следующим критериям:

- создание специализированного промышленного Парка, в состав участников которого будут, преимущественно, входить предприятия отобранных отраслей;
- создание промышленного парка для развития промышленного потенциала при отсутствии выраженной специализации участников и обеспечения роста экономического потенциала города Щелкино и Ленинского района;
- наличие ограничивающих критериев по осуществлению деятельности в рамках промышленных парков (экологичность производства, инновационность, энергосбережение)

II.2 Сценарий реализации Проекта

В рамках Концепции "Создание и функционирование Щелкинского индустриального Парка" предусматривается вариативность в создании Парка.

При этом для осуществления финансово - экономических расчетов по созданию и функционированию Парка в рамках настоящего бизнес – плана определен вероятностный сценарий Проекта, в отношении которого и произведены расчеты.

Основными допущениями расчетного сценария являются:

- Период реализации Проекта создания Щелкинского индустриального Парка – с IV квартала 2009 года до III квартала 2014 года
- Расчетный период деятельности Управляющей компании Щелкинского индустриального Парка – с IV квартала 2009 года до IV квартала 2020 года
- Привлечение инвестора в состав Управляющей компании происходит в I - II квартале 2009 года
- Финансовые ресурсы инвестора являются достаточными для обеспечения финансирования инвестиционной программы создания Парка за счет собственных ресурсов
- Предусматривается поэтапное освоение всех запланированных территорий Парка - с 2010 по 2014 год
- Предусматривается государственная поддержка, направленная на строительство инженерных сетей от существующих региональных объектов до границ Парка
- Оценивается сценарий строительства и эксплуатации основных объектов Управляющей компании, без осуществления строительства типовых промышленных предприятий и объектов социально – бытового назначения
- Строительство и эксплуатация железной дороги в настоящем бизнес-плане не предусматривается
- Предусматривается освоение четырех основных территорий размещения Щелкинского индустриального Парка, на которых будет осуществляться строительство инженерной и транспортной инфраструктуры, основных объектов Парка и размещение участников Парка. Также планируется освоение вспомогательной территории Парка - с целью строительства современного гостиничного комплекса с бизнес - центром.
- Создание единого выставочного комплекса Парка планируется на одной из основных территорий Щелкинского индустриального Парка
- Предусматривается строительство на каждом участке, предназначенном для основных площадей Парка, следующих объектов:
 - внутриплощадочных инженерных объектов
 - внутриплощадочной транспортной инфраструктуры
 - офисных зданий
 - складских комплексов
 - объектов благоустройства территории
- Предусматривается долевым вкладом Участников Парка в создание внутренней инженерной инфраструктуры Парка
- Доходы Управляющей компании Парка складываются из основных и дополнительных услуг Управляющей компании оказываемых участникам Парка и сторонним предприятиям, обслуживания гостиничного комплекса и бизнес – центра, арендных платежей от офисных, выставочных и складских помещений

II.3 Ожидаемый график реализации Проекта

В соответствии с расчетным сценарием настоящего бизнес - плана предусматривается следующий укрупненный график реализации Проекта

Таблица 2 Крупный график реализации Проекта

	1 участок - с восточной стороны промплощадки бывшей Крымской АЭС	2 участок - на промплощадке бывшей Крымской АЭС	3 участок - на стройбазе бывшей Крымской АЭС	4 участок - с северной стороны промплощадки бывшей Крымской АЭС	5 участок - в пределах города Щелкино, в районе городской поликлиники
Выделение земельного участка в постоянное пользование Управляющей компании	IV квартал 2009 года	II квартал 2010 года	II квартал 2010 года	II квартал 2010 года	IV квартал 2009 года
Начало работ по освоению территории парка	I квартал 2010 года	I квартал 2011 года	I квартал 2013 года	I квартал 2012 года	I квартал 2010 года
Ввод в эксплуатацию объектов на территории парка	III квартал 2011 года	III квартал 2012 года	III квартал 2014 года	III квартал 2013 года	III квартал 2011 года

Детальный прогнозный график реализации Проекта приводится в приложении к настоящему бизнес - плану.

II.4 Особенности Проекта

Особенностями процесса создания Щелкинского ИПП являются:

- В настоящее время управляющая компания ИПП не имеет достаточных ресурсов для осуществления мероприятий по освоению территории Парка
- Привлечение инвестора в состав Управляющей компании, в условиях финансово-экономического кризиса, является маловероятным. В связи с этим в краткосрочной перспективе будет наблюдаться ограниченность ресурсов управляющей компании.
- Инвестиции на начальных этапах освоения Парка будут осуществляться, вероятнее всего, за счет специальных программ, предусматриваемых в бюджетах различных уровней.
- В связи с отсутствием собственных средств, а также существующего мирового кризиса и на основании перспективного законодательства в сфере создания и функционирования ИПП, следует ожидать, что финансирование может быть получено только на создание внешних инженерных и транспортных коммуникаций, и, возможно, реконструкцию инженерных объектов региона, для обеспечения соответствия их состояния и мощностей потребностям, которые будут возникать у создаваемого ИПП.
- В настоящее время девелоперские компании сокращают объем проектов, и ожидать прихода такой компании в качестве Управляющей компании является маловероятным в краткосрочной перспективе
- Для обеспечения соответствия управляющей компании нормам перспективного законодательства и настоящей Концепции необходим поиск и привлечение инвестора в состав управляющей компании. Наиболее возможным и целесообразным, в сложившейся финансово-экономической ситуации, будет поиск и привлечение инвестора, который будет одновременно являться Управляющей компанией и основным якорным объектом создаваемого ИПП. Исходя из концепции отраслей, предприятия которых целесообразно размещать на территории Парка, основной упор при поиске базового инвестора может быть

сделан в энергетической отрасли. Поиск инвестора в остальных отраслях является менее вероятным – за счет размера бизнеса, а также в связи сокращением, во время кризиса, второй отрасли – сборочной, которая могла бы претендовать на роль якорной структуры создаваемого ИПП. Вероятность того, что предприятия по производству строительных материалов, легкой промышленности и переработке сельскохозяйственной продукции смогут претендовать на роль якорной структуры является низкой.

III Характеристика месторасположения Парка и его ресурсный потенциал

Реализация Проекта будет осуществляться на территории бывшей Крымской АЭС в непосредственной близости от города Щелкино Ленинского района. Ниже приводится краткая характеристика региона реализации Проекта.

III.1 Характеристика месторасположения Парка

Ленинский район занимает территорию Керченского полуострова в восточной части Автономной Республики Крым и южную часть Арабатской стрелки.

С севера район омывается Азовским морем, на юге Черным морем, на востоке водами Керченского пролива, разделяющего Черное и Азовское море, на западе Акмонайским перешейком; он причленен к основной части Крыма (Акмонайский перешеек имеет длину около 17 км от южной части Арабатской стрелки до пос. Приморское).

Расстояние от Акмонайского перешейка до берегов Керченского пролива 80-90 км; с юга на север 22-54 км.

Всего площадь района составляет 2,919 тыс. км² или 88% площади Керченского полуострова.

В ранжированном ряду административных районов Крыма по площади размещения Ленинский район занимает 1-е место; его площадь составляет 11% от общей площади Крымского полуострова.

В Ленинском районе преобладают морские границы побережья Черного и Азовского морей, на западе район граничит с землями Феодосийского горсовета и Кировского района, на востоке с землями Керченского горсовета.

Протяженность береговой линии Ленинского района по Азовскому морю составляет 184,9 км; по Черному морю – 93,8 км.

Схема размещения Ленинского района (Керченского полуострова) в границах АР Крым представлена на рисунке ниже.



Рисунок 1 Схема размещения Ленинского района (Керченского полуострова) в АР Крым

Схема Ленинского района АР Крым представлена на следующем рисунке.



Рисунок 2 Схема Ленинского района АР Крым

В начале XX в. территория современного Ленинского района входила в состав Керчь-Еникальского градоначальства Сарайминской, Петровской и частично Владиславовской волостей Феодосийского уезда Таврической губернии Российской империи.

Многонациональное население Керченского полуострова составляло тогда свыше 40 тыс. человек.

Советская власть была установлена здесь в январе 1918 года.

В декабре 1920 г. Петровская и Сарайминская волости вместе с территорией градоначальства получили статус отдельного уезда с центром в г.Керчь.

В январе 1921 г. волости были ликвидированы, на их месте образовались Петровский (с июля 1921 г. - Ленинский) и Керченский районы в составе уезда, который с октября 1921 г. был превращен в Керченский округ в составе Крымской АССР. В октябре 1923 г. округ реорганизован в Керченский район, а входившие в состав округа районы – ликвидированы.

В октябре 1930 г. район начал именоваться Ленинским, а его центром стало с. Ленинское. Одновременно Ленинскому району была передана часть территорий Феодосийского района.

В 1918-1920 гг. крестьяне получили землю, отдельные хозяйства объединились в сельхозартели, коммуны, общества. В бывших экономиях образовывались совхозы. В 1925 г. в районе насчитывалось 16 артелей, в 1931-м - 94 колхоза.

В ходе культурного строительства открывались клубы, дома-читальни, велась борьба с безграмотностью.

Боевые действия Великой Отечественной войны на территории Керченского полуострова охватили период с 4 ноября 1941 по 12 апреля 1944 г. с двумя периодами оккупации (ноябрь-декабрь 1941 г. и май 1942 - апрель 1944 г.).

Непосредственным регионом реализации Проекта является город Щелкино.

План-схема города Щелкино представлена ниже.



Рисунок 3 План-схема г. Щелкино

Город размещен на берегу Азовского моря, неподалеку от мыса Казантип.

Расстояние от Щелкино до пгт. Ленино – административного центра Ленинского района – 14 км., до г. Симферополь – 190 км.

Изначально Щелкино был поселком городского типа. Строительство поселка Щелкино начато в 1979 года для проживания обслуживающего персонала Крымской АЭС – молодых специалистов-атомщиков.

Поселок назван в честь известного ученого-физика, члена-корреспондента Академии наук СССР Щелкина Кирилла Ивановича (1911-1968 г.), который получил образование в Симферопольском госуниверситете (ныне – Таврический Национальный Университет).

Решением Верховной Рады АР Крым от 18 декабря 1992 года №228-1, поселку городского типа Щелкино Ленинского района представлен статус города административно подчинив его Ленинскому районному совету народных депутатов.

В конце 80-х годов в Щелкино проживало до 30 тыс. жителей.

Согласно данных Щелкинского горисполкома, по состоянию на 01.01.2006 года по данным переписи населения в городе проживало 11699 чел, из них трудоспособного населения 7786 человек.

При этом наличное население на момент переписи составляло 8942 человек, в том числе в трудоспособном возрасте 5734 человек.

Город представлен многоэтажной застройкой, всего в городе три микрорайона.

Жилой фонд представлен 5364 квартирами общей площадью 280,9 тыс. м², полностью оснащенных всеми удобствами (кроме газа).

Из объектов социального значения в городе имеются школа на 1800 мест, детсад на 234 места, больница (филиал Ленинской райбольницы), Дом культуры, аптека, рынок, торговые точки.

В городе работают бюджетные предприятия: горсовет, Дом культуры, школа, детсад, пожарная часть; общая численность бюджетников составляет 137 человек. Электроэнергией город обеспечивается предприятием ЗАО ВКЭК; Щелкинский ППВКХ осуществляет подачу воды и водоотведение; обслуживание жилых домов осуществляется коммунальным предприятием "Щелкино-Азов". Подача тепла в дома осуществляется от городской котельной, которая работает на газе; газопровод среднего давления идет от газопровода Джанкой-Феодосия-Керчь; газопровод сооружен ГАО "Черноморнефтегаз".

Газа в жилых домах города нет; во всех квартирах установлены электрические плиты.

Занятость населения города выглядит следующим образом:

- бюджетные предприятия – 137 чел.;
- КП "Щелкино-Азов" – 140 чел.;
- ЗАО ВКЭК – 79 чел.;
- Горбольница – 105 чел.;
- ГАО "Черноморнефтегаз" – 188 чел.;
- физические лица-предприниматели – 1000 чел.;
- ППВКХ – 145 чел.;
- ООО "Наладочно-монтажное предприятие" – 100 чел.;
- МУ-7 Сервис – 65 чел.

Уровень занятости трудоспособного населения составляет 37%. Промышленных предприятий в городе нет.

Все предприятия сконцентрированы в основном на территории стройбазы и промплощадке АР Крым.

Географическое окружение города:

- В радиусе 10 км: Мысовое (2,6 км), Семеновка (6,7 км), Азовское (8 км).
- В радиусе 25 км: Виноградное (11,1 км), Заводское (11,4 км), Калиновка (11,7 км), Ленино (11,9 км), Романово (12,6 км), Королево (12,7 км), Ильичево (13,6 км), Останино (13,8 км), Красногоровка (14,1 км), Песочное (15,3 км), Кирово (16,4 км), Ленинское (17,8 км), Луговое (18 км), Зеленый Яр (19,9 км), Уварово (21,3 км), Нижнезаморское (22,2 км), Верхнезаморское (24 км), Дорошенково (24,2 км), Ерофеево (24,7 км), Станционное (24,9 км).

III.2 Характеристика населения в регионе реализации Проекта

Административным центром Ленинского района является поселок городского типа Ленино. На территории района размещено 68 населенных пунктов, из них:

- город Щелкино (районного подчинения)
- два поселка городского типа (Ленино, Багерово)
- 65 сельских населенных пунктов

Местным органом исполнительной власти в районе является Ленинская райгосадминистрация.

Органы местного самоуправления представлены Ленинским районным советом, Ленинским и Багеровским поселковыми советами, Щелкинским городским советом и 24-мя сельскими советами (объединяют 65 сельских населенных пунктов).

По состоянию на 1 сентября 2008 года наличное население Ленинского района составляет 64076 человек, из них городское (в том числе поселки) население 23266 чел. (36,31%), остальное население сельское.

В ранжированном ряду районов Крыма по численности наличного населения по состоянию на 1 сентября 2008 года, Ленинский район занимает 7-е место. Плотность населения составляет 22 чел/кв.км.

При этом следует отметить, что по площади территории Ленинский район самый крупный в Крыму.

За 2007 год на 1000 человек наличного населения в Ленинском районе рождаемость составляет 10,8 человек, при этом в городских поселениях 10,2 человека, а в сельских поселениях 11,1 чел. Однако количество умерших превышает эти данные и составляет 17,4 чел. на 1000 человек наличного населения, в том числе в городских поселениях 13,4 чел., в сельских поселениях 19,7 человека.

Таким образом, по данным за 2007 год по району на 1000 человек наличного населения происходит природная убыль на 6,6 чел., при этом в городских поселениях эта величина составляет 3,2 человека, а в сельской местности 8,6 чел.

Естественная убыль населения на 1000 жителей немного меньше в 2007 году, чем в 2006 году: если в 2007 году эта величина составляет 6,6 чел., то в 2006 году – 7,1 чел.

Внешнее миграционное движение населения в районе характеризуется следующими данными:

Таблица 3 Миграционное движение населения в Ленинском районе

	Число прибывших	Число выбывших	Прирост/Сокращение
январь – сентябрь 2007 г.	379	265	+ 114
январь – сентябрь 2008 г.	327	227	+ 100

Таким образом, ежегодно наблюдается превышение численности населения прибывающего в районе над выбывшим.

Национальный состав населения района многообразен; основные национальности: русские, украинцы, крымские татары, белорусы, армяне, молдаване, узбеки, греки, немцы, корейцы, поляки и другие.

По состоянию на 1 июля 2008 года население Ленинского района на 53% женщины; 47% мужчины. Количество пенсионеров составляет 16757 человек, что составляет 26,2% от общего количества населения; при этом количество пенсионеров по сравнению с началом года уменьшилось на 319 человек.

По состоянию на 01.01.2008 года количество трудоспособного населения района составляет 39982 человек или 62,3% от общего количество населения на эту дату (на 01.01.2008 количество населения 64261 чел.).

Занятость населения Ленинского района по состоянию на 1 июля 2008 года составляет 16,4 тыс. чел., или 25% от общего числа наличного населения, при этом наблюдается незначительное увеличение занятого населения по сравнению с началом года – на 0,1%.

Таким образом, можно определить, что количество трудоспособного незанятого населения по состоянию на 1 июля 2008 года составляет около 23,5 тыс.

Наибольшее количество населения – 5,3 тыс. чел. занято в сельском хозяйстве; 3,7 тыс. чел. в социальной сфере; 3,1 тыс. чел. – в торговле и общественном питании; остальное население занято в жилищно-коммунальной сфере, строительстве, других отраслях.

Спрос и предложение рабочей силы на рынке труда по Ленинскому району представлен ниже.

Таблица 4 Спрос и предложение рабочей силы на рынке труда по Ленинскому району

Показатель	2005	2006	2007
Уровень зарегистрированной безработицы, %	3,2	2,8	2,1
Количество зарегистрированных граждан, не занятых трудовой деятельностью, чел	1333	1131	883
Потребность предприятий в работниках на замещение свободных рабочих мест, чел	140	112	60
Нагрузка на одно свободное рабочие место, вакансию, чел	10	10	15

Данные приведенные выше свидетельствуют о высокой нагрузке на свободные рабочие места в 2005-2007 годах на рынке труда.

Кроме того, учитывая вышеприведенные данные о том, что количество незанятого трудоспособного населения по району по состоянию на 01.07.2008 году составляет 23,5 тыс. чел. можно сказать Ленинский район может достаточно обеспечить индустриальный парк трудовыми ресурсами. Создание дополнительных рабочих мест создаст положительный социальный эффект в районе.

Ниже представлена характеристика населения Ленинского района.

Численность населения на 1 января 2008г. – 64,3 тыс. чел., в т.ч. городское – 23,3 тыс. чел., сельское – 41,0 тыс. чел. Плотность населения Ленинского района составляет 22 человека на квадратный километр.

- количество городов – 1
- поселков городского типа – 2
- сельских населенных пунктов – 65

Таблица 5 Данные о численности населения приведены по состоянию на 5.12.2001 года:

Наименование населенного пункта		Наименование подчиненного Совета/ численность, тыс. чел.	Численность населения, тыс. чел.
пгт	Багерово	БАГЕРОВСКИЙ П/С	4,6
с.	Ивановка		0,2
г.	Щелкино	ЩЕЛКИНСКИЙ Г/С	11,7
пгт	Ленино	ЛЕНИНСКИЙ П/С	8,6
с.	Останино	ОСТАНИНСКИЙ С/С	1,4
с.	Зеленый Яр		0,1
с.	Песочное		0,2
с.	Батальное	БАТАЛЬНЕНСКИЙ С/С	1,5
с.	Южное		0,1
с.	Ячменное		0,2

Наименование населенного пункта		Наименование подчиненного Совета/ численность, тыс. чел.	Численность населения, тыс. чел.
с.	Белинское	БЕЛИНСКИЙ С/С	0,5
с.	Верхнезаморское		0,1
с.	Золотое		0,2
с.	Нижнезаморское		0,1
с.	Новоотрадное		0,2
с.	Станционное		0,1
с.	Виноградное	ВИНОГРАДНЕН-СКИЙ	1,3
с.	Романово		0,2
с.	Войково	ВОЙКОВСКИЙ	4,2
с.	Бондаренково	С/С	0,7
п.	Егорово		0,1
с.	Курортное		0,2
с.	Глазовка	ГЛАЗОВСКИЙ С/С	1,3
с.	Осовины		0,3
с.	Юркино		0,1
с.	Горностаевка	ГОРНОСТАЕВСКИЙ	2,6
с.	Заветное	ЗАВЕТНЕНСКИЙ С/С	1,4
с.	Костырино		0,2
с.	Набережное		0,2
с.	Яковенково		0,1
с.	Ильичево	ИЛЬИЧЕВСКИЙ С/С	1,9
с.	Калиновка	КАЛИНОВСКИЙ С/С	2,4
с.	Кирово	КИРОВСКИЙ С/С	1,1
с.	Вулкановка		0,2
с.	Яркое		0,1
с.	Красногорка	КРАСНОГОРСКИЙ С/С	1,0
с.	Королево		0,1
с.	Ленинское	ЛЕНИНСКИЙ С/С	2,0
с.	Фонтан		0,3
с.	Луговое	ЛУГОВСКИЙ С/С	1,1
с.	Ерофеево		0,2
с.	Марьевка	МАРЬЕВСКИЙ С/С	0,7
с.	Борисовка		0,0
с.	Вязниково		0,0
с.	Пташкино		0,1
с.	Марфовка	МАРФОВСКИЙ С/С	1,2
с.	Новоселовка		0,1
с.	Прудниково		0,0
с.	Мысовое	МЫСОВСКИЙ С/С	0,5
с.	Азовское		0,1
с.	Заводское		0,2
с.	Семеновка		0,3
с.	Новониколаевка	НОВНИКОЛАЕВ-СКИЙ С/С	1,4
с.	Октябрьское	ОКТЯБРЬСКИЙ С/С	1,5
с.	Приозерное	ПРИОЗЕРНОВСКИЙ С/С	3,1
с.	Семисотка	СЕМИСОТСКИЙ	1,8
с.	Каменское	С/С	0,3
с.	Львово		0,0
с.	Петрово		0,1
с.	Соляное		0,1
с.	Фронтное		0,2
с.	Уварово	УВАРОВСКИЙ С/С	1,0
с.	Чистополье	ЧИСТОПОЛЬСКИЙ С/С	2,1
с.	Затишное		0,2
с.	Либкнехтовка		0,5
с.	Тасуново		0,0
с.	Челядиново	ЧЕЛЯДИНОВСКИЙ С/С	0,9
с.	Огоньки		0,2

III.3 Характеристика транспортной инфраструктуры

III.3.1 Железнодорожное сообщение.

Через территорию Ленинского района проходит железная дорога из Симферополя и Джанкоя до Ленино и далее на Керчь. Керчь и Симферополь являются узловыми станциями.

В пос. Ленино находится железнодорожная станция "Семь колодезей" III-го класса с пассажирским зданием и низкой платформой; станция имеет три станционных пути и подъездные пути. От п. Ленино до строй базы Крымской АЭС осталось насыпь с демонтированными ж/д путями.

III.3.2 Автомобильное сообщение.

Все населенные пункты Ленинского района соединены друг с другом автомобильными и грунтовыми дорогами. Хорошо развито автомобильное сообщение от Ленино до Симферополя и Керчи рейсовыми автобусами и маршрутными такси.

Через территорию Ленинского района параллельно железнодорожному полотну проходит автомобильная дорога Симферополь-Феодосия-Керчь (индекс М-17), которая является автодорогой государственного значения согласно Перечня автомобильных дорог общего пользования государственного значения, утвержденного Постановлением Кабмина Украины от 24.06.2006 года №865 (с изменениями).

От пгт. Ленино к Щелкино построена автодорога с асфальто-бетонным покрытием шириной 7м.

Общая длина автомобильных дорог общегосударственного и местного значения в районе составляет 65,06 км.

III.3.3 Морское сообщение.

На территории района морских портов нет.

Для морских грузоперевозок возможно использовать размещенный в г. Керчь Керченский морской торговый порт. Порт имеет 10 причалов (8 грузовых и 2 вспомогательных), протяженность которых составляет 2007,9 пог.м. Максимальная глубина моря у причалов 9,75 м.

Порт может принимать суда длиной до 200-х метров с осадкой 8,3 м.

Керченский морской торговый порт имеет опыт грузопереработки (тарно-штучные, навалочные и другие грузы), опыт работы по переработке грузов в контейнерах, зерна и автотранспортной техники.

Кроме Керченского морского торгового порта, морские грузоперевозки можно осуществлять и через Феодосийский морской торговый порт.

Порт имеет 11 причалов, в том числе 2 рейдовых нефтеналивных. Общая протяженность причального фронта составляет 1221 пог. м., максимальная глубина у грузовых причалов – 7,25 м.

У грузовых причалов порт может принимать суда максимальной длиной 13 метров и с осадкой 7 м.

Порт имеет опыт грузопереработки с металлом, металлоломом, минеральными удобрениями, зерном и опыт работы с крупнотоннажными контейнерами.

На северо-восточной оконечности керченского полуострова размещен порт "Крым" - паромная переправа до порта "Кавказ" (Россия) через Керченский пролив. Паром обеспечивает доставку грузов из Крыма в Россию.

В настоящее время на уровне руководства парламента и правительства АР Крым рассматривается вопрос строительства транспортного перехода через Керченский пролив, который представляет мост на сваях длиной 4,5 км и высотой 50 метров, который соединит порт "Крым" и порт "Кавказ".

Распоряжением Председателя Совета Министров АР Крым 29.03.2007 года №121-р в Крыму создана рабочая группа по сопровождению инвестиционного проекта "Переезд через Керченский пролив". Транспортный переход должен обеспечивать перемещение через пролив до 30 млн. тонн нефтепродуктов в год с учетом растущих возможностей Керченского, Феодосийского и других портов и перспективного строительства нового порта на Керченском полуострове, провоз до 10 млн. туристов и отдыхающих в год. Кроме того, перед будущими проектировщиками ставится задача перемещения через пролив кабельных линий связи, сжиженного газа в железнодорожных и автомобильных цистернах, природного газа по трубопроводу, подачу воды из Кубани на Керченский полуостров.

Согласно Перечня мест дислокации пристаней, причалов, баз и пунктов базирования маломерных судов на водных объектах Автономной Республики Крым, утвержденных постановлением Совета Министров Автономной Республики Крым от 24.04.2007 года №249 (с изменениями), в непосредственной близости к г. Щелкино на Азовском побережье в районе сел Заводское, Семеновка, Мысовое, мыса Казантип и бухты Татарской находится двенадцать зарегистрированных баз и пунктов базирования маломерных судов, наибольшая длина корпуса которых 20 метров.

Наиболее крупная база находится в с. Мысовое.

База имеет свидетельство №275 о регистрации базы для стоянки маломерных (малых) судов, выданное Главной государственной инспекцией Украины по безопасности судоходства Министерства транспорта Украины.

Владелец базы сельскохозяйственное рыболовецкое частное предприятие "Аква" (с. Мысовое, ул. Аджиевская, 6а)

В состав базы входит комплекс сооружений причала №275 (Свидетельство о праве собственности серия ЯЯЯ №0805717 от 30.06.2006 года). Причал имеет общую длину 107,05 м и ширину 24,7 м. Около причала могут швартоваться суда с осадкой не более 4-х метров.

На причал не оформлено Свидетельство о регистрации гидротехнического сооружения Регистра судоходства Украины.

Половину причала (со стороны моря) арендует государственная акционерная компания "Черноморнефтегаз" для стоянки технологического флота.

Вышеуказанная база и иные стоянки не могут использоваться для организации морских грузоперевозок в Ленинском районе.

III.3.4 Воздушное сообщение.

На территории Ленинского района отсутствуют аэропорты. Ближайший аэропорт в г. Симферополе – ОАО "Международный аэропорт "Симферополь", который принимает и отправляет самолеты в города Украины и России, направления ближнего и дальнего зарубежья.

ОАО "Международный аэропорт "Симферополь" круглый год принимает самолеты любого класса. Мощность аэропорта 13 тыс. самолетовылетов в год.

III.4 Характеристика минерально-сырьевого потенциала

III.4.1 Общая структура минерально-сырьевого комплекса.

В Ленинском районе очень высокая насыщенность полезными ископаемыми; всего на территории 52 месторождения полезных ископаемых. Такое же количество месторождений имеется в Сакском районе. Остальные районы Крыма такого количества месторождения не имеют.

В структуре минерально-сырьевого комплекса Ленинского района имеются месторождения углеводородов, строительного минерального сырья, лечебных грязей, минеральных вод, металлургического сырья.

Характеристика минерально-сырьевого комплекса Ленинского района приведена ниже.

III.4.2 Топливо-энергетическое сырье.

III.4.2.1 Общая характеристика.

Основу топливо-энергетического сырья Крымского полуострова составляют углеводороды: нефть, природный газ, газовый конденсат.

Месторождения этих видов сырья в Крыму и прилегающих акваториях Черного и Азовского морей относятся к Южному нефтегазоносному региону Украины, где они располагаются преимущественно в его восточной части.

Всего в восточной части Южного нефтегазоносного региона выявлено 44 месторождения углеводородов, из которых 10 нефтяных, 27 газовых и 7 газоконденсатных. Из них на суше Крымского полуострова находятся 3 газоконденсатных, 16 газовых и 10 нефтяных месторождений; на шельфе Черного моря – 5 газовых и 3 газоконденсатных, а на шельфе Азовского моря – 6 газовых месторождений.

3 газовых месторождения, в том числе Северо-Казантипское, размещенное в акватории Азовского моря прилегающей к Ленинскому району, и 3 газоконденсатных месторождений относятся к классу средних по запасам месторождений полезных ископаемых (от 10 до 30 млрд. куб. м), а остальные к мелким с запасами менее 10 млрд. куб.м газа и менее 10 млн.т нефти и конденсата.

Несмотря на преобладание мелких газовых и газоконденсатных месторождений над средними (28 из 34), в 6-ти средних месторождениях сосредоточено 61% запасов природного газа и 84,1% запаса газоконденсата. К ним относятся Архангельское, Одесское и Северо-Казантипское газовые месторождения, и Штормовое, Шмидтовское и Татьяновское газоконденсатные месторождения.

Наиболее перспективными по развитию является Керченский блок в Ленинском районе месторождений нефти, газа и газоконденсата.

III.4.2.2 Газовые месторождения.

Газовые месторождения в Ленинском районе представлены тремя месторождениями на шельфе Азовского моря: Стрелковое, Восточно-Казантипское и Северо-Булганакское. Эти месторождения эксплуатируются относительно недавно.

Восточно-Казантипское месторождение начато эксплуатированием в 2004 году; его промышленные запасы составляют 4,1 млрд.м.куб. Добываемый из месторождений газ подается в магистральный газопровод Джанкой-Феодосия-Керчь, а затем поступает потребителям Керчи, Феодосии, Джанкой и других населенных пунктов.

Добыча газа из месторождения возможна до 1 млн. кубометров.

Все три газовых месторождения были разработаны, обустроены и сейчас эксплуатируются ГАО "Черноморнефтегаз", который является основным газовым поставщиком Крыма.

В ожидании обустройства находятся разведанные ГАО "Черноморнефтегазом" газовые месторождения на шельфе Азовского моря вблизи Ленинского района: Морское, Северо-Керченское, Северо-Казантипское.

На суше, на территории Горностаевского сельского совета, Черноморнефтегаз разрабатывает Алексеевское газовое месторождение. Прогнозные запасы месторождения составляют около 700 млн. кубометров природного газа.

В районе поселка Багероно находится Придорожное газовое месторождение, прогнозируемые запасы которого составляют 5218 млн. кубометров газа и Поворотное газовое месторождение, запасы которых оцениваются 4347 млн. куб. м газа.

Таким образом, в Ленинском районе имеется хороший потенциал для увеличения добычи газа на шельфе Азовского моря и на суше с использованием мощностей ГАО "Черноморнефтегаз".

Согласно мероприятий Программы развития минерально-сырьевого комплекса Автономной Республики Крым на период до 2010 года предусмотрено до 2010 ГАО "Черноморнефтегаз" довести ежегодную добычу природного газа до 2680 млн. кубометров (от 1440 млн. куб.м в 2006 году) с финансированием из Госбюджета Украины и за счет средств предприятия.

Согласно данных, указанных выше, добыча газа в 2006 году ГАО "Черноморнефтегазом" составляла 1440 млн. куб.м. Годовая потребность Крыма в газе составляет 2,4 млрд. м3.

Таким образом, доведение добычи газа Черноморнефтегазом до объемов 2680 млн. куб. м в 2010 году, позволит полностью обеспечить потребности Крыма в газе и исключить зависимость от газа поставляемого с материка.

Однако, как сообщает Министерство промышленной политики, транспорта, связи и топливно-энергетического комплекса АР Крым (сайт www.minindustry.crimea-portal.gov.ua), за январь-ноябрь 2008 года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года добыча природного газа в Крыму сократилась на 4,4%, что связано с падением пластового давления на Восточно-Казантипском и Северо-Булганакском газовом месторождениях.

Таким образом, требуется дальнейшее развитие газового комплекса Крыма, в том числе с учетом обустройства разведанных месторождений на территории Ленинского района и на шельфе Азовского моря.

III.4.2.3 Нефтяные месторождения.

На территории Крымского полуострова на суше находится 10 нефтяных месторождений.

Разведанные и предварительно разведанные запасы нефти в Крыму составляют 47 млн. тонн условного топлива, в том числе 10,7 млн. тонн условного топлива извлекаемого.

Согласно данным Статистического справочника Автономной Республики Крым за 2007 год, добыча нефти в Крыму составляла 17,8 тыс. т. в 2006 году, а в 2007 году – 15,9 тыс. тонн. При этом согласно данным Министерства промышленности, транспорта, связи и топливно-энергетического комплекса АР Крым, размещенных на сайте, объем нефти добываемой за январь-ноябрь 2008 года сократился на 13,5% от уровня добычи прошлого, т.е. 2007 года, 13,5%, что обусловлено выработкой скважин на Семеновском нефтяном месторождении (Ленинский район), которое эксплуатируется ОАО "Черноморнефтегаз".

Таким образом, наблюдаются общее снижение добычи нефти по Крыму.

На территории Ленинского района размещены следующие нефтяные и нефтегазовые месторождения нефти:

Таблица 6 Перечень нефтяных и нефтегазовых месторождений в Ленинском районе

№ п/п	Наименование месторождения	Территория	Предприятием, которое ведет добычу	Количество скважин
1	Семеновское нефтяное месторождение	Мысовский сельсовет	ГАО "Черноморнефтегаз"	Нет информации
2	Мошкаревское нефтяное месторождение	Батальненский сельсовет	ДП "Крымгеология" НАК "Недра Украины"	1
3	Кармутское нефтяное месторождение	Батальненский сельсовет	ДП "Крымгеология" НАК "Недра Украины"	17
4	Малобобчинское нефтяное месторождение	Войковский сельсовет	ДП "Крымгеология" НАК "Недра Украины"	7

№ п/п	Наименование месторождения	Территория	Предприятием, которое ведет добычу	Количество скважин
5	Булганакское нефтяное месторождение	Октябрьский сельсовет	ДП "Крымгеология" НАК "Недра Украины"	1
6	Куйбышевское нефтяное месторождение	Кировский сельсовет	ДП "Крымгеология" НАК "Недра Украины"	2
7	Приозерненское нефтяное месторождение	Заветнинский сельсовет	ООО "Крымтопэнергосервис"	29
8	Владиславское нефтегазоносное месторождение	Батальненский сельсовет	ДП "Крымгеология" НАК "Недра Украины"	Нет информации

Согласно данным приведенным выше видно, что всего на территории Ленинского района имеются 7 нефтяных месторождений и одно нефтегазоносное.

Основными операторами нефтегазового рынка в Ленинском районе являются: ДП "Крымгеология" НАК "Недра Украины", ООО "Крымтопэнергосервис" и ГАО "Черноморнефтегаз".

В нижеследующей таблице приведены данные о добыче нефти этими предприятиями.

Таблица 7 Добыча нефти в Ленинском районе

Предприятие	I-е полугодие 2008 года		I-е полугодие 2007 года	
	тыс. грн.	Тонн	тыс. грн.	тонн
ДП "Крымгеология" НАК "Недра Украины"			1470	619,29
ГАО "Черноморнефтегаз"	17526,6	4503,259	13477,3	4666,662
ООО "Крымтопэнергосервис"	7968,1	2043,114	8169,8	2828,884

Согласно данным, приведенным выше, видно, что самым крупным предприятием добывающим нефть в Крыму является ГАО "Черноморнефтегаз", который эксплуатирует в Ленинском районе Семеновское нефтяное месторождение. Месторождение находится в разработке с 1984 года; суточная максимальная добыча нефти составляет 50т. Нефть этого месторождения содержит ценные маслянистые компоненты и используется как сырье для получения высококачественных гидравлических масел в Украине.

Основная доля этой нефти перерабатывается на Львовском перерабатывающем заводе. Увеличение добычи нефти на этом месторождении возможно за счет дополнительного бурения новых эксплуатационных скважин.

Мероприятия Программы развития минерально-сырьевого комплекса Автономной Республики Крым на период до 2010 года определяет ГАО "Черноморнефтегаз" обеспечить добычу нефти в ежегодном объеме не менее 8 тыс. тонн, при этом источником финансирования является Госбюджет Украины и средства предприятия.

Таким образом, предусматривается дальнейшее увеличение объемов добычи нефти в Ленинском районе.

III.4.2.4 Газоконденсатные месторождения.

На территории Ленинского района Марфовского сельского совета имеется Фонтановское газоконденсатное месторождение, которое разрабатывается ГАО "Черноморнефтегаз".

Согласно мероприятий Программы развития минерально-сырьевого комплекса Автономной Республики Крым, предусмотрено ГАО "Черноморнефтегаз" довести ежегодную добычу газового конденсата в 2010 году до 75 тыс.т./год (от 65 тыс. тонн в 2006 году).

В целом по Крыму, за период с января по ноябрь 2008 году, добыча газового конденсата уменьшилась на 2% по сравнению с аналогичным периодом 2007 года вследствие истощения продуктивных горизонтов газоконденсатных месторождений (согласно данным Минпромполитики Крыма).

III.4.3 Металлургическое сырье.

III.4.3.1 Бурые железняки.

Район, где образовалась группа месторождений бурых железняков называется Керченский железорудный бассейн, находящийся на территории Ленинского района.

В бассейне выявлено 7 месторождений, 3 из которых (Камыш-Бурунская, Эльтиген-Ортельская и Кыз-Аульская мульды) содержат в железной руде фосфор в виде P_2O_5 и являются комплексными. Разведанные балансовые запасы бурых железняков, заключенные в 7 месторождениях, составляют 868,7 млн.т, а предварительно разведанные – 313,2 млн.т, или всего 1181,9 млн.т.

Запасы фосфористой железной руды на трех месторождениях весьма значительны – 372 млн. тонн. Они содержат 8,2 млн. тонн соединений фосфора.

Запасы бурых железняков представлены двумя промышленными типами руд – табачными и коричневыми; преобладают табачные руды (до 67%) с большей средней массовой долей железа.

Запасы железных руд оцениваются следующим образом: полная их стоимость - 34,1 млн. грн., извлекаемая товарная стоимость - 32,4 млн. грн.

Железные руды с 1936 года разрабатывались Камыш-Бурунским комбинатом, который производил их обогащение и агломерацию. Офлюсованный агломерат по Азовскому морю на специальных морских судах (агломератчиках) направлялся на металлургический завод "Азовсталь" в г. Мариуполь (ранее – г. Жданов). С 1992 года Керченские железнорудные месторождения не разрабатываются; ОАО "Камыш-Бурунский железнорудный комбинат" объявлен банкротом. Производственные мощности находятся в нерабочем состоянии. Дальнейшее освоение этих месторождений возможно только при условии разработки и применения новой технологии их обогащения и получения железнорудных концентратов с минимально допустимой массовой долей вредных компонентов, в первую очередь, фосфора.

Таким образом, Керченский железнорудный бассейн в настоящее время не разрабатывается.

Программой развития минерально-сырьевого комплекса на период до 2010 года, утвержденной постановлением Верховной Рады АР Крым от 23.05.2007 года №450-5/07 одним из основных направлений развития минерально-сырьевого комплекса является привлечение инвесторов для возобновления разработки Керченского железнорудного месторождения с применением новых экологически чистых технологий обогащения и получения концентрата.

Постановлением Верховной Рады АР Крым от 17.09.2008 года №975-5/08 была согласована продажа через аукцион специального разрешения на пользование недрами для добычи бурого железняка на Кыз-Аульском месторождении железных руд.

III.4.3.2 Флюсовые известняки.

Флюсовые известняки Ленинского района концентрируются в трех месторождениях: Краснопартизанском, Восточно-Багеровском, Южно-Багеровском. Они легко доступны для разработки, так как расположены вблизи дневной поверхности. По своему химическому составу и физико-механическим свойствам они характеризуются высоким качеством и вполне пригодны для изготовления металлургического флюса.

Запасы флюсовых известняков этой группы составляют 255 млн.т., из них разведанные – 250,8 млн.т. Разрабатывается только Краснопартизанское месторождение (предприятие "Керченский известняк"). Производимая продукция используется в качестве флюса на металлургических заводах Украины и в качестве строительного камня в Крыму.

Следует отметить, что в рамках реализации инвестиционного проекта по строительству цементного завода на базе Краснопартизанского месторождения, заказчику проекта – компании ООО "Альтцем" передан в аренду земельный участок площадью 98,5354 га, расположенный за границами населенных пунктов Октябрьского и Приозерненского сельских советов под размещение карьера по добыче флюсового известняка Краснопартизанского месторождения.

Согласно Программе развития минерально-сырьевого комплекса Автономной Республики Крым на период до 2010 года, утвержденной Постановлением Верховной Рады АР Крым от 23.05.2007 года №450-5/07, одним из направлений развития минерально-сырьевого комплекса предусматривается разработка рациональной схемы размещения горнодобывающих предприятий с учетом уже разведанных в Ленинском районе крупных месторождений флюсового сырья, которые в связи с закрытием ОАО "Камыш-Бурунский железорудный комбинат" не разрабатываются (географическое месторасположение месторождений, объемы запасов, качество полезного ископаемого делают эти месторождения инвестиционно привлекательными для металлургических комбинатов юга Украины), п.4 раздела IV.

III.4.4 Строительное минеральное сырье.

III.4.4.1 Глина трепельная.

Для производства цемента предназначены трепельные глины Баксинского месторождения расположенного в Ленинском районе на территории Глазовского сельского совета; его запасы оцениваются в 564 тыс. тонн, однако они в данное время не используются, так как потребности Крыма в цементе удовлетворяются за счет разработки месторождения в Бахчисарайском районе.

III.4.4.2 Суглинки.

На территории Войковского сельского совета имеется Керченское месторождение суглинков. Постановлением Верховной Рады АР Крым от 17.09.2008 года №973-5/08 был предоставлен горный отвод для разработке полезных ископаемых местного значения закрытому акционерному обществу "Керченский завод строительной керамики "Сармат" (г. Керчь) в целях добычи на Керченском месторождении суглинков общей площадью 52 га, расположенном на землях Войковского сельского совета Ленинского района Автономной Республики Крым в 3 км северо-восточнее железнодорожной станции Керчь-II, на срок действия специального разрешения на пользование недрами N 4013 от 12 сентября 2006 года (до 12 сентября 2026 года).

III.4.5 Иное строительное сырье.

III.4.5.1 Обычные известняки.

На территории Ленинского района имеются три месторождения обычных известняков для производства извести:

- Краснопартизанское месторождение на территории Октябрьского сельсовета;
- Баксинское месторождение на территории Войковского и Глазовского сельсоветов;
- Ивановское месторождение на территории Приозерненского сельсовета;
- Краснопартизанское месторождение известняка разрабатывается МЧП "Бурит (г. Керчь).

III.4.5.2 Известняки пильные.

На территории Ленинского района имеются следующие месторождения пильных известняков:

Таблица 8 Перечень месторождений пильных известняков на территории Ленинского района

№	Наименование месторождения	Месторождения	Информация о разработке
1	Багеро-Бандаренковское	Войковский сельсовет	Не разрабатывается
2	Багеровское	Багеровский поссовет	Разрабатывается
3	Каменское	Семисотский сельсовет	Разрабатывается
4	Ак-Монайское	Семисотский сельсовет	Не разрабатывается

№	Наименование месторождения	Месторождения	Информация о разработке
5	Ленинское	с. Ленинское	Разрабатывается
6	Краснопартизанское	Приозерненский сельсовет	Разрабатывается
7	Ивановское	Приозерненский сельсовет	Разрабатывается

На основании данных приведенных выше видно, что из семи месторождений пильных известняков не разрабатываются Багера-Бондаренковское и Ак-Монайское.

Постановлением Верховной Рады АР Крым от 19.09.2007 года №574-5/07 была согласована продажа через аукцион специального разрешения на пользование недрами для добычи стенового камня на Каменском-2 месторождения пильных известняков.

III.4.5.3 Известняки мшанковые рифогенные.

Сырьевую базу облицовочных материалов составляет Белинское месторождение (Белинский сельсовет), представленное мшанковыми рифогенными известняками (не разрабатывается).

III.4.5.4 Глина керамзитовая.

На территориях Войковского и Октябрьского сельсоветов имеется Малобобчинское месторождение глины керамзитовой. Деятельность по разработке месторождения не ведется.

III.4.5.5 Гипс.

В Ленинском районе разведано одно Экельджи-Элинское месторождение гипса, которое находится на территории Марьевского сельсовета; запасы гипса составляют 2,1 млн. т. Разработка месторождения не ведется.

III.4.5.6 Песок.

В Ленинском районе имеется Ленинское месторождение песков, которое разрабатывается предприятием ЧП "Восток", которому представлен горный отвод.

Кроме того, на территории Белинского сельского совета имеется Заморское месторождение стекольных песков.

Постановлением Верховной Рады АР Крым от 17.09.2008 года №975-5/08, была согласована продажа через аукцион специального разрешения на пользование недрами для добычи песка в Заморском месторождении стекольных песков в Ленинском районе.

III.4.6 Минеральные воды.

В северо-восточной части Керченского полуострова имеются источники минеральных вод в следующем составе: Чистопольское проявление (группа источников, с. Чистополье); Чокракское месторождение (три источника, скважины, с. Курортное); Баксинское проявление (группа источников, с. Глазовка); Горностаевское проявление (группа источников, скважина, с. Горностаевка); Мошкаревское проявление (скважина, с. Мошкаревка); Дубровское проявление (скважина, с. Марьевка); Слюсаревское проявление (скважина, с. Новониколаевка).

Воды в основном сульфидные, хлоридные. Могут использоваться для лечения болезней опорно-двигательного аппарата, органов кровообращения и нервной системы. Добыча минеральной воды распространения в Ленинском районе не получила.

Программой развития минерально-сырьевого комплекса АР Крым от 23.05.2007 года №450-5/07, одним из основных направлений развития минерально-сырьевого комплекса является разработка программы освоения гидроминеральных ресурсов оз. Чокрак с целью создания курорта государственного значения (п.9 раздел IV).

III.4.7 Лечебные минеральные грязи.

Лечебные минеральные грязи локализуются в соляных озерах, которые широко развиты в Крыму.

В 6-ти месторождениях Керченской группы сосредоточена большая часть (71%) всех запасов лечебных грязей Автономной Республики Крым, в том числе разведанных – 94%.

Самые крупные месторождения по запасам лечебных грязей следующие: Узунларское (9,5 млн.куб.м); Чокракское (6,7 млн.куб.м); Тобечикское (5,5 млн.куб.м); Буланакское (4,4 млн.куб.м).

Водные объекты месторождений лечебных грязей (озера) отнесены к категории лечебных в соответствии с постановлением Кабинета Министров Украины от 11.12.1996 года №1499 "Об утверждении перечня водных объектов, которые отнесены к категории лечебных".

Лечебные грязи обладают лечебно-оздоровительным воздействием на человеческий организм, поэтому используются в лечении заболеваний органов опорно-двигательной системы, артрозов, остеохондроза, костного туберкулеза, бесплодия и других болезней. Они являются ценным бальнеологическим ресурсом.

Соляные озера – это месторождение ценных гидроминеральных ресурсов (рассолов, лечебной грязи, ила) перспективные для создания на их базе уникальных лечебниц и курортов в Ленинском районе, поэтому их надо сохранять и не использовать для других целей.

Месторождение лечебных грязей Буланакское связано с деятельностью грязевых вулканов в долине реки Буланак.

Буланакское сопочное поле состоит из 8-ми автономных грязевых вулканов на площади 4-4,5 кв.км. Грязи представляют интерес по физико-химическим свойствам, спокойному и устойчивому характеру излива.

Буланакское месторождение сопочных грязей единственное на Украине.

Грязи озера Чокрак являются уникальными; грязь является иловосульфидной высокоминерализованной. В ее образовании участвуют три природных фактора – море, родники и грязевые вулканы. В озеро поступает морская вода из Азовского моря, которая проходит фильтрацию песком от техногенных примесей. На дне озера находятся сероводородные родники, источники минеральной лечебной воды и грязевые вулканы. В результате деятельности грязевых вулканов на дне озера скапливаются высокодисперсные минералы. Кроме того, в озере существуют специфические водоросли и микроорганизмы, которые придают грязям дополнительную целебную силу, создают их уникальность и обеспечивают высокую эффективность при лечении различных заболеваний.

Запасы грязевых залежей в озере Чокракское составляют 4600 тыс м3.

Несмотря на значительные запасы, лечебные грязи осваиваются в небольших объемах; очень редко отбирается лечебная грязь из Чокракского месторождения.

Программой развития минерально-сырьевого комплекса Автономной Республики Крым на период до 2010 года, утвержденной постановлением Верховной Рады АР Крым от 23.05.2007 года №450-5/07 одним из основных направлений развития минерально-сырьевого комплекса АР Крым предусматривается разработка программы освоения минеральных лечебных грязей оз. Чокрак (п.11 радела IV).

III.5 Характеристика экономической деятельности района

III.5.1 Общая структура, характеристика экономической деятельности района и оценка ее места в экономическом потенциале Ленинского района.

Ленинский район расположен в Восточном экономическом микрорайоне Крыма. Экономика района сформировалась на основе особенностей и богатств природы, а также выгоды географического положения района.

Ленинский район специализируется в топливно-энергетическом производстве, производстве сельскохозяйственной продукции. Рекреационный бизнес имеет местное значение, однако имеет перспективу развития.

На территории Ленинского района хозяйственную деятельность осуществляет три крупных промышленных предприятия:

- ООО "Алеф-Виналь-Крым" - производимая продукция – коньяки;
- Ленинское Райпо – производимая продукция макаронные, кондитерские и хлебобулочные изделия;
- ГАО "Черноморнефтегаз" - добыча природного газа, нефти и газового конденсата.

Фирма Алеф-Виналь осуществляет выпуск коньяков на Багаревском заводе марочных коньяков, который взят компанией в аренду в 2003 году. Кроме того, предприятие имеет производственные подразделения в Крыму:

- винодельческое предприятие "Старокрымский" (поселок Первомайское в Кировском районе);
- винодельческое предприятие "Бурлюк" (пгт. Каштаны Бахчисарайского района);
- винодельческое предприятие "Атлантис" (пгт. Почтовое Бахчисарайского района).

Сельскохозяйственное производство в районе представлено на 68% растениеводством (выращивание зерновых и технических культур и производство кормов) и на 22% представлено животноводством (производство яиц, молока, шерсти, мяса).

В таблице ниже приведены сводные показатели социально-экономической характеристики Ленинского района за 2007 год.

Таблица 9 Сводные показатели социально-экономической характеристики Ленинского района за 2007 год

№ п/п	Наименования показателя	Значение показателя	Доля в общем объеме по АР Крым	Место в ранжированном ряду административных районов Крыма по показателю
1	Объемы реализованной промышленной продукции (работ, услуг в отпускных ценах предприятий (без НДС и акциза))	120110,3 тыс. грн.	1,3%	3
2	Объем реализованной продукции добывающей и перерабатывающей промышленности	111641,5 тыс. грн.	1,5	3
	в том числе:			
	Сырье	276,5 тыс. грн. (0,2% от общего объема)		12
	товары широкого потребления	111365 тыс. грн. (99,8% от общего объема)		3
3	Объем реализованной продукции на душу населения	1842,6 тыс. грн.	38% от значения показателя по АР Крым	3
4				
5	Производство пищевой продукции			
6	Производство мяса, включая субпродукты I-ой категории	51,6 т		13
7	Производства масла подсолнечного нерафинированного	20,7 т	1,7%	4
8	Производство муки	317,7 т	0,2%	8
9	Производство круп	8 т	0,03%	13
10	Производство хлебобулочных изделий	968 т	1,4%	5
11	Потребление энергетических ресурсов			
12	Потребление газа природного	632,5 тыс. м3	0,1%	8
13	Потребление угля каменного	312,7 т	0,3%	10
14	Потребление бензина моторного	929,1 т	1,4%	5
15	Потребление дизельного топлива	2488,2 т	1,6%	7
16	Продукция сельского хозяйства за 2007 год (в сравнительных ценах 2005 года)	185826 тыс. грн.	5,2%	6
17	Производство основных продуктов животноводства за 2007 год			
18	Производство мяса в живом весе	7,7 тыс.т.	4%	4
19	Производство молока	35,3 тыс.т.	10%	2

20	Производство яиц	27,3 млн.шт.	4,2%	5
21	Производство зерновых культур	78,6 тыс.т.	6,4%	10
22	Производство подсолнечника	1 тыс.т.	6%	5
23	Производство картофеля	15,4 тыс.т.	8,3%	4
24	Производство овощей	6,7 тыс.т.	3,2%	13
25	Производство плодов и ягод	0,7 тыс.т.	1,3%	13
26	Производство винограда	0,6 тыс.т.	0,5%	9
27	Поголовье крупного рогатого скота	19,6 тыс.гол.	10,1%	2
28	Поголовье свиней	10,4 тыс.гол.	6,1%	5
29	Поголовье овец и коз	28,3 тыс.гол.	9,5%	4
30	Птица	393,4 тыс.гол.	3,7%	5
31	Наличие зерновых культур на 1 февраля 2008 года	3880 т.	0,6%	12
32	Посевные площади сельскохозяйственных культур, всего	51,7 тыс. га	6,7%	7
	в том числе:			
	под зерновыми культурами	39,6 тыс. га	7%	7
	под техническими культурами	7,7 тыс. га	8,6%	5
	под картофелем и бахчевыми культурами	2,4 тыс. га	6,5%	8
	под кормовыми культурами	2 тыс. га	2,8%	12
33	Урожайность зерновых культур, всего	21,5 ц/га	22,6 ц/га (по АР Крым)	7
	в том числе:			
	пшеница	22,9 ц/га	22,8 ц/га (по АР Крым)	5
	ячмень	19,8 ц/га	20,1 ц/га (по АР Крым)	6
	овес	8,7 ц/га	10 ц/га (по АР Крым)	10
	кукуруза	25 ц/га	61,9 ц/га (по АР Крым)	7
34	Урожайность сельскохозяйственных культур			
	подсолнечник	6,3 ц/га	6,8 ц/га (по АР Крым)	10
	картофель	78,4 ц/га	81,8 ц/га (по АР Крым)	9
	овощи	106,2 ц/га	136,4 ц/га (по АР Крым)	13
	плоды и ягоды	51,3 ц/га	32,5 ц/га (по АР Крым)	1
35	виноград	25,3 ц/га	45,3 ц/га (по АР Крым)	5
36	Количество действующих сельскохозяйственных предприятий на 1 июля 2007 года, всего	84		10
	в том числе:			
	хозяйственные общества	7		

	частные предприятия	10		
	производственные кооперативы	6		
	фермерские хозяйства	49		
	иные формы хозяйствования	2		
37	Оптовая и розничная торговля			
38	Оптовый товароборот	1,5 млн. грн.	0,02%	11
39	Розничный товароборот предприятий	52,7 млн. грн.	0,8%	8
40	Розничный товароборот на душу населения	815		8
41	Услуги			
42	Объем реализованных услуг в рыночных ценах	24,7 млн. грн.		4
43	Объем услуг реализованных населению	13,9 млн. грн.		3
44	Доля услуг, реализованных населению в общем объеме реализованных услуг	56,3%	0,3	4
45	Объем услуг на душу населения	214,8 грн	1446 грн. (по АР Крым)	2
46	Объем выполненных строительных работ	25235 тыс. грн.	1	3
47	Перевозка грузов автомобильным транспортом	296,4 тыс. грн.	11	10
48	Грузооборот автотранспорта	14,2 млн. ткм	1,3	6
49	Перевозка пассажиров автомобильным транспортом	995,7 тыс. чел.	0,7	6
50	Объем экспорта и импорта товаров и услуг			
51	Объем экспорта товаров	262,5 тыс. дол. США	0,1%	6
52	Объем импорта товаров	1186,1 тыс. дол. США	0,4%	5
53	Сальдо	-923,6 тыс. дол. США		
54	Объем экспорта услуг	939,7 тыс. дол. США	0,5%	3
55	Объем импорта услуг	0	0	
56	Прямые иностранные инвестиции			
57	на начало 2007 года	974,6 тыс. дол. США	0,2%	6
58	на конец 2007 года	1356,9 тыс. дол. США	0,2%	4
59	Капитальные инвестиции			
60	Всего освоено (использовано) капитальных инвестиций	96149,5 тыс. грн.	1,2%	5
61	В том числе инвестиций в основной капитал	92042 тыс. грн.	1,3%	5
62	Освоено (использовано) капитальных инвестиций за счет государственного бюджета	14360 тыс. грн.	1,7%	3
63	В том числе инвестиции в основной капитал	14087 тыс. грн.	3%	3
64	Инвестиции в основной капитал на душу населения	1427 грн		4

65	Инвестиции в основной капитал в жилое строительство	6964 тыс. грн.	0,5%	6
66	В % от общего объема инвестиций в основной капитал	7,6%		
67	Введено в эксплуатацию жилья	7,6 тыс. кв. м основной площади		5
68	Введено в эксплуатацию жилья на 1000 населения	118 кв.м.		5
69	Материальные ресурсы			
70	Стоимость основных средств	797,1 млн. грн.	1,1%	4
71	Ввод в эксплуатацию основных средств	13,3 млн. грн.	0,5%	4
72	Степень износа основных средств	48,4%	57,4% (по АР Крым)	12
73	Финансовый результат от обычной деятельности до налогообложения по основным видам экономической деятельности за 2007 год			
74	Финансовый результат от обычной деятельности до налогообложения (сальдо)	12352,3 тыс. грн.	1,8%	4
75	Предприятия которые получили прибыль:			
	в % от общего количества предприятий	63,6%		
	финансовый результат	15475,9 тыс. грн.		
76	Предприятия, которые получили убытки:			
	в % от общего количества предприятий	36,4%		
	финансовый результат	3123,6 тыс. грн.		
77	Дебиторская задолженность (кроме малых предприятий и бюджетных организаций)	110,5 тыс. грн.	1,1%	4
78	Кредиторская задолженность (кроме малых предприятий и бюджетных организаций)	162,3 тыс. грн.	1,3%	4
79	Среднемесячная заработная плата, начислено на одного штатного работника	900 грн	1220 грн (средняя по АР Крым)	6
80	Задолженность по выплате заработной платы на 1 января 2008 года			
81	Сумма невыплаченной заработной платы, всего в том числе:	691,7 тыс. грн.	1,5%	8
82	Экономически активные предприятия:			
	всего	313,7 тыс. грн.	1,3%	
	в % от общей суммы	45,4%		
83	Предприятия банкроты			
	всего	320,4 тыс. грн.	1,7%	
	в % от общей суммы	46,3%		
84	Экономически не активные предприятия			
	всего	57,6 тыс. грн.	2,3%	
	в % от общей суммы	8,3%		

85	Оплата населением жилищно-коммунальных услуг в 2007 году			
86	Всего начислено населению с начала года	9419 тыс. грн.	1,6%	5
87	Оплачено населением с начала года	7627 тыс. грн.	1,4%	7
88	Уровень оплаты населением всего с начала года в %	81%	92%	13
89	Задолженность населения по платежам (тыс. грн) по состоянию на 10 сентября 2008 года	5602 тыс. грн.	2,6%	2

Расширенная информация об экономическом состоянии Ленинского района приведена в Концепции "Создание и функционирование Щелкинского индустриального Парка".

III.6 Экологическая характеристика региона

III.6.1 Выбросы вредных веществ в атмосферный воздух.

Анализ выбросов вредных веществ в атмосферный воздух приведен ниже.

Таблица 10 Динамика выбросов вредных веществ в атмосферный воздух

Наименование показателя	Выбросы вредных веществ в атмосферный воздух от стационарных источников и автотранспорта (включая производственную технику), т	Выбросы вредных веществ от стационарных источников загрязнения в промышленности, т
По Ленинскому району по годам		
2003 год	2136	123
2004 год	1980	250
2005 год	1636	52
2006 год	1564	90
2007 год	2988	
По АР Крым	за 2007 год - 148343	за 2006 год - 34191
Доля Ленинского района от объема выбросов по Крыму	за 2007 год 2%	за 2006 год 0,3%
Район с наименьшим объемом выбросов	за 2007 год Красноперекопский - 1509 т.	за 2006 год Джанкойский - 2 т
Район с наибольшим объемом выбросов	за 2007 год Бахчисарайский 7750 т.	за 2006 год Бахчисарайский 2404 т.

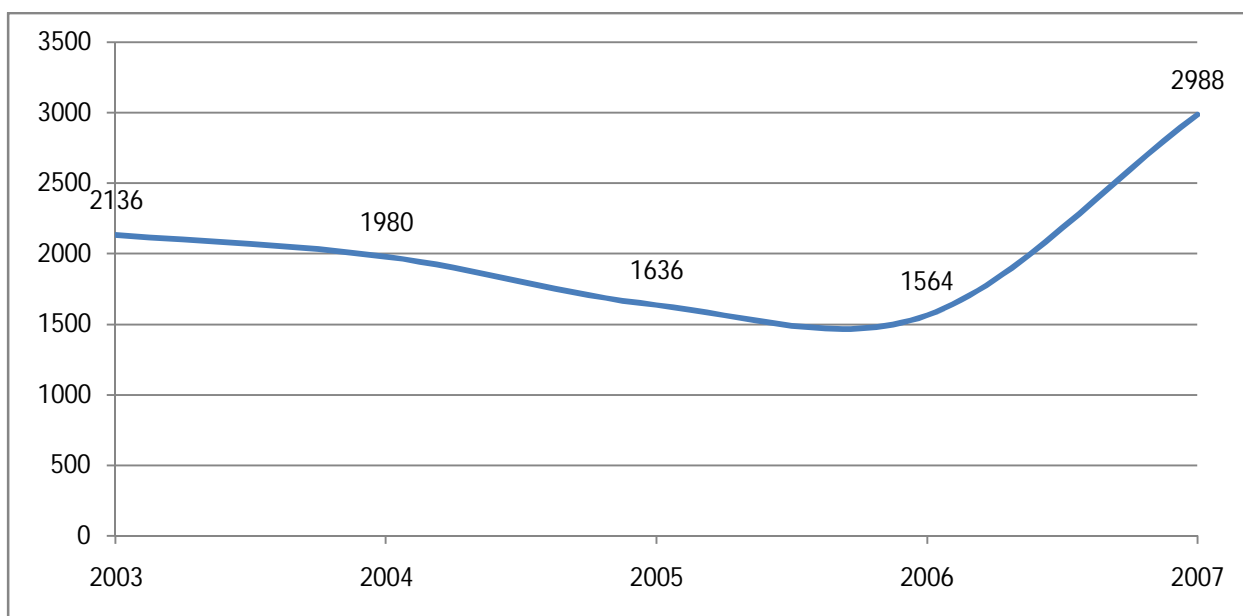


Рисунок 4 Динамика выбросов вредных веществ в атмосферный воздух от стационарных источников и автотранспорта (включая производственную технику), т.

Анализ данных приведенных выше показывает, что объемы выбросов вредных веществ в атмосферный воздух от стационарных источников загрязнения и автотранспорта, включая производственную технику,

характеризуется снижением объемов с 2003 года по 2006 год (в 2006 году на 27% ниже чем в 2003 году) и резким увеличением в 2007 году по сравнению с 2006 годом на 48%; по сравнению с 2003 годом на 29%.

При этом учитывая, что в 2007 году выбросы от стационарных источников уменьшаются по сравнению с 2006 годом на 45%, можно предположить, что такой резкий скачок произошел за счет увеличения выбросов от передвижных источников выбросов.

Доля Ленинского района в общем объеме выбросов вредных веществ в атмосферный воздух от всех источников по АР Крым составляет за 2007 год 2%, при этом в Крыму районом с наименьшими выбросами является Красноперекопский, а районом с наибольшими выбросами - Бахчисарайский.

На рисунке ниже представлена структура выбросов в 2007 году по источникам загрязнения.

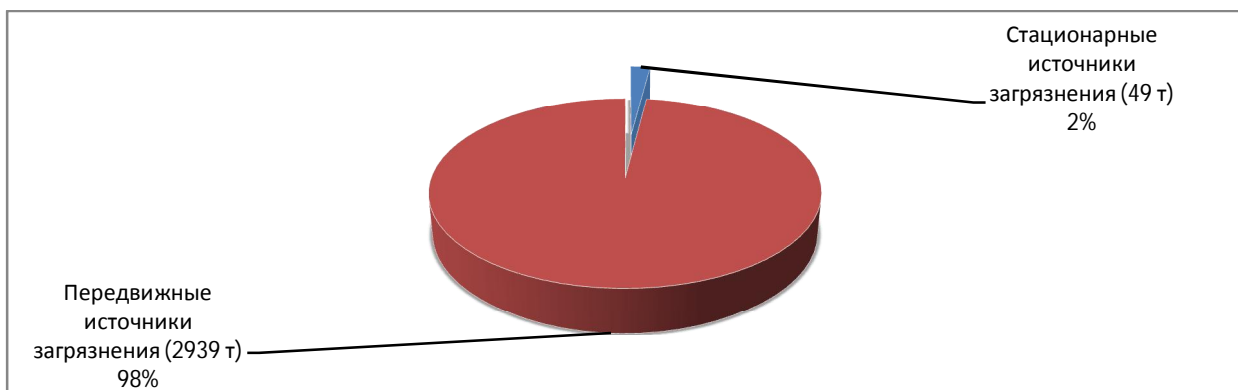


Рисунок 5 Структура выбросов вредных веществ в атмосферный воздух по видам источников загрязнения в 2007 году

Согласно данным, представленным выше видно, что из общего объема выбросов вредных веществ в атмосферный воздух в 2007 году, который по району составляет 2988 тонны, 2% приходится на стационарные источники загрязнения, а 98% на передвижные источники загрязнения.

При этом выбросы от стационарных источников загрязнения в 2007 году по району на 45% меньше чем в 2006 году, а плотность их составляет 17 кг на 1 м² при средней плотности по Крыму 1295 кг на 1м².

В Крыму наименьшее количество выбросов от стационарных источников в Раздольненском и Красноперекопском районах (по 6 т в каждом), Джанкойском районе (39 т.); наибольшее количество выбросов от стационарных источников в Бахчисарайском районе (3030 т.).

Структура выбросов от передвижных источников загрязнения (автомобильного и железнодорожного транспорт) в 2007 году представлена в следующей таблице:

Таблица 11 Структура выбросов вредных веществ в атмосферный воздух по Ленинскому району в 2007 году от передвижных источников загрязнения

Показатель	Значение показателя, т	Доля в общем объеме по району, %
Всего	2939	100
в том числе		
окись углерода	2270	77,3
Углеводороды	10	0,3
окись азота	252	8,6
Сажа	21	0,7
диоксид серы	23	0,8
Иное	363	12,3

Всего выбросов от передвижных источников 2939 т. или 2,6% от общего количества по Крыму. При этом структура выбросов на 77,3% состоит из окиси углерода, объем которых от общего количества по Крыму составляет 2,6%.

Вывод.

Ленинский район характеризуется относительно небольшим объемом выбросов вредных веществ в атмосферный воздух; его доля по объемам от всех источников загрязнения составляет всего 2% от общего объема по Крыму, однако при общей тенденции снижения объемов выбросов с 2003 по 2006 год, наблюдается резкое увеличение объемов выбросов на 48% в 2007 году по сравнению с 2006 годом. При этом структура объемов выбросов в 2007 году всего на 2% представлена выбросами от стационарных источников загрязнения, остальное от движимых источников (автотранспорта и железнодорожного транспорта); в структуре объемов выбросов от движимых источников 77% принадлежит окиси углерода.

Таким образом, учитывая отсутствие в Ленинском районе развитых промышленных предприятий, можно определить, что экологическая обстановка в районе относительно выбросов вредных веществ в атмосферу от стационарных источников является спокойной.

Однако интенсивное движение автотранспорта содействует увеличению таких выбросов в 2007 году от передвижных источников.

III.6.2 Отходы I-III классов опасности.

Таблица 12 Динамика образования и обращения с отходами I-III классов опасности по району

№ п/п	Показатель	2003	2004	2005	2006	2007
1	Образование отходов по району, т.	15	17	22	22	20
2	Образование отходов по Крыму, т.	80128	110657	126340	180344	216627
3	Доля отходов по району от общего объема по Крыму, %	0,02	0,02	0,02	0,01	0,01
4	Наличие отходов в специально отведенных местах или объектах и на территории предприятий, т.	1	4	11	3	8
5	Использовано отходов					10

Анализ данных приведенных выше показывает, что в районе образуются отходы I-III классов опасности, причем наблюдается тенденция к увеличению их объемов с 2003 по 2005 годы; если в 2003 году объемы отходов составляли 15 тонн, то в 2005 году 22 тонны или на 32% больше.

В 2007 году по сравнению с 2006 годом объем отходов уменьшается на 9% по сравнению с 2006 годом. Причем доля отходов по району от общего объема по Крыму в 2007 году составляет всего 0,01%.

При этом наименьшее количество отходов среди районов наблюдается в Белогорском районе (1 т.), наибольшее в Красногвардейском районе (120 т.).

По итогам 2007 года 50% образовавшихся отходов было использовано, остальные отходы хранятся в специально отведенных местах и на территории предприятий.

Вывод.

В Ленинском районе наблюдается образование сравнительно небольшого количества отходов I-III классов опасности, которые наполовину используются и складироваются. В 2007 году наблюдается уменьшение объемов образования отходов на 9% по сравнению с 2006 годом.

Экологическая обстановка в районе относительно образования и обращения отходов I-III классов опасности считается спокойной.

III.6.3 Затраты на охрану окружающей природной среды и экологические сборы.

За 2007 год капитальные инвестиции и текущие затраты на охрану окружающей природной среды в Ленинском районе не осуществлялись.

Сумма экологических сборов предъявленных к оплате за 2007 год составляла 59,6 тыс. грн, а оплачено только 35 тыс. грн или 59% от предъявленных к оплате.

При этом доля суммы экологических сборов, предъявленных к оплате за 2007 год по району, к общей сумме по Крыму составляет всего 0,3%.

Наибольшая сумма экологических сборов предъявлена к оплате в 2007 году в Бахчисарайском районе (401,8 тыс. грн.), а наименьшая в Советском районе (3,8 тыс. грн.).

IV Характеристика земельных участков для создания Парка

Для размещения Щелкинского индустриального парка, на основании предварительно проведенной подготовительной работы, отобраны пять участков.

Предусматривается освоение четырех основных территорий размещения Щелкинского индустриального Парка, на которых будет осуществляться строительство инженерной и транспортной инфраструктуры, основных объектов Парка и размещение участников Парка. Также планируется освоение вспомогательной территории Парка - с целью строительства современного гостиничного комплекса с бизнес - центром.

В следующей таблице приводится информация о земельных участках Парка:

№ земельного участка	Территория	Прогнозная площадь	Назначение
1	Территория примыкающая к промплощадке с восточной стороны	51	Основная площадка Парка
2	Территория бывшей промплощадке	69,51	Основная площадка Парка
3	Территория бывшей стройбазы	38,98	Основная площадка Парка
4	Территория примыкающая к стройбазе и промплощадке с северной стороны	34,44	Основная площадка Парка
5	Территория в черте г. Щелкино (район городской поликлиники)	7	Вспомогательная площадка Парка
	Всего	200,93	

Детальная информация о земельных участках приводится в Концепции "Создание и функционирование Щелкинского индустриального Парка".

IV.1 Инженерное обустройство земельного участка.

IV.1.1 Электроснабжение.

Электроснабжение г. Щелкино, окружающих его территорий, в том числе территории бывшей Крымской АЭС, осуществляется закрытым акционерным обществом "Восточно-Крымская энергетическая компания" ЕГРПОУ 31059536 (далее по тексту – ЗАО ВКЭК).

Учредителем ЗАО ВКЭК является Фонд государственного имущества Украины и ОАО "Крымэнерго". ЗАО ВКЭК создано в 2000 году согласно приказа Фонда государственного имущества Украины от 25.04.2000 года №1526 и приказа Министерства топлива и энергетики Украины от 25.05.2000 года №1526.

Основными видами деятельности ЗАО ВКЭК являются распределение и поставка электроэнергии и связь.

Электроснабжение осуществляется от подстанции Казантип, которая в свою очередь получает электроэнергию от Феодосийского энергоузла Крымской энергетической системы двумя воздушными линиями.

На подстанции Казантип установлено два силовых трансформатора мощностью по 25 МВА каждый. Фактически даже в зимний период городом и окружающими территориями потребляется до 8МВА; остальное есть резерв мощности.

На территории бывшей Крымской АЭС имеется две трансформаторные подстанции: Подстанция Стройдвор-1 (далее по тексту – П/ст СД-1) и Подстанция Стройдвор-2 (далее по тексту – П/ст СД-2).

От подстанции Казантип электроэнергия поступает на П/ст СД-1 воздушной линией – ВЛ-35кВ. Полученная электроэнергия направляется:

- на водоочистные сооружения воздушной линией ВЛ-6 кВ;
- на хозяйственные очистные сооружения воздушной линией ВЛ-6;
- к иным потребителям на территории бывшей Крымской АЭС и за этой территорией.

Подстанция СД-1 рассчитана на работу четырех трансформаторов 35/6 кВА, однако для обеспечения существующих потребителей фактически задействован только один трансформатор.

Для обеспечения потребностей участников Парка в электроэнергии необходимо осуществить реконструкцию П/ст СД-1 путем установки двух трансформаторов 35/6 кВА и 10-ти высоковольтных вакуумных выключателей.

Подстанция СД-2 получает электроэнергию от П/ст СД-1 и распределяет ее потребителям промплощадки; подстанция не нуждается в реконструкции. Кроме реконструкции П/ст СД-1 участникам Парка необходимо будет протянуть соответствующие воздушные линии на опорах к конкретным объектам.

Таким образом, при размещении Парка на территории бывшей Крымской АЭС потребуются:

- *Реконструкция Подстанции СД-1 путем установки двух трансформаторов 35/6 кВА и 10-ти высоковольтных вакуумных выключателей.*
- *Строительство внутриплощадочных электрических сетей к конкретным потребителям.*

IV.1.2 Водоснабжение.

Водоснабжение потребителей г. Щелкино и территории Крымской АЭС осуществляется Щелкинским производственным предприятием водопроводно-канализационного хозяйства (далее по тексту – Щелкинское ППВКХ), ЕГРПОУ 32287836. Предприятие передано в коммунальную собственность территориальной громады г. Щелкино в соответствии с постановлением Верховной Рады АР Крым от 22 сентября 2006 года №195-5/06 "О вопросах управления имуществом, принадлежащим АР Крым" и по актам приема-передач от 12.03.2007 года.

Основным источником водоснабжения является Северо-Крымский канал, откуда вода поступает в гидротехнический комплекс Самарлинского водохранилища состоящий из водозаборного устройства из Северо-Крымского канала, Самарлинского водохранилища (объем 9,01 млн. м³, площадь зеркала 1,47 млн. м²), насосной станции "сырой" воды, подающей воду на водопроводные очистные сооружения по двум металлическим водоводам диаметром 600 мм и длиной 16 км каждый, и трансформаторной подстанции.

Техническое состояние двух водоводов на длине 7,8 км, начиная от очистных сооружений в сторону Ленино, сложное; их физический износ составляет 70-80%, что порождает высокий уровень аварийности, и до размещения новых потребителей на территории Парка, необходимо будет заменить эти участки водоводов.

Фактический забор воды из Самарлинского водохранилища составляет в среднем до 3-х млн. м³ в год; таким образом, резерв объемов воды для обеспечения Парка составляет до 70%.

Вода из Самарлинского водохранилища поступает на водопроводные очистные сооружения состоящие из здания водоочистки, склада-хлораторной и шламонасосной.

В здании водоочистки имеются отделение насосное, отделение фильтровальное, лаборатория, мастерские и административный зал.

В составе очистных имеются осветители со взвешенным осадком, кварцевые фильтры (скорые).

Очистные сооружения питьевой воды имеют проектную мощность 20 тыс. м³/сутки, однако фактическая потребность не более 4 тыс. м³/сутки, таким образом существует запас мощности до 80%.

После очистных вода через насосную станцию поступает в водовод и водораспределительные сети.

Водовод проходит на поверхности земли по северо-западному краю территории Крымской АЭС и уходит на город.

Очистные водопроводные сооружения имеют нормальное техническое состояние, однако насосная станция НС-2 после очистных требует капитального ремонта (замена оборудования).

На территории бывшей стройплощадки в настоящий момент размещены всего два потребителя Щелкинского горводоканала: ОАО "Крымэнергострой", которое потребляет до 20м³ воды в месяц на бытовые нужды, и Ассоциация Импрэс, которая потребляет до 18м³ воды в месяц также на бытовые нужды.

Водораспределительные сети на территории бывшей АЭС фактически отсутствуют, так как в основном демонтированы.

IV.1.3 Водоотведение.

Канализационные стоки г. Щелкино сбрасываются на канализационные очистные сооружения (КОС) биологической очистки, размещенные на расстоянии 3,5 км от площадки бывшей АЭС.

КОС являются производственным участком Щелкинского ППВКХ.

Сброс бытовых стоков от Крымской АЭС предусматривался проектом также на КОС.

В структуре КОС имеются: машзал с насосными отделениями и админкорпусом, отстойники, грабельные, блок доочистки и склад-хлораторная. КОС размещены на земельном участке общей площадью 7,73 га.

Технологией очистки бытовых стоков предусматривается сброс очистных сточных вод в озеро Акташское.

Канализационные очистные сооружения введены в эксплуатацию 26 декабря 1985 года.

Проектная мощность КОС, состоящих из четырех технологических линий, 17 тыс.м³/сутки, с блоком доочистки составляет 20 тыс.м³/сутки. Фактически работает одна линия, которая перерабатывает стоки в объеме 4,5тыс.м³ от г. Щелкино. Одна линия резервная, однако она требует проведения капитального ремонта.

Две технологические линии требуют серьезной реконструкции; требуется ремонт оборудования, сооружений; в хорошем состоянии только бетонные емкости.

Сбросной подземный коллектор диаметром 400 мм от Щелкино до очистных сооружений на длине 1500 м требует полной замены, так как фактически состоит из металлических и асбоцементных частей; асбестовые части коллектора уже в аварийном состоянии.

Подземный коллектор длиной 3,5 км и диаметром 400 мм от очистных сооружений до бывшей АЭС фактически не существует, так как на многих участках трубопровод демонтирован.

Фактическое наличие канализационных сетей на промплощадке определить не возможно, так как отсутствуют схемы размещения сетей, во многих местах сети демонтированы, и продолжается демонтаж оставшихся сетей.

Таким образом, в случае размещения Парка на территории бывшей АЭС, для сброса и очистки бытовых канализационных стоков от потребителей, размещенных в Парке с использованием существующих КОС, необходимо:

- *Осуществить полную реконструкцию трех технологических линий КОС.*
- *Осуществить строительство нового напорного коллектора от территории Парка до КОС на длине 2000 м.*
- *Осуществить строительство новых канализационных сетей на территории Парка.*

Кроме того, принимая во внимание, что очищенные сточные воды сбрасываются в замкнутое Акташское озеро, *с целью снижения загрязнения озера целесообразно было бы рассмотреть вопрос внедрения новых современных технологий биологической очистки с учетом использования имеющегося оборудования и сооружений.*

IV.1.4 Газоснабжение и теплоснабжение.

Газоснабжение г. Щелкино обеспечивает ОАО "Керчгаз". Газопровод среднего давления диаметром 270 мм запитывается от реверсивного газопровода высокого давления Джанкой-Феодосия-Керчь, и начинается вблизи пгт. Ленино. Газ поступает только в котельную города для целей отопления; жители города в квартирах газа не имеют.

Ответвление на территорию бывшей промплощадки отсутствует; расстояние от существующего газопровода до площадки около 1 км.

В газопровод Джанкой-Феодосия-Керчь газ закачивается компанией ГАО "Черноморнефтегаз". Добыча газа осуществляется из месторождений, расположенных в Ленинском район: Восточно-Казантипского, Северо-Булганакского и Фонтановского.

Газопровод заполняется всего на 30% в связи с отсутствием потребности района в дополнительных объемах.

Использование газа Парком возможно с целью отопления и для производственных нужд обеспечения генерирующих объектов в случае их размещения на территории Парка.

Для использования газа с целью отопления объектов участников Парка возможно строительство новой котельной с обеспечением газом либо от существующей ветки, которая идет на Щелкино, либо строительство новой ветки из Ленино (длина 20 км).

Таким образом, с целью теплоснабжения участников Парка, необходимо:

- *Строительство новой котельной.*

- *Строительство теплосетей на территории будущего Парка.*
- *Строительство ветки на территорию Парка от существующего газопровода среднего давления, либо строительство новой ветки от газопровода Джанкой-Феодосия-Керчь.*

В случае строительства объектов на территории Парка, которые будут использовать природный газ для производственных нужд, однозначно потребуется строительство новой ветки длиной 20 км с обеспечением дополнительной добычи газа ГАО "Черноморнефтегаз".

IV.1.5 Объекты связи

Город Щелкино и окружающие его районы обслуживают операторы стационарной телефонной связи и интернет-провайдеры.

- Укртелеком (Ленинский цех электросвязи) предоставляет услуги стационарной местной и междугородней телефонной связи и является интернет-провайдером. Компания имеет в Щелкино АТС на 900 номеров, из которых 15 номеров на бывшей стройплощадке Крымской АЭС.
- ЗАО "Восточно-крымская энергетическая компания" предоставляет услуги только стационарной местной и междугородней телефонной связи; интернет-провайдером не является. Компания имеет в Щелкино АТС на 1550 номеров, из них резерв до 1000 номеров. Количество предприятий-абонентов ЗАО на стройплощадке бывшей АЭС – 20.
- ООО "Крымсвязь" предоставляет услуги стационарной местной и междугородней телефонной связи и является Интернет-провайдером. Компания имеет в Щелкино АТС на 4000 номеров, из них 1700 резервных; на площадке абонентов не имеет.

С 1-го января 2009 года компания внедряет оборудование радиосвязи, что будет интересно для будущих участников Парка и управляющей компании, т.к. не потребуются затраты на прокладку телефонной линии связи.

Таким образом, будущие участники Парка могут быть обеспечены телефонной радиосвязью компании ООО "Крымсвязь" без дополнительных затрат на строительство телефонной линии связи.

V Характеристика Управляющей компании Парка

V.1 Управляющая компания Щелкинского индустриального Парка

В соответствии с Концепцией создания индустриальных (промышленных) парков, утвержденной распоряжением Кабинета Министров Украины от 01.08.2006 года №447-р, п.4.3 Стратегии развития промышленного комплекса Автономной Республики Крым до 2015 года, утвержденной постановлением Совета Министров АР Крым от 24.07.2007 года №467, п.2.2 главы 19 Программы экономического и социального развития Автономной Республики Крым на 2008 год, утвержденной постановлением Верховной Рады АР Крым от 16.01.2008 года №729-5/08, п. 13 Мероприятий по выполнению Программы развития промышленного комплекса АР Крым на 2008-2011 годы, утвержденной постановлением Верховной Рады АР Крым от 18.06.2008 года №898-5/08, 27-й сессий пятого созыва Щелкинского городского совета принято решение от 12.03.2008 года №19 "О создании Щелкинского индустриального (промышленного) парка".

Горсоветом было решено дать согласие на создание Щелкинского индустриального парка, создать коммунальное предприятие Щелкинского городского совета управляющая компания "Щелкинский индустриальный парк", утвердить Устав коммунального предприятия Щелкинского городского совета "Щелкинский индустриальный парк", утвердить кандидатуру Варавина С.В. на должность директора КП УК "Щелкинский индустриальный парк". Решением №20 от 12.03.2008 года 27-й сессии 5-го созыва городского совета "Об уставном фонде коммунального предприятия Щелкинского городского совета "Щелкинский индустриальный парк" был определен уставный фонд коммунального предприятия Щелкинского городского совета "Щелкинский индустриальный парк" в размере 121 тыс. грн.

Коммунальное предприятие Щелкинского городского совета "Щелкинский индустриальный парк" было зарегистрировано 15.12.2008 года Ленинской районной государственной администрацией, предприятию выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия А01 №418303. Предприятие было также зарегистрировано в ЕГРПОУ, о чем выдана справка АБ №055311 отдела статистики в Ленинском районе Главного Управления статистики в АР Крым, идентификационный код 35903326.

Согласно п.2.1. Устава КП УК "Щелкинский индустриальный парк", основной целью деятельности предприятия является привлечение инвестиций в производственную и иную хозяйственную деятельность; развитие современной и рыночной инфраструктуры; осуществление производственно-хозяйственной деятельности, направленной на получение прибыли для ее использования на удовлетворение социально-экономических интересов Щелкинской городской громады и членов трудового коллектива предприятия.

Согласно п.2.2 Устава, предметом деятельности предприятия является реализация проекта организации и развития индустриального (промышленного) парка и осуществление управления им, формирование комплексов объектов производственной инфраструктуры (электро-, газо-, водоснабжения, водоотведения, иное), предоставление сопутствующих услуг (охрана, транспортные услуги, иное), привлечение инвесторов для осуществления ими производственной, научно-исследовательской, иной хозяйственной деятельности.

Согласно п.1.1 Устава, коммунальное предприятие Щелкинского городского совета Управляющая компания "Щелкинский индустриальный парк" находится в собственности территориальной громады г. Щелкино.

В ходе реализации Проекта планируется привлечение инвестора в состав Управляющей компании и осуществление ее реорганизации.

Информация о возможных путях развития Управляющей компании и нормативно-правовых особенностях для привлечения инвесторов в состав Управляющей компании приводятся в Концепции "Создание и функционирование Щелкинского индустриального Парка".

В случае принятия специального законодательства по вопросам функционирования индустриальных Парков на территории Украины деятельность Управляющей компании должна быть приведена в соответствие с принимаемым законодательством. В случае принятия нормы о конкурсных основах при выборе Управляющей компании существующая компания КП УК «Щелкинский индустриальный парк», или реорганизованная Управляющая компания с привлеченным инвестором, в случае необходимости, будут участвовать в конкурсном отборе.

V.2 Оценка функций, состава и объема возможных услуг Управляющей компании при создании и функционировании индустриального Парка

V.2.1.1 Функции Управляющей Компании

В рамках настоящей Концепции предусматривается, что Управляющая компания будет выполнять следующие функции:

- непосредственно управляет созданием и обеспечивает функционирование ИПП
- осуществляет функции, права и обязанности заказчика и инвестора по разработке документации по планировке ИПП, и проектированию и строительству инфраструктуры
- привлекает финансирование на создание и функционирование ИПП
- осуществляет функции, права и обязанности организации коммунального комплекса (эксплуатация инженерных систем и сооружений, утилизация отходов)
- приобретает имущество, имущественные и неимущественные права, привлекает необходимые инвестиционные ресурсы и иные финансовые и материальные средства
- осуществляет мероприятия по привлечению на территорию ИПП предприятий (подразделений) и сопутствующих им сервисов заинтересованных хозяйствующих субъектов
- содействует участникам ИПП при размещении предприятий и сервисов на территории ИПП, в том числе при разработке, экспертизе и согласовании документации, выборе подрядчиков, строительстве, обеспечении трудовыми, энергетическими, природными и иными ресурсами
- собирает данные и готовит отчетность для уполномоченных органов и резидентов ИПП о ходе реализации и функционировании ИПП

V.2.1.2 Услуги Управляющей компании

В соответствии с настоящей Концепцией целесообразно предусмотреть реализацию Управляющей компанией ИПП разнообразного спектра услуг. При этом услуги подразделяются на несколько категорий: централизованные (базовые) услуги, расширенные (дополнительные) услуги. Централизованные услуги представляют собой минимальное количество услуг, которые необходимы для обеспечения деятельности промышленного парка. Дополнительные услуги обеспечивают для участников промышленного парка возможностей более эффективного осуществления собственного бизнеса, с учетом выгод от локализации на территории промышленного парка. В следующей таблице приводится перечень услуг и краткое описание их значимости для управляющей компании и участников промышленного парка.

Таблица 13 Предполагаемый перечень услуг, предоставляемый управляющей компанией

Услуги	Значимость для управляющей компании	Значимость для участника промпарка
Базовые (централизованные)		
современную инфраструктуру и коммуникации;	возможность предоставления подготовленных и неподготовленных земельных участков участника промышленного парка	гарантия быстрого запуска производства на территории промышленного парка
комплексное предоставление участникам промышленного парка производственных, офисных и складских помещений	обеспечение привлечения участников промышленного парка	обеспечение всеми необходимыми помещениями для осуществления деятельности
подготовку помещений в соответствии с пожеланиями клиента;	дополнительная прибыль при проведении работ по подготовке помещений	возможность осуществлять деятельность в соответствии с внутренними требованиями участника к производственному процессу
субаренда земельных участков с подготовленными инженерно – техническими коммуникациями, для последующей самостоятельной или с помощью управляющей компании застройки участков компаниями-участниками промышленного парка	более гибкие механизмы финансирования застройки промышленного парка	более гибкие механизмы финансирования собственной деятельности на территории промышленного парка и возможность приобретения в собственность промышленной недвижимости в промышленном парке
сервисное (ремонтное) обслуживание территории и зданий и сооружений (полное или частичное);	получение дохода от промышленного парка как объекта доходной коммерческой недвижимости	обслуживание бизнеса в соответствии с современными стандартами
Электроснабжение до вводов на объект	гарантированный объем оказания услуг для всех участников промышленного парка и получение соответствующей платы за эксплуатационные услуги	
Отопление		
Горячее и холодное водоснабжение и водоотведение		
Телефонизация		
Сжатый воздух		
Уборка и содержание общих территорий, вывоз твердых бытовых отходов		
Обеспечение противопожарной безопасности		
круглосуточную охрану и системы безопасности;		
все необходимые телекоммуникационные и IT-решения;	получение дохода от промышленного парка как объекта доходной коммерческой недвижимости	обеспечение современных стандартов в обеспечении информационных и телекоммуникационных услугах
автостоянки для легкового и грузового транспорта (возможно гаражный комплекс)	получение дохода от промышленного парка как объекта доходной коммерческой недвижимости	соответствие ожиданий к современному уровню обслуживания и к требованиям бизнес - процессов
Медицинский пункт	Повышение уровня обслуживания участников промышленного парка	Повышение условий труда персонала
Дополнительные (расширенные)		
Консультационные отбор персонала, организация краткосрочного обучения;	дополнительный источник получения дохода за счет расширения сферы	Получение дополнительных преимуществ для развития бизнеса, за счет возможности получения

Услуги	Значимость для управляющей компании	Значимость для участника промпарка
оформление разрешений на работу в Украине иностранным лицам; консультации по охране труда; услуги в области общественных отношений и маркетинга; юридические консультации, представление интересов в государственных органах, судах и т.п., организация получения разрешений и лицензий консультации по вопросам управления, защиты прав на интеллектуальную собственность, услуги патентного поверенного технические консультации, организация и проведение обучения и семинаров стандартизация производств оказание маркетинговых услуг, проведение исследований рынка консалтинговые услуги: по финансово – экономическим вопросам, по ведению бухгалтерского учета услуги таможенного брокера информационные услуги и консультации в области информационных технологий Сопровождение бизнеса услуги бизнес-центра (секретариат, конференц-залы); банковские и транспортные услуги, услуги общественного питания. Услуги по составлению, расчету сметной документации, капитальному строительству и получению согласований на строительство объектов. Технический надзор за строительством.	оказываемых услуг участникам промышленного парка, предприятиям и организациям региона	высококвалифицированных консультационных и информационных услуг
Услуги постоянно действующего выставочного комплекса	Получение дополнительного дохода от деятельности путем привлечения участников промышленного парка и третьих лиц	
Курьерская доставка почты Организация питания Организация филиалов банков Бронирование гостиниц, заказ билетов Охраняемые автостоянки и техническое обслуживание автотранспорта (в т.ч. для грузовых машин)	дополнительный источник получения дохода за счет расширения сферы оказываемых услуг участникам промышленного парка, предприятиям и организациям региона	
создание на территории промышленного парка таможенного, налогового поста и	стимулирование привлечения на территорию промышленного парка участников,	Получение дополнительных преимуществ для развития бизнеса, за счет возможности оптимизации

Услуги	Значимость для управляющей компании	Значимость для участника промпарка
таможенного склада	специализирующихся на осуществлении импортно-экспортных операций	операций по ВЭД
Дополнительные производственные услуги	дополнительный источник получения дохода за счет расширения сферы оказываемых услуг участникам промышленного парка	обеспечение снижения затрат
Снабжение ГСМ		возможность выполнения отдельных бизнес - процессов на основании аутсорсинга
Внутренний электротранспорт		
Диспетчеризация		
Столовая и магазин		Повышение уровня условий труда персонала

Состав дополнительных услуг, с учетом концепции полноформатной поддержки участников промышленного парка должен быть максимально широким, и, в основном, соответствовать перечню дополнительных услуг описанному выше.

В рамках настоящего бизнес - плана оценивается возможный объем продаж Управляющей компании по различным видам услуг.

В.3 Ожидаемые схемы взаимодействия Управляющей компании и участников Парка

Взаимодействие с участниками ИПП планируется в соответствии с разработанными в рамках Концепции основными принципами. Размещение участников на территории различных объектов Парка может осуществляться с использованием различных подходов

- взаимоотношения между Участниками Парка и Управляющей компанией Парка будут строится на договорной основе
- все Участники Парка в обязательном порядке будут являться потребителями минимального объема услуг Управляющей компании. В состав минимального пакета услуг входит:
 - Охрана территории
 - Сбор за обслуживание инфраструктуры Парка - инженерных сетей, дорог, уборки территории Парка, иных услуг
- Участники Парка в добровольном порядке могут являться потребителями дополнительных услуг Управляющей компании
- услуги Управляющей компании будут оплачиваться Участниками Парка ежемесячно

VI Маркетинговый план

VI.1 Характеристика планируемых услуг и продукции

В соответствии с выбранным сценарием для расчетов основное наполнение Парка осуществляется за счет двух групп участников Парка:

- промышленных предприятий, которые будут осуществлять строительство собственных производственных объектов на территории Парка. Строительство может осуществляться с привлечением различным подрядчиков - в т.ч. Управляющей компании
- предприятий социально - бытовой сферы обслуживания, которые будут осуществлять строительство собственных объектов на территории Парка. Строительство может осуществляться с привлечением различным подрядчиков - в т.ч. Управляющей компании

В соответствии с выбранным сценарием продажи Управляющей компании состоят из следующих основных компонентов:

- оплата участниками долевого взноса на строительство инфраструктуры Парка - транспортной и инженерной. Оплата производится участниками исходя из площадей участков, которые будут занимать участники
- оплата участниками базового пакета услуг Управляющей компании - обеспечение охраны территории Парка и объектов участников, уборка территории и т.п.
- оплата участниками платы за содержание инженерной и транспортной инфраструктуры Парка
- оплата участниками арендных платежей за арендуемые офисные, выставочные и складские площади на территории Парка
- оплата участниками коммунальных платежей за фактически потребленные ресурсы
- оплата участниками дополнительных услуг Управляющей компании

В соответствии со сценарием предполагается поэтапность в освоении территории Парка и его наполняемости, что обуславливает поэтапный рост объемов продаж Управляющей компании.

По своей идее Управляющая компания осуществляет подготовку участков для организации производства участниками индустриального (промышленного) парка. В связи с этим на первоначальном этапе своей деятельности Управляющей компанией осуществляется подготовка территорий Парка.

Предполагается, что в процессе деятельности Управляющая компания будет оказывать следующие виды услуг для участников Парка:

Этап взаимодействия - приход Участников ИПП

Основные услуги Управляющей компании:

Юридические консультации

Технические консультации

Проектирование и строительство объектов для участников Парка

Подключение объектов Участников Парка к подготовленным инженерным коммуникациям

Сдача в аренду дополнительных площадей - офисных, складских, социально - бытовых, парковочных мест - на парковках и в паркингах

Иные услуги, оказываемые Управляющей компанией

Основными затратными составляющими для Участников Парка, на этапе создания предприятий, будут являться следующие статьи расходов:

- Затраты на строительство производственных объектов и их оснащение
- Долевой взнос на строительство инженерных и транспортных коммуникаций Парка

Этап взаимодействия - регулярная деятельность Участников ИПП

Услуги Управляющей компании:

Основной обязательный пакет услуг - обслуживание территории, инженерной инфраструктуры, охрана и иные обязательные услуги.

Предоставление коммунальных услуг, которые будут осуществляться непосредственно Управляющей компанией - горячее водоснабжение, отопление, вывоз ТБО. Оплата осуществляется в виде ежемесячных платежей на основании определенных методик расчета.

Предоставление сервисных услуг для Участников Парка

Предоставление консультационных услуг для Участников Парка

Предоставление услуг по сопровождению бизнеса

Предоставление иных услуг, из перечня услуг Управляющей компании

Также услуги Управляющей компании могут оказываться третьим лицам, которые не являются Участниками Щелкинского индустриального Парка:

Услуги для физических и юридических лиц, не являющихся участниками ИПП

Услуги Управляющей компании:

Предоставление услуг гостиничного комплекса Щелкинского ИПП.

Предоставление услуг выставочного центра Щелкинского ИПП.

Предоставление сервисных услуг

Предоставление иных услуг, из перечня услуг Управляющей компании

В случае потребности Участников Парка в дополнительных услугах, которые не включены в перечень услуг Управляющей компании, предусмотренный в настоящем бизнес - плане, перечень услуг будет расширяться.

Для осуществления деятельности Щелкинский ИПП планирует получить необходимые лицензии и разрешения, в соответствии с Законом Украины "О лицензировании отдельных видов предпринимательской деятельности" и иными нормативно-правовыми документами.

VI.2 Ценообразование

В настоящее время отсутствует релевантная информация о фактических затратах при функционировании Управляющей компании. Настоящий бизнес - план предусматривает оценочную модель затрат функционирования Управляющей компании. Ценообразование в связи с этим строится не на основании модели "издержки + ", а на основании рыночных аналогов по услугам Управляющей компании. При этом в расчетной модели не предусматривается неприбыльное функционирование Управляющей компании - по всем видам услуг предусмотрена рентабельность.

В ходе реализации Проекта принципы ценообразования будут базироваться на основании методики определения средневзвешенной цены - не ниже экономически обоснованной цены на каждый вид услуг,

но с учетом рыночного уровня цен. При этом будет учитываться основное позиционирование Щелкинского ИПП - привлекательной инвестиционной площадки для развития бизнеса в АР Крым.

В рамках настоящего бизнес - плана не предусматриваются предоставление скидок на отдельные виды услуг Управляющей компании.

В расчетах настоящего бизнес - плана определены основные подходы для расчета объемов продаж Управляющей компании. К принципам расчета объемов продаж Управляющей компании относятся:

- оценка уровня долевых платежей участников Парка в счет оплаты создаваемой инженерной и транспортной инфраструктуры Парка
- оценка уровня цен на основные услуги, и принципов оплаты участниками Парка данных услуг
- оценка максимального производственного потенциала по оказанию дополнительных услуг и определение объемов продаж данных услуг - в зависимости от наполняемости Парка
- оценка уровня цен на услуги гостиничного комплекса и бизнес - центра, создаваемого в рамках проекта Щелкинского индустриального Парка

В соответствии с проведенным маркетинговым анализом рынка и расчетами инвестиционных затрат на создание инженерной и транспортной инфраструктуры Парка принимаются следующие расчетные цены по отдельным видам услуг:

Таблица 14 Расчетные цены по отдельным видам услуг

Вид услуг	Единица измерения	Стоимость за единицу, в текущих ценах, тысяч гривен, с НДС
Парковки	Машинместо / месяц	0,05
Паркинги	Машинместо / месяц	0,2
Аренда площадей в офисных центрах	Метр квадратный / месяц	0,07
Аренда площадей в выставочном центре	Метр квадратный / месяц	0,15
Аренда площадей в складских центрах	Метр квадратный / месяц	0,06
Долевое участие в создании инженерной и транспортной инфраструктуры Парка	Метр квадратный	0,06384
Общий сбор за обслуживание участников	Га / месяц	16
Обслуживание инженерной инфраструктуры Парка	Га / месяц	3
Оказание дополнительных услуг, максимальный производственный потенциал Управляющей компании в текущих ценах	месяц	650
Услуги гостиничного комплекса по проживанию	Номер / сутки	0,250
Услуги гостиничного комплекса по питанию	Человек / сутки	0,09
Услуги бизнес - центра, максимальный производственный потенциал	месяц	60

В расчетах настоящего бизнес - плана предусматривается поэтапный рост цен, в соответствии с прогнозным уровнем инфляции на уровне трех процентов в квартал.

Поэтапный рост цен не влияет на размер долевых платежей участников Парка на строительство инженерной и транспортной инфраструктуры Парка. Все остальные статьи доходов и расходов рассчитываются с учетом инфляционных ожиданий - в прогнозных ценах.

VI.3 Каналы сбыта

Все услуги Управляющей компании будут реализовываться непосредственно конечным потребителям. К таким потребителям относятся:

- Потенциальные Участники Щелкинского индустриального Парка
- Участник Щелкинского ИПП
- Физические и юридические лица, не являющиеся участниками ИПП, но приобретающими его услуги

Продажи осуществляются непосредственно Управляющей компанией, без привлечения посреднических организаций.

VI.4 План продвижения

Для эффективного привлечения инвестора в состав Управляющей компании и участников Парка планируется проведение комплекса мероприятий по продвижению Парка.

В составе основных мероприятий по продвижению предусматривается:

- Участие в выставках, конференциях и аналогичных мероприятиях - в сфере инвестиций и в отраслевых мероприятиях, соответствующих основным направлениям деятельности Парка. В данном компоненте также предусматривается подготовка и распространение рекламно - информационных материалов о Парке
- Разработка и поддержание интернет - сайта Парка, как мощного информационного ресурса для потенциальных инвесторов
- Реклама в специализированных средствах массовой информации. Основной упор будет сделан на отраслевых СМИ, соответствующих основным направлениям деятельности Парка
- Проведение прямых переговоров с заинтересованными сторонами
- Для популяризации Парка и ознакомления с принципами его работы предусматривается проведение ежегодных дней открытых дверей - с момента начала фактической эксплуатации Парка
- На этапах функционирования Парка будет использоваться наружная реклама

Особенностью является обеспечение нахождения денег в виде спонсорской помощи для организации мероприятий по продвижению до момента прихода инвестора в состав Управляющей компании.

Ниже приводится прогнозный бюджет затрат на мероприятия по продвижению, в соответствии с графиком реализации Проекта:

Таблица 15 Прогнозный бюджет затрат на продвижение по годам реализации Проекта, тыс. грн. с НДС

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Всего
Разработка и поддержание сайта	10	3	5	6	7	7	39
Участие в выставках и конференциях	0	70	103	116	130	147	565
Реклама в специализированных СМИ	0	17	26	29	33	37	141
Наружная реклама	0	12	26	29	33	37	136
Проведение дней открытых дверей	0	0	130	147	165	186	629
	0	0	0	0	0	0	0
Участие в выставках и конференциях за счет спонсоров	62	22	0	0	0	0	84
Реклама в специализированных СМИ за счет спонсоров	15	5	0	0	0	0	21
	0	0	0	0	0	0	0
Итого собственные	10	102	290	326	367	413	1510
Итого спонсоры	77	27	0	0	0	0	105

Детальный план затрат на продвижение приводится в приложении к настоящему бизнес - плану.

VI.5 Прогнозный план продаж по периодам реализации Проекта

Для оценки доходов Управляющей компании разработан прогнозный план продаж на период, рассматриваемый в настоящем бизнес - плане.

Период расчета бизнес - плана - с 2009 по 2020 год.

Объем реализации отдельных видов услуг устанавливается по периодам реализации Проекта - в зависимости от ожидаемого наполнения Парка.

В рамках расчетов предусматривается индекс роста цен на услуги Управляющей компании (инфляционные ожидания в размере) на уровне 3 процентов в квартал, по отношению к уровню цен на момент разработки настоящего бизнес - плана.

Таблица 16 прогнозный план продаж Управляющей компании по годам реализации Проекта, с НДС, тыс. грн.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ПРОДАЖИ	0,00	1278,83	17720,59	66335,88	109452,97	135516,09	161695,58
АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ, в т.ч.	0,00	0,00	2600,71	13891,43	29045,68	43370,69	57292,70
Парковки	0,00	0,00	261,25	923,60	1609,88	2270,75	2821,33
Паркинги	0,00	0,00	113,73	402,07	700,83	988,53	1228,21
Объектов офисной недвижимости	0,00	0,00	451,28	2122,87	4251,95	6178,16	8023,34
1 участок	0,00	0,00	451,28	1424,48	1642,52	1848,68	2080,70
2 участок	0,00	0,00	0,00	698,39	2204,49	2541,93	2860,96
3 участок	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	509,37	1607,85
4 участок	0,00	0,00	0,00	0,00	404,93	1278,18	1473,83
Выставочный центр	0,00	0,00	358,51	2206,53	4430,98	7132,89	9602,67
1 участок	0,00	0,00	358,51	2206,53	4430,98	7132,89	9602,67
Объектов складской	0,00	0,00	1790,92	9562,03	20362,75	30059,64	39666,69

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
недвижимости							
1 участок	0,00	0,00	1790,92	6814,75	8376,88	9428,25	10611,57
2 участок	0,00	0,00	0,00	2747,28	10453,85	12850,15	14462,95
3 участок	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1951,62	7426,23
4 участок	0,00	0,00	0,00	0,00	1532,03	5829,63	7165,93
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ, в т.ч.							
Долевое участие, в т.ч.	0,00	0,00	7191,68	21401,79	26045,81	26928,45	28346,30
Долевой сбор, ПП (Га)	0,00	0,00	5860,10	15149,31	13719,14	9315,64	5474,28
Долевой сбор, СБ (Га)	0,00	0,00	293,00	757,47	685,96	465,78	273,71
Общий сбор за обслуживание участников, ПП (Га)	0,00	0,00	682,26	3642,68	7757,24	11451,29	15111,12
Общий сбор за обслуживание участников, СБ (Га)	0,00	0,00	87,68	418,03	829,06	1186,79	1537,18
Обслуживание инженерной инфраструктуры ПП	0,00	0,00	255,85	1366,00	2908,96	4294,23	5666,67
Обслуживание инженерной инфраструктуры СБ	0,00	0,00	12,79	68,30	145,45	214,71	283,33
УСЛУГИ	0	0	0	0	0	0	0
Продажа дополнительных услуг	0,00	1278,83	6225,26	6547,15	8630,65	12563,31	16468,09
1 участок	0,00	0,00	714,61	2719,19	3342,50	3762,01	4234,18
2 участок	0,00	0,00	0,00	1096,21	4171,24	5127,40	5770,93
3 участок	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	778,73	2963,18
4 участок	0,00	0,00	0,00	0,00	611,30	2326,11	2859,31
Строительные услуги	0,00	1278,83	5510,65	2500,51	0,00	0,00	0,00
Ремонтные услуги	0,00	0,00	0,00	231,25	505,61	569,07	640,49
Гостиничный комплекс и бизнес - центр, в т.ч.	0,00	0,00	1596,57	23937,41	44570,97	50859,41	57242,71
Номерной фонд	0,00	0,00	907,14	13600,80	25324,41	28897,39	32524,27
Бизнес - центр	0,00	0,00	36,29	544,03	1012,98	1155,90	1300,97
Питание	0,00	0,00	653,14	9792,58	18233,58	20806,12	23417,47

продолжение таблицы

	2016	2017	2018	2019	2020	ВСЕГО
ПРОДАЖИ	177130,44	199361,87	224383,54	252545,65	284242,35	1629663,79
АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ, в т.ч.	65362,96	73566,59	82799,85	93191,96	104888,37	566010,94
Парковки	3175,43	3573,98	4022,54	4527,41	5095,64	28281,82
Паркинги	1382,36	1555,86	1751,13	1970,91	2218,28	12311,90
Объектов офисной недвижимости	9074,66	10213,61	11495,51	12938,29	14562,16	79311,83
1 участок	2341,85	2635,77	2966,58	3338,91	3757,98	22488,75
2 участок	3220,04	3624,18	4079,05	4591,01	5167,22	28987,27

	2016	2017	2018	2019	2020	ВСЕГО
3 участок	1853,96	2086,65	2348,54	2643,31	2975,07	14024,75
4 участок	1658,81	1867,00	2101,33	2365,06	2661,90	13811,05
Выставочный центр	10872,86	12237,50	13773,42	15502,10	17447,75	93565,21
1 участок	10872,86	12237,50	13773,42	15502,10	17447,75	93565,21
Объектов складской недвижимости	45415,44	51115,48	57530,93	64751,56	72878,46	393133,91
1 участок	11943,42	13442,43	15129,57	17028,46	19165,68	113731,93
2 участок	16278,18	18321,24	20620,71	23208,79	26121,70	145064,84
3 участок	9128,52	10274,23	11563,74	13015,09	14648,60	68008,02
4 участок	8065,32	9077,59	10216,91	11499,22	12942,47	66329,11
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ, в т.ч.						-
Долевое участие, в т.ч.	25843,55	29087,14	32737,84	36846,72	41471,31	275900,59
Долевой сбор, ПП (Га)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49518,46
Долевой сбор, СБ (Га)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2475,92
Общий сбор за обслуживание участников, ПП (Га)	17301,12	19472,56	21916,54	24667,26	27763,22	149765,30
Общий сбор за обслуживание участников, СБ (Га)	1730,11	1947,26	2191,65	2466,73	2776,32	15170,82
Обслуживание инженерной инфраструктуры ПП	6487,92	7302,21	8218,70	9250,22	10411,21	56161,99
Обслуживание инженерной инфраструктуры СБ	324,40	365,11	410,94	462,51	520,56	2808,10
УСЛУГИ	0	0	0	0	0	-
Продажа дополнительных услуг	18842,32	21207,19	23868,88	26864,64	30236,39	172732,72
1 участок	4765,60	5363,73	6036,92	6794,61	7647,39	45380,73
2 участок	6495,24	7310,45	8227,97	9260,65	10422,95	57883,03
3 участок	3642,42	4099,57	4614,10	5193,21	5845,01	27136,21
4 участок	3218,18	3622,09	4076,70	4588,36	5164,24	26466,30
Строительные услуги	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9289,99
Ремонтные услуги	720,88	811,36	913,19	1027,80	1156,80	6576,45
Гостиничный комплекс и бизнес - центр, в т.ч.	64427,18	72513,35	81614,42	91857,75	103386,71	592006,48
Номерной фонд	36606,35	41200,77	46371,83	52191,90	58742,45	336367,32
Бизнес - центр	1464,25	1648,03	1854,87	2087,68	2349,70	13454,69
Питание	26356,57	29664,55	33387,72	37578,17	42294,56	242184,47

Детализированный план продаж приводится в приложении к настоящему бизнес - плану.

VII Производственный план

VII.1 Нормативные документы при создании Парка

При разработке Концепции Проекта и составлении настоящего бизнес - плана использовались нормативно - правовые документы Украины в отношении застройки территорий городских и сельских населенных пунктов, строительства промышленных предприятий. При осуществлении прогнозного зонирования территории Парка применялись следующие нормативно-правовые документы:

- Земельный кодекс Украины
- Закон Украины «О градостроительстве», № 2781-XII
- Закон Украины «Про планирование и застройку территории», № 109-V
- Закон Украины «Про архитектурную деятельность», № 1407-IV
- ДБН 390-92
- Региональные правила застройки
- Нормативные документы по вопросам экологии
- Нормативные документы по определению стоимости строительства и оснащения
- Прайс – листы для определения отдельных инвестиционных затрат
- Данные по объектам - аналогам

VII.2 Прогнозное зонирование территории Парка

В соответствии с Концепцией "Создание и функционирование Щелкинского индустриального Парка" предусматривается зонирование территории.

Планируется, что Щелкинский индустриальный Парк будет включать в себя следующие зоны:

- Подготовленные территории с подведенными инженерными коммуникациями для размещения промышленных предприятий
- Зоны энергогенерирующих предприятий
- Складские (логистические) зоны в составе промышленных зон
- Офисную зону в составе промышленных зон
- Гостиничный комплекс с бизнес - центром
- Охраняемые парковки
- Товарную железнодорожную станцию

В соответствии с предварительным отбором земельных участков на территории бывшей Крымской АЭС возможно четырех участков промышленного парка:

Таблица 17 Возможные площадки Щелкинского ИПП на территории бывшей Крымской АЭС

№ земельного участка	Территория	Площадь, га		
		Всего	в том числе	
			Занятая	возможная к освоению Парком, согласно замеров
1	Территория примыкающая к промплощадке с восточной стороны	138,2	72,06	51
2	Территория бывшей промплощадки	80,45	34,642	69,51
3	Территория бывшей стройбазы	72,5	34,79768	38,98
4	Территория примыкающая к стройбазе и промплощадке с северной стороны	34,44	0	34,44

Также возможно размещение Щелкинского индустриального парка на площадке, удаленной от основной территории Парка, а именно:

Таблица 18 Возможные площадки Парка на территории за пределами бывшей Крымской АЭС

№ земельного участка	Территория	Площадь, га		
		Всего	в том числе	
			Занятая	возможная к освоению Парком, согласно замеров
5	Город Щелкино, район городской поликлиники	7	-	7

В рамках создания Щелкинского ИПП ожидается следующий укрупненный подход по проведению мероприятий:

- Создание внешних инженерных коммуникаций
- Поэтапное освоение территорий, которые рассматриваются для размещения инфраструктурных объектов и промышленных предприятий на территории Парка
- Содействие в освоении территорий, предполагаемых для размещения предприятий ветроэнергетики

В следующих таблицах приводится прогнозируемая на момент разработки настоящей Концепции этапы и ожидаемые объемы инфраструктурного освоения различных территорий Парка:

Таблица 19 Ожидаемая поэтапность в освоении участков Парка

Территория Парка	Площадь	Ожидаемое целевое назначение	Очередь освоение
Территория примыкающая к промплощадке восточной стороны	51	Переработка сельскохозяйственной продукции Предприятия пищевой промышленности Укрупненное сборочное производство легкой промышленности Офисный центр Выставочный центр Объекты социально-бытового назначения Малый складской комплекс	I очередь
Территория бывшей промплощадки	69,51	Машиностроительное и сборочное производство Возможное размещение ТЭС Переработка сельскохозяйственной продукции Фармацевтическое производство Рыборазведение (на базе существующих брызгальных бассейнов)	II очередь

		Офисный центр Складской комплекс Объекты социально-бытового назначения	
Территория бывшей стройбазы	38,98	Железнодорожная товарная станция Производство строительных материалов Машиностроительное и сборочное производство Производство альтернативных видов топлива Складской комплекс Малый офисный центр Объекты социально-бытового назначения	IV очередь
Территория примыкающая к стройбазе и промплощадке северной стороны	34,44	Предприятия ветроэнергетики Переработка сельскохозяйственной продукции Офисный центр Складской комплекс Объекты социально-бытового назначения	III очередь
Город Щелкино, район городской поликлиники	7	Гостиничный комплекс с бизнес - центром	I очередь

Таблица 20 Ожидаемое оснащение инженерными коммуникациями участков Парка

	Территория примыкающая к промплощадке с восточной стороны	Территория бывшей промплощадки	Территория примыкающая к стройбазе и промплощадке с северной стороны	Территория бывшей стройбазы	Территория в районе городской поликлиники
Подъездные дороги	+	+	+	+	+
Электроснабжение	+	+	+	+	+
Водоснабжение техническое	+	+	+	+	
Водоснабжение питьевое	+	+	+	+	+
Водоотведение	+	+	+	+	+
Телефонизация	+	+	+	+	+
Внутриплощадочные инженерные сети	+	+	+	+	+
Освещение территории	+	+	+	+	+
Ограждение территории	+	+	+	+	+

При определении ожидаемого зонирования территории использовались следующие принципы:

- Размещение производств, в соответствии с возможным экологическим влиянием, в схожих зонах, с минимизацией влияния на иные зоны парка
- Размер территории характерен для размещения предприятий предполагаемых отраслей

VII.3 Прогнозная структура и характеристика объектов Управляющей компании

В соответствии с расчетным сценарием создания и функционирования Щелкинского индустриального Парка

В соответствии с отобранным сценарием реализации Концепции строительства и эксплуатации Щелкинского индустриального Парка предусматривается поэтапное освоение целевых земельных участков.

В соответствии с прогнозным графиком реализации Проекта предусматривается схема поэтапного освоения земельных участков.

Таблица 21 Прогнозный укрупненный график Проекта

	1 участок - с восточной стороны промплощадки бывшей Крымской АЭС	2 участок - на промплощадке бывшей Крымской АЭС	3 участок - на стройбазе бывшей Крымской АЭС	4 участок - с северной стороны промплощадки бывшей Крымской АЭС	5 участок - в пределах города Щелкино, в районе городской поликлиники
Выделение земельного участка в постоянное пользование Управляющей компании	IV квартал 2009 года	II квартал 2010 года	II квартал 2010 года	II квартал 2010 года	IV квартал 2009 года
Начало работ по освоению территории парка	I квартал 2010 года	I квартал 2011 года	I квартал 2013 года	I квартал 2012 года	I квартал 2010 года
Ввод в эксплуатацию объектов на территории парка	III квартал 2011 года	III квартал 2012 года	III квартал 2014 года	III квартал 2013 года	III квартал 2011 года

В соответствии с прогнозным графиком освоения территории Парка планируется в составе I очереди строительства освоить два участка: вспомогательную территорию Парка - для размещения гостиничного комплекса с бизнес - центром, и первую основную территорию Парка - примыкающую с восточной стороны к промплощадке бывшей Крымской АЭС.

Таблица 22 Гостиничный комплекс с бизнес - центром

Показатель	Значение
Локализация земельного участка	С восточной стороны города Щелкино, в границах города
Целевое назначение	Строительство и эксплуатация гостиничного комплекса и бизнес - центра для Участников и партнеров Щелкинского ИПП
Планируемая площадь земельного участка	7 Га
Состав зданий и сооружений	Гостиничный комплекс и бизнес - центром, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
Площади	Площадь застройки - 5000 м2, этажность - 3 этажа, общая площадь - 15000 м2
Планируемое количество номеров	200

Первая промышленная площадка Парка характеризуется следующими параметрами

Таблица 23 Первая промышленная площадка

Показатель	Значение
Локализация земельного участка	С восточной стороны города Щелкино, в границах города
Целевое назначение	Первая основная площадка Щелкинского ИПП
Планируемая площадь земельного участка	51 Га
Состав зданий и сооружений Управляющей компании	Офисный центр Выставочный комплекс Складской комплекс КПП
Площади	Офисный центр - площадь застройки 800 м ² , этажность - 3 этажа, общая площадь - 2400 м ² Выставочный центр - площадь застройки 1300 м ² , этажность - 3 этажа, общая площадь - 3900 м ² Складской комплекс - общая площадь - 10200 м ² Площадь закрытых складских помещений - площадь застройки 7140 м ² , этажность - 1 этажа Площадь асфальтированного покрытия комплекса - 3060 м ² КПП - в количестве 4 единиц
Транспортная и инженерная инфраструктура	Внутриплощадочные дороги протяженностью 5,1 км Внутриплощадочные пешеходные дорожки протяженностью 7,6 км Ограждение территории 3710 м. Внутриплощадочные сети питьевого и технического водоснабжения, пожарные объекты, водоотведение - хозяйственное и поверхностных вод (ливневое), электроснабжение, газоснабжение, малоточные сети, наружное освещение

На II этапе освоения территории Парка планируется освоение участка бывшей промплощадки. Вторая промышленная площадка Парка характеризуется следующими параметрами

Таблица 24 Вторая промышленная площадка

Показатель	Значение
Локализация земельного участка	Территория бывшей промплощадки
Целевое назначение	Вторая основная площадка Щелкинского ИПП
Планируемая площадь земельного участка	69,51 Га
Состав зданий и сооружений Управляющей компании	Офисный центр Складской комплекс КПП
Площади	Офисный центр - площадь застройки 1100 м ² , этажность - 3 этажа, общая площадь - 3300 м ² Складской комплекс - общая площадь - 13900 м ² Площадь закрытых складских помещений - площадь застройки 9730 м ² , этажность - 1 этажа Площадь асфальтированного покрытия комплекса - 4170 м ² КПП - в количестве 4 единиц
Транспортная и инженерная инфраструктура	Внутриплощадочные дороги протяженностью 8,1 км Внутриплощадочные пешеходные дорожки протяженностью 12,2 км Ограждение территории 4030 м. Внутриплощадочные сети питьевого и технического водоснабжения, пожарные объекты, водоотведение - хозяйственное и поверхностных вод (ливневое), электроснабжение, газоснабжение, малоточные сети, наружное освещение

На III этапе освоения территории Парка планируется освоение участка примыкающего к стройбазе и промплощадке с северной стороны. Четвертая промышленная площадка Парка характеризуется следующими параметрами

Таблица 25 Четвертая промышленная площадка

Показатель	Значение
Локализация земельного участка	С восточной стороны города Щелкино, в границах города
Целевое назначение	Четвертая основная площадка Щелкинского ИПП
Планируемая площадь земельного участка	34,44 Га
Состав зданий и сооружений Управляющей компании	Офисный центр Складской комплекс КПП
Площади	Офисный центр - площадь застройки 566 м2, этажность - 3 этажа, общая площадь - 1700 м2 Складской комплекс - общая площадь - 6900 м2 Площадь закрытых складских помещений - площадь застройки 4900 м2, этажность - 1 этажа Площадь асфальтированного покрытия комплекса - 2000 м2 КПП - в количестве 3 единиц
Транспортная и инженерная инфраструктура	Внутриплощадочные дороги протяженностью 3,4 км Внутриплощадочные пешеходные дорожки протяженностью 5,1 км Ограждение территории 2750 м. Внутриплощадочные сети питьевого и технического водоснабжения, пожарные объекты, водоотведение - хозяйственное и поверхностных вод (ливневое), электроснабжение, газоснабжение, малоточные сети, наружное освещение

На IV этапе освоения территории Парка планируется освоение участка бывшей стройбазы. Третья промышленная площадка Парка характеризуется следующими параметрами

Таблица 26 Третья промышленная площадка

Показатель	Значение
Локализация земельного участка	Территория бывшей стройбазы
Целевое назначение	Третья основная площадка Щелкинского ИПП
Планируемая площадь земельного участка	38,98 Га
Состав зданий и сооружений Управляющей компании	Офисный центр Складской комплекс КПП
Площади	Офисный центр - площадь застройки 633 м2, этажность - 3 этажа, общая площадь - 1900 м2 Складской комплекс - общая площадь - 7800 м2 Площадь закрытых складских помещений - площадь застройки 5400 м2, этажность - 1 этажа Площадь асфальтированного покрытия комплекса - 2400 м2 КПП - в количестве 6 единиц
Транспортная и инженерная инфраструктура	Внутриплощадочные дороги протяженностью 4,5 км Внутриплощадочные пешеходные дорожки протяженностью 6,8 км Ограждение территории 5600 м. (сложная конфигурация) Внутриплощадочные сети питьевого и технического водоснабжения, пожарные объекты, водоотведение - хозяйственное и поверхностных вод (ливневое), электроснабжение, газоснабжение, малоточные сети, наружное освещение

VIII Организационный план

VIII.1 Структура управления

В соответствии с Концепцией оказания полного пакета базовых и дополнительных услуг возможно несколько подходов к выполнению планируемых функций Управляющей компании. Полный объем функций может выполняться непосредственно в рамках структурных подразделений управляющей компании, но также возможно выполнение отдельных услуг на основании аутсорсинга сторонними компаниями. Концептуально организационная структура управляющей компании должна строиться по линейному принципу. Управляющий орган промышленного парка формируется в зависимости от организационно – правовой формы и устава компании. Ключевыми подразделениями управляющей компании могут быть:

Дирекция Парка – управленческая структура комплекса; исполнительный орган хозяйственного общества со всеми свойственными ему функциями. Основные из них:

- организация оперативного управления структурными подразделениями Парка;
- организация финансового анализа и управления финансовыми потоками и финансовыми вложениями с точки зрения экономической целесообразности текущих и перспективных задач;
- подбор и подготовка кадров управления;
- организация взаимодействия с компаниями-участниками Парка;
- организация взаимодействия с государственными органами и органами местного самоуправления;
- другие функции.

Службы организации и планирования деятельности управляющей компании: отвечают за организацию деятельности компании в целом, стратегическое и тактическое планирование деятельности компании, формирование принципов работы иных подразделений компании. Разрабатывают структуру услуг компании и принципы ценообразования, отвечают за привлечение участников промышленного парка.

Службы эксплуатации и предоставления базовых услуг: отвечают за предоставление высококачественных базовых эксплуатационных, коммунальных и сервисных услуг участникам промышленного парка, в соответствии с предусмотренным перечнем услуг

Службы оказания дополнительных услуг: отвечают за предоставление высококачественных услуг участникам промышленного парка, в соответствии с перечнем дополнительных услуг. Услуги могут оказываться как непосредственно специалистами управляющей компании, так и привлекаемыми компаниями на основании договоров. В случае привлечения сторонних организаций для оказания отдельных видов услуг, службы отвечают за обеспечение качественного отбора таких компаний и оценки уровня предоставляемых услуг. Службы оказания дополнительных услуг отвечают за выполнение планов продаж по инфраструктурным объектам промышленного парка – выставочного комплекса, точек общественного питания, гостиницы, заправочной станции ГСМ, и иных объектов, которые будут созданы в соответствии с концепцией.

Службы гостиничного сервиса: отвечают за предоставление высококачественных услуг гостиничного сервиса и услуг бизнес - центра

Укрупнено указанные функции в полном объеме обеспечат основную ориентацию Парка на предоставление максимального объема услуг для качественной организации производства компаниями-участниками Парка. Прогнозная организационная структура Управляющей компании приведена ниже.

Организационная структура

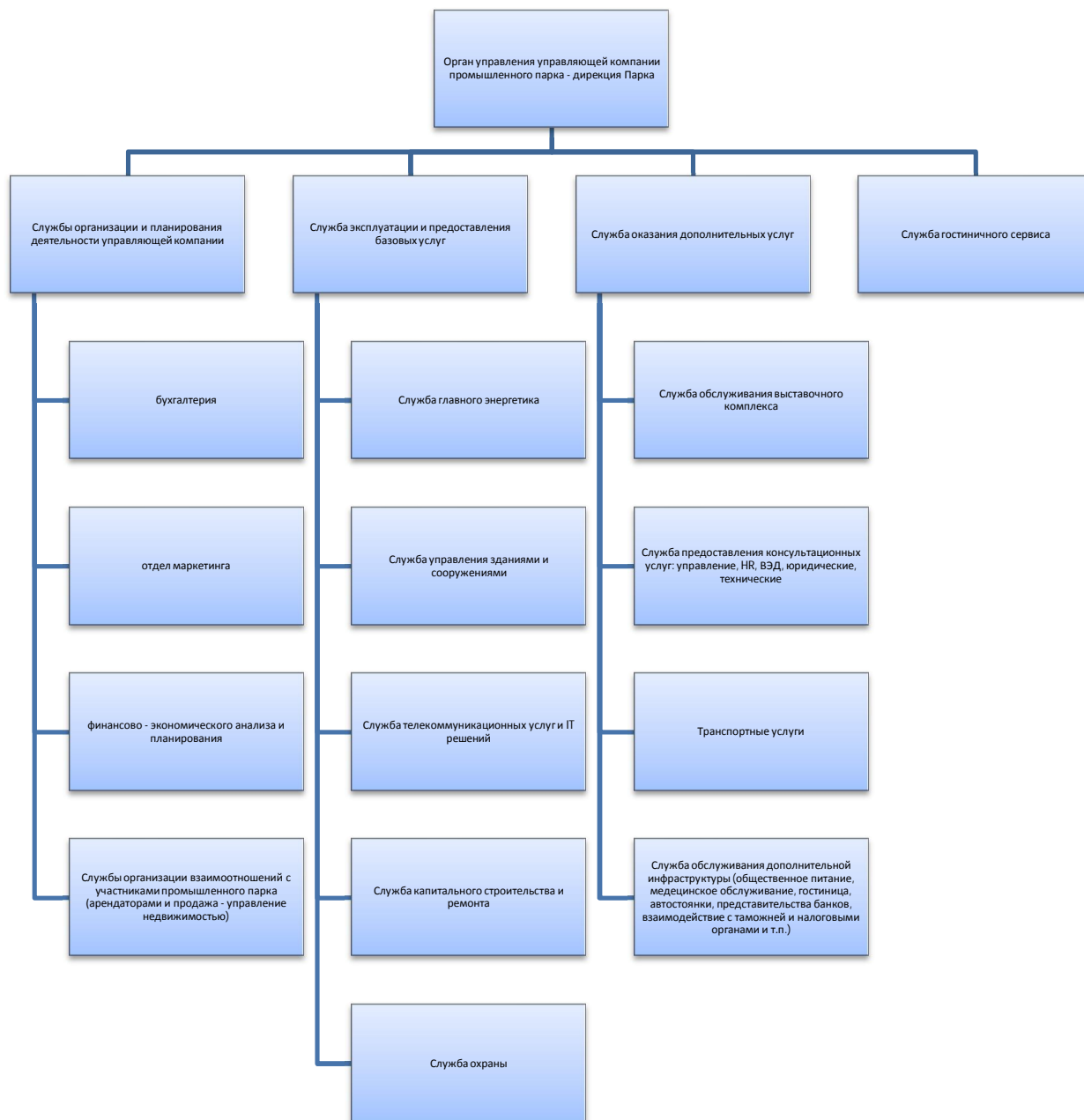


Рисунок 6 Укрупненная организационная схема управляющей компании

Все структурные подразделения Парка тесно связаны между собой, их эффективная работа будет зависеть, в том числе от детальной проработки функциональных обязанностей специалистов и Положений, регламентов, стандартов работы отдельных структурных подразделений управляющей компании.

VIII.2 Штатное расписание

В рамках реализации проекта прогнозируется поэтапное привлечение персонала в зависимости от ввода эксплуатации тех или иных объектов Управляющей компании и по мере загрузки территории Щелкинского индустриального Парка. Планируемый поэтапный набор персонала по категориям персонала представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 27 Прогнозная структура среднесписочной численности персонала Управляющей компании в рамках реализации проекта в разрезе трех первых лет после ввода в эксплуатацию основных объектов поквартально, чел

Структура персонала /период	2011				2012				2013			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Административный	0	0	3	6	7	9	20	21	23	23	23	23
Общепроизводственный	0	0	24	31	40	47	86	95	113	113	113	113
Сбытовой	0	0	1	1	1	1	2	3	3	3	3	3
Производственный	0	0	5	23	25	37	111	108	109	109	109	109
всего	0	0	33	61	73	94	219	227	248	248	248	248

Таблица 28 Прогнозная структура среднесписочной численности персонала Управляющей компании в рамках реализации проекта по годам, чел

Структура персонала/ период	2009 г	2010 г	2011 г	2012 г	2013 г	2014 г
Административный	0	0	3	15	23	27
Общепроизводственный, в т. ч	0	0	13	66	113	149
начальники участков	0	0	1	4	6	8
обслуживающий персонал Управляющей компании и участников парка	0	0	10	51	87	115
персонал по обслуживанию инженерной инфраструктуры парка	0	0	2	11	20	26
Сбытовой	0	0	1	2	3	3
Производственный, в т. ч	0	0	7	69	109	118
обслуживающий персонал гостиничного и выставочного центра	0	0	4	55	84	84
консультанты Управляющей компании	0	0	3	14	25	34
Всего	0	0	24	152	248	297

Продолжение таблицы

Структура персонала/ период	2015 г	2016 г	2017 г	2018 г	2019 г	2020 г
Административный	30	31	31	31	31	31
Общепроизводственный	175	178	167	165	165	167
начальники участков	9	9	8	8	8	8
обслуживающий персонал Управляющей компании и участников парка	135	138	130	131	131	132
персонал по обслуживанию инженерной инфраструктуры парка	31	31	29	26	26	27
Сбытовой	3	4	4	4	4	4
Производственный	125	126	127	127	128	129
обслуживающий персонал гостиничного и выставочного центра	85	85	86	86	87	87
консультанты Управляющей компании	40	41	41	41	41	42
Всего	333	339	329	327	328	331

Как видим из вышеприведенных таблиц, до 2016 года планируется поэтапное увеличение персонала, это связано с поэтапным вводом объектов Щелкинского индустриального Парка и увеличением зоны обслуживания. На начальном этапе учитывается незначительный запас кадров для первоначального бесперебойного функционирования, в последующие периоды, после ознакомления персонала с основными обязанностями, повышением производительности труда и естественной текучести кадров планируется незначительное снижение численности, что не отразится на общей деятельности Управляющей компании.

VIII.3 Оплата труда

В настоящем бизнес-плане планируется средний заработок одного человека на уровне не ниже среднемесячной заработной платы по АР Крым. По итогам 2008 года среднемесячная заработная плата в расчете на одного штатного работника по Крыму составила 1609 грн. По прогнозным расчетам среднемесячная заработная плата сотрудников Управляющей компании после ввода объектов первого этапа освоения в 2010 году составит 2284 грн. Динамика роста среднемесячной заработной платы представлена ниже.

Таблица 29 Прогнозный уровень среднемесячной заработной платы труда на одного штатного сотрудника и динамика фонда оплаты труда Управляющей компании

Структура персонала	2009 г	2010 г	2011 г	2012 г	2013 г	2014 г
Среднесписочная численность сотрудников, чел	0	0	24	152	248	297
ФОТ, тыс. грн	0	0	658	4566	9157	12417
Средняя заработная плата, грн	0	0	2284	2503	3077	3484

Продолжение таблицы

Структура персонала	2015 г	2016 г	2017 г	2018 г	2019 г	2020 г
Среднесписочная численность сотрудников, чел	333	339	329	327	328	331
ФОТ, тыс. грн	15842	18073	19708	22075	24832	27933
Средняя заработная плата, грн	3964	4443	4992	5626	6309	7033

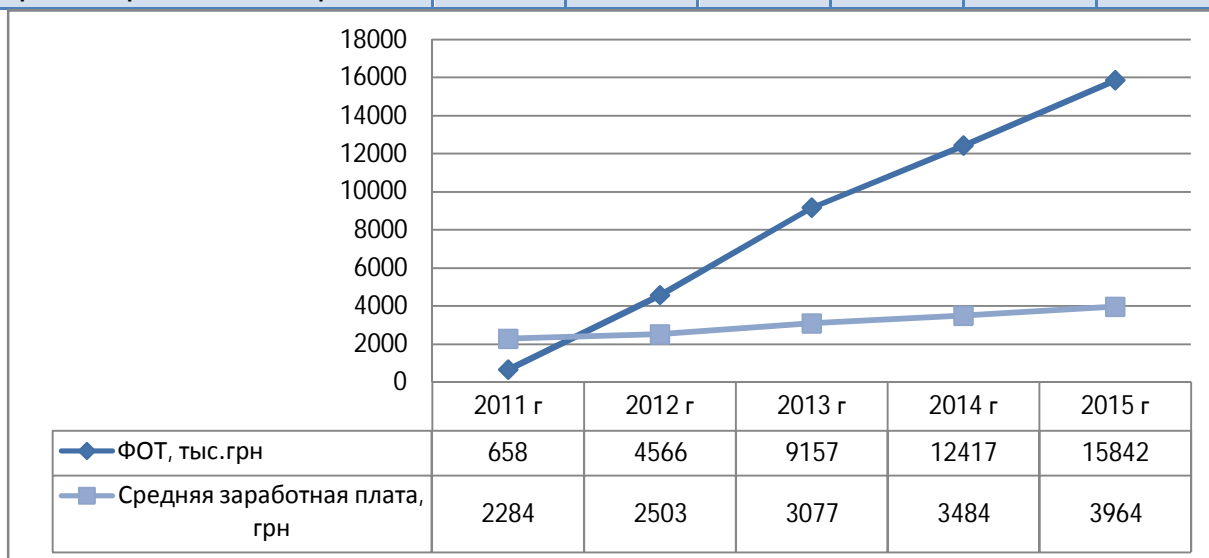


Рисунок 7 Динамика роста фонда оплаты труда и среднемесячной заработной платы сотрудников Управляющей компании за первые пять лет с момента ввода в эксплуатацию объектов Щелкинского индустриального Парка

Как видим из вышеприведенных таблиц и рисунка планируется ежегодный рост среднемесячной оплаты труда сотрудников Управляющей компании Щелкинского индустриального Парка.

IX Инвестиционный план Проекта

В соответствии с Концепцией проекта выбранным сценарием для расчетов настоящего бизнес - плана разработан инвестиционный план Проекта.

В связи с продолжительным сроком предполагаемого освоения территории Щелкинского индустриального Парка инвестиционный план составлен в двух основных видах: в стоимости на момент разработки бизнес - плана (в текущих ценах на начало 2009 года) и в прогнозных ценах по периодам реализации проекта.

В рамках инвестиционного плана предусматривается освоение всех площадок создаваемого Щелкинского индустриального Парка в период со I квартала 2010 года по III квартал 2014 года.

Предполагается следующий укрупненный график освоения территорий Парка:

Таблица 30 Укрупненный график основных этапов освоения Парка

	1 участок - с восточной стороны промплощадки бывшей Крымской АЭС	2 участок - на промплощадке бывшей Крымской АЭС	3 участок - на стройбазе бывшей Крымской АЭС	4 участок - с северной стороны промплощадки бывшей Крымской АЭС	5 участок - в пределах города Щелкино, в районе городской поликлиники
Выделение земельного участка в постоянное пользование Управляющей компании	IV квартал 2009 года	II квартал 2010 года	II квартал 2010 года	II квартал 2010 года	IV квартал 2009 года
Начало работ по освоению территории парка	I квартал 2010 года	I квартал 2011 года	I квартал 2013 года	I квартал 2012 года	I квартал 2010 года
Ввод в эксплуатацию объектов на территории парка	III квартал 2011 года	III квартал 2012 года	III квартал 2014 года	III квартал 2013 года	III квартал 2011 года

К основным объектам инвестиционных затрат относятся:

Таблица 31 Прогнозные направления инвестиционных затрат для освоения Парка

Параметры / участок	Ед. измерения	1	2	3	4	5	Итого	кол-во / Га
Площадь участка	Га	51	69,51	38,98	34,44	7	200,93	
Периметр	м	3790	4112	5696	2813	1050		
Гостиница и бизнес - центр, СМР	м2					15000	15000	74,65
Гостиница и бизнес - центр, оснащение	м2					15000	15000	74,65
Офисная недвижимость, СМР	м2	2400	3300	1900	1700		9300	46,28
Офисная недвижимость,	м2	240	330	190	170		930	4,63

Параметры / участок	Ед. измерения	1	2	3	4	5	Итого	кол-во / Га
оснащение управляющей компанией								
Выставочный центр	м2							
Складской комплекс	м2	10200	13902	7796	6888		38786	193,03
в т.ч. покрытия	м2	3060	4170,6	2338,8	2066,4		11635,8	57,91
в т.ч. строения	м2	7140	9731,4	5457,2	4821,6		27150,2	135,12
Реконструкция / строительство подъездной автодороги (h=6 м)	м	0	0	0	400	0	400	1,99
Ограждение территории.	м	3710	4032	5576	2753	1030	17101	85,11
КПП	ед	4	4	6	3	1	18	0,09
Внутриплощадочные дороги. (h=6 м)	м	5100	8110	4550	3440	700	21900	108,99
Внутриплощадочные пешеходные дорожки.	м	7650	12165	6825	5160	1050	32850	163,49
Парковки	м2	5100	7000	3900	3400	700	20100	100,03
Паркинги	м2	533	733	422	378		2066	10,28
Внутриплощадочные сети питьевого водоснабжения.	м	5100	7000	3900	3400	700	20100	100,03
Внутриплощадочные сети технического и пожарного водоснабжения.	м	5100	7000	3900	3400	700	20100	100,03
Газ Внутриплощадочные сети горячего водоснабжения.	м	5100	7000	3900	3400	700	20100	100,03
Внутриплощадочные сети теплоснабжения.	м	0	0	0	0	0	0	0,00
Внутриплощадочные сети хозяйственной канализации.	м	5100	7000	3900	3400	700	20100	100,03
Внутриплощадочные сети ливневой канализации.	м	5100	7000	3900	3400	700	20100	100,03
Внутриплощадочные сети электроснабжения.	м	5100	7000	3900	3400	700	20100	100,03
Внутриплощадочные сети наружного освещения.	м	5100	7000	3900	3400	700	20100	100,03
Внутриплощадочные малоточные сети.	м	5100	7000	3900	3400	700	20100	100,03
Благоустройство территории	м2	102000	139020	77960	68880	14000	667470	3321,90

Действующие цены приняты в соответствии с нормативными документами Министерства регионального развития и строительства Украины, а также на основании оценочной стоимости отдельных видов затрат по объектам – аналогам.

Таблица 32 Значения текущих цен для основных направлений инвестиционных затрат

Параметр / номер участка	Ед. измерения	Стоимость за единицу, тыс. гривен с НДС	Основание
Гостиница, СМР	м2	4,525	Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України 04.02.2009 № 56 http://www.minregionbud.gov.ua
Гостиница, оснащение	м2	1,5	оценка по аналогам
Офисная недвижимость, СМР	м2	6,853	Додаток до листа Мінрегіонбуду від 06.02.2009 №9/11-153
Офисная недвижимость, оснащение УК	м2	1	оценка по аналогам
Выставочный центр	м2	6,853	Додаток до листа Мінрегіонбуду від 06.02.2009 №9/11-153
Бизнес - центр	м2	6,853	Додаток до листа Мінрегіонбуду від 06.02.2009 №9/11-153
Складской комплекс	м2	0	0
в т.ч. покрытия	м2	0,3	оценка по аналогам
в т.ч. строения	м2	5	оценка по аналогам
Реконструкция / строительство подъездной автодороги	м	1,8	оценка по аналогам
Ограждение территории.	м	0,45	оценка по аналогам
КПП.	ед	411,18	оценка по аналогам
Внутриплощадочные дороги.	м	2,1	оценка по аналогам
Внутриплощадочные пешеходные дорожки.	м	0,225	оценка по аналогам
Парковки.	м2	0,3	оценка по аналогам
Паркинги	м2	3,5	оценка по аналогам
Внутриплощадочные сети питьевого водоснабжения.	м	0,4	оценка по аналогам
Внутриплощадочные сети технического и пожарного водоснабжения.	м	0,4	оценка по аналогам
Газ Внутриплощадочные сети горячего водоснабжения.	м	0,4	оценка по аналогам
Внутриплощадочные сети теплоснабжения.	м	0	оценка по аналогам
Внутриплощадочные сети хозяйственной канализации.	м	0,4	оценка по аналогам
Внутриплощадочные сети ливневой канализации.	м	0,3	оценка по аналогам
Внутриплощадочные сети электроснабжения.	м	0,2	оценка по аналогам
Внутриплощадочные	м	0,3	оценка по аналогам

Параметр / номер участка	Ед. измерения	Стоимость за единицу, тыс. гривен с НДС	Основание
сети наружного освещения.			
Внутриплощадочные малоточные сети.	м	0,06	оценка по аналогам
Благоустройство территории	м2	0,05	оценка по аналогам

Таблица 33 Прогнозные инвестиции на создание Парка в текущих ценах, тысяч гривен

Параметр / номер участка	1	2	3	4	5	Итого	Доля в затратах
Гостиница, СМР	0,00	0,00	0,00	0,00	67875,00	67875,00	14,7%
Гостиница, оснащение	0,00	0,00	0,00	0,00	22500,00	22500,00	4,9%
Офисная недвижимость, СМР	16447,20	22614,90	13020,70	11650,10	0,00	63732,90	13,8%
Офисная недвижимость, оснащение УК	240,00	330,00	190,00	170,00	0,00	930,00	0,2%
Выставочный центр	26726,70	0,00	0,00	0,00	0,00	26726,70	5,8%
Бизнес - центр	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Складской комплекс	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
в т.ч. покрытия	918,00	1251,18	701,64	619,92	0,00	3490,74	0,8%
в т.ч. строения	35700,00	48657,00	27286,00	24108,00	0,00	135751,00	29,3%
Реконструкция / строительство подъездной автодороги	0,00	0,00	0,00	720,00	0,00	720,00	0,2%
Ограждение территории.	1669,50	1814,40	2509,20	1238,85	463,50	7695,45	1,7%
КПП.	1644,72	1644,72	2467,08	1233,54	411,18	7401,24	1,6%
Внутриплощадочные дороги.	6458,40	5839,20	3448,80	5587,20	903,60	22237,20	4,8%
Внутриплощадочные пешеходные дорожки.	1721,25	2737,13	1535,63	1161,00	236,25	7391,25	1,6%
Парковки.	1530,00	2100,00	1170,00	1020,00	210,00	6030,00	1,3%
Паркинги	1865,50	2565,50	1477,00	1323,00	0,00	7231,00	1,6%
Внутриплощадочные сети питьевого водоснабжения.	2040,00	2800,00	1560,00	1360,00	280,00	8040,00	1,7%
Внутриплощадочные сети технического и пожарного водоснабжения.	2040,00	2800,00	1560,00	1360,00	280,00	8040,00	1,7%
Газ Внутриплощадочные сети горячего водоснабжения.	2040,00	2800,00	1560,00	1360,00	280,00	8040,00	1,7%
Внутриплощадочные сети теплоснабжения.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Внутриплощадочные сети хозяйственной канализации.	2040,00	2800,00	1560,00	1360,00	280,00	8040,00	1,7%

Параметр / номер участка	1	2	3	4	5	Итого	Доля в затратах
Внутриплощадочные сети ливневой канализации.	1530,00	2100,00	1170,00	1020,00	210,00	6030,00	1,3%
Внутриплощадочные сети электроснабжения.	1020,00	1400,00	780,00	680,00	140,00	4020,00	0,9%
Внутриплощадочные сети наружного освещения.	1530,00	2100,00	1170,00	1020,00	210,00	6030,00	1,3%
Внутриплощадочные малоточные сети.	306,00	420,00	234,00	204,00	42,00	1206,00	0,3%
Благоустройство территории	8287,50	10860,75	6089,75	5598,00	2537,50	33373,50	7,2%
Всего	115754,77	117634,78	69489,80	62793,61	96859,03	462531,98	

Ниже приводится информация об ожидаемых инвестиционных затратах на создание Парка в прогнозных ценах - с учетом инфляционных ожиданий на уровне трех процентов в квартал во все периоды реализации Проекта.

С учетом прогнозного графика строительства и ввода в эксплуатацию объектов Парка составлен прогнозный инвестиционный план Управляющей компании в прогнозных ценах:

Таблица 34 Прогнозный инвестиционный план Управляющей компании в прогнозных ценах, тыс.грн

	2010	2011	2012	2013	2014	Всего
Гостиница, СМР	39127	42365	0	0	0	81492
Гостиница, оснащение	12970	14044	0	0	0	27014
Офисная недвижимость, СМР	9481	24939	24394	19913	11587	90314
Офисная недвижимость, оснащение УК	138	364	356	291	169	1318
Выставочный центр	15407	16682	0	0	0	32089
Бизнес - центр	0	0	0	0	0	0
Складской комплекс	25478	57367	49843	43405	19925	196018
Реконструкция / строительство подъездной автодороги	0	0	526	569	0	1095
Ограждение территории	1230	2509	2179	3042	2233	11192
КПП	1185	2350	2056	3003	2195	10790
Внутриплощадочные дороги	4244	8384	8182	7252	3069	31131
Внутриплощадочные пешеходные дорожки	1128	2998	2771	2180	1367	10443
Парковки	1003	2449	2220	1768	1041	8481
Паркинги	1075	2829	2768	2260	1314	10247
Внутриплощадочные сети питьевого водоснабжения.	1337	3265	2960	2357	1388	11308
Внутриплощадочные сети технического и пожарного водоснабжения.	1337	3265	2960	2357	1388	11308
Внутриплощадочные сети горячего водоснабжения.	1337	3265	2960	2357	1388	11308
Внутриплощадочные сети теплоснабжения.	0	0	0	0	0	0
Внутриплощадочные сети хозяйственной канализации.	1337	3265	2960	2357	1388	11308
Внутриплощадочные сети ливневой канализации.	1003	2449	2220	1768	1041	8481
Внутриплощадочные сети	669	1632	1480	1179	694	5654

	2010	2011	2012	2013	2014	Всего
электроснабжения.						
Внутриплощадочные сети наружного освещения.	1003	2449	2220	1768	1041	8481
Внутриплощадочные малоточные сети.	201	490	444	354	208	1696
Благоустройство территории	6240	13803	11718	9431	5419	46612
ИТОГО	126932	211159	125218	107613	56858	627780

Информация о прогнозных инвестиционных затратах по периодам реализации проекта приводится ниже:

Таблица 35 Прогнозных инвестиционные затраты по периодам реализации проекта, гривен

Прогноз на 2010 год	I	II	III	IV
	2010	2010	2010	2010
Гостиница, СМР	3708442	11459087	11802859	12156945
Гостиница, оснащение	1229318	3798592	3912550	4029927
Офисная недвижимость, СМР	898615	2776720	2860022	2945823
Офисная недвижимость, оснащение УК	13113	40518	41734	42986
Выставочный центр	1460249	4512170	4647536	4786962
Бизнес - центр	0	0	0	0
Складской комплекс	0	8242776	8490060	8744761
Реконструкция / строительство подъездной автодороги	0	0	0	0
Ограждение территории	116539	360107	370910	382037
КПП	112327	347090	357503	368228
Внутриплощадочные дороги	402233	1242899	1280186	1318592
Внутриплощадочные пешеходные дорожки	106951	330478	340392	350604
Парковки	95067	293758	302571	311648
Паркинги	101924	314946	324394	334126
Внутриплощадочные сети питьевого водоснабжения.	126756	391677	403427	415530
Внутриплощадочные сети технического и пожарного водоснабжения.	126756	391677	403427	415530
Внутриплощадочные сети горячего водоснабжения.	126756	391677	403427	415530
Внутриплощадочные сети теплоснабжения.	0	0	0	0
Внутриплощадочные сети хозяйственной канализации.	126756	391677	403427	415530
Внутриплощадочные сети ливневой канализации.	95067	293758	302571	311648
Внутриплощадочные сети электроснабжения.	63378	195839	201714	207765
Внутриплощадочные сети наружного освещения.	95067	293758	302571	311648
Внутриплощадочные малоточные сети.	19013	58752	60514	62330
Благоустройство территории	591438	1827545	1882371	1938842
Резервное электроснабжение (генератор)	0	0	0	0
Тепловая станция	0	0	0	0
ИТОГО	9615768	37955500	39094165	40266990

Прогноз на 2011 год	I	II	III	IV
	2011	2011	2011	2011
Гостиница, СМР	20869422	21495505	0	0
Гостиница, оснащение	6918040	7125582	0	0
Офисная недвижимость, СМР	6447669	9505887	4426097	4558880
Офисная недвижимость, оснащение УК	94085	138711	64586	66524
Выставочный центр	8217617	8464146	0	0

Прогноз на 2011 год	I	II	III	IV
	2011	2011	2011	2011
Бизнес - центр	0	0	0	0
Складской комплекс	9007104	21921755	13023771	13414484
Реконструкция / строительство подъездной автодороги	0	0	0	0
Ограждение территории	767404	1020269	355107	365760
КПП	733264	963610	321898	331555
Внутриплощадочные дороги	2622657	3441029	1142825	1177109
Внутриплощадочные пешеходные дорожки	770185	1140022	535699	551770
Парковки	664132	950078	411004	423334
Паркинги	731344	1078275	502109	517173
Внутриплощадочные сети питьевого водоснабжения.	885509	1266770	548005	564445
Внутриплощадочные сети технического и пожарного водоснабжения.	885509	1266770	548005	564445
Внутриплощадочные сети горячего водоснабжения.	885509	1266770	548005	564445
Внутриплощадочные сети теплоснабжения.	0	0	0	0
Внутриплощадочные сети хозяйственной канализации.	885509	1266770	548005	564445
Внутриплощадочные сети ливневой канализации.	664132	950078	411004	423334
Внутриплощадочные сети электроснабжения.	442755	633385	274002	282222
Внутриплощадочные сети наружного освещения.	664132	950078	411004	423334
Внутриплощадочные малоточные сети.	132826	190016	82201	84667
Благоустройство территории	3996214	5491908	2125622	2189391
Резервное электроснабжение (генератор)	0	0	0	0
Тепловая станция	0	0	0	0
ИТОГО	67285021	90527412	26278948	27067316

Прогноз на 2012 год	I	II	III	IV
	2012	2012	2012	2012
Гостиница, СМР	0	0	0	0
Гостиница, оснащение	0	0	0	0
Офисная недвижимость, СМР	8632401	10552399	2566285	2643273
Офисная недвижимость, оснащение УК	125965	153982	37448	38571
Выставочный центр	0	0	0	0
Бизнес - центр	0	0	0	0
Складской комплекс	13816919	21282646	7262757	7480640
Реконструкция / строительство подъездной автодороги	49832	153982	158602	163360
Ограждение территории	713631	911671	272894	281081
КПП	654545	850054	271724	279876
Внутриплощадочные дороги	2407404	3276227	1230749	1267671
Внутриплощадочные пешеходные дорожки	1027560	1223918	255745	263418
Парковки	797319	966666	224686	231426
Паркинги	979380	1197390	291431	300173
Внутриплощадочные сети питьевого водоснабжения.	1063092	1288888	299581	308568
Внутриплощадочные сети технического и пожарного водоснабжения.	1063092	1288888	299581	308568
Внутриплощадочные сети горячего водоснабжения.	1063092	1288888	299581	308568
Внутриплощадочные сети теплоснабжения.	0	0	0	0
Внутриплощадочные сети хозяйственной канализации.	1063092	1288888	299581	308568

Прогноз на 2012 год	I	II	III	IV
	2012	2012	2012	2012
Внутриплощадочные сети ливневой канализации.	797319	966666	224686	231426
Внутриплощадочные сети электроснабжения.	531546	644444	149790	154284
Внутриплощадочные сети наружного освещения.	797319	966666	224686	231426
Внутриплощадочные малоточные сети.	159464	193333	44937	46285
Благоустройство территории	4145902	5068420	1233128	1270122
Резервное электроснабжение (генератор)	0	0	0	0
Тепловая станция	0	0	0	0
ИТОГО	39888871	53564015	15647869	16117305

Прогноз на 2013 год	I	II	III	IV
	2013	2013	2013	2013
Гостиница, СМР	0	0	0	0
Гостиница, оснащение	0	0	0	0
Офисная недвижимость, СМР	5551910	7807908	3228185	3325031
Офисная недвижимость, оснащение УК	81014	113934	47106	48519
Выставочный центр	0	0	0	0
Бизнес - центр	0	0	0	0
Складской комплекс	7705059	16918600	9251861	9529417
Реконструкция / строительство подъездной автодороги	280434	288847	0	0
Ограждение территории	677985	1100977	622099	640762
КПП	672635	1088708	611656	630006
Внутриплощадочные дороги	2444825	3071601	855051	880703
Внутриплощадочные пешеходные дорожки	571823	835400	380723	392145
Парковки	488423	690826	290075	298777
Паркинги	630354	886279	366188	377174
Внутриплощадочные сети питьевого водоснабжения.	651230	921101	386766	398369
Внутриплощадочные сети технического и пожарного водоснабжения.	651230	921101	386766	398369
Внутриплощадочные сети горячего водоснабжения.	651230	921101	386766	398369
Внутриплощадочные сети теплоснабжения.	0	0	0	0
Внутриплощадочные сети хозяйственной канализации.	651230	921101	386766	398369
Внутриплощадочные сети ливневой канализации.	488423	690826	290075	298777
Внутриплощадочные сети электроснабжения.	325615	460551	193383	199185
Внутриплощадочные сети наружного освещения.	488423	690826	290075	298777
Внутриплощадочные малоточные сети.	97685	138165	58015	59755
Благоустройство территории	2654757	3711626	1509814	1555109
Резервное электроснабжение (генератор)	0	0	0	0
Тепловая станция	0	0	0	0
ИТОГО	25764285	42179480	19541372	20127613

Прогноз на 2014 год	I	II	III	IV
	2014	2014	2014	2014
Гостиница, СМР	0	0	0	0
Гостиница, оснащение	0	0	0	0
Офисная недвижимость, СМР	5707969	5879208	0	0
Офисная недвижимость, оснащение УК	83292	85790	0	0
Выставочный центр	0	0	0	0
Бизнес - центр	0	0	0	0

Прогноз на 2014 год	I	II	III	IV
	2014	2014	2014	2014
Складской комплекс	9815299	10109758	0	0
Реконструкция / строительство подъездной автодороги	0	0	0	0
Ограждение территории	1099974	1132974	0	0
КПП	1081510	1113955	0	0
Внутриплощадочные дороги	1511873	1557229	0	0
Внутриплощадочные пешеходные дорожки	673182	693377	0	0
Парковки	512901	528288	0	0
Паркинги	647482	666907	0	0
Внутриплощадочные сети питьевого водоснабжения.	683867	704383	0	0
Внутриплощадочные сети технического и пожарного водоснабжения.	683867	704383	0	0
Внутриплощадочные сети горячего водоснабжения.	683867	704383	0	0
Внутриплощадочные сети теплоснабжения.	0	0	0	0
Внутриплощадочные сети хозяйственной канализации.	683867	704383	0	0
Внутриплощадочные сети ливневой канализации.	512901	528288	0	0
Внутриплощадочные сети электроснабжения.	341934	352192	0	0
Внутриплощадочные сети наружного освещения.	512901	528288	0	0
Внутриплощадочные малоточные сети.	102580	105658	0	0
Благоустройство территории	2669603	2749691	0	0
Резервное электроснабжение (генератор)	0	0	0	0
Тепловая станция	0	0	0	0
ИТОГО	28008869	28849135	0	0

В соответствии с прогнозным инвестиционным планом и прогнозным графиком освоения парка ожидается следующая структура ввода в эксплуатацию:

Таблица 36 Ввод в эксплуатацию объектов Управляющей компании Парка, тыс.грн

Объекты парка	2011	2012	2013	2014	Всего
Гостиница, СМР	81492	0	0	0	81492
Гостиница, оснащение	27014	0	0	0	27014
Офисная недвижимость, СМР	19747	30560	17719	22289	90314
Офисная недвижимость, оснащение УК	288	446	259	325	1318
Выставочный центр	32089	0	0	0	32089
Бизнес - центр	0	0	0	0	0
Складской комплекс	43762	67131	37436	47689	196018
Реконструкция / строительство подъездной автодороги	0	0	1095	0	1095
Ограждение территории	2561	2452	1884	4295	11192
КПП	2468	2223	1876	4223	10790
Внутриплощадочные дороги	8839	7891	8498	5904	31131
Внутриплощадочные пешеходные дорожки	2350	3699	1766	2629	10443
Парковки	2089	2838	1551	2003	8481
Паркинги	2240	3467	2012	2528	10247
Внутриплощадочные сети питьевого водоснабжения.	2785	3784	2068	2670	11308
Внутриплощадочные сети технического и пожарного водоснабжения.	2785	3784	2068	2670	11308
Внутриплощадочные сети горячего водоснабжения.	2785	3784	2068	2670	11308
Внутриплощадочные сети теплоснабжения.	0	0	0	0	0
Внутриплощадочные сети хозяйственной бытовой канализации.	2785	3784	2068	2670	11308
Внутриплощадочные сети ливневой	2089	2838	1551	2003	8481

Объекты парка	2011	2012	2013	2014	Всего
канализации.					
Внутриплощадочные электроснабжения. сети	1393	1892	1034	1335	5654
Внутриплощадочные сети наружного освещения.	2089	2838	1551	2003	8481
Внутриплощадочные малоточные сети.	418	568	310	401	1696
Благоустройство территории	12997	14676	8514	10424	46612
ИТОГО	255067	158651	95330	118732	627780

Помимо инвестиционных затрат Управляющей компании прогнозируется поддержка проекта со стороны государства – в виде финансирования строительства инженерных сетей до границ Парка.

Прогнозируются следующие затраты на создание внешних сетей:

Таблица 37 Прогнозные затраты на создание внешних сетей за счет государственной поддержки

Направление инвестиционных затрат	Прогнозный бюджет, тысяч гривен, с НДС
Строительство внешних сетей питьевого водоснабжения, путем врезки в существующий водовод ВОС - г. Щелкино. Прогнозная точка подключения - существующий водопровод в непосредственной близости от 1 участка Парка. Прогнозный D= 500, L=100 м	141
Строительство внешних сетей технического водоснабжения, путем строительства водовода от входа к ВОС. Прогнозная точка подключения - технический водовод на входе в ВОС. Прогнозный D= 600, L=6000 м	10 122
Строительство внешних сетей газопровода среднего давления и ГРП. L= 2200 м	3 514
Строительство напорного коллектора от существующих региональных КОС к территории ИПП. Прогнозная точка подключения - существующие региональные КОС. Прогнозный D=600, L=2000 м	5 623
ВСЕГО	19 400

Таким образом, инвестиционная программа по созданию Щелкинского индустриального парка в соответствии с отобранным сценарием оценивается в 462531 тысяч гривен в текущих ценах и 627780 тысяч гривен в прогнозных ценах.

Дополнительно ожидается государственная поддержка на строительство внешних инженерных сетей до границ Парка в сумме 19500 тысяч гривен (без учета инфляции – в текущих ценах).

Период реализации инвестиционной программы – с I квартала 2010 года по II квартал 2014 года.

Х Финансовый план

Цель финансового плана – определить общую прогнозируемую потребность в финансовых ресурсах, а также установить источник их привлечения. Проектирование необходимых вложений и финансовых результатов деятельности даст возможность оценить качественные показатели, полученные в результате реализации инвестиционного проекта.

Основные допущения, принятые в расчетах:

- прогнозные расчеты осуществлены за период с 2009 по 2020 год включительно (в последующие периоды ожидаются результаты не ниже чем в последний год);
- отчисления в пенсионный фонд составляют 33,2 % от фонда оплаты труда, отчисления на социальное страхование – 1,4 %, отчисление в фонд на случай безработицы – 1,6%, отчисление в фонд социального страхования от несчастного случая на производстве и профессиональных заболеваний –1,4%;
- налоговые платежи рассчитаны по общей системе налогообложения.
- расходы предприятия определены на основании анализа деятельности предприятий-аналогов, планируемых калькуляций производимых услуг и технологических особенностей данной отрасли, прогнозной численности персонала и планируемых мероприятий, необходимых для организации бесперебойного функционирования Управляющей компании;
- основные параметры внешней среды остаются неизменными, индекс инфляции принятый в расчетах составляет 12% годовых;
- движение денежных средств осуществляется в пределах планируемого периода с учетом всех привлекаемых денежных средств, как собственных, так и бюджетных;
- амортизация основных средств начисляется по налоговому методу;
- все расчеты выполнены в соответствии с действующим налоговым и бюджетным законодательством Украины, а именно - Управляющая компания имеет право на налоговый кредит по строительству и оснащению основных средств за счет бюджетного финансирования.

Х.1 Прогноз финансовых результатов

Прогноз прибылей и убытков является результатом планов и прогнозов Проекта, которые имеют денежное выражение, и позволяет определить прибыльность и рентабельность Проекта. В нижеследующей таблице представлены расчеты финансовых результатов Проекта по периодам и статьям доходов и расходов.

В Приложении к бизнес-плану даны расшифровки прямых производственных, общепроизводственных, административных затрат и расходов на сбыт, на основании которых были рассчитаны расходы предприятия. Доходы от реализации Проекта определялись на основе прогнозных объемов продаж по годам и прогнозных цен на единицу продукции, более подробный расчет представлен в разделе "План маркетинга".

В расчетах учитывался ежегодный рост цен на продукцию, как предприятия, так и внешних поставщиков, который основывался на макроэкономических и отраслевых исследованиях, индекс инфляции принятый в расчетах составляет 12% годовых.

По прогнозным расчетам Управляющая компания Щелкинского индустриального Парка после ввода в эксплуатацию объектов выйдет на следующие показатели.

Таблица 38 Прогноз финансовых результатов Управляющей компании по годам в рамках реализации проекта, тыс. грн.

Показатель/период	2009 г	2010 г	2011 г	2012 г	2013 г	2014 г	2015 г
Доход (выручка) от реализации продукции	0	1 279	17 721	66 336	109 453	135 516	161 696
Налог на добавленную стоимость	0	213	2 953	11 056	18 242	16 940	20 212
Чистый доход от реализации	0	1 066	14 767	55 280	91 211	118 577	141 484
Себестоимость реализованной продукции	0	980	18 287	45 897	66 533	78 044	86 774
Прямые расходы	0	980	5 450	16 168	26 775	31 631	36 530
Постоянные накладные	0	0	12 838	29 730	39 758	46 413	50 245
Валовой доход	0	85	-3 520	9 382	24 678	40 533	54 709
Прочие операционные доходы	0	0	0	0	0	0	0
Административные расходы	4	143	345	1 037	1 673	2 123	2 798
Расходы на сбыт	73	108	263	356	433	491	578
Прочие операционные расходы	0	0	0	0	0	0	0
Финансовый результат от операционной деятельности	-77	-165	-4 129	7 990	22 572	37 918	51 333
Финансовые расходы	0	0	0	0			
Финансовый результат от обычной деятельности до налогообложения	-77	-165	-4 129	7 990	22 572	37 918	51 333
Налог на прибыль от обычной деятельности	0	0	201	342	2 257	3 792	5 133
Чистая прибыль	-77	-165	-4 330	7 648	20 315	34 126	46 200

Продолжение таблицы

Показатель/период	2016 г	2017 г	2018 г	2019 г	2020 г	Всего
Доход (выручка) от реализации продукции	177 130	199 362	224 384	252 546	284 242	1 629 664
Налог на добавленную стоимость	22 141	24 920	28 048	31 568	35 530	211 824
Чистый доход от реализации	154 989	174 442	196 336	220 977	248 712	1 417 840
Себестоимость реализованной продукции	90 168	93 358	98 590	105 457	113 698	797 788
Прямые расходы	41 136	46 299	52 110	58 650	66 011	381 739
Постоянные накладные	49 032	47 059	46 480	46 807	47 687	416 049
Валовой доход	64 822	81 084	97 746	115 520	135 014	620 052
Прочие операционные доходы	0	0	0	0	0	0
Административные расходы	3 190	3 539	3 933	4 374	4 866	28 024
Расходы на сбыт	644	603	774	694	773	5 790
Прочие операционные расходы	0	0	0	0	0	0
Финансовый результат от операционной деятельности	60 987	76 942	93 039	110 452	129 375	586 238
Финансовые расходы						0
Финансовый результат от обычной деятельности до налогообложения	60 987	76 942	93 039	110 452	129 375	586 238
Налог на прибыль от обычной деятельности	6 099	7 694	9 304	11 045	12 937	58 805
Чистая прибыль	54 889	69 248	83 735	99 407	116 437	527 434

Информация в разрезе кварталов первых четырех лет представлена в Приложении.

Как видим из вышеприведенной таблицы, положительный финансовый результат наблюдается с 2012 года с тенденцией роста в последующие периоды. Прогнозная прибыль за 12 лет составит 527,4 млн.грн., что характеризует о рентабельности данного вида деятельности.

Более наглядно рост общей рентабельности от деятельности Управляющей компании можно увидеть на нижеследующем рисунке.

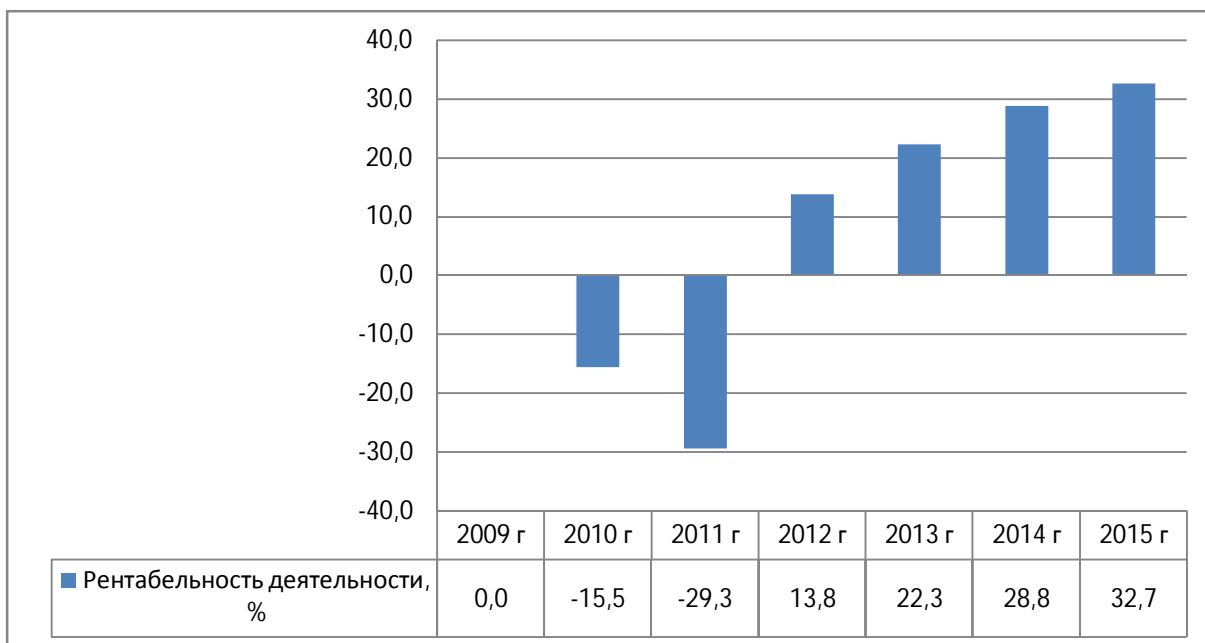


Рисунок 8 Динамика рентабельности от деятельности Управляющей компании, %

По данной динамике мы наблюдаем устойчивый рост рентабельности деятельности Управляющей компании Щелкинского индустриального Парка.

Х.2 Прогноз движения денежных средств

Важная область финансовой информации - это значения денежных потоков в течение времени проекта, с поквартальным прогнозом в течение первых лет. Оценка денежных потоков показывает способность бизнеса обеспечить и покрыть расходы в анализируемом периоде. Прогноз денежных потоков должен определить начальное значение денежных средств на балансе, ожидаемые счета дебиторов и другие приходы, а также все выплаты для каждого периода в рамках проекта.

На основе производственной программы, рассчитанной в составе прогноза финансовых результатов деятельности Управляющей компании, формируется модель денежных потоков. Ниже в таблице приведены прогнозные годовые значения, поквартальная разбивка за первые четыре года представлены в Приложении к бизнес-плану.

Таблица 39 Прогнозное движение денежных средств Управляющей компании Щелкинского индустриального Парка, тыс.грн

Показатель/период	2009 г	2010 г	2011 г	2012 г	2013 г	2014 г
Поступления операционной деятельности от	0	1279	17721	66336	109453	135516

Показатель/период	2009 г	2010 г	2011 г	2012 г	2013 г	2014 г
Платежи от операционной деятельности	91	1449	8004	24309	41625	51594
Платежи НДС	0	0	0	0	0	0
Налог на прибыль	0	0	201	342	2257	3792
Операционный денежный поток	-91	-170	9516	41685	65570	80131
Затраты на приобретение активов	0	126932	211159	125218	107613	56858
Инвестиционный денежный поток	0	-126932	-211159	-125218	-107613	-56858
Возмещение НДС	0	9250	40000	9000		
Собственные средства для приобретения активов	95	117850	161650	74550	42100	
Заемные средства	0	0	0	0		
Погашение займов	0	0	0	0		
Выплаты процентов за займы	0	0	0	0		
Финансовый денежный поток	95	127100	201650	83550	42100	0
Баланс наличности на начало периода	0	4	1	9	25	83
Баланс наличности на конец периода	4	1	9	25	83	23356

Продолжение таблицы

Показатель/период	2015 г	2016 г	2017 г	2018 г	2019 г	2020 г	Всего:
Поступления от операционной деятельности	161696	177130	199362	224384	252546	284242	1629664
Платежи от операционной деятельности	61777	69856	77048	86347	96914	109014	628028
Платежи НДС	1870	14731	16691	18819	21217	23882	97210
Налог на прибыль	5133	6099	7694	9304	11045	12937	58805
Операционный денежный поток	92915	86445	97928	109914	123369	138409	845621
Затраты на приобретение активов	0						627780
Инвестиционный денежный поток	0	0	0	0	0	0	-627780
Возмещение НДС							58250
Собственные средства для приобретения активов							396245
Заемные средства							0
Погашение займов							0
Выплаты процентов за займы							0
Финансовый денежный поток	0	0	0	0	0	0	454495
Баланс наличности на начало периода	23356	116271	202716	300644	410558	533927	0
Баланс наличности на конец периода	116271	202716	300644	410558	533927	672336	672336

Для достижения положительного баланса наличности на конец периодов необходимо в рамках реализации Проекта Управляющей компании вложить 396,25 млн.грн собственных средств, в расчетах учитывалось бюджетное возмещение по налоговому кредиту (строительство и оснащение основных средств Щелкинского индустриального Парка) для пополнения оборотных средств в объеме 58,25 млн.грн. При выполнении данных условий Управляющая компания в рамках Проекта будет способна покрывать свои текущие обязательства.

Х.3 Расчет затрат и точки безубыточности

Расчет точки безубыточности основывается на прогнозируемых средних ценах, объемах реализации услуг, переменных и постоянных расходов предприятия. В расчете уровня безубыточности принимают участие, как производственные расходы, так и непроизводственные расходы, связанные с управлением предприятием и прочими расходами. Планируемые показатели по затратам (прямые материальные и трудовые затраты, общепроизводственные, административные затраты и затраты на сбыт) представлены в Приложении к бизнес-плану.

Расчет точки безубыточности

Минимальный объем реализации услуг в месяц, который обеспечит покрытие всех расходов, связанных с хозяйственной деятельностью, предусмотренных инвестиционным планом, составляет 4275 тысяч гривен

Важной характеристикой успешной работы предприятия является величина запаса безопасности, которая определяется как отношение разницы между запланированным объемом реализации и точкой безубыточности. Для предприятия предел безопасности равен 57% или 5571 тысяч гривен. Расчеты проводились на основании среднегодовых показателей за период 2009-2020 гг. Расчет точки и графика безубыточности приведены в нижеследующих таблице и графике.

Таблица 40 Расчет точки безубыточности, тыс.грн

Показатели	0	4275 тыс. грн.- Точка безубыточности	9846 тыс. грн.- Планируемые продажи
Чистый доход от реализации	0,00	4 275	9 846
Средневзвешенные переменные затраты на тыс. грн. чистого дохода	0,27	0,27	0,27
Маржинальный доход на тыс. грн. чистого дохода	0,73	0,73	0,73
Постоянные затраты	3 124	3 124	3 124
Суммарные затраты	3 124	4 275	5 775
Финансовый результат	-3 124	0	4 071
			57%

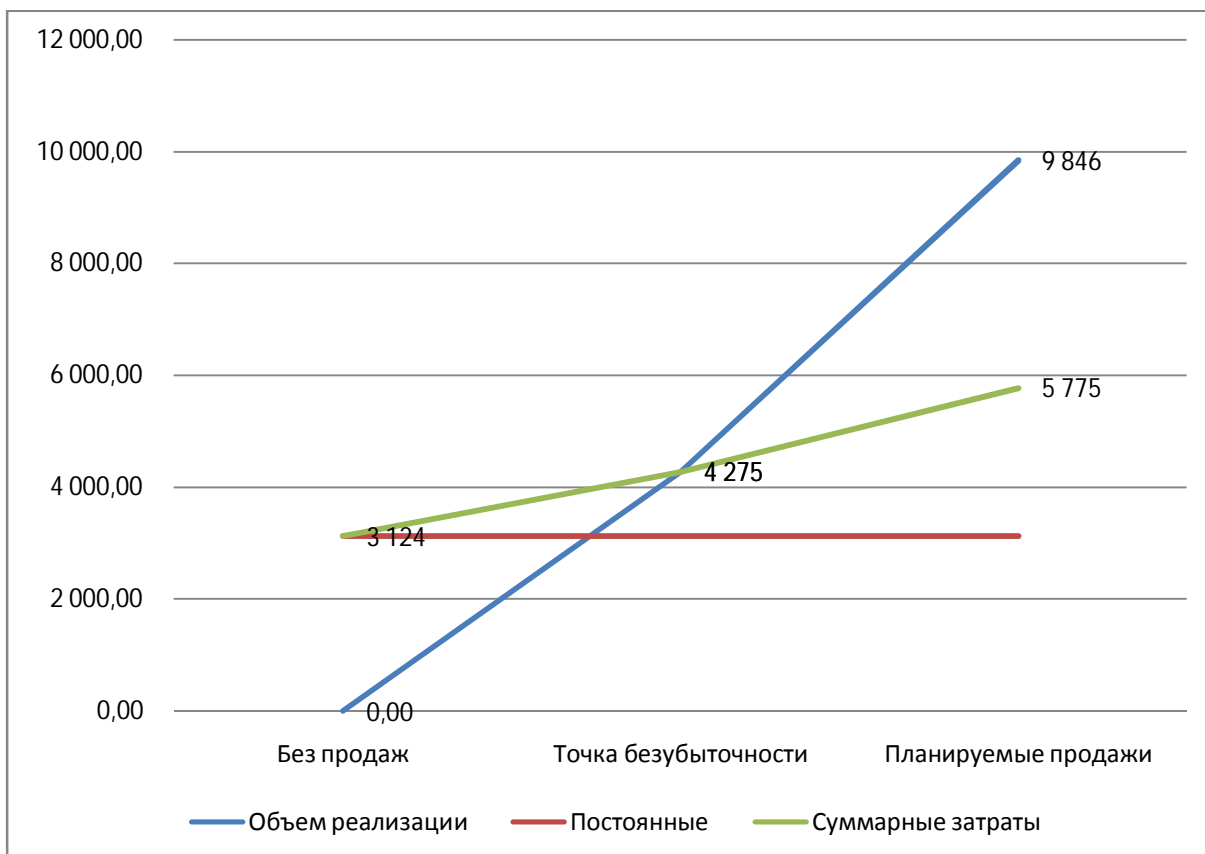


Рисунок 9 График точки безубыточности для деятельности Управляющей компании, тыс.грн

Как видим из вышеприведенного рисунка, деятельность Управляющей компании Щелкинского индустриального Парка является безубыточной. Исходя из данных продаж, описанных в разделе «План продаж» данный объем достигается уже по результатам третьего квартала 2011 года и растет в последующие периоды, что характеризует об эффективности Проекта.

Х.4 Налоговый план

Расчет налогового плана выполнен на основании Законов Украины «О системе налогообложения» (77/97-ВР), «О налоге на добавленную стоимость» (168/97-ВР от 03.04.97 г., с изменениями и дополнениями), «О внесении изменений в Закон Украины «О налогообложении прибыли предприятий» (283/97-ВР от 22.05.97 г.), Декрета Кабинета министров Украины «О местных налогах и сборах» (56-93 от 20.05.93 г., с изменениями) и других законодательных и нормативных актов Украины.

По прогнозным расчетам сумма налогов и сборов, которая будет получена бюджетом и государственными целевыми фондами за время реализации проекта от деятельности Управляющей компании за 12 лет составит порядка 241 млн.грн

Таблица 41 Прогнозный налоговый план, тыс.грн

Показатель/период	2009 г	2010 г	2011 г	2012 г	2013 г	2014 г
Платежи НДС	0	0	0	0	0	0
Налоги и сборы с ФОТ	0	0	247	1717	3443	4669
Начисление в пенсионный фонд	0	0	218	1516	3040	4122
Начисление на социальное страхование	0	0	9	64	128	174

Показатель/период	2009 г	2010 г	2011 г	2012 г	2013 г	2014 г
Начисление в фонд на случай безработицы	0	0	11	73	147	199
Начисление в фонд социального страхования от несчастного случая на производстве и профессиональных заболеваний	0	0	9	64	128	174
Налог на прибыль	0	0	201	342	2257	3792
Прочие	0	0	151	0	0	0
Всего налоги и сборы	0	0	600	2059	5700	8460
Отчисления из заработной платы	0	0	110	766	1539	2090
Подходный налог	0	0	89	619	1238	1677
Отчисления в пенсионный фонд	0	0	10	74	155	214
Отчисление в фонд на случай безработицы	0	0	4	27	55	74
Отчисление на социальное страхование	0	0	7	46	92	124
Сумма налогов и сборов, которая будет получена бюджетом и государственными целевыми фондами за время реализации проекта	0	0	710	2824	7240	10550

Продолжение таблицы

Показатель/период	2015 г	2016 г	2017 г	2018 г	2019 г	2020 г	Всего
Платежи НДС	1870	14731	16691	18819	21217	23882	97210
Налоги и сборы с ФОТ	5956	6795	7410	8300	9337	10503	58377
Начисление в пенсионный фонд	5259	6000	6543	7329	8244	9274	51546
Начисление на социальное страхование	222	253	276	309	348	391	2174
Начисление в фонд на случай безработицы	253	289	315	353	397	447	2484
Начисление в фонд социального страхования от несчастного случая на производстве и профессиональных заболеваний	222	253	276	309	348	391	2174
Налог на прибыль	5133	6099	7694	9304	11045	12937	58805
Прочие	0	0	0	0	0	0	151
Всего налоги и сборы	12960	27625	31796	36423	41599	47322	214543
Отчисления из заработной платы	2666	3038	3313	3715	4174	4701	26113
Подходный налог	2139	2443	2664	2981	3357	3772	20978
Отчисления в пенсионный фонд	274	306	333	381	420	483	2650
Отчисление в фонд на случай безработицы	95	108	118	132	149	168	932
Отчисление на социальное страхование	158	181	197	221	248	279	1553
Сумма налогов и сборов, которая будет получена бюджетом и государственными целевыми фондами за время реализации проекта	15626	30663	35108	40138	45774	52023	240656

В целом, в рамках Проекта, в период 2009-2020 гг., предполагается, что предприятие заплатит в бюджеты и фонды всех уровней налогов и сборов 240,66 млн.грн.

Х.5 Инвестиционная эффективность Проекта

Инвестиционная эффективность реализации проекта была проанализирована путем расчета показателя чистой приведенной стоимости проекта (NPV), внутренней нормы рентабельности (IRR) и приведенного срока окупаемости инвестиций по мероприятиям предусмотренных данным бизнес-планом. Результаты расчетов представлены в нижеследующей таблице. Ставка дисконта принималась на уровне 9%, а инфляционное влияние на результаты деятельности в размере 12% годовых было учтено в текущих доходах и расходах.

Таблица 42 Расчет чистой приведенной стоимости проекта (NPV), тысяч гривен

Период	Прибыль Амортизация, тыс.грн	+	Фактор при 9%	дисконта,	NPV, тыс.грн	Накопленный дисконтированный ЧДП, тыс.грн
2009 г	-91,42		1,000		-91,42	-91,42
2010 г	-127 102,29		0,917		-116 607,61	-116 699,02
2011 г	-201 441,76		0,842		-169 549,50	-286 248,52
2012 г	-83 533,02		0,772		-64 502,82	-350 751,34
2013 г	-39 785,16		0,708		-28 184,81	-378 936,15
2014 г	27 064,37		0,650		17 589,98	-361 346,17
2015 г	99 717,52		0,596		59 458,30	-301 887,87
2016 г	106 932,66		0,547		58 495,82	-243 392,04
2017 г	120 056,33		0,502		60 252,22	-183 139,82
2018 г	134 244,96		0,460		61 810,11	-121 329,71
2019 г	148 628,38		0,422		62 782,23	-58 547,48
2020 г	154 398,36		0,388		59 834,43	1 286,96
			NPV, тыс.грн		1 286,96	

Значение NPV для получения прибылей от проекта должно быть позитивным, в данном случае приведенный чистый денежный поток по проекту будет составлять на конец 2020 года 1286,96 тыс. грн.

Внутренняя норма доходности IRR - специальная ставка дисконта, при которой суммы поступлений и затрат средств дают нулевую чистую текущую приведенную стоимость, то есть приведенная стоимость денежных поступлений равняется приведенной стоимости денежных затрат.

Таблица 43 Расчет внутренней нормы доходности, %

Период	Чистый денежный поток, тыс.грн	IRR	Приведенная стоимость чистого денежного потока, тыс.грн
		9,1%	
2009 г	-91,42	1,00	-91,42
2010 г	-127102,29	0,92	-116545,34
2011 г	-201441,76	0,84	-169368,48
2012 г	-83533,02	0,77	-64399,55
2013 г	-39785,16	0,71	-28124,66
2014 г	27064,37	0,65	17543,07
2015 г	99717,52	0,59	59268,06
2016 г	106932,66	0,54	58277,54
2017 г	120056,33	0,50	59995,33
2018 г	134244,96	0,46	61513,71

Период	Чистый денежный поток, тыс.грн	IRR	Приведенная стоимость чистого денежного потока, тыс.грн
2019 г	148628,38	0,42	62447,81
2020 г	154398,36	0,39	59483,93
		NPV	0,00

Значение IRR отображает уровень процента дисконта, при котором прибыль от проекта будет равна нулю и отображает внутреннюю норму рентабельности проекта, данный проект имеет внутреннюю норму рентабельности 9,1%.

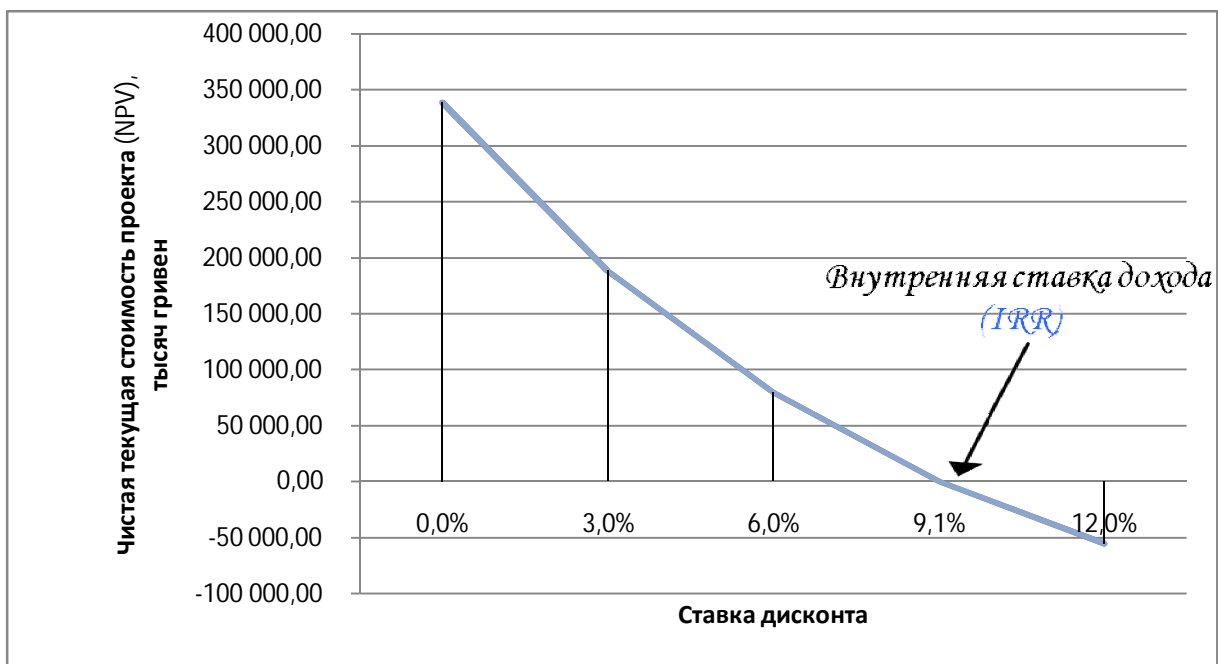


Рисунок 10 Внутренняя норма доходности (IRR), %

Таблица 44 Сводная таблица показателей инвестиционной эффективности Проекта

Показатель	Единица измерения	Значение
Дисконтированный период окупаемости (Discount payback period)-DPP	месяцев	132
Чистая текущая стоимость Проекта (Net Present Value) – NPV при ставке дисконта 9%	тыс.грн	1 287
Внутренняя ставка дохода (Internal rate of return)- IRR	%	9,06%
Индекс прибыльности вложений (Profitability index)- PI	ед.	1,003
Рентабельность продаж (Return On Sales, Net Profit Margin) - ROS	%	37,20
Рентабельность инвестиций (Return on investment) - ROI	%	154,0%

Как видим из таблицы, данный Проект является эффективным и реализуемым.

XI SWOT анализ, риски и методы их снижения

В Ленинском районе АР Крым и непосредственно в городе Щелкино существует возможность для создания и функционирования индустриального парка. Это обуславливается следующими факторами:

- Наличие трудовых ресурсов с необходимой профессиональной подготовкой
- Наличием сырьевой базы для развития производств на территории создаваемого ИПП
- Выгодным географическим расположением

Локализация в непосредственной близости от г. Щелкино, на территории бывшей Крымской атомной электростанции, также является благоприятной - по причине наличия базовых инженерных коммуникация и объектов.

Ниже приводится SWOT анализ, который характеризует состояние ресурсного потенциала и влияние внешней среды на реализацию Проекта.

При составлении SWOT анализа учитывалось, что на момент разработки настоящей Концепции отсутствует фактический исполнитель проекта. В связи с этим фактом, сила и слабость рассматривается для всех участников проекта создания ИПП, а именно:

- Управляющей компании - КП "Щелкинский индустриальный парк"
- Щелкинский городской совет
- Ленинская районная государственная администрация
- Совет Министров и Верховная Рада АР Крым

Сила	Слабость
Управляющая компания КП "Щелкинский индустриальный парк"	
Наличие квалифицированного руководителя Детальная проработка вопросов по созданию ИПП Подготовка всех юридических и методологических вопросов по выделению земли и созданию ИПП, что будет способствовать привлечению инвесторов и прозрачности построения взаимоотношений	Отсутствие ресурсов для реализации Проекта Отсутствие практики работы с проектами индустриальных Парков
Щелкинский городской совет	
Наличие инициативы по созданию ИПП Наличие квалифицированного персонала для содействия в реализации Проекта Наличие полномочий, в соответствии с действующим законодательством Украины, для содействия в реализации Проекта. Наличие перспективных территорий для развития Парка Привлечение независимых консультантов для разработки Концепции и бизнес-плана Проекта.	Недостаток необходимых ресурсов для финансирования Проекта
Ленинская районная государственная администрация	
Наличие квалифицированного кадрового состава для решения задач по содействию г. Щелкино в создании	Отсутствие необходимых ресурсов для финансирования проекта.

<p>ИПП</p> <p>Наличие широкой информационной базы для принятия стратегических и оперативных управленческих решений.</p> <p>Наличие полномочий, в соответствии с действующим законодательством Украины, для содействия в реализации Проекта.</p>	<p>Неполное вовлечение специалистов РГА и иных государственных органов Ленинского района в процесс создания ИПП</p> <p>Отсутствие четко определенных стратегических приоритетов и определения параметров их финансирования.</p>
<p>Совет Министров АР Крым</p>	
<p>Заинтересованность и поддержка в реализации проектов ИПП в АР Крым</p> <p>Наличие возможностей по частичному финансированию создания парка</p>	<p>Отсутствие четкой Концепции по развитию ИП на территории АР Крым не позволяет осуществлять долгосрочное планирование и поддержку инициатив "снизу"</p>
<p>Возможности</p>	<p>Угрозы</p>
<p>Соответствие Парка нормам Украинского нормативно-правового поля по вопросам создания и функционирования индустриальных Парков позволит получить преференции, которые будут определены в соответствующем законодательстве.</p> <p>Тенденции по развитию энергосбережения в Украине и мире будут способствовать развитию на территории Парка энергосберегающих производств и технологий. По данному направлению возможно получать льготное финансирование, в виде льготного кредитования, частичной безвозмездной финансовой поддержки - как из бюджета Украины, так и из фондов специализированных международных программ.</p> <p>Реализация Проекта в период финансово-экономического кризиса может позволить снизить издержки на строительные-монтажные работы и обеспечить подготовку территории в период, в котором будут преодолены негативные тенденции и будет наблюдаться рост экономической активности, что позволит привлечь инвесторов - участников парка и обеспечить высокий уровень наполняемости объектов создаваемого Парка.</p> <p>Правильное планирование перспективных видов деятельности на территории создаваемого ИПП позволит привлечь инвесторов с обоснованием приоритетных видов деятельности, но при этом также будут привлекаться и инвесторы желающие организовать иные виды производств на территории Парка, если данные производства не будут противоречить правилам Парка.</p> <p>Ожидаемый рост экономики, после происходящего в настоящее время мирового финансово-экономического кризиса, потребует наличия условий для развития инвестиционной деятельности. Создаваемый ИПП будет являться привлекательным инвестиционным объектом.</p> <p>Развитие законодательства в сфере производства и использования альтернативных видов топлива и энергии может значительно повысить инвестиционную привлекательность Парка и создать предпосылки для создания производств, обеспечивающих Парк электроэнергией и тепловой энергией.</p>	<p>При выделении земельных участков могут возникнуть несоответствия с планами, определенными в настоящей Концепции. Это может определить необходимость пересмотра отдельных позиций Концепции.</p> <p>На начальном этапе привлечение в состав управляющей компании Парка внешнего инвестора может быть крайне затруднено, по причине сложившегося в начале 2009 года мирового инвестиционного климата, в условиях углубляющегося финансово-экономического кризиса. В связи с этим основным источником финансирования первого этапа создания промышленного парка могут быть только инвестиции за счет средств бюджетов различных уровней и донорских и специализированных экологических международных программ.</p> <p>Углубление финансово-экономического кризиса может привести к значительному сокращению поступлений в бюджеты всех уровней.</p> <p>В случае отсутствия финансовой поддержки из бюджетов различных уровней на начальном этапе реализации Проекта - направленной на разработку проектной документации, реконструкцию объектов инженерной инфраструктуры в регионе реализации Проекта и строительство подводных инженерных сетей, внутриплощадочных инженерных сетей и объектов на территории Парка, будет затруднено начало реализации проекта ИПП.</p> <p>Невозможность привлечения кредитных ресурсов на реализацию первого этапа строительства ИПП (проектная документация, инженерные сети и объекты) - по причине отсутствия залогового имущества и возможных финансовых поручителей.</p> <p>В случае усиления негативных тенденций текущего мирового финансово-экономического кризиса может наблюдаться значительное изменение в сроках реализации настоящей Концепции.</p> <p>Возможные изменения в структуре мировой экономики могут повлиять на изменение приоритетных направлений создаваемого ИПП.</p> <p>Значительный рост цен на газ, как основной сырьевой</p>

	<p>ресурс при функционировании ТЭС, а также политика Украины в отношении сокращения объемов потребления газа и перехода на альтернативные виды топлива, может негативно отразиться на возможности создания ТЭС в соответствии с Концепцией развития энергетического направления Парка.</p> <p>Существующие линии электропередач могут не соответствовать объемам излишней электроэнергии, которая будет генерироваться и продаваться на оптовый энергорынок Украины.</p> <p>Возможность использования минерально-сырьевых ресурсов региона может быть затруднено/</p> <p>Отсутствие железнодорожных подъездных путей будет ограничивать возможность создания многих бизнес - направлений, предусматриваемых Концепцией Проекта.</p> <p>Объемы и длительность мирового финансово - экономического кризиса могут негативно отразиться на инвестиционном климате и привлечение участников создаваемого парка будет происходить медленнее запланированных сроков</p>
--	--

На основании проведенного SWOT анализа определено, что в настоящее время у участников Проекта создания ИПП отсутствует ресурсная база, соответствующая целям и мероприятиям по созданию ИПП. В связи с этим реализация Проекта возможна только при привлечении внешнего финансирования.

Привлечение внешнего финансирования может быть привлечено нескольких видов:

- инвестор, который будет участвовать в управляющей компании
- финансирование проекта из бюджетов различных уровней - в виде льготных кредитов, компенсации части процентной ставки по кредитам и в виде безвозвратной помощи по целевым программам
- дополнительное частичное финансирование - в виде финансирования со стороны международных организаций, финансирующих экологические проекты

Реализация Проекта в период углубляющегося мирового финансово-экономического кризиса может являться целесообразной по следующим причинам:

- стоимость работ по созданию ИПП в период кризиса будет ниже, чем в после кризисный период
- реализация Проекта в период кризиса позволит создать дополнительные рабочие места в период сокращения рабочих мест
- после окончания кризисного периода будет наблюдаться рост экономической и инвестиционной активности, а подготовленная территория Парка позволит привлечь инвесторов

В целом реализация настоящего Проекта является целесообразной, однако в условиях существующего финансово-экономического кризиса основной проблемой будет являться обеспечение финансирования Проекта. В связи с этим необходимо обеспечить реализацию комплекса мероприятий по продвижению Проекта и привлечения инвесторов, в соответствии с планом продвижения Проекта, предусмотренном в настоящем бизнес - плане.

XII Эффективность Проекта

XII.1 Бюджетная эффективность

Для оценки бюджетной эффективности бизнес-плана был определен бюджетный эффект и срок окупаемости бюджетных затрат. В связи с тем, что для функционирования Щелкинского индустриального Парка планируется привлечь бюджетное финансирование для подведения внешних инженерных коммуникаций в размере 23,95 млн. грн с учетом инфляции (19,4 млн. гривен в текущих ценах), то расчетный дисконтированный период окупаемости бюджетных затрат составит 5,8 лет.

В рассматриваемый период чистый дисконтированный доход государства при ставке дисконта 9% (инфляционные ожидания в размере 12% годовых заложены в текущих расчетах) составит 56 851 тысячи гривен.

Ниже в таблице приведены денежные потоки с учетом дисконтирования в зависимости от срока реализации Проекта (дисконт принят на уровне 9%, темп инфляции на уровне 12% заложен в расчетах).

Таблица 45 Показатели бюджетной эффективности реализации Проекта

Год	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Доходы Проекта, тыс.грн	0	0	597	2 181	5 129	6 857	8 202
Бюджетное финансирование инвестиционных затрат, тыс.грн	0	14 087	7 237	0	0	0	0
Денежный поток, тыс.грн	0	-14 079	-6 633	2 177	5 118	6 839	8 176
Дисконтированный период окупаемости, лет	0	-14 087	-6 640	2 181	5 129	6 857	8 202
Дисконтированный доход	0,00	-14 086,65	-20 726,46	-18 545,64	-13 416,75	-6 559,85	1 642,32
Дисконтированные затраты	0	0	597	2 181	5 129	6 857	8 202
Чистая текущая (дисконтированная) стоимость (NPV)	0	14 087	7 237	0	0	0	0
Кумулятивный денежный поток	0	-14 079	-6 633	2 177	5 118	6 839	8 176

Продолжение таблицы

Год	2016	2017	2018	2019	2020	Всего
Доходы Проекта, тыс.грн	8 715	9 243	9 816	10 373	10 906	72 019
Бюджетное финансирование инвестиционных затрат, тыс.грн	0	0	0	0	0	21 324
Денежный поток, тыс.грн	8 683	9 204	9 769	10 318	10 842	50 413
Дисконтированный период окупаемости, лет	8 715	9 243	9 816	10 373	10 906	50 695
Дисконтированный доход	10 357,75	19 600,67	29 416,63	39 789,47	50 695,26	50 695
Дисконтированные затраты	8 715	9 243	9 816	10 373	10 906	72 019
Чистая текущая (дисконтированная) стоимость (NPV)	0	0	0	0	0	21 324
Кумулятивный денежный поток	8 683	9 204	9 769	10 318	10 842	50 413

Как видим из данной таблицы, дисконтированный срок окупаемости бюджетных затрат составит 5,8 лет. Чистый дисконтированный доход государства составит к концу 2020 года 50 413 тысячи гривен, что говорит о целесообразности выделения бюджетного целевого финансирования на строительство внешних инженерных коммуникаций до границ Щелкинского индустриального Парка.

ХII.2 Социальная и экономическая эффективность

Создание Управляющей компании Щелкинского индустриального Парка позволит достигнуть следующих показателей:

Таблица 46 Основные социально-экономические показатели реализации Проекта

Показатель/период	2009 г	2010 г	2011 г	2012 г	2013 г	2014 г	2015 г
Чистый доход от реализации продукции, тыс. грн.	0	1066	14767	55280	91211	118577	141484
Чистая прибыль, тыс.грн.	-77	-165	-4330	7648	20315	34126	46200
Рентабельность, %	0	-16	-29	14	22	29	33
Налоговые платежи	0	0	710	2824	7240	10550	15626
Создание новых рабочих мест							
Среднемесячная заработная плата персонала, грн	0	0	2284	2503	3077	3484	3964

Показатель/период	2016 г	2017 г	2018 г	2019 г	2020 г	Всего
Чистый доход от реализации продукции, тыс. грн.	154989	174442	196336	220977	248712	1417840
Чистая прибыль, тыс.грн.	54889	69248	83735	99407	116437	527434
Рентабельность, %	35	40	43	45	47	37
Налоговые платежи	30663	35108	40138	45774	52023	240656
Создание новых рабочих мест						331
Среднемесячная заработная плата персонала, грн	4443	4992	5626	6309	7033	

Как видим из вышеприведенной таблицы, создание Управляющей компании Щелкинского индустриального Парка позволит трудоустроить 331 человека, с постоянной заработной платой средний уровень которой не ниже уровня среднемесячной заработной платы по Автономной республике Крым. Сумма налогов и сборов, которая будет получена бюджетом и государственными целевыми фондами за время реализации проекта составит порядка 241 миллиона гривен. Сумма ожидаемой чистой прибыли Управляющей компании в рамках реализации Проекта составит порядка 527 миллионов гривен.

ХII.3 Оценка укрупненных показателей деятельности Участников Парка

В соответствии с Концепцией Проекта общая территория Парка будет составлять 200.93 Га, в т.ч. территория основных площадок Парка, на которых будут размещаться производственные предприятия Участников и предприятия социально – бытового обслуживания, будет составлять 193.93 Га.

Численность создаваемых рабочих мест в Щелкинском индустриальном Парке прогнозируется в количестве около 6000 человек, в т.ч.:

- Управляющая компания: 330 рабочих мест

- Производственные предприятия Участников Парка: 5500 рабочих мест
- Предприятия сферы социально – бытового обслуживания: 110 рабочих мест

Объем налоговых поступлений только от деятельности Управляющей компании парка до 2020 года планируется в размере 240656 тысяч гривен. Также ожидается значительный объем налоговых отчислений от деятельности участников Парка.

XIII Приложения

Приложение 1 Прогнозные прямые производственные затраты Управляющей компании Щелкинского индустриального Парка в рамках реализации проекта, тыс.грн

Показатель/период	2009 г				2010 г				2011 г				2012 г			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Прямые на содержание гостиницы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	783	807	1 385	4 849	4 701
в т.ч з/пл с начислениями	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	136	140	241	843	818
Прямые на услуги консультантов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	138	177	219	405	470
в т.ч з/пл с начислениями	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88	121	155	192	354	411
Прочие прямые затраты	0	0	0	0	0	0	0	980	1 010	1 074	1 137	1 207	1 255	977	459	463
Всего:	0	0	0	0	0	0	0	980	1 010	1 074	1 237	2 128	2 239	2 581	5 714	5 634
Всего с НДС	0	0	0	0	0	0	0	1 177	1 212	1 289	1 467	2 503	2 627	3 011	6 617	6 515

Продолжение таблицы

Показатель/период	2009 г	2010 г	2011 г	2012 г	2013 г	2014 г	2015 г	2016 г	2017 г	2018 г	2019 г	2020 г	Всего
Прямые на содержание гостиницы	0	0	783	11 742	21 863	24 947	28 079	31 603	35 569	40 033	45 058	50 713	290 389
в т.ч зарплата с начислениями	0	0	136	2 042	3 802	4 339	4 883	5 496	6 186	6 962	7 836	8 820	50 502
Прямые на услуги консультантов	0	0	238	1 272	2 708	3 998	5 276	6 040	6 799	7 652	8 612	9 693	52 289
в т.ч зарплата с начислениями	0	0	208	1 113	2 370	3 498	4 616	5 285	5 949	6 695	7 536	8 482	45 753
Прочие прямые	0	980	4 428	3 154	2 203	2 685	3 175	3 493	3 931	4 425	4 980	5 605	39 061

затраты													
Всего:	0	980	5 450	16 168	26 775	31 631	36 530	41 136	46 299	52 110	58 650	66 011	381 739
Всего с НДС	0	1 177	6 471	18 771	30 895	36 390	41 936	47 207	53 132	59 800	67 306	75 753	438 835

Приложение 2 Прогнозные общепроизводственные затраты Управляющей компании Щелкинского индустриального Парка в рамках реализации проекта, тыс.грн

Показатель/период	2011 г				2012 г			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Затраты на управление производством	0	0	195	260	345	418	786	894
Оплата труда с начислениями	0	0	194	258	343	415	782	890
Затраты на служебные командировки			1	1	2	2	2	2
прочие	0	0	1	1	1	1	2	3
Затраты на содержание и эксплуатацию основных средств	0	0	65	89	115	140	258	299
Затраты на содержание и эксплуатацию производственных помещений	0	0	4	28	35	11	26	117
в т ч - затраты на водоснабжение	0	0	1	2	3	3	8	9
затраты на вывоз мусора	0	0	0	0	0	0	1	1
затраты на хоз.инвентарь	0	0	1	1	2	2	4	4
стоимость электроэнергии	0	0	2	3	4	5	13	14
затраты на отопление	0			21	26			89
Ремонт основных средств	0	0	23	31	40	49	91	106
затраты на ремонт сооружений	0	0	23	31	40	49	91	106
Затраты на обслуживание производственного процесса	0	0	0	1	1	1	2	2
затраты на обеспечением инструментами	0	0	0	1	1	1	2	2
Затраты на охрану природной среды			2	2	2	2	2	2
Прочие затраты	0	100	0	0	0	50	0	0
единоразовые затраты		100				50		
Всего:	0	100	290	410	538	671	1 165	1 420
Амортизация	0	0	6 185	5 853	5 551	5 275	7 699	7 411
Итого с амортизацией:	0	100	6 475	6 263	6 089	5 946	8 864	8 831
Всего с НДС:	0	120	6 494	6 294	6 128	5 997	8 940	8 937

Всего без износа с НДС:	0	120	309	440	577	722	1 241	1 526
-------------------------	---	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------

Продолжение таблицы

Показатель/период	2009 г	2010 г	2011 г	2012 г	2013 г	2014 г	2015 г	2016 г	2017 г	2018 г	2019 г	2020 г	Всего
Затраты на управление производством	0	0	455	2 443	5 186	7 635	10 060	11 503	12 087	13 377	15 056	16 945	94 749
Оплата труда с начислениями	0	0	452	2 430	5 169	7 613	10 032	11 471	12 054	13 340	15 014	16 899	94 474
Затраты на служебные командировки	0	0	2	6	7	7	8	9	10	11	12	13	83
прочие	0	0	1	7	10	15	20	23	24	27	30	34	192
Затраты на содержание и эксплуатацию основных средств	0	0	154	812	1 717	2 528	3 330	3 806	4 016	4 520	5 088	5 726	31 697
Затраты на содержание и эксплуатацию производственных помещений	0	0	32	189	378	512	645	733	792	881	991	1 121	6 274
в т ч - затраты на водоснабжение	0	0	3	23	47	64	80	91	99	110	123	140	780
затраты на вывоз мусора	0	0	0	1	3	4	5	6	6	7	8	9	49
затраты на хоз.инвентарь	0	0	2	12	16	23	30	34	36	40	45	51	289
стоимость электроэнергии	0	0	5	37	75	101	127	144	156	173	195	220	1 231
затраты на отопление	0	0	21	115	238	320	403	458	496	551	620	701	3 924
Ремонт основных средств	0	0	54	287	611	902	1 190	1 362	1 406	1 438	1 619	1 822	10 690
затраты на ремонт сооружений	0	0	54	287	611	902	1 190	1 362	1 406	1 438	1 619	1 822	10 690
Затраты на обслуживание производственного процесса	0	0	1	5	10	15	20	23	24	27	30	34	189
затраты на обеспечением инструментами	0	0	1	5	10	15	20	23	24	27	30	34	189
Затраты на охрану	0	0	4	8	8	9	9	10	10	11	11	12	92

природной среды													
Прочие затраты	0	0	100	50	60	70	35	39	42	47	51	56	550
единоразовые затраты	0	0	100	50	60	70	35	39	42	47	51	56	550
Всего:	0	0	800	3 794	7 972	11 671	15 289	17 475	18 378	20 301	22 845	25 716	144 242
Амортизация	0	0	12 038	25 936	31 787	34 742	34 955	31 556	28 680	26 179	23 962	21 971	271 807
Итого с амортизацией:	0	0	12 838	29 730	39 758	46 413	50 245	49 032	47 059	46 480	46 807	47 687	416 049
Всего с НДС:	0	0	12 907	30 002	40 318	47 224	51 295	50 231	48 323	47 871	48 372	49 449	425 991
Всего без износа с НДС:	0	0	869	4 066	8 531	12 481	16 340	18 675	19 642	21 692	24 410	27 478	154 184

Приложение 3 Прогнозные административные затраты Управляющей компании Щелкинского индустриального Парка в рамках реализации проекта, тыс.грн

Показатель/период	2009 г				2010 г				2011 г				2012 г				
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	
Содержание аппарата управления	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	60	72	95	218	236
Командировочные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	2
Затраты на услуги связи	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	2
Общие корпоративные затраты	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	2	4	5
Коммунальные затраты	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	4	1	2	12
Затраты на содержание пожарной и сторожевой охраны												15	15	17	17	25	25
Затраты на урегулирование споров в суде												0	0	1	1	1	1
Налоги, сборы и другие платежи	0	0	0	4	4	46	46	46	53	53	53	53	53	61	61	61	61
Услуги банка	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	4	5	7	15	16
прочие затраты	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Всего:	0	0	0	4	4	46	46	46	53	53	101	138	162	185	331	360	
Всего с НДС:	0	0	0	4	4	46	46	46	53	53	104	142	166	189	337	368	

Продолжение таблицы

Показатель/период	2009 г	2010 г	2011 г	2012 г	2013 г	2014 г	2015 г	2016 г	2017 г	2018 г	2019 г	2020 г	Всего
Содержание аппарата управления	0	0	89	622	1 114	1 472	2 060	2 385	2 671	2 991	3 350	3 752	20 505
Командировочные	0	0	1	5	10	13	17	19	22	24	27	30	168

расходы													
Затраты на услуги связи	0	0	1	5	8	10	12	14	16	18	20	23	128
Общие корпоративные затраты	0	0	2	12	22	29	41	48	53	60	67	75	410
Коммунальные затраты	0	0	3	18	38	49	62	71	80	89	100	112	623
Затраты на содержание пожарной и сторожевой охраны	0	0	30	83	110	121	133	146	161	177	195	214	1 370
Затраты на урегулирование споров в суде	0	0	1	2	2	3	3	3	4	5	5	6	34
Налоги, сборы и другие платежи	4	143	212	244	282	308	320	333	346	360	375	390	3 317
Услуги банка	0	0	7	43	84	113	143	163	178	199	224	252	1 406
прочие затраты	0	0	0	2	3	4	6	7	8	9	10	11	62
Всего:	4	143	345	1 037	1 673	2 123	2 798	3 190	3 539	3 933	4 374	4 866	28 024
Всего с НДС:	4	143	353	1 061	1 709	2 167	2 850	3 249	3 604	4 005	4 454	4 955	28 552

Приложение 4 Прогнозные затраты на сбыт Управляющей компании Щелкинского индустриального Парка в рамках реализации проекта, тыс.грн

Показатель/период	2009 г				2010 г				2011 г				2012 г			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Содержание персонала по сбыту	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	10	11	22	34
Затраты на рекламу и исследование рынка	0	21	30	22	23	24	30	31	32	33	142	35	36	37	160	39
Служебные командировки	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Прочие затраты	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	2
Всего:	0	21	30	22	23	24	30	31	32	33	153	46	47	49	184	76
Всего с НДС	0	25	36	27	27	29	36	37	38	39	181	53	54	56	217	84

Продолжение таблицы

Показатель/период	2009 г	2010 г	2011 г	2012 г	2013 г	2014 г	2015 г	2016 г	2017 г	2018 г	2019 г	2020 г	Всего
Содержание персонала по сбыту	0	0	20	76	145	164	206	231	258	386	432	484	2 403
Затраты на рекламу и исследование рынка	73	108	242	272	272	306	345	379	306	345	213	235	3 095
Служебные командировки	0	0	1	3	7	7	8	12	14	16	17	20	105
Прочие затраты	0	0	1	4	9	14	19	22	24	28	31	35	187
Всего:	73	108	263	356	433	491	578	644	603	774	694	773	5 790
НДС	15	22	49	56	57	65	74	81	68	76	51	56	667
Всего с НДС	88	130	311	411	490	556	652	725	670	850	745	829	6 457

Приложение 5 Прогнозный финансовый результат Управляющей компании, тыс.грн

Показатель/период	2009 г				2010 г			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Доход (выручка) от реализации продукции	0	0	0	0	0	0	0	1 279
Налог на добавленную стоимость	0	0	0	0	0	0	0	213
Чистый доход от реализации	0	0	0	0	0	0	0	1 066
Себестоимость реализованной продукции	0	0	0	0	0	0	0	980
Прямые расходы	0	0	0	0	0	0	0	980
Постоянные накладные	0	0	0	0	0	0	0	0
Валовой доход	0	0	0	0	0	0	0	85
Прочие операционные доходы								
Административные расходы	0	0	0	4	4	46	46	46
Расходы на сбыт	0	21	30	22	23	24	30	31
Прочие операционные расходы								
Финансовый результат от операционной деятельности	0	-21	-30	-26	-27	-70	-76	8
Финансовые расходы								
Финансовый результат от обычной деятельности до налогообложения	0	-21	-30	-26	-27	-70	-76	8

Налог на прибыль от обычной деятельности	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистая прибыль	0	-21	-30	-26	-27	-70	-76	8

Продолжение таблицы

Показатель/период	2011 г				2012 г			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Доход (выручка) от реализации продукции	1 317	3 408	5 324	7 671	8 564	12 832	22 441	22 499
Налог на добавленную стоимость	220	568	887	1 279	1 427	2 139	3 740	3 750
Чистый доход от реализации	1 098	2 840	4 437	6 393	7 136	10 693	18 701	18 750
Себестоимость реализованной продукции	1 010	1 174	7 712	8 392	8 328	8 527	14 577	14 465
Прямые расходы	1 010	1 074	1 237	2 128	2 239	2 581	5 714	5 634
Постоянные накладные	0	100	6 475	6 263	6 089	5 946	8 864	8 831
Валовой доход	88	1 665	-3 275	-1 999	-1 191	2 166	4 123	4 285
Прочие операционные доходы								
Административные расходы	53	53	101	138	162	185	331	360
Расходы на сбыт	32	33	153	46	47	49	184	76
Прочие операционные расходы								
Финансовый результат от операционной деятельности	3	1 579	-3 529	-2 182	-1 400	1 932	3 608	3 849
Финансовые расходы								
Финансовый результат от обычной деятельности до налогообложения	3	1 579	-3 529	-2 182	-1 400	1 932	3 608	3 849
Налог на прибыль от обычной деятельности	0	201	0	0	0	0	0	342
Чистая прибыль	3	1 378	-3 529	-2 182	-1 400	1 932	3 608	3 508

Продолжение таблицы

Показатель/период	2009 г	2010 г	2011 г	2012 г	2013 г	2014 г	2015 г	2016 г	2017 г	2018 г	2019 г	2020 г	Всего
Доход (выручка) от реализации продукции	0	1 279	17 721	66 336	109 453	135 516	161 696	177 130	199 362	224 384	252 546	284 242	1 629 664
Налог на добавленную стоимость	0	213	2 953	11 056	18 242	16 940	20 212	22 141	24 920	28 048	31 568	35 530	211 824
Чистый доход от реализации	0	1 066	14 767	55 280	91 211	118 577	141 484	154 989	174 442	196 336	220 977	248 712	1 417 840
Себестоимость реализованной продукции	0	980	18 287	45 897	66 533	78 044	86 774	90 168	93 358	98 590	105 457	113 698	797 788
Прямые расходы	0	980	5 450	16 168	26 775	31 631	36 530	41 136	46 299	52 110	58 650	66 011	381 739
Постоянные накладные	0	0	12 838	29 730	39 758	46 413	50 245	49 032	47 059	46 480	46 807	47 687	416 049
Валовой доход	0	85	-3 520	9 382	24 678	40 533	54 709	64 822	81 084	97 746	115 520	135 014	620 052
Прочие операционные доходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Административные расходы	4	143	345	1 037	1 673	2 123	2 798	3 190	3 539	3 933	4 374	4 866	28 024
Расходы на сбыт	73	108	263	356	433	491	578	644	603	774	694	773	5 790
Прочие операционные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Финансовый результат от операционной деятельности	-77	-165	-4 129	7 990	22 572	37 918	51 333	60 987	76 942	93 039	110 452	129 375	586 238

Финансовые расходы	0	0	0	0									0
Финансовый результат от обычной деятельности до налогообложения	-77	-165	-4 129	7 990	22 572	37 918	51 333	60 987	76 942	93 039	110 452	129 375	586 238
Налог на прибыль от обычной деятельности	0	0	201	342	2 257	3 792	5 133	6 099	7 694	9 304	11 045	12 937	58 805
Чистая прибыль	-77	-165	-4 330	7 648	20 315	34 126	46 200	54 889	69 248	83 735	99 407	116 437	527 434

Приложение 6 Прогнозное движение денежных средств Управляющей компании Щелкинского индустриального Парка, тыс.грн

Показатель/период	2009 г				2010 г				2011 г				2012 г			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Поступления от операционной деятельности	0	0	0	0	0	0	0	1279	1317	3408	5324	7671	8564	12832	22441	22499
Платежи от операционной деятельности	0	25	36	30	32	75	82	1260	1303	1502	2061	3137	3425	3978	8413	8493
Платежи НДС	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Налог на прибыль	0	0	0	0	0	0	0	0	0	201	0	0	0	0	0	342
Операционный денежный поток	0	-25	-36	-30	-32	-75	-82	19	14	1705	3263	4534	5139	8854	14028	13664
Затраты на приобретение активов	0	0	0	0	9616	37955	39094	40267	67285	90527	26279	27067	39889	53564	15648	16117
Инвестиционный денежный поток	0	0	0	0	-9616	-37955	-39094	-40267	-67285	-90527	-26279	-27067	-39889	-53564	-15648	-16117
Возмещение НДС							1550	7700	12500	9500	14500	3500	3500	5500		
Собственные средства для		25	40	30	9650	38100	37600	32500	54800	79300	8550	19000	31250	39250	1600	2450

приобретения активов																
Заемные средства																
Погашение займов																
Выплаты процентов за займы																
Финансовый денежный поток	0	25	40	30	9650	38100	39150	40200	67300	88800	23050	22500	34750	44750	1600	2450
Баланс наличности на начало периода	0	0	0	4	4	6	75	49	1	30	8	42	9	9	48	29
Баланс наличности на конец периода	0	0	4	4	6	75	49	1	30	8	42	9	9	48	29	25

Продолжение таблицы

Показатель/период	2009 г	2010 г	2011 г	2012 г	2013 г	2014 г	2015 г	2016 г	2017 г	2018 г	2019 г	2020 г	Всего:
Поступления от операционной деятельности	0	1279	17721	66336	109453	135516	161696	177130	199362	224384	252546	284242	1629664
Платежи от операционной деятельности	91	1449	8004	24309	41625	51594	61777	69856	77048	86347	96914	109014	628028
Платежи НДС	0	0	0	0	0	0	1870	14731	16691	18819	21217	23882	97210
Налог на прибыль	0	0	201	342	2257	3792	5133	6099	7694	9304	11045	12937	58805
Операционный денежный поток	-91	-170	9516	41685	65570	80131	92915	86445	97928	109914	123369	138409	845621
Затраты на приобретение активов	0	126932	211159	125218	107613	56858	0						627780
Инвестиционный денежный поток	0	-126932	-211159	-125218	-107613	-56858	0	0	0	0	0	0	-627780
Возмещение НДС	0	9250	40000	9000									58250

Собственные средства для приобретения активов	95	117850	161650	74550	42100									396245
Заемные средства	0	0	0	0										0
Погашение займов	0	0	0	0										0
Выплаты процентов за займы	0	0	0	0										0
Финансовый денежный поток	95	127100	201650	83550	42100	0	0	0	0	0	0	0	0	454495
Баланс наличности на начало периода	0	4	1	9	25	83	23356	116271	202716	300644	410558	533927	0	
Баланс наличности на конец периода	4	1	9	25	83	23356	116271	202716	300644	410558	533927	672336	672336	

Приложение 7 Прогнозная структура освоения объектов Парка, как управляющей компанией, так и участниками Парка

	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
	2009	2009	2009	2009	2010	2010	2010	2010	2011	2011	2011	2011	2012	2012	2012
Осваиваемая территория Парка, Га	0	0	0	58	58	200,93	200,93	200,93	200,93	200,93	142,93	142,93	142,93	142,93	73,42
Вводимая в эксплуатацию территория Парка, Га	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58	0	0	0	69,51
Эксплуатируемая территория Парка, Га	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58	58	58	58	127,51
ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ ПАРКА															
Гостиничного комплекса и бизнес – центра					5%	15%	15%	15%	25%	25%					
Объектов офисной недвижимости, по участкам															
1 участок					5%	15%	15%	15%	25%	25%					
2 участок									5%	15%	15%	15%	25%	25%	
3 участок															
4 участок													5%	15%	15%
Объектов складской недвижимости, по участкам															
1 участок						20%	20%	20%	20%	20%					
2 участок										20%	20%	20%	20%	20%	
3 участок															
4 участок														20%	20%

Объектов социально-бытовой недвижимости, по участкам																	
1 участок										15%	15%	15%	15%	15%	25%		
2 участок														15%	15%	15%	15%
3 участок																	
4 участок																	
Объектов Участников, по участкам																	
1 участок										15%	15%	15%	15%	15%	15%	10%	
2 участок														15%	15%	15%	15%
3 участок																	
4 участок																	

продолжение

	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
	2012	2013	2013	2013	2013	2014	2014	2014	2014	2015	2015
Осваиваемая территория Парка, Га	73,42	73,42	73,42	38,98	38,98	38,98	38,98	0	0	0	0
Вводимая в эксплуатацию территория Парка, Га	0	0		34,44	0	0	0	38,98	0	0	0
Эксплуатируемая территория Парка, Га	127,51	127,51	127,51	161,95	161,95	161,95	161,95	200,93	200,93	200,93	200,93
ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ ПАРКА											
Гостиничного комплекса и бизнес – центра											
Объектов офисной недвижимости, по участкам											
1 участок											
2 участок											
3 участок		5%	15%	15%	15%	25%	25%				
4 участок	15%	25%	25%								
Объектов складской недвижимости, по участкам											
1 участок											
2 участок											
3 участок			20%	20%	20%	20%	20%				
4 участок	20%	20%	20%								
Объектов социально-бытовой недвижимости, по участкам											
1 участок											
2 участок	15%	25%									

3 участок					15%	15%	15%	15%	15%	25%		
4 участок	15%	15%	15%	15%	15%	25%						
Объектов Участников, по участкам												
1 участок												
2 участок	15%	15%	10%									
3 участок					15%	15%	15%	15%	15%	15%	10%	
4 участок	15%	15%	15%	15%	15%	15%	10%					

Приложение 8 Прогнозная структура освоения объектов Парка, как управляющей компанией, так и участниками Парка

	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
	2009	2009	2009	2009	2010	2010	2010	2010	2011	2011	2011	2011	2012	2012	2012
Осваиваемая территория Парка, Га	0	0	0	58	58	200,93	200,93	200,93	200,93	200,93	142,93	142,93	142,93	142,93	73,42
Вводимая в эксплуатацию территория Парка, Га	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58	0	0	0	69,51
Эксплуатируемая территория Парка, Га	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58	58	58	58	127,51
ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ ПАРКА															
Гостиничного комплекса и бизнес – центра					5%	15%	15%	15%	25%	25%					
Объектов офисной недвижимости, по участкам															
1 участок					5%	15%	15%	15%	25%	25%					
2 участок									5%	15%	15%	15%	25%	25%	
3 участок															
4 участок													5%	15%	15%
Объектов складской недвижимости, по участкам															
1 участок						20%	20%	20%	20%	20%					
2 участок										20%	20%	20%	20%	20%	
3 участок															
4 участок														20%	20%
Объектов социально-бытовой недвижимости, по участкам															
1 участок								15%	15%	15%	15%	15%	25%		
2 участок												15%	15%	15%	15%
3 участок															

4 участок															
Объектов Участников, по участкам															
1 участок								15%	15%	15%	15%	15%	15%	10%	
2 участок												15%	15%	15%	15%
3 участок															
4 участок															

продолжение

	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
	2012	2013	2013	2013	2013	2014	2014	2014	2014	2015	2015
Осваиваемая территория Парка, Га	73,42	73,42	73,42	38,98	38,98	38,98	38,98	0	0	0	0
Вводимая в эксплуатацию территория Парка, Га	0	0		34,44	0	0	0	38,98	0	0	0
Эксплуатируемая территория Парка, Га	127,51	127,51	127,51	161,95	161,95	161,95	161,95	200,93	200,93	200,93	200,93
ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ ПАРКА											
Гостиничного комплекса и бизнес – центра											
Объектов офисной недвижимости, по участкам											
1 участок											
2 участок											
3 участок		5%	15%	15%	15%	25%	25%				
4 участок	15%	25%	25%								
Объектов складской недвижимости, по участкам											
1 участок											
2 участок											
3 участок			20%	20%	20%	20%	20%				
4 участок	20%	20%	20%								
Объектов социально-бытовой недвижимости, по участкам											
1 участок											
2 участок	15%	25%									
3 участок					15%	15%	15%	15%	15%	25%	
4 участок	15%	15%	15%	15%	15%	25%					
Объектов Участников, по участкам											
1 участок											

2 участок	15%	15%	10%													
3 участок						15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	10%
4 участок	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	10%								

Приложение 9 Прогнозный бюджет затрат на продвижение, тыс. грн., с НДС

	I 2009	II 2009	III 2009	IV 2009	I 2010	II 2010	III 2010	IV 2010	I 2011	II 2011	III 2011	IV 2011	I 2012	II 2012	III 2012	IV 2012
Разработка и поддержание сайта			10,30			1,13	1,16	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	1,38	1,43	1,47	1,51
Участие в выставках и конференциях						22,51	23,19	23,88	24,60	25,34	26,10	26,88	27,68	28,52	29,37	30,25
Реклама в специализированных СМИ						5,63	5,80	5,97	6,15	6,33	6,52	6,72	6,92	7,13	7,34	7,56
Наружная реклама							5,80	5,97	6,15	6,33	6,52	6,72	6,92	7,13	7,34	7,56
Проведение дней открытых дверей											130,48				146,85	
Участие в выставках и конференциях за счет спонсоров		20,00	20,60	21,22	21,85											
Реклама в специализированных СМИ за счет спонсоров		5,00	5,15	5,30	5,46											
Итого собственные	0,00	0,00	10,30	0,00	0,00	29,26	35,94	37,02	38,13	39,27	170,93	41,66	42,91	44,20	192,38	46,89
итого спонсоры	0,00	25,00	25,75	26,52	27,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

продолжение

	I 2013	II 2013	III 2013	IV 2013	I 2014	II 2014	III 2014	IV 2014	I 2015	II 2015	III 2015	IV 2015
Разработка и поддержание сайта	1,56	1,60	1,65	1,70	1,75	1,81	1,86	1,92	1,97	2,03	2,09	2,16

Участие в выставках и конференциях	31,16	32,09	33,06	34,05	35,07	36,12	37,21	38,32	39,47	40,66	41,88	43,13
Реклама в специализированных СМИ	7,79	8,02	8,26	8,51	8,77	9,03	9,30	9,58	9,87	10,16	10,47	10,78
Наружная реклама	7,79	8,02	8,26	8,51	8,77	9,03	9,30	9,58	9,87	10,16	10,47	10,78
Проведение дней открытых дверей			165,28				186,03					
Участие в выставках и конференциях за счет спонсоров												
Реклама в специализированных СМИ за счет спонсоров												
Итого собственные	48,30	49,75	216,52	52,78	54,36	55,99	243,70	59,40	61,18	63,02	64,91	66,85
итого спонсоры	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Приложение 10 Прогнозный план продаж, тыс. грн., с НДС

	I 2009	II 2009	III 2009	IV 2009	I 2010	II 2010	III 2010	IV 2010	I 2011	II 2011	III 2011	IV 2011	I 2012	II 2012	III 2012	IV 2012
индекс	1	1	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
индекс накопительный	1,00	1,00	1,03	1,06	1,09	1,13	1,16	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	1,38	1,43	1,47	1,51
АРЕНДНЫЕ и обслуживание ПЛАТЕЖИ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1089,28	1511,44	1976,17	2425,48	4407,57	5082,21
Парковки	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128,70	132,56	136,53	140,63	318,44	327,99
Паркинги	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56,02	57,71	59,44	61,22	138,63	142,79
Объектов офисной недвижимости	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197,28	254,00	313,94	359,29	675,38	774,26
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197,28	254,00	313,94	359,29	370,07	381,17
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	305,31	393,08
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Выставочный центр	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	137,39	221,12	327,96	417,04	687,27	774,26
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	137,39	221,12	327,96	417,04	687,27	774,26
Объектов складской недвижимости	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	754,60	1036,32	1334,26	1649,15	3044,92	3533,70
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	754,60	1036,32	1334,26	1649,15	1887,36	1943,98
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1157,56	1589,72
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ																
Долевое участие	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2051,03	2490,02	2650,62	2827,24	5791,90	6658,99	6123,67

	I 2009	II 2009	III 2009	IV 2009	I 2010	II 2010	III 2010	IV 2010	I 2011	II 2011	III 2011	IV 2011	I 2012	II 2012	III 2012	IV 2012
Долевой сбор, ПП (Га)								0,00	0,00	1953,37	1953,37	1953,37	1953,37	4615,69	4615,69	3964,57
Долевой сбор, СБ (Га)								0,00	0,00	97,67	97,67	97,67	97,67	230,78	295,90	133,12
Общий сбор за обслуживание участников, ПП (Га)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	287,47	394,79	508,29	628,25	1159,97	1346,17
Общий сбор за обслуживание участников, СБ (Га)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38,33	49,35	67,77	69,81	130,70	149,76
Обслуживание инженерной инфраструктуры ПП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107,80	148,05	190,61	235,59	434,99	504,81
Обслуживание инженерной инфраструктуры СБ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,39	7,40	9,53	11,78	21,75	25,24
УСЛУГИ																
Продажа услуг, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1278,83	1317,19	1356,71	1698,51	1852,84	2014,91	1676,03	1328,89	1527,33
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	301,10	413,51	532,39	658,04	753,08	775,68
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	461,88	634,32
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Строительные услуги	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1278,83	1317,19	1356,71	1397,41	1439,33	1482,51	1017,99	0,00	0,00
Ремонтные услуги	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	113,92	117,33
Гостиница	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1596,57	1644,47	2823,01	9886,17	9583,77
Номер (200 шт)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	907,14	934,36	1603,98	5617,14	5445,32
Бизнес - центр	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36,29	37,37	64,16	224,69	217,81
Питание	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	653,14	672,74	1154,87	4044,34	3920,63

продолжение

	I 2013	II 2013	III 2013	IV 2013	I 2014	II 2014	III 2014	IV 2014	I 2015
индекс	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
индекс накопительный	1,56	1,60	1,65	1,70	1,75	1,81	1,86	1,92	1,97
АРЕНДНЫЕ и обслуживание ПЛАТЕЖИ	5793,36	6491,34	8088,21	8672,76	9285,11	9883,86	11713,29	12488,43	13299,53
Парковки	337,83	347,97	455,21	468,87	482,93	497,42	635,66	654,73	674,37
Паркинги	147,07	151,48	198,17	204,11	210,24	216,54	276,72	285,02	293,57
Объектов офисной недвижимости	878,46	960,42	1166,25	1246,82	1331,17	1403,35	1668,13	1775,51	1887,83
1	392,61	404,39	416,52	429,01	441,88	455,14	468,79	482,86	497,34
2	485,85	556,03	572,71	589,89	607,59	625,82	644,59	663,93	683,85
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	222,68	286,70	354,36
4	0,00	0,00	177,02	227,91	281,70	322,39	332,06	342,02	352,29

	I 2013	II 2013	III 2013	IV 2013	I 2014	II 2014	III 2014	IV 2014	I 2015
Выставочный центр	865,84	938,75	1256,99	1369,39	1487,41	1584,86	1958,89	2101,73	2251,37
1	865,84	938,75	1256,99	1369,39	1487,41	1584,86	1958,89	2101,73	2251,37
Объектов складской недвижимости	4049,06	4592,17	5664,97	6056,55	6466,52	6895,64	8086,28	8611,19	9160,33
1	2002,30	2062,37	2124,24	2187,97	2253,61	2321,21	2390,85	2462,58	2536,45
2	2046,76	2529,80	2895,21	2982,07	3071,53	3163,68	3258,59	3356,35	3457,04
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	822,31	1129,31	1453,98
4	0,00	0,00	645,52	886,51	1141,39	1410,75	1614,53	1662,96	1712,85
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ									
Долевое участие	5125,54	6804,36	7501,07	6614,84	5079,30	6882,61	7608,57	7357,97	6798,76
Долевой сбор, ПП (Га)	2662,32	3981,42	3981,42	3093,98	1319,10	2812,08	2812,08	2372,38	1492,98
Долевой сбор, СБ (Га)	133,12	199,07	287,82	65,95	65,95	140,60	184,57	74,65	74,65
Общий сбор за обслуживание участников, ПП (Га)	1542,50	1749,40	2158,08	2307,26	2463,44	2626,91	3080,49	3280,45	3489,65
Общий сбор за обслуживание участников, СБ (Га)	180,24	185,65	224,01	239,17	260,84	268,66	318,49	338,80	367,43
Обслуживание инженерной инфраструктуры ПП	578,44	656,02	809,28	865,22	923,79	985,09	1155,18	1230,17	1308,62
Обслуживание инженерной инфраструктуры СБ	28,92	32,80	40,46	43,26	46,19	49,25	57,76	61,51	65,43
УСЛУГИ									
Продажа услуг, %	1736,49	1956,82	2388,62	2548,71	2716,26	2891,57	3370,85	3584,63	3808,20
1	798,95	822,92	847,60	873,03	899,22	926,20	953,98	982,60	1012,08
2	816,69	1009,43	1155,23	1189,89	1225,59	1262,35	1300,23	1339,23	1379,41
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	328,11	450,61	580,16
4	0,00	0,00	257,57	353,73	455,43	562,91	644,22	663,55	683,45
Строительные услуги	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ремонтные услуги	120,85	124,48	128,21	132,06	136,02	140,10	144,31	148,64	153,10
Гостиница	9871,28	10802,88	12436,03	11460,78	11804,60	12158,74	13996,86	12899,21	13286,18
Номер (200 шт)	5608,68	6138,00	7065,92	6511,81	6707,16	6908,38	7952,76	7329,10	7548,97
Бизнес - центр	224,35	245,52	282,64	260,47	268,29	276,34	318,11	293,16	301,96
Питание	4038,25	4419,36	5087,47	4688,50	4829,16	4974,03	5725,99	5276,95	5435,26

продолжение

	I 2015	II 2015	III 2015	IV 2015	I 2016	II 2016	III 2016	IV 2016
индекс	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03

	I 2015	II 2015	III 2015	IV 2015	I 2016	II 2016	III 2016	IV 2016
индекс накопительный	1,97	2,03	2,09	2,16	2,22	2,29	2,36	2,43
АРЕНДНЫЕ и обслуживание ПЛАТЕЖИ	13299,53	14098,05	14726,66	15168,46	15623,52	16092,22	16574,99	17072,24
Парковки	674,37	694,61	715,44	736,91	759,01	781,78	805,24	829,40
Паркинги	293,57	302,38	311,45	320,80	330,42	340,33	350,54	361,06
Объектов офисной недвижимости	1887,83	1985,02	2044,57	2105,91	2169,09	2234,16	2301,19	2370,22
1	497,34	512,26	527,63	543,46	559,76	576,56	593,85	611,67
2	683,85	704,36	725,49	747,26	769,68	792,77	816,55	841,05
3	354,36	405,54	417,71	430,24	443,15	456,44	470,13	484,24
4	352,29	362,85	373,74	384,95	396,50	408,40	420,65	433,27
Выставочный центр	2251,37	2378,37	2449,72	2523,21	2598,91	2676,88	2757,18	2839,90
1	2251,37	2378,37	2449,72	2523,21	2598,91	2676,88	2757,18	2839,90
Объектов складской недвижимости	9160,33	9734,66	10232,37	10539,34	10855,52	11181,18	11516,62	11862,12
1	2536,45	2612,55	2690,92	2771,65	2854,80	2940,44	3028,66	3119,52
2	3457,04	3560,75	3667,57	3777,60	3890,93	4007,65	4127,88	4251,72
3	1453,98	1797,12	2056,71	2118,41	2181,96	2247,42	2314,84	2384,29
4	1712,85	1764,24	1817,16	1871,68	1927,83	1985,66	2045,23	2106,59
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ								
Долевое участие	6798,76	7114,72	7440,10	6992,71	6177,31	6362,63	6553,51	6750,11
Долевой сбор, ПП (Га)	1492,98	1492,98	1492,98	995,32	0,00	0,00	0,00	0,00
Долевой сбор, СБ (Га)	74,65	74,65	124,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Общий сбор за обслуживание участников, ПП (Га)	3489,65	3708,44	3898,04	4014,99	4135,44	4259,50	4387,28	4518,90
Общий сбор за обслуживание участников, СБ (Га)	367,43	378,45	389,80	401,50	413,54	425,95	438,73	451,89
Обслуживание инженерной инфраструктуры ПП	1308,62	1390,67	1461,77	1505,62	1550,79	1597,31	1645,23	1694,59
Обслуживание инженерной инфраструктуры СБ	65,43	69,53	73,09	75,28	77,54	79,87	82,26	84,73
УСЛУГИ								
Продажа услуг, %	3808,20	4041,96	4245,29	4372,64	4503,82	4638,94	4778,11	4921,45
1	1012,08	1042,45	1073,72	1105,93	1139,11	1173,28	1208,48	1244,73
2	1379,41	1420,79	1463,42	1507,32	1552,54	1599,11	1647,09	1696,50
3	580,16	717,08	820,66	845,28	870,64	896,75	923,66	951,37
4	683,45	703,96	725,08	746,83	769,23	792,31	816,08	840,56
Строительные услуги	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ремонтные услуги	153,10	157,69	162,42	167,29	172,31	177,48	182,80	188,29
Гостиница	13286,18	13684,77	15753,59	14518,17	14953,72	15402,33	17730,80	16340,33

	I 2015	II 2015	III 2015	IV 2015	I 2016	II 2016	III 2016	IV 2016
Номер (200 шт)	7548,97	7775,44	8950,90	8248,96	8496,43	8751,32	10074,32	9284,28
Бизнес - центр	301,96	311,02	358,04	329,96	339,86	350,05	402,97	371,37
Питание	5435,26	5598,31	6444,65	5939,25	6117,43	6300,95	7253,51	6684,68

продолжение

	I 2017	II 2017	III 2017	IV 2017	I 2018	II 2018	III 2018	IV 2018
индекс	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
индекс накопительный	2,50	2,58	2,65	2,73	2,81	2,90	2,99	3,07
АРЕНДНЫЕ и обслуживание ПЛАТЕЖИ	17584,41	18111,94	18655,30	19214,95	19791,40	20385,14	20996,70	21626,60
Парковки	854,28	879,91	906,30	933,49	961,50	990,34	1020,05	1050,65
Паркинги	371,89	383,05	394,54	406,38	418,57	431,12	444,06	457,38
Объектов офисной недвижимости	2441,33	2514,57	2590,01	2667,71	2747,74	2830,17	2915,07	3002,53
1	630,02	648,92	668,39	688,44	709,09	730,37	752,28	774,85
2	866,28	892,27	919,03	946,61	975,00	1004,25	1034,38	1065,41
3	498,77	513,73	529,14	545,02	561,37	578,21	595,55	613,42
4	446,26	459,65	473,44	487,65	502,27	517,34	532,86	548,85
Выставочный центр	2925,09	3012,85	3103,23	3196,33	3292,22	3390,99	3492,72	3597,50
1	2925,09	3012,85	3103,23	3196,33	3292,22	3390,99	3492,72	3597,50
Объектов складской недвижимости	12217,98	12584,52	12962,06	13350,92	13751,45	14163,99	14588,91	15026,58
1	3213,10	3309,50	3408,78	3511,04	3616,38	3724,87	3836,61	3951,71
2	4379,27	4510,65	4645,97	4785,35	4928,91	5076,78	5229,08	5385,95
3	2455,82	2529,49	2605,38	2683,54	2764,05	2846,97	2932,38	3020,35
4	2169,79	2234,88	2301,93	2370,99	2442,12	2515,38	2590,84	2668,57
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ								
Долевое участие	6952,61	7161,19	7376,03	7597,31	7825,23	8059,99	8301,78	8550,84
Долевой сбор, ПП (Га)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Долевой сбор, СБ (Га)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Общий сбор за обслуживание участников, ПП (Га)	4654,47	4794,10	4937,93	5086,06	5238,65	5395,81	5557,68	5724,41
Общий сбор за обслуживание участников, СБ (Га)	465,45	479,41	493,79	508,61	523,86	539,58	555,77	572,44
Обслуживание инженерной инфраструктуры ПП	1745,43	1797,79	1851,72	1907,27	1964,49	2023,43	2084,13	2146,65
Обслуживание инженерной инфраструктуры СБ	87,27	89,89	92,59	95,36	98,22	101,17	104,21	107,33

	I 2017	II 2017	III 2017	IV 2017	I 2018	II 2018	III 2018	IV 2018
УСЛУГИ								
Продажа услуг, %	5069,09	5221,17	5377,80	5539,13	5705,31	5876,47	6052,76	6234,34
1	1282,08	1320,54	1360,15	1400,96	1442,99	1486,28	1530,87	1576,79
2	1747,39	1799,82	1853,81	1909,42	1966,71	2025,71	2086,48	2149,07
3	979,91	1009,31	1039,58	1070,77	1102,90	1135,98	1170,06	1205,16
4	865,78	891,75	918,50	946,06	974,44	1003,67	1033,78	1064,80
Строительные услуги	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ремонтные услуги	193,94	199,75	205,75	211,92	218,28	224,83	231,57	238,52
Гостиница	16830,54	17335,46	19956,17	18391,19	18942,92	19511,21	22460,85	20699,44
Номер (200 шт)	9562,81	9849,69	11338,73	10449,54	10763,02	11085,91	12761,84	11761,05
Бизнес - центр	382,51	393,99	453,55	417,98	430,52	443,44	510,47	470,44
Питание	6885,22	7091,78	8163,89	7523,67	7749,38	7981,86	9188,53	8467,95

продолжение

	I 2019	II 2019	III 2019	IV 2019	I 2020	II 2020	III 2020	IV 2020
индекс	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
индекс накопительный	3,17	3,26	3,36	3,46	3,56	3,67	3,78	3,90
АРЕНДНЫЕ и обслуживание ПЛАТЕЖИ	22275,40	22943,66	23631,97	24340,93	25071,16	25823,29	26597,99	27395,93
Парковки	1082,17	1114,64	1148,08	1182,52	1218,00	1254,54	1292,17	1330,94
Паркинги	471,10	485,23	499,79	514,79	530,23	546,14	562,52	579,40
Объектов офисной недвижимости	3092,60	3185,38	3280,94	3379,37	3480,75	3585,17	3692,73	3803,51
1	798,09	822,03	846,69	872,10	898,26	925,21	952,96	981,55
2	1097,37	1130,30	1164,20	1199,13	1235,11	1272,16	1310,32	1349,63
3	631,82	650,78	670,30	690,41	711,12	732,45	754,43	777,06
4	565,31	582,27	599,74	617,73	636,27	655,35	675,01	695,27
Выставочный центр	3705,42	3816,58	3931,08	4049,01	4170,48	4295,60	4424,47	4557,20
1	3705,42	3816,58	3931,08	4049,01	4170,48	4295,60	4424,47	4557,20
Объектов складской недвижимости	15477,37	15941,70	16419,95	16912,55	17419,92	17942,52	18480,80	19035,22
1	4070,26	4192,37	4318,14	4447,69	4581,12	4718,55	4860,11	5005,91
2	5547,53	5713,96	5885,37	6061,93	6243,79	6431,11	6624,04	6822,76
3	3110,96	3204,29	3300,42	3399,43	3501,41	3606,45	3714,65	3826,09

	I 2019	II 2019	III 2019	IV 2019	I 2020	II 2020	III 2020	IV 2020
4	2748,62	2831,08	2916,02	3003,50	3093,60	3186,41	3282,00	3380,46
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ								
Долевое участие	8807,36	9071,58	9343,73	9624,04	9912,77	10210,15	10516,45	10831,95
Долевой сбор, ПП (Га)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Долевой сбор, СБ (Га)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Общий сбор за обслуживание участников, ПП (Га)	5896,14	6073,03	6255,22	6442,87	6636,16	6835,25	7040,30	7251,51
Общий сбор за обслуживание участников, СБ (Га)	589,61	607,30	625,52	644,29	663,62	683,52	704,03	725,15
Обслуживание инженерной инфраструктуры ПП	2211,05	2277,39	2345,71	2416,08	2488,56	2563,22	2640,11	2719,32
Обслуживание инженерной инфраструктуры СБ	110,55	113,87	117,29	120,80	124,43	128,16	132,01	135,97
УСЛУГИ								
Продажа услуг, %	6421,38	6614,02	6812,44	7016,81	7227,31	7444,13	7667,46	7897,48
1	1624,10	1672,82	1723,00	1774,69	1827,93	1882,77	1939,25	1997,43
2	2213,55	2279,95	2348,35	2418,80	2491,37	2566,11	2643,09	2722,38
3	1241,32	1278,56	1316,91	1356,42	1397,11	1439,03	1482,20	1526,67
4	1096,74	1129,64	1163,53	1198,44	1234,39	1271,42	1309,57	1348,85
Строительные услуги	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ремонтные услуги	245,67	253,04	260,63	268,45	276,51	284,80	293,35	302,15
Гостиница	21320,43	21960,04	25279,88	23297,40	23996,33	24716,22	28452,73	26221,43
Номер (200 шт)	12113,88	12477,29	14363,57	13237,16	13634,28	14043,30	16166,32	14898,54
Бизнес - центр	484,56	499,09	574,54	529,49	545,37	561,73	646,65	595,94
Питание	8721,99	8983,65	10341,77	9530,76	9816,68	10111,18	11639,75	10726,95