
Бізнес-план логістичного центру «Автонавантажувач»



2008 рік

Зміст

Резюме	3
1. Опис об'єкту діяльності	4
2. Напрямок бізнесу	5
2.1. Бізнес-центр	5
2.2. Логістичний центр	5
3. Маркетинг	7
3.1. Аналіз середовища в Україні	7
3.2. Аналіз конкурентного ринку Львова	16
3.3. Споживачі	21
3.4. Конкуренти	22
3.4.1. Бізнес-центри	22
3.4.2. Логістичні центри. Аналіз існуючих об'єктів в Україні	23
3.5. Просування	25
3.6. Ціна, кількість, асортимент	25
4. Діяльність	26
4.1. Послуги	26
4.2. Організаційна структура	28
5. Фінанси	29
5.1. Планування доходів	29
5.2. Розрахунок адміністративних витрат	30
5.3. Розрахунок витрат на збут	31
5.4. Планування діяльності підприємства	32
Додаток 1	44
Додаток 2	45

Резюме

Складський сегмент - найменш розвинений у комерційній нерухомості Києва. Зараз ринок промислово-складської нерухомості формується за рахунок майнових комплексів, що залишилися від часів Радянського Союзу. Сьогодні на ринку - близько 1 мільйона кв.м. складських площ, з яких лише 20% представлено в професійних проектах. При цьому всі наявні склади високої якості заповнені користувачами на 100%, а проекти, що виводяться на ринок, отримують своїх орендарів ще на етапі будівництва.

Експерти зазначають, що саме торішній складський сегмент був найпожвавленішим. Так, нині реалізацію проектів логістичних комплексів ведуть не тільки вітчизняні девелоперські компанії (НСМ Group, FIM Group, ALACOR, «Глобал Сіті Девелопмент»), але й міжнародні, зокрема «МЛП» (проект офісно-складського комплексу «МЛП-Чайка» загальною площею майже 110 тисяч кв.м. по автотрасі «Київ-Львів»), і GLD Invest Group (у 2007 році заплановано виведення на ринок першого логістичного проекту компанії в Україні - East Gate Logistic площею понад 40 тисяч кв.м.).

Як мінімум 5 логістичних комплексів заявлені до здачі в 2007 році, й 8 - до 2008 року.

В цілому ж, за даними експертів, в 2007 році загальний обсяг ринку висококласних складських площ Києва та області мав збільшитися на 170 тисяч кв.м.

1. Опис об'єкту діяльності

Адреса:

79069, Україна, м.Львів, вул.Шевченка, 321.

Телефони:

+38 032 294 86 32

+30 032 294 86 41

+38 032 294 86 43

+38 032 294 86 47

Підприємство засноване у 1948 р. На ньому були створені всі види виробництва: ливарне, ковальсько-пресове, зварювальне та ін.

Загальною площею під:

- бізнес-центр – 9249,6 м².
- логістичний центр – 20 000 м².



2. Напрямок бізнесу

2.1. Бізнес-центр

Бізнес-центри – це установи, які надають інформаційні, консалтингові, маркетингові, тренінгові та інші послуги суб'єктам підприємництва та особам, які бажають займатися підприємницькою діяльністю. Бізнес-центри можуть надавати приміщення для ділових зустрічей, засоби зв'язку, комп'ютерну та оргтехніку. Набір послуг в різних бізнес-центрах значно коливається. На відміну від бізнес-інкубаторів, бізнес-центри надають послуги, як правило, фізичним особам та за комерційними розцінками.

Відповідно до класифікації (розробленою Американською торговою палатою), офіси умовно поділяють на три класи — А, В та С.

2.2. Логістичний центр

Практика свідчить, що склад готової продукції є найважливішою логістичною ланкою, що органічно зв'язує виробництво і збут продукції.

Сутність концепції полягає в інтеграції всіх функціональних сфер, пов'язаних із проходженням матеріального потоку від виробника до споживача в єдиний комплекс, який називається комплексом логістики.

Сучасні методи підвищення ефективності управління матеріальними потоками мають практичний інтерес для української економіки, особливо у західному регіоні.

Відповідно до одного із найзагальніших визначень, логістика є теорією і практикою управління матеріальними потоками. З погляду управління, логістика інтерпретується як організація управління цілеспрямованою підготовкою та ефективним використанням коштів і послуг, необхідних для вирішення конкретних завдань. Логістика виступає як певна виробнича інфраструктура економіки. Вона базується на чіткій взаємодії попиту, поставок, виробництва, транспортування і розподілу продукції. З позиції маркетингу, логістика - процес управління рухом і збереженням матеріалів і товарів, а також супутніми інформаційними потоками за допомогою організації каналів руху товарів, причому поточні й майбутні витрати мінімізуються за умови вискоєфективного виконання і доставки замовлень.

Є дві групи взаємозв'язків, що лежать в основі управління логістичною системою. 1. Взаємодії "поведінкового" характеру між організаціями і організаційними структурами, що формують канал розподілу, тобто кооперація або конфлікти між ними. 2. Взаємозв'язки між основними функціональними сферами, що складають так званий комплекс логістики: запаси, інформаційне забезпечення, складування, упакування, перевезення.

Підприємства користуються складами тривалого зберігання і транзитними. На складах тривалого зберігання товар перебуває протягом середнього або тривалого відрізка часу. На транзитні склади надходять товари від різних підприємств та постачальників, і їх якомога швидше відвантажують до місць призначення.

Логістичні центри класу А – це сучасні комплекси з швидко монтованими конструкціями, з висотою стель більше 10 м, антипиловим покриттям підлоги, автоматичною системою пожежегасіння тощо. Їх частка складає 10-12% ринку.

Також на ринку функціонують складські приміщення В класу (напівпрофесійні), котрі за технічними характеристиками поступаються складським приміщенням А класу та займають біля чверті ринку. Іншу нішу ринку займають складські приміщення класу С та D (ангари без опалення, підвали тощо). Таким чином, три чверті ринку складських приміщень складають непрофесійні площі.

За оцінками експертів, сьогодні ринок здатен поглинути 400-500 тис. кв. м. професійних та напівпрофесійних складів.

Технічні характеристики логістичного центру:

- рівна підлога з антипиловим покриттям;
- система пожежної сигналізації та автоматична система пожежегасіння;
- повністю регульований температурний режим;
- теплові завіси на воротах;
- автоматичні ворота докового типу з гідравлічним пандусом, що регулюється по висоті;
- система кондиціонування;
- система охоронної сигналізації та система відео-спостереження;
- оптико-волоконні телекомунікації;
- територія для стоянки та маневрування великих вантажних авто та поїздів.

3. Маркетинг

3.1. Аналіз середовища в Україні

На початку наших досліджень ми приводимо аналіз ринку комерційної нерухомості Києва, як модель розвитку комерційної нерухомості м. Львова. Ринок нерухомості Львова на 2 – 3 роки відстає від розвитку ринку Києва.

КИЇВ

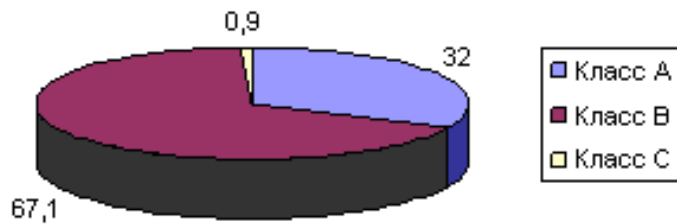
В Україні перший бізнес-центр спорудили у Києві 1996 року (так званий бізнес-центр класу “А” Київ-Донбас). В 2000 – ні роки столичний ринок комерційної нерухомості значно розширився і в 2005 році сягав 600 тисяч квадратних метрів. З них на бізнес-центри припадало близько 40 відсотків (200 — 250 тисяч). В 2004 році було введено в експлуатацію майже 90 тисяч квадратних метрів. В 2005 році було здано приблизно 100 тисяч квадратних метрів нових комерційних площ.

Оплата за квадратний метр офісних площ класу “А” стабільно висока. В Києві в 2005 році платили 30—35 доларів. Таку ціну платили навіть за приміщення, які не відповідають стандартам, однак знаходяться в центрі міста.

Справжніх офісів міжнародного рівня такого класу “А” у столиці одиниці: Horizon Office Towers, Мандарин Плаза тощо. Попит на комерційну нерухомість перевищує пропозицію (нині частка таких офісів на ринку ледве сягає 20 — 25 відсотків комерційних площ, що разів у десять менше, ніж у європейських столицях). Споживачі стають дедалі вибагливішими, вимагають дотримання міжнародних норм класності й готові платити значні кошти за такий комфорт. Наймати площі в сучасних бізнес-центрах не тільки престижно, а й вигідно: орендарі забезпечені усією необхідною інфраструктурою.

Офісна нерухомість поступово виходить на перший план по інвестиційній привабливості в Україні серед інших сегментів нерухомості. Саме цим пояснюється, що на містобудівній раді Києва розглядається все більша кількість проектів бізнес центрів. Житлова нерухомість здає позиції. Тепер рідкісне засідання міської ради столиці обходиться без пропозицій по зведенню нового офісного центру, причому варто відзначити, що серед заявлених об'єктів клас С практично не зустрічається (бізнес центри класів А і В володіють значнішою рентабельністю). Виходячи з [бази даних компанії Соцмарт по перспективних офісних центрах](#), де зібрана інформація по 103 об'єктам, структура по кількості заявлених бізнес центрів по класах виглядає таким чином:

Распределение всех заявленных БЦ Киева по классам
(2008-2012 год)



Дані Компанії «Соцмарт», квітень 2008 р.

Класу С відповідає лише один із заявлених об'єктів – офісний центр на вул. Закревського, 42а (з проектного портфеля компанії «Укргруп») Будівництво 22-поверхового офісного комплексу з торговими приміщеннями, підземною і наземною автостоянками, планують почати в найближчому майбутньому. Це перший проект мультифункціонального комплексу класу «С+» на масиві Троєщина. Загальна площа - 120 803 кв.м.

Великий об'єм якісних офісних площ запланований до введення в експлуатацію в 2008р. у столиці України ([за даними компанії Соцмарт, кількість таких об'єктів - більше 25 бізнес центрів](#)). Це пов'язано, з одного боку, з тим, що відкриття багатьох бізнес центрів перенесли з 2007р. на 2008р, а з іншого боку з приходом до Києва все більшої кількості іноземних девелоперів, що розвивають офісні проекти (чимала частина з бізнес-центрів також запланована до введення в експлуатацію цього року). У своєму портфелі проекти бізнес-центрів мають такі компанії, як 21 століття, НЕСТ, Реді Кепітал, СРІ, Фім груп, Метрика, НФК Реле і багато інших.

Хоча й зростає частка бізнес-центрів класу «А» (новобудов), але у зв'язку з нестачею у Києві земель під будівництво офісних центрів інвесторам нічого іншого не залишається, як продовжувати викупувати промислові об'єкти та будинки колишніх НДІ. Так, більша частина офісів, що з'явилися в 2005 році, — перепрофільовані будівлі.

Ремонт, забезпечення будинку охороною та паркуванням — і приміщення стає класом вище і, отже, коштує дорожче. В 2005р., наприклад, бізнес-центрів класу «В+» побільшало на 6% в основному за рахунок модернізації офісів класу «С».

Тенденції змін часток офісних приміщень за різними класами представлено на діаграмі.

Характерні риси сегмента:

- дефіцит площ,
- дефіцит землі в центрі столиці,
- перепрофілювання,
- зростання вартості.

Завоювання віддалених районів має низку переваг для інвесторів будівництва. Тут значно нижча ціна на землю порівняно з центральними міськими ділянками й доступніші площі, оскільки центр Києва майже повністю забудований житлом і комерційними спорудами.

Майбутніх орендарів офісів на периферії приваблюють також економічні мотиви – вартість оренди або купівлі квадратного метра тут значно нижча, а інфраструктура й техніко-економічні показники будівель не гірші, ніж у центрі. До того ж, тут рідко бувають автомобільні затори. Якщо ж при бізнес-центрі є складські приміщення, необхідні для багатьох компаній, то це ідеальний варіант.

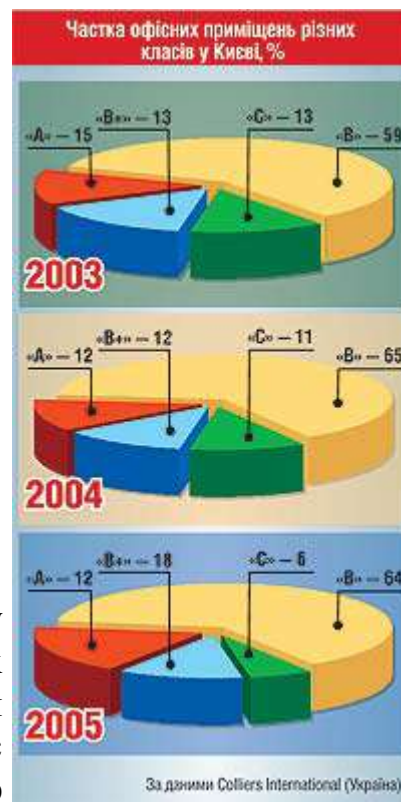
Якщо торговельні й офісні приміщення нехай у малій кількості, але будують, то поява логістичних комплексів — велика рідкість. У 2005 році єдиним реалізованим проектом став складський комплекс площею 10 тис. кв. м. біля Обухова (західний девелопер — компанія «НСМ»). Вітчизняні девелопери інвестують в торговельні та бізнес-центри, адже торговельна нерухомість окуповується за 3-5 років, а офісна — за 5-8 років. Досвіду реалізації проектів логістичних центрів в українських девелоперів практично немає.

Інтерес до такого виду нерухомості невисокий — окупається складська нерухомість у середньому за 8-13 років (наприкінці 2005 року вартість оренди 1 кв. м логістичного центру класу «А» у Києві становила \$7-10). Примітно, що ще в 2005 році всі місця в центрі вже були заброньовані майбутніми орендарями.

Найбільш придатні для будівництва логістичних центрів земельні ділянки, розташовані в 10-кілометровій зоні від Києва і майже всі є землею сільськогосподарського призначення. А до 2007 року діяв мораторій на продаж таких земель. Виходить, попит на складські приміщення зростатиме. А от збільшення пропозиції варто очікувати не раніше ніж наприкінці 2008 року. На той час, за прогнозами експертів, ринок почне насичуватися торговельною та офісною нерухомістю. І логістичні комплекси, склади-готелі та консигнаційні склади, що приймають товар для подальшої реалізації від імені власників, стануть привабливими об'єктами інвестування.

Площа столичних складів усіх категорій на сьогодні оцінюється приблизно у 2 млн. кв. м. З них близько 250 тис. кв. м. припадає на професійні складські комплекси. При цьому попит на такі склади оцінюється у 350-400 тис. кв. м. Влітку 2007 р. заявки на складську нерухомість класів «А» і «В» удвічі перевищували пропозицію. Показник наповнюваності становив 98-99%.

За пропозиції 1,75 млн. кв.м. непрофесійних складів попит на такі приміщення оцінюється у 2,3-2,5 млн. Найгірший стан справ зі складською нерухомістю в центрі Києва — тут практично немає вільних приміщень.



Підвищений попит спровокував зростання орендних ставок — до \$12-17 за кв. м класу «А» або «В». Рік тому оренда коштувала близько \$8-13 на місяць. Зараз за квадратний метр у сучасному складському комплексі з послугами зберігання, розвантаження, навантаження, оформлення документів і комплектації замовлень платять від \$12.

Спеціалізовані склади у Києві значно дорожчі. Наприклад, приміщення з холодильним обладнанням обійдуться в \$35-40 кв. м. на місяць.

Найзатребуваніші склади у передмісті, розташовані в районі Глевахи (Одеський напрямок), Гостомеля та Ірпеня (Варшавський напрямок), Обухова у межах 30-35 км. від міста. Ціни в цих районах вищі на 10-15% порівняно з іншими приміськими зонами.

У 2006 році в Києві та передмісті введено в експлуатацію 65 тис. кв. м. складських приміщень, у 2005-му — тільки 10 тис. кв. м. Ці обсяги можна порівняти з одним великим логістичним терміналом.

Складський сегмент — найменш розвинений у комерційній нерухомості Києва. Зараз ринок промислово-складської нерухомості формується за рахунок майнових комплексів, що залишилися від часів Радянського Союзу. Сьогодні на ринку — близько 1 мільйона кв.м. складських площ, з яких лише 20% представлено в професійних проектах. При цьому всі наявні склади високої якості заповнені користувачами на 100%, а проекти, що виводяться на ринок, отримують своїх орендарів ще на етапі будівництва.

Експерти зазначають, що саме торішній складський сегмент був найпожвавленішим. Так, нині реалізацію проектів логістичних комплексів ведуть не тільки вітчизняні девелоперські компанії (HCM Group, FIM Group, ALACOR, «Глобал Ситі Девелопмент»), але й міжнародні, зокрема «МЛП» (проект офісно-складського комплексу «МЛП — Чайка» загальною площею майже 110 тисяч кв.м. по автотрасі «Київ-Львів»), і GLD Invest Group (у 2007 році заплановано виведення на ринок першого логістичного проекту компанії в Україні — East Gate Logistic площею понад 40 тисяч кв.м.).

Як мінімум 5 логістичних комплексів заявлено до здачі в 2007 році, й 8 — до 2008 року. В цілому ж, за даними експертів, в 2007 році загальний обсяг ринку висококласних складських площ Києва та області мав збільшитися на 170 тисяч м².

На думку багатьох експертів та аналітиків ринку нерухомості, орендні ставки в найближчі два роки не знижуватимуться. Щорічне зростання орендних ставок планується на рівні 10–15% на рік.

Загалом в 2006 році ринок комерційної нерухомості столиці виглядав так:

- торговельно-розважальних центрів — 25, їхня загальна торговельна площа — до 300 тис. кв. м.;
- бізнес-центрів і офісних приміщень у складі ТРЦ — 26, загальна площа — майже 450 тис. кв. м.;
- логістичних комплексів — 6, загальна площа — до 70 тис. кв. м.;
- потенціал ринку — 800 тис. кв. м. торговельних, 900 тис. кв. м. офісних і до 1,5-2 млн кв. м складських площ.



На сьогодні ринок комерційної нерухомості України є дуже привабливим. Терміни окупності комерційної нерухомості в Україні значно перевищують країни Європи.

Терміни окупності інвестицій у комерційну нерухомість Європи та України		
Вид нерухомості	Україна	Європа
Торговельна	3-5 років	10-15 років
Офісна	5-8 років	12-15 років
Складська	8-15 років	15-17 років
За даними Контрактів		



Характерні риси сегмента:

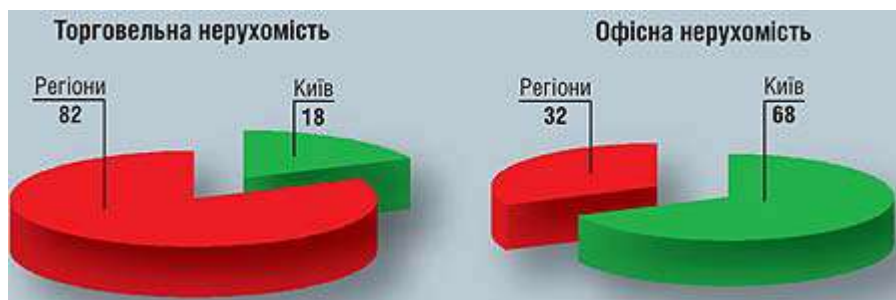
- дефіцит об'єктів,
- зростання вартості,
- перепрофілювання площ.

Серед комерційної нерухомості Києва переважають бізнес-центри.



Розподіл комерційної нерухомості по Україні виглядає наступним чином.

Основна частина офісних площ зосереджена у Києві.



Навідміну від офісної та торгівельної промисловості, 83% складської розміщено у регіонах.



До 2007 року в Україні функціонувало майже 150 бізнес-центрів. З них близько 100 офісних комплексів розташовані в Києві (690 тис. кв. м.), ще близько 50 — у регіонах (200 тис. кв. м., переважно в містах-мільйонниках).

У містах з населенням понад мільйон заповнюваність офісних центрів класів «А» і «В» — 99%. Для порівняння: на московському ринку цей показник не перевищує 95%.

Споруджувати бізнес-центри в Києві простіше, ніж торговельні. Зокрема, під офісні будівлі потрібні земельні ділянки меншої площі. Фахівці УТГ прогнозують, що до 2008 року на одного киянина припадатиме 0,3 офісних квадратів, зараз — 0,15 кв. м. Щорічні темпи зростання обсягів будівництва БЦ у Києві +30-40%.

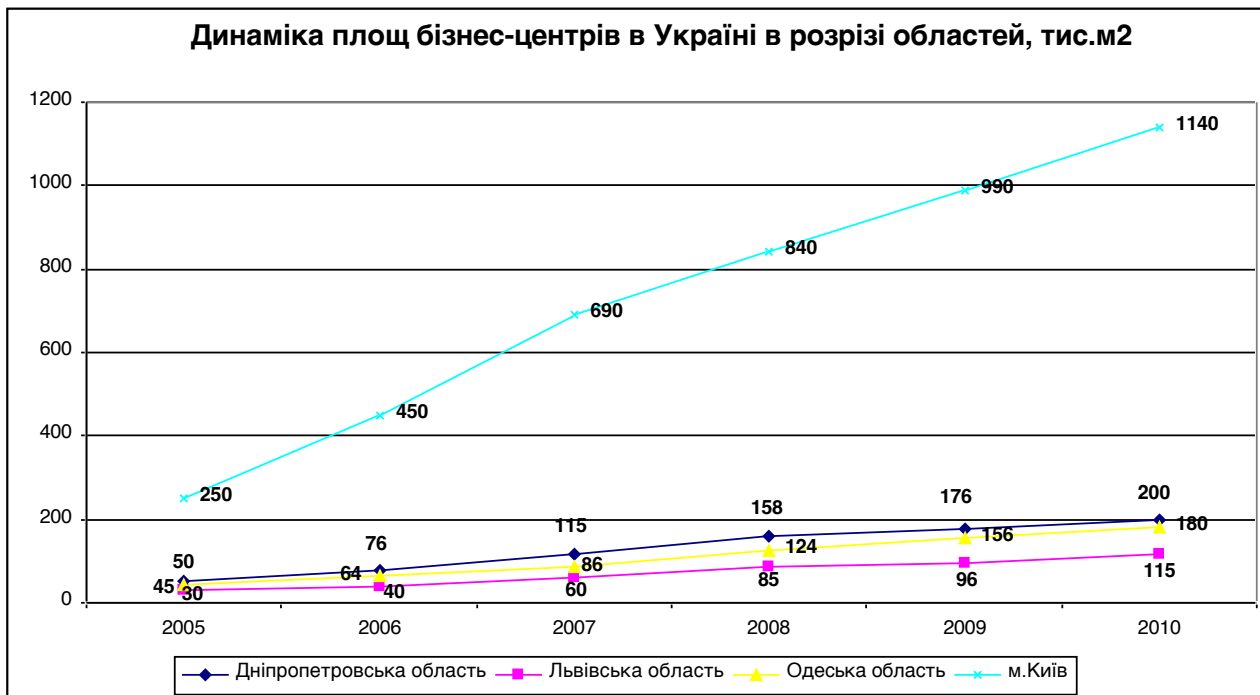
Утім, навіть двократне збільшення кількості київських офісів не перекидає зростаючого з року в рік попиту на них — потреба тільки у висококласній офісній нерухомості в Києві оцінюється щонайменше в 1,5-2 млн. кв. м.

Орендні ставки в київських офісах коливаються в діапазоні від \$30 до \$70 за квадрат залежно від класу. Більшість експертів вважають, що оренда дорожчатиме, і наводять як приклад Москву, де місяць оренди офісу коштує від \$40 до \$130 за 1 кв. м.

Тенденції розвитку ринку офісних центрів Києва поширюється і на найбільші міста України.

Динаміка зміни площ бізнес-центрів в Україні в розрізі областей, тис. м²

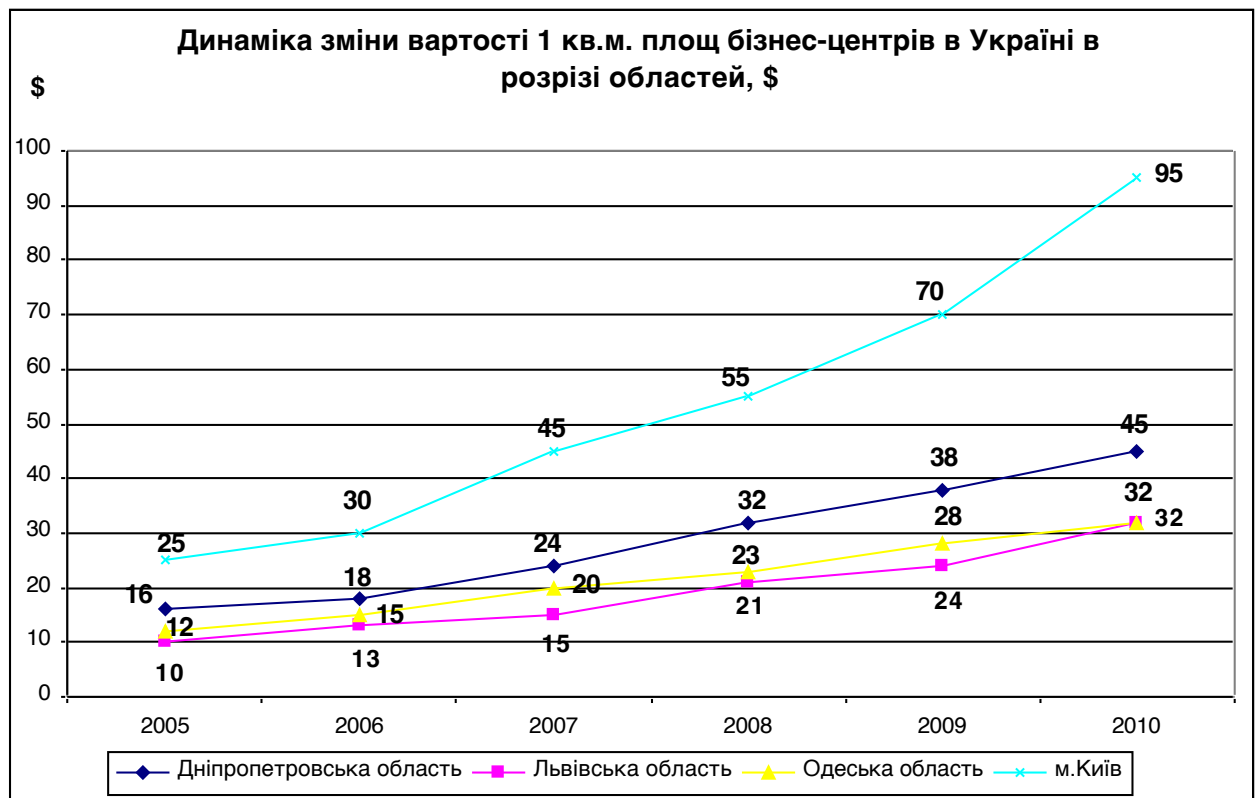
Назва області	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Дніпропетровська область	50	76	115	158	176	200
Львівська область	30	40	60	85	96	115
Одеська область	45	64	86	124	156	180
м.Київ	250	450	690	840	990	1140



Забезпеченість великих українських міст офісними площами класів «А» і «В», кв. м на 1 мешканця			
	2005	2006	прогноз 2008
Київ	0,1	0,15	0,3
Дніпропетровськ	0,05	0,07	0,2
Сімферополь	0,02	0,035	0,04
Донецьк	0,01	0,03	0,08
Харків	0,02	0,03	0,15
Одеса	0,02	0,25	0,4
Вінниця	0	0,02	0,04
Львів	0,15	0,15	0,055
Запоріжжя	0	0	0,045

Динаміка зміни вартості 1м. кв. площ бізнес-центрів в Україні в розрізі областей, \$

Назва області	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Дніпропетровська область	16	18	24	32	38	45
Львівська область	10	13	15	21	24	32
Одеська область	12	15	20	23	28	32
м.Київ	25	30	45	55	70	95



Підвищення попиту на складські комплекси пояснюється поліпшенням економічного й інвестиційного клімату України, зниженням інвестиційних ризиків, розширенням виробництва українських та міжнародних компаній, збільшенням імпорту, зростанням обсягів оптової і роздрібної торгівлі, а також зростанням компаній — роздрібних операторів. Дистриб'юторські компанії, будучи кінцевими споживачами складських і логістичних послуг, замість власної організації всіх відповідних процесів дедалі більше віддають перевагу оренді професійних складських і логістичних центрів.

У цілому, рівень орендних ставок на складські приміщення залежить від низки чинників, основними серед яких є місце розташування, наповнення і стан комплексу, спектр додаткових послуг (оплачуються окремо), наявність додаткової інфраструктури (наприклад, офісних приміщень).

Марина Доровська, директор по маркетингу компанії «Каркас», зазначає, що «в цілому, в 2007 році темпи розвитку ринку складської нерухомості безпосередньо залежали від макроекономічної ситуації у країні, зниження інвестиційних ризиків, розвитку вітчизняних та іноземних торговельних мереж. Розвиток сфери торгівлі та збільшення товарообігу спричинять і збільшення попиту на професійні склади класу А та В. Отже, попит на складські приміщення низької якості поступово знижуватиметься».

Одна з тенденцій минулого і початку нинішнього року — підвищений інтерес девелоперів до багатофункціональних комплексів — об'єктів змішаного призначення (офісного, торгово-розважального, готельного), в яких не домінує якась одна складова, а всі вони мають рівнозначні функції. У Києві, як і в Україні, немає прикладів реалізованих проектів подібного типу, але є проекти у стадії реалізації. Це зокрема комплекси «Дніпровська пристань», «Міракс

Плаза», «Вирлиця», «Аеростар». Концепція багатофункціональних комплексів припускає ефективніше використання земельної ділянки за рахунок поєднання різних видів діяльності і, відповідно, залучення більшої кількості покупців. Проте разом з перевагами багатофункціональних комплексів спостерігаються і ризики — складність правильного розподілу потоків людей (покупців, жителів і працівників офісів), підвищене навантаження на транспорт, сервісне забезпечення комплексу.

В Росії цей формат комерційної нерухомості вже завоював популярність. Міжнародний досвід показує, що в прагненні виділитися і підвищити привабливість об'єкта, девелопери застосовують унікальні концепції, включаючи й новітні інженерні та архітектурні рішення.

На думку багатьох експертів та аналітиків ринку нерухомості, орендні ставки на офісні приміщення в найближчі два роки не знижуватимуться. Щорічне зростання орендних ставок очікується на рівні 10–15% на рік.

Якщо найближчим часом вирішать на законодавчому рівні питання, що регулюють ринок нерухомості, насамперед стосовно ринку землі, то це, переконані експерти компанії Build & Live Development, призведе до значного притоку зарубіжних інвесторів в усі сегменти української нерухомості.

Утім, більшість експертів вважають, що протягом двох років відбудеться насичення сегмента висококласних складських терміналів. Принаймні на 2007-2009 роки забудовниками заявлено до здачі майже 200 тис. кв. м професійних складських об'єктів.

3.2. Аналіз конкурентного ринку Львова

2007 рік можна з впевненістю назвати успішним для ринку комерційної нерухомості Львова. Відбулось розширення пропозиції офісних і торгових площ. Вартість оренди комерційної нерухомості стабільно зростала у всіх класах приміщень.

У 2007-му році до запуску готувались два бізнес-центри класу „В+”. Перший — це реконструйований у бізнес-центр один із виробничих корпусів Львівського заводу телеграфної апаратури, що знаходиться на вул. Тургенєва, 72, неподалік від залізничного вокзалу, і належить ЗАТ „Технопарк ЛЗТА”. Площа об'єкту – 3125 кв.м. Другий — це бізнес-центр „Оптіма Плаза”, що знаходиться по вул. Наукова, 76 загальною площею 6285 кв.м. Обидва бізнес-центри, планували розпочати свою роботу уже в перші місяці 2008 року.

Здано в експлуатацію бізнес-центр „Lemberg” по вул. Богдана Хмельницького, 176 загальною площею 7484,7 м.кв.

Серед інших проектів, що розпочали свою роботу у 2007 році: це торгово-офісний центр „Шувар” на прос. Червоної Калини, 36, а також близько 558,0 кв.м. офісних площ на вул. Гарматія, 9.

Поява на львівському ринку нерухомості бізнес-центру класу „А” і декількох класу „В” вплинули на середні ціни на оренду офісних приміщень. Так, якщо у січні 2007 року вартість оренди офісних приміщень коливались від

4,0 \$/м.кв. до 30,0 \$/м.кв, то у грудні вони знаходились у межах від 5,0 до 50,0 \$/м.кв.

Середня вартість оренди у львівських бізнес-центрах з урахуванням усіх класів за рік зросла на 7,5% (з 14,0 \$/м.кв. у січні до 15,06 \$/м.кв. у грудні). У першому півріччі спостерігався зріст на 5,4% (з 14,0 \$/м.кв. у січні до 14,8 \$/м.кв. у червні). У другому півріччі зростання становило 2,1% (з 14,8 \$/м.кв. у червні до 15,06 \$/м.кв. у грудні).

Динаміка цін протягом 2007 року була такою:

Офісні приміщення класу „А”:

- 30-45 \$/м.кв. у квітні-жовтні;
- 30-50 \$/м.кв. у листопаді-грудні.

Офісні приміщення класу „В”:

- 14-25 \$/м.кв. у січні-серпні;
- 14,5-23,2 \$/м.кв. у грудні.

Офісні приміщення класу „С”:

- 4-18 \$/м.кв. у січні-серпні;
- 5-21,3 \$/м.кв. у вересні-грудні.

Що стосується сегменту непрофільних офісних приміщень, то у 2007 році спостерігались різкі підйоми і падіння вартості оренди. Середня вартість оренди з початку 2007 року знизилась на 1,2% і на кінець грудня становить 16,1\$/м.кв. На початку 2007 року вона становила 15,67\$/м.кв. Загальна річна картина в сегменті непрофільних офісних приміщень в залежності від району міста виглядає так:

- **Галицький район** – 22,0 \$/м.кв.(у січні), 17,92 \$/м.кв.(у вересні), 18,25 \$/м.кв. (у грудні);
- **Личаківський район** – 15,0 \$/м.кв.(у січні), 14,23 \$/м.кв.(у вересні), 16,06 \$/м.кв. (у грудні);
- **Франківський район** – 15,0 \$/м.кв.(у січні), 17, 77 \$/м.кв.(у вересні), 15, 54 \$/м.кв. (у грудні);
- **Шевченківський район** – 12,0 \$/м.кв.(у січні) , 12,85 \$/м.кв.(у вересні), 12,83 \$/м.кв. (у грудні);
- **Залізничний район** – 18,0 \$/м.кв.(у січні) , 14,58 \$/м.кв (у вересні), 14,58 \$/м.кв. (у грудні).

Другий місяць 2008 року відзначився на ринку комерційної нерухомості Львова великим обсягом заявлених комерційних об'єктів, переважно готелів. Що стосується руху орендних ставок по місту, то особливих зрушень не помічалось у сегменті бізнес-центрів. Зовсім інша ситуація була спостережена у сегменті непрофільних офісних приміщень, де ріст був вищий за звичайний. На сьогодні на усіх запланованих на майбутнє проектах комерційної нерухомості ведуться ремонтні роботи і офіційні відкриття нових об'єктів із офісними і

торговими площами очікувалося з початку другого-третього кварталу 2008 року.

У лютому 2008 року ситуація в сегменті офісних приміщень бізнес-центрів м. Львова майже не змінилася. Ріст орендних ставок на 7%, який спостерігався у січні 2008 року, став результатом традиційного підвищення оренди у БЦ із початком нового року. У лютому тенденція різкого підвищення не мала свого продовження і варто зазначити, що середні орендні ставки по місту за місяць виросли лише на 0,02%. Тобто у січні середня орендна ставка у львівських БЦ становила \$16,35/м.кв., а у лютому - \$16,75/кв.м.

У більшості бізнес-центрів м. Львова орендні ставки залишились такими ж як і у січні місяці. Зниження було помічено лише в одному із бізнес-центрів класу „С” у прицентральному районі міста. Підвищення орендної ставки на \$1 спостерігалось у БЦ класу „С” на вулиці Зелена, а також на \$2 у БЦ класу „В” у іншому прицентральному районі міста.

Ситуація на ринку комерційної нерухомості м. Львова відповідно до класифікації бізнес-центрів станом на місяць лютий виглядає так:

Клас „А” - \$33,42/м.кв. В порівнянні із січнем місяцем середня орендна ставка у єдиному бізнес-центрі класу „А” у Львові не змінилася.

Клас „В” - \$21,29/м.кв. В порівнянні із січнем місяцем середня орендна ставка у семи бізнес-центрах класу „В” зросла на 0,7%.

Клас „С” - \$13,06/м.кв. В порівнянні із січнем місяцем середня орендна ставка у дванадцяти бізнес-центрах класу „С” впала на 0,5%.

У лютому місяці у сегменті непрофільних офісних приміщень з’явилося декілька пропозицій із новою найвищою орендною ставкою у \$30/м.кв. Відповідно до цього спостерігався і ріст середньої орендної ставки по місту, яка на лютий місяць становить \$17,19/м.кв. Ріст у цьому сегменті за місяць становив 11,26%.

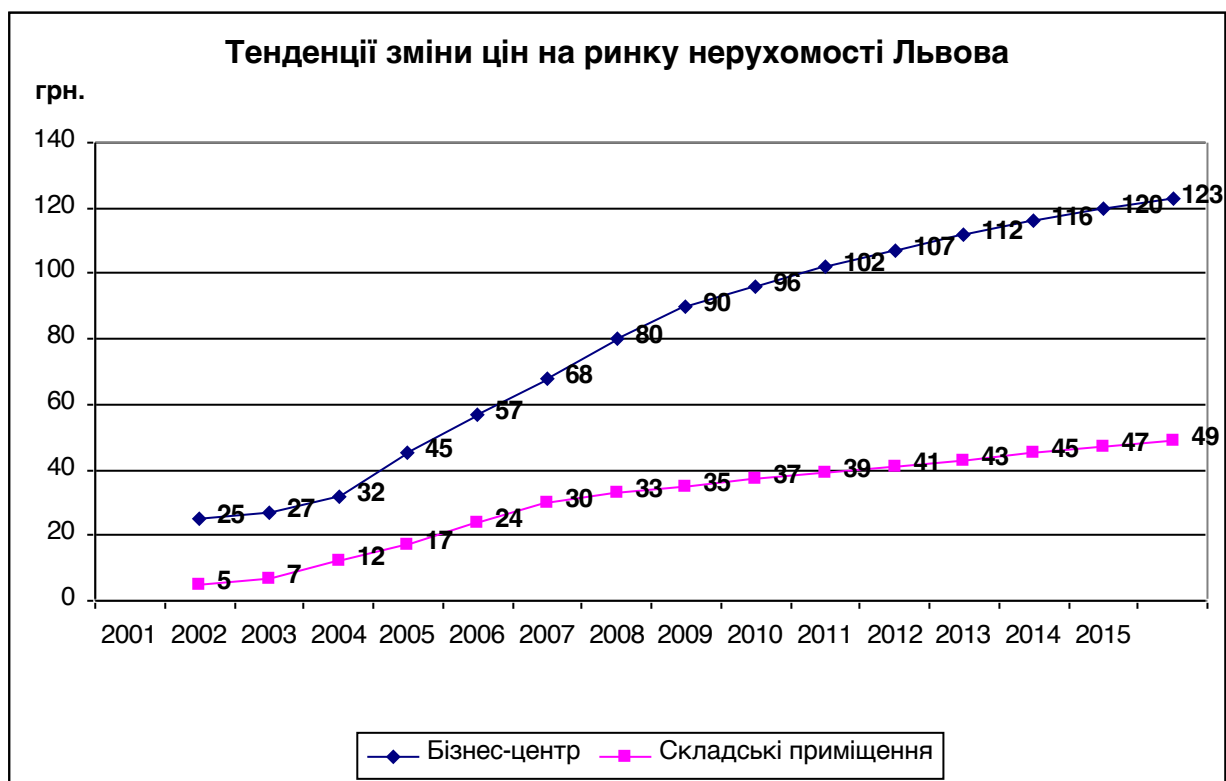
Загальна картина в сегменті непрофільних офісних приміщень в залежності від району міста виглядає так:

- **Галицький район** – \$20,46/м.кв. (від \$15/м.кв. до \$25/м.кв.), середня орендна ставка знизилась на 0,2%;
- **Личаківський район** – \$17,44/м.кв.(від \$9/м.кв. до \$30/м.кв.), середня орендна ставка зросла на 17%;
- **Франківський район** – \$17,95/м.кв. (від \$10/м.кв. до \$30/м.кв.), середня орендна ставка зросла на 20%;
- **Шевченківський район** – \$11,75/м.кв. (від \$10/м.кв. до \$15/м.кв.), середня орендна ставка знизилась на 7,9%;
- **Залізничний район** – \$10,51/м.кв. (від \$10/м.кв. до \$15/м.кв.), середня орендна ставка знизилась на 27,9%.
- **Залізничний район** – \$10,51/м.кв. (від \$10/м.кв. до \$15/м.кв.), середня орендна ставка знизилась на 27,9%.

Зараз у Львові діє 24 бізнес-центри, 22 з них вже функціонують, а 2 лише розпочинають роботу. У Львові існує лише один бізнес-центр класу «А» – бізнес-центр компанії «Інтергалбуд». Переважають у Львові бізнес-центри класу «С» (16) і класу «В» (5).



Роки	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Бізнес-центр	25	27	32	45	57	68	80	90	96	102	107	112	116	120	123
Складські приміщення	5	7	12	17	24	30	33	35	37	39	41	43	45	47	49



Щодо загальних підсумків 2007 року, варто зазначити, що цей рік став ще одним етапом у наповненні львівського ринку нерухомості якісними офісними і торговими площами. Велика невідповідність попиту і пропозиції, що довгими роками існувала на львівському ринку комерційної нерухомості, щоразу скорочується і можна з впевненістю сказати, що у прийдешньому 2008 році ми станемо свідками багатьох введених в експлуатацію успішних проектів. Відповідно до вже анонсованих проектів, до 2010 року у Львові буде введено близько 114 тис. кв.м. офісних і 435 тис. кв.м. торгових площ. Кількість офісних центрів до 2010 року зросте на 15.

1 лютого 2008 року виконком Львівської міської ради прийняв рішення про „Проектування та будівництво приватним підприємством виробничо-проектною фірмою “МАЛБУД“ багатоповерхового бізнес-центру на вул.Кульпарківська, 99-б”. За попередніми даними площа майбутнього бізнес-центру сягатиме близько 14 тис. кв.м.

3.3. Споживачі

Більшість фірм орендарів будуть користуватись послугами як бізнес-центру так і логістичного центру, оскільки обидві структуру знаходяться поряд. Також в бізнес-центрі розмістяться офіси підприємств, які ведуть виробничу або торгову діяльність. Загалом, частина орендарів, що користуватимуться послугами обох структур складатиме 30%.

Підприємство знаходиться на виїзді з міста поблизу великого транспортного та торгового вузла, що неодмінно сприятиме розвитку попиту на його послуги. Таким чином частина торгових фірм серед орендарів коливатиметься в районі 40-50%.

Решту – 20-30% орендарів складатимуть транспортні компанії, або компанії, які тим чи іншим чином будуть пов'язані з роботою логістичного центру.

Попит на ринку офісних приміщень в Україні досі залишається на дуже високому рівні. Індекс вакантності вільних площ українських офісних центрів є одним з найнижчих у Європі — лише 1,5%. Для порівняння: на Московському ринку складської нерухомості незайнятими залишаються близько 5% площ бізнес-центрів.

В результаті показник дохідності офісів в Україні є одним з найвищих у Європі — щонайменше 15% річних. Для порівняння: у Лондоні на початку минулого року дохідність становила менш ніж 5%, у Москві — 10%.

3.4. Конкуренти

3.4.1. Бізнес-центри

	Адреса	Загальна площа	Орендна площа	Поверхо вість	Парковка	Оренда
БЦ "РАЦ "ШУВАР"	м. Львів вул. Хуторівка, 4Б	43.000 кв.м	16.500 кв.м - офіси	3 поверхів	Роздільний паркінг для гостів та орендаторів	8-15 долл./ кв.м
Бізнес- центр "Європа"	м. Львів вул. Липинсько го, 26	21 000 кв.м.	офісні площі - 13 000 кв.м., торгові приміщення - 900 кв.м.	8 поверхів	Наземний та підземний паркінги (206 місць)	15-20 долл./ кв.м
Домінант- Плаза	вул. Угорській, 14 у м. Львові	4430 м.кв.	площа 1-го та 2-го поверхів 503 м кв та 508 м кв відповідно, площа типового поверху – з 3-го по 10-й – 250 м кв, 11-й поверх – 350 м кв	11 поверхів	На прилеглій до бізнес- центру території організовано паркінг	20-25 долл./ кв.м
Оптіма Плаза	м. Львів вул. Наукова, 7-Б	7045,3 м ²	На 1-му та 2-му поверхах знаходяться торгові приміщення 2427,7, на 3-11 офісні площі	11 поверхів	На прилеглій до бізнес- центру території організовано паркінг	20-25 долл./ кв.м

3.4.2. Логістичні центри. Аналіз існуючих об'єктів в Україні.

Багато вітчизняних виробників вирішують проблему дефіциту спец.сховищ, самотужки будуючи склади.

Логістичний центр розташований по Житомирському напрямку в 30 км. від межі Києва. Об'єкт знаходитиметься біля нової окружної дороги (Згідно із генпланом розвитку Київської області), розташований поблизу траси, має гарну транспортну розв'язку. Комплекс включає два КПП для вантажних автомобілів. Висота робочої зони: 12,5 метра.

Характеристики проекту

Площа земельної ділянки, га: 22,0

Загальна площа, м²: 116 084

Початок будівництва: 2008

Завершення будівництва: 2009



Логістичний центр розташований в Одеській області безпосередньо поруч з автострадою Київ-Одеса на відстані 6 км. від м. Одеса. Має гарну транспортну розв'язку. За 2 км. від комплексу є залізнична станція. Центр включає два КПП для вантажних автомобілів. Висота робочої зони: 12,5 метра.

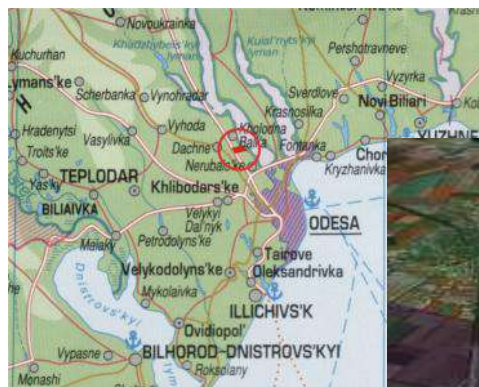
Характеристики проекту

Площа земельної ділянки, га: 21,6

Загальна площа, м²: 94 844

Початок будівництва: 2008

Завершення будівництва: 2010



Логістичний центр розташований за 5 км від перетину двох великих транспортних шляхів: Кільцевої дороги Харкова та Київської магістралі. На відстані 60 км. від комплексу проходить північно-східний кордон України з Російською Федерацією, це дозволить обслуговувати вантажні потоки, що йдуть в обох напрямках Харків-Білгород.

На території комплексу розташована залізнична гілка, що з'єднує його з основною лінією Південної залізничної дороги України, що дозволяє організувати власну зону завантаження та розвантаження.

Характеристики проекту

Площа земельної ділянки, га: 26,83.

Загальна площа, м²: 115 414.

Початок будівництва: 2008.

Завершення будівництва: 2011.



3.5. Просування.

Просування нового бізнес-центру та логістичного центру планується за допомогою створення веб-сторінки, де буде розміщуватися інформація про послуги бізнес-центр та логістичного центрів, через сайт буде можливість розсилати замовлення.

Також інформація про послуги бізнес-центру та логістичного центру буде розміщена в більшості довідкових Інтернет системах і друкованих довідниках.

Для інформування можливих клієнтів будуть використовуватися буклети, бігборди, а також підприємство братиме участь у виставках, ярмарках, потенційних клієнтів інформуватимуть за допомогою персональних повідомлень.

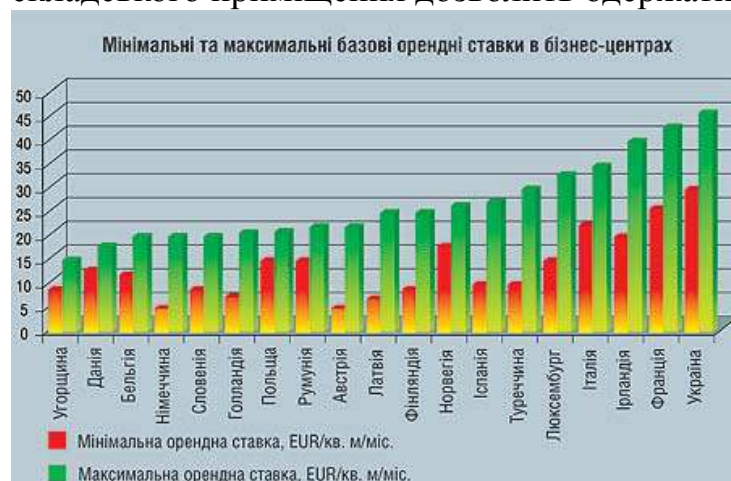
3.6. Ціна, кількість, асортимент

Таблиця 6.5

Тип офісу	вартість 1 м2, грн.	Загальна площа, м2
Однокімнатний	100	4500
Двокімнатний	87	3500
Трьохкімнатний	70	2000

В таблиці 6.5 вказані тип офісів, які надаватимуться в оренду у бізнес-центрі, загальною площею 10 тис. кв.м., з них 4,5 тис. кв.м. однокімнатні офіси, двокімнатні – 3,5 тис. кв.м., трьохкімнатні – 2 тис. кв.м. Ціни за оренду офісних приміщень відповідають ринковим цінам. Така цінова політика дозволить отримати річний дохід в розмірі 10 млн. 734 тис.грн, проте при врахуванні неповного заповнення бізнес-центру можна очікувати на дохід в розмірі 9,5-10млн. грн. на рік.

Площа логістичного центру 20 тис. кв.м. Вартість оренди 1 кв.м. складського приміщення встановлюється в розмірі 25-30 грн. Така ціна встановлена згідно до ринкових цін, які склалися в регіоні. Дана вартість оренди складського приміщення дозволить одержати дохід в розмірі 6-7 млн.грн. на рік.



4. Діяльність

4.1. Послуги

Підприємство «Автонавантажувач» надає в оренду офісні приміщення та складські приміщення.

На підприємстві створено бізнес-центр, загальною площею 10 тис.м² та логістичний центр, загальною площею 20 тис.м²

Надання оренди офісних приміщень у бізнес-центрі та складських приміщень у логістичному центрі забезпечується кваліфікованим персоналом, який забезпечує ефективну роботу підприємства.

В комплекс послуг, які буде надавати логістичний центр входять:

- розробка технологічних процесів з урахуванням індивідуальних вимог замовника;
- навантажувально-розвантажувальні роботи, в цілодобовому режимі;
- стелажне і підлогове зберігання;
- формування замовлень будь-якої складності;
- сортування та пакетування товару;
- маркування товару;
- утилізація бракованої продукції;
- надання необхідної звітності по обліку товару на складі на вимогу клієнтів;
- логістика повернень.

Логістичний центр буде оснащений однією з найсучасніших систем управління складом. Система автоматизації обліку руху товару на складі забезпечить повний контроль і аналіз переміщення готової продукції, дозволить збільшити швидкість всіх логістичних потоків. Це дасть можливість постійно і достовірно відстежувати рух виробів від виробничих цехів аж до роздрібних торгових точок. Таким чином, компанія одержуватиме повну і оперативну інформацію про товар в тій або іншій торговій точці, асортимент і про термін його зберігання.

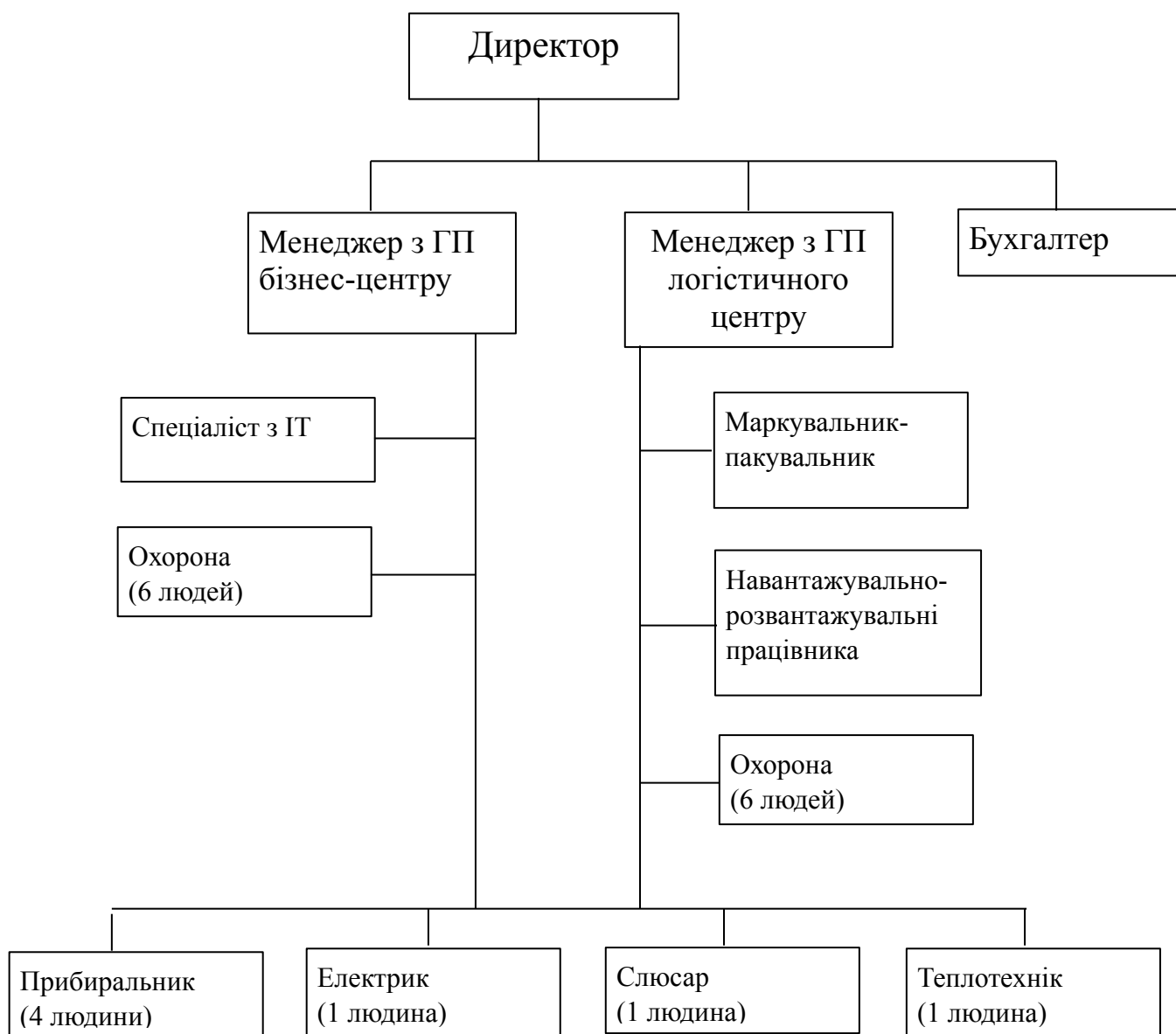


Рис.1 Складські приміщення.



Рис. 2 Офісне приміщення.

4.2. Організаційна структура



5. Фінанси

5.1. Планування доходів

Дохід			
Бізнес-центр			
Тип офісу:	Вартість 1м², грн.	К-сть, м²	Дохід
Однокімнатний	100	4 300,00	430 000,00
Двокімнатний	87	3 250,00	282 750,00
Трьохкімнатний	70	1 700,00	119 000,00
Всього	-	9 250,00	831 750,00
Логістичний центр	27	20 000,00	540 000,00

Повна собівартість	87,27	тис.грн.
Бізнес-центр		
Собівартість, тис.грн./міс.	30,70	тис.грн.
<i>Обігрів приміщен</i>	7000	грн.
<i>Електро-енергія</i>	5000	грн.
<i>Заробіня плата</i>	13 600,00	грн.
<i>Нарахування на ФОП</i>	5 097,28	грн.
Логістичний центр		
Собівартість, тис.грн./міс.	56,57	тис.грн.
<i>Обігрів приміщен</i>	2000	грн.
<i>Електро-енергія</i>	7000	грн.
<i>Заробіня плата</i>	34 600,00	грн.
<i>Нарахування на ФОП</i>	12 968,08	грн.

5.2. Розрахунок адміністративних витрат.

Адмін. витрати, тис.грн./міс.	44,24	тис.грн.		Оплата праці виробничого персоналу		18,70	тис.грн.
Посада	К-сть	Оклад	Всього	Посада	К-сть	Оклад	Всього
Бізнес-центр				Бізнес-центр			
Директор	0,5	5 000,00	2 500,00	Охоронець	8	1 200,00	9 600,00
Заступник директора	5	3 500,00	17 500,00	Прибиральниця	4	1 000,00	4 000,00
Секретар	0,5	1 200,00	600,00				
Бухгалтер	1	1 500,00	1 500,00				
Програміст	1	1 500,00	1 500,00				
Адміністратор	2	1 200,00	2 400,00				
Всього ФОП			26 000,00	Всього ФОП			13 600,00
Нарахування на ФОП			9 744,80	Нарахування на ФОП			5 097,28
Обігрів приміщень	5000	грн.					
Електро- енергія	1500	грн.					
Паливо	2000	грн.					
Логістичний центр				Логістичний центр			
Директор	0,5	5 000,00	2 500,00	Охоронець	8	1 200,00	9 600,00
Заступник директора	0,5	3 500,00	1 750,00	Прибиральниця	7	1 000,00	7 000,00
Секретар	0,5	1 200,00	600,00	Вантажники	12	1 800,00	21 600,00
Бухгалтер	2	1 500,00	3 000,00				
Оператор комп'ютерного набору	1	1 200,00	1 200,00				
Програміст	1	1 500,00	1 500,00				
Всього ФОП			10 550,00	Всього ФОП			38 200,00
Нарахування на ФОП			3 954,14	Нарахування на ФОП			14 317,36
Обігрів приміщень	5000	грн.					
Електро- енергія	1500	грн.					
Паливо	2000	грн.					

5.3. Розрахунок витрат на збут.

Витрати на збут	9,92	тис.грн.
<i>Витрати на рекламу</i>	5 000,00	грн.
<i>Витрати на телефонні розмови</i>	800,00	грн.
<i>Заробітня плата</i>	3 000,00	грн.
<i>Нарахування на ФОП</i>	1 124,40	грн.

Заробітня плата працівників відділу збуту			
<i>Посада</i>	<i>К-сть</i>	<i>Оклад</i>	<i>Всього</i>
Фахівець з маркетингу та реклами	2	1 500,00	3 000,00
<i>Всього ФОП</i>			3 000,00
<i>Нарахування на ФОП</i>			1 124,40

5.4. Прогноз діяльності підприємства

ПРОГНОЗ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

<i>Рік</i>	2009 рік				2010 рік			
<i>Місяць</i>	1	2	3	4	1	2	3	4
Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2331,98	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25
Податок на додану вартість	388,66	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	1943,32	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	156,78	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66
Валовий прибуток/збиток	1786,54	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71
Адміністративні витрати	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72
Витрати на збут	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77
Інші операційні витрати	5,83	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29
Відсотки за користування кредитом	826,39	808,16	789,93	771,7	753,47	735,25	717,01	698,78
Фінансові результати від операційної діяльності:	791,826	2171,77	2189,99	2208,23	2226,46	2244,68	2262,92	2281,15
Податок на прибуток від звичайної діяльності	197,96	542,94	547,5	552,06	556,61	561,17	565,73	570,29
Погашення тіла кредиту	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83
Чистий прибуток/збиток	73,04	1108,00	1121,67	1135,34	1149,02	1162,68	1176,36	1190,03

<i>Рік</i>	2011 рік				2012 рік			
<i>Місяць</i>	1	2	3	4	1	2	3	4
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25
Податок на додану вартість	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88
Чистий доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66
Валовий прибуток/збиток	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71
Адміністративні витрати	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72
Витрати на збут	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77
Інші операційні витрати	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29
Відсотки за користування кредитом	680,56	662,33	644,1	625,87	607,64	589,42	571,18	552,95
Фінансові результати від операційної діяльності:	2299,36 68	2317,59 7	2335,82 7	2354,05 68	2372,28 68	2390,50 68	2408,74 7	2426,97 7
Податок на прибуток від звичайної діяльності	574,84	579,4	583,96	588,51	593,07	597,63	602,19	606,74
Погашення тіла кредиту	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83
Чистий прибуток/збиток	1203,70	1217,37	1231,04	1244,72	1258,39	1272,05	1285,73	1299,41

<i>Рік</i>	2013 рік				2014 рік			
<i>Місяць</i>	1	2	3	4	1	2	3	4
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25
Податок на додану вартість	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88
Чистий доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66
Валовий прибуток/збиток	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71
Адміністративні витрати	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72
Витрати на збут	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77
Інші операційні витрати	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29
Відсотки за користування кредитом	534,73	516,5	498,26	480,04	461,81	443,58	425,35	407,12
Фінансові результати від операційної діяльності:	2 445,20	2463,42 7	2481,66 7	2499,88 68	2518,11 68	2536,34 68	2554,57 7	2572,80 7
Податок на прибуток від звичайної діяльності	611,3	615,86	620,42	624,97	629,53	634,09	638,64	643,2
Погашення тіла кредиту	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83
Чистий прибуток/збиток	1313,07	1326,74	1340,42	1354,09	1367,76	1381,43	1395,11	1408,78

<i>Рік</i>	2015 рік				2016 рік			
<i>Місяць</i>	1	2	3	4	1	2	3	4
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25
Податок на додану вартість	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88
Чистий доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66
Валовий прибуток/збиток	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71
Адміністративні витрати	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72
Витрати на збут	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77
Інші операційні витрати	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29
Амортизація	0	0	0	0	0	0	0	0
Відсотки за користування кредитом	388,9	370,66	352,43	334,21	315,98	297,74	279,52	261,29
Фінансові результати від операційної діяльності:	2591,02 68	2609,26 7	2627,49 7	2645,71 68	2663,94 68	2682,18 68	2700,40 7	2718,63 7
Податок на прибуток від звичайної діяльності	647,76	652,32	656,87	661,43	665,99	670,55	675,1	679,66
Погашення тіла кредиту	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83
Чистий прибуток/збиток	1422,44	1436,12	1449,80	1463,46	1477,13	1490,81	1504,48	1518,15

<i>Рік</i>	2017 рік				2018 рік			
<i>Місяць</i>	1	2	3	4	1	2	3	4
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25
Податок на додану вартість	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88
Чистий доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66
Валовий прибуток/збиток	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71
Адміністративні витрати	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72
Витрати на збут	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77
Інші операційні витрати	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29
Амортизація	0	0	0	0	0	0	0	0
Відсотки за користування кредитом	243,06	224,83	206,6	188,38	170,14	151,91	133,69	115,46
Фінансові результати від операційної діяльності:	2736,86 68	2755,09 7	2773,32 7	2791,54 68	2809,78 68	2828,01 68	2846,23 7	2864,46 7
Податок на прибуток від звичайної діяльності	684,22	688,77	693,33	697,89	702,45	707	711,56	716,12
Погашення тіла кредиту	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83
Чистий прибуток/збиток	1531,82	1545,50	1559,17	1572,83	1586,51	1600,19	1613,85	1627,52

<i>Рік</i>	2019 рік				2020 рік			
<i>Місяць</i>	1	2	3	4	1	2	3	4
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25	4115,25
Податок на додану вартість	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88	685,88
Чистий доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37	3429,37
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66	276,66
Валовий прибуток/збиток	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71	3152,71
Адміністративні витрати	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72	132,72
Витрати на збут	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77	29,77
Інші операційні витрати	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29	10,29
Амортизація	0	0	0	0	0	0	0	0
Відсотки за користування кредитом	97,22	79	60,77	42,54	24,31	6,08	0	0
Фінансові результати від операційної діяльності:	2882,70 68	2900,92 7	2919,15 7	2937,38 68	2955,61 68	2973,84 68	2979,92 7	2979,92 7
Податок на прибуток від звичайної діяльності	720,68	725,23	729,79	734,35	738,9	743,46	744,98	744,98
Погашення тіла кредиту	520,83	520,83						
Чистий прибуток/збиток	1641,20	1654,87	2189,37	2203,04	2216,72	2230,39	2234,95	2234,95

Розрахунок показників ефективності проекту

NVP					IRR				Дисконтований	
Дисконтований множник, k					Дисконтований множник, k				Преріод окупності	Преріод окупності
15%					28,33%					
Рік	t	Ct	(1+k)^t	Ct/(1+k)^t	t	Ct	(1+k)^t	Ct/(1+k)^t		
	0	-25000		-25000	0	-25000		-25000	-25000,0	-25000,00
2009	1	6634,22	1,15	5768,88	1	6634,217	1,2833	5169,65	-18365,7	-19231,12
2010	2	7582,59	1,3225	5733,53	2	7582,587	1,646859	4604,27	-10783,2	-13497,59
2011	3	7509,68	1,520875	4937,73	3	7509,677	2,113414	3553,34	-3273,52	-8559,86
2012	4	7436,76	1,749006	4251,99	4	7436,757	2,712144	2742,02	4163,24	-4307,87
2013	5	7363,84	2,011357	3661,13	5	7363,837	3,480495	2115,74	11527,08	-646,74
2014	6	7290,93	2,313060	3152,07	6	7290,927	4,466519	1632,35	18818,00	2505,33
2015	7	7218,01	2,660019	2713,52	7	7218,007	5,731884	1259,27	26036,01	5218,85
2016	8	7145,09	3,059022	2335,74	8	7145,087	7,355726	971,36	33181,10	7554,59
2017	9	7072,18	3,517876	2010,35	9	7072,177	9,439603	749,2	40253,27	9564,94
2018	10	6999,26	4,045557	1730,11	10	6999,257	12,11384	577,79	47252,53	11295,05
2019	11	7968,00	4,652391	1712,67	11	7967,997	15,54569	512,55	55220,53	13007,72
2020	12	8917,00	5,350250	1666,65	12	8916,997	19,94979	446,97	64137,53	14674,37
Чиста приведена			NVP =	14674,3				-665,49		

Внутрішня норма
прибутковості

IRR = 28,33%

Термін окупності

5 років

ГРАФІК ПОГАШЕННЯ КРЕДИТУ ПО МІСЯЦЯХ

Сума кредиту	25000 тис.грн.	5000 тис.дол.
Відсоткова ставка	14% річних	1,167%
Термін кредитування:	12 років	
	48 квартали	
	144 місяців	
Щомісячне погашення тіла кред.	173,61 тис.грн.	

ГРАФІК ПОГАШЕННЯ КРЕДИТУ ПО КВАРТАЛАХ

Рік	2008				2009			
Квартал	1	2	3	4	1	2	3	4
Залишок за кредитом	0	25000	24479,1	21875,0	23437,5	22916,6	22395,8	21875,0
Сплата відсотків за кредит	0	291,67	789,93	771,7	826,39	808,16	789,93	771,7
Погашення тіла кредиту	0	173,61	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83
Погашено всього	0	465,28	1310,76	1292,53	1347,22	1328,99	1310,76	1292,53

Рік	2010				2011			
Квартал	1	2	3	4	1	2	3	4
Залишок за кредитом	21354,1	20833,3	20312,5	19791,7	19270,8	18750,0	18229,2	17708,3
Сплата відсотків за кредит	753,47	735,25	717,01	698,78	680,56	662,33	644,1	625,87
Погашення тіла кредиту	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83
Погашено всього	1274,3	1256,08	1237,84	1219,61	1201,39	1183,16	1164,93	1146,7

Рік	2012				2013			
Квартал	1	2	3	4	1	2	3	4
Залишок за кредитом	17187,5	16666,7	16145,8	15625,0	15104,2	14583,4	14062,5	13541,7
Сплата відсотків за кредит	607,64	589,42	571,18	552,95	534,73	516,5	498,26	480,04
Погашення тіла кредиту	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83
Погашено всього	1128,47	1110,25	1092,01	1073,78	1055,56	1037,33	1019,09	1000,87

Рік	2014				2015			
Квартал	1	2	3	4	1	2	3	4
Залишок за кредитом	13020,9	12500,0	11979,25	11458,42	10937,5	10416,7	9895,93	9375,1
Сплата відсотків за кредит	461,81	443,58	425,35	407,12	388,9	370,66	352,43	334,21

Погашення тіла кредиту	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83
Погашено всього	982,64	964,41	946,18	927,95	909,73	891,49	873,26	855,04

Рік	2016				2017			
Квартал	1	2	3	4	1	2	3	4
Залишок за кредитом	8854,27	8333,44	7812,61	7291,78	6770,95	6250,12	5729,29	5208,46
Сплата відсотків за кредит	315,98	297,74	279,52	261,29	243,06	224,83	206,6	188,38
Погашення тіла кредиту	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83
Погашено всього	836,81	818,57	800,35	782,12	763,89	745,66	727,43	709,21

Рік	2018				2019			
Квартал	1	2	3	4	1	2	3	4
Залишок за кредитом	4687,63	4166,8	3645,97	3125,14	2604,31	2083,48	1562,65	3125,14
Сплата відсотків за кредит	170,14	151,91	133,69	115,46	97,22	79	60,77	42,54
Погашення тіла кредиту	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83	520,83
Погашено всього	690,97	672,74	654,52	636,29	618,05	599,83	581,6	563,37

Рік	2020				2021			
Квартал	1	2	3	4	1	2	3	4
Залишок за кредитом	520,99	0,16						
Сплата відсотків за кредит	24,31	6,08						
Погашення тіла кредиту	520,83	520,83						
Погашено всього	545,14	526,91						

2008

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Всь
Залишок за		0	0	0		250	248	246	244	243	241	239	239
Сплата	0	0	0	0	0	291,	289,	287,	285,	283,	281,	279,	199
Погашення тіла						173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	121
Погашено	0	0	0	0	0	465,	463,	461,	459,	457,	455,	453,	321

2009

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Всь
Залишок за	237	2361	234	232	230	229	227	225	223	222	220	218	273
Сплата	277,	275,	273,	271,	269,	267,	265,	263,	261,	259,	257,	255,	319
Погашення тіла	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	208
Погашено	451,	449,	447,	445,	443	440,	438,	436,	434,	432,	430,	428,	527

2010

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Всь
Залишок за	217	215	213	2118	210	208	206	204	203	201	199	197	197
Сплата	253,	251,	249,	247,	245,	243,	241,	239	236,	234,	232,	230,	290
Погашення тіла	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	208
Погашено	426,	424,	422,	420,	418,	416,	414,	412,	410,	408,	406,	404,	498

2011

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Всь
Залишок за	196	194	192	190	189	187	185	184	182	180	178	177	177
Сплата	228,	226,	224,	222,	220,	218,	216,	214,	212,	210,	208,	206,	261
Погашення	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	208
Погашено	402,	400,	398,	396,	394,	392,	390,	388,	386,	384,	382,	380,	469

2012

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Всь
Залишок за	175	173	171	170	168	166	164	163	161	159	157	156	156
Сплата	204,	202,	200,	198,	196,	194,	192,	190,	188,	186,	184,	182,	232
Погашення	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	208
Погашено	378,	376,	374,	372,	370,	368,	366,	364	361,	359,	357,	355,	440

2013

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Всь
Залишок за	154	152	151	149	147	145	144	142	140	138	137	135	135
Сплата	180,	178,	176,	174,	172,	170,	168,	166,	164,	162,	160,	157,	202
Погашення	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	208
Погашено	353,	351,	349,	347,	345,	343,	341,	339,	337,	335,	333,	331,	411

2014

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Всь
Залишок за	133	131	130	128	126	125	123	121	1197	1180	1163	114	1145
Сплата	155,	153,	151,	149,	147,	145,	143,	141,	139,	137,	135,	133,	173
Погашення тіла	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	208
Погашено	329,	327,	325,	323,	321,	319,	317,	315,	313,	311,	309,	307,	382

2015

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Всь
Залишок за	112	111	109	107	105	104	102	100	989	972	954	937	937
Сплата	131,	129,	127,	125,	123,	121,	119,	117,	115,	113,	111,	109,	144
Погашення тіла	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	208
Погашено	305,	303,	301,	299,	297,	295,	293,	291,	289,	287,	285,	282,	352

2016

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Всь
Залишок за	920	902	885	868	850	833	815	798	781	763	746	729	729
Сплата	107,	105,	103,	101,	99,2	97,2	95,2	93,1	91,1	89,1	87,1	85,0	1154
Погашення тіла	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	208
Погашено	280,	278,	276,	274,	272,	270,	268,	266,	264,	262,	260,	258,	323

2017

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Залишок за	7118	6944	6770	6597	6423	6250	6076	5902	5729	5555	5382	5208	
Сплата відсотків	83,0	81,0	78,9	76,9	74,9	72,9	70,8	68,8	66,8	64,8	62,7	60,7	
Погашення тіла	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	
Погашено всього	256,	254,	252,	250,	248,	246,	244,	242,	240,	238,	236,	234,	

2018

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Залишок за	5034	4861	4687	4514	4340	4166	3993	3819	3645	3472	3298	3125
Сплата відсотків	58,7	56,7	54,6	52,6	50,6	48,6	46,5	44,5	42,5	40,5	38,4	36,4
Погашення тіла	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,
Погашено всього	232,	230,	228,	226,	224,	222,	220,	218,	216,	214,	212,	210,

2019

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Залишок за	2951	2777	2604	2430	2257	2083	1909	1736	1562	1389	1215	1041
Сплата відсотків	34,4	32,4	30,3	28,3	26,3	24,3	22,2	20,2	18,2	16,2	14,1	12,1
Погашення тіла	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,	173,
Погашено всього	208,	206,	203,	201,	199,	197,	195,	193,	191,	189,	187,	185,

2020

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	1	1	Всього
Залишок за	868,21	694,6	520,99	347,38	173,77	0,16	0	0	0	0	0	0	0
Сплата відсотків	10,13	8,1	6,08	4,05	2,03	0	0	0	0	0	0	0	30,3
Погашення тіла	173,61	173,61	173,61	173,61	173,61	173,61							1041
Погашено всього	183,74	181,71	179,69	177,66	175,64	173,61	0	0	0	0	0	0	1072

Класифікація бізнес-центрів

Клас «А»

1. Розташовані в центральній діловій частині міста
2. Нові будівлі (менш, ніж 3 роки)
3. Зручні під'їзні шляхи, підземний паркінг (одне машиномісце на 100 м² бізнес-центру)
4. Максимально відкрите планування приміщень (open space)
5. Якісні центральні системи кондиціонування, вентиляції, опалення, інженерного забезпечення, систем безпеки (відеоспостереження, сигналізація).
Можливість установки фальш-підлог і підвісних стель

Клас «В» і «В+»

1. Розташовані на периферії центральної частини міста
2. Якісно реконструйовані адміністративні будинки чи збудовані в останні 10 років
3. Підземний паркінг може бути замінений наземною автостоянкою з охороною
4. Допускається неефективне планування приміщень
5. Система центрального кондиціонування і вентиляції

Клас «С»

1. Розташований у прилеглих до центрального районах міста
2. Переважно реконструйовані адміністративні будинки
3. Ремонт виконаний з використанням недорогих матеріалів
4. Коридорна система планування приміщень
5. Інженерне забезпечення невисокої якості, зношені комунікації, повна відсутність системи центрального кондиціонування
6. Незручні під'їзні шляхи і відсутність цивілізованого паркінгу

Повна адмін будівля відповідно до класифікації та обраної стратегії відповідає бізнес-центру класу «В+»

Класифікація складських приміщень

КЛАС А+

Обов'язкові критерії :

- Сучасне першоповерхове складське будівля з легких металоконструкцій та сендвічпанелів, бажано прямокутної форми, без колон чи з кроком колон не менш 12 метрів, з відстанню між про летами не менш 24 метрів.
- Площа забудівлі – 40-45 %.
- Рівна бетонна підлога з анти пороховим покриттям, з навантаженням не менш 5 тон на 1 м2, на рівні 1,2 метрів від рівня землі.
- Висота стелі – не менш 13 метрів, дозволяючи встановлення багаторівневого стелажного приладдя (6-7 ярусів).
- Регулюючий температурний режим.
- Система пожежної сигналізації та автоматична система пожежегасіння.
- Система вентиляції.
- Система охоронної сигналізації та відео спостереження.
- Автономна електростанція та тепловий вузол.
- Достатня кількість автоматичних воріт докового типу (dock shelters) з навантажувально-розвантажувальними площадками регулюючою висотою (dock levelers) не менш 1 на 500 м2.
- Площадки для відстою великовантажних та паркових легкових автомобілів.
- Площадки для маневрування великовантажних автомобілів.
- Офісні приміщення при складі.
- Допоміжні приміщення при складі (вбиральні, душові, підсобні приміщення, роздягальні для обслуговуючого персоналу).
- Система обліку та контролю доступу співробітників.
- Оптико-волоконні телекомунікації.
- Загороджена та цілодобова охоронна, освітлювальна територія.
- Розташування поблизу центральних магістралей.
- Професійна система управління.

- Досвідний девелопер.

Бажанні, але не обов'язкові критерії :

- Залізодоріжна колія.

КЛАС А

Аналогічний класу А+ за винятком наступних пунктів :

- Крок колони повинен складати не менш 9 метрів.
- Площа забудівлі – 45-55%.
- Висота стель – не менше 10 метрів
- Такі критерії, як «Досвідний девелопер», «Система обліку та контролю доступу співробітників», « Автономна електропідстанція та тепловий вузол », «Ж/д ланка» відносяться до бажаних.

КЛАС В +

Аналогічний класу А+ за винятком наступних пунктів :

- Одноповерхове складське приміщення, бажано прямокутної форми, побудоване чи реконструйоване.
- Площа забудівлі – 45-55%.
- Відсутність посилення до кроку колони та відстані між пролетами.
- Висота стель – не менше 8 метрів.
- Кількість автоматичних воріт докового типу (dock shelters) не менш 1 на 1000 м².
- Пандус для розвантаження автотранспорту.
- Такі критерії, як «Досвідний девелопер», «Система обліку та контролю доступу співробітників», « Автономна електропідстанція та тепловий вузол », «Ж/д ланка» відносяться до бажаних.

КЛАС В

Обов'язкові критерії :

- Одно - двохповерхове складське приміщення, бажано прямокутної форми, заново побудоване чи реконструйоване промислове приміщення.
- У випадку двохповерхового будівництва необхідна наявність достатнього кількості вантажних ліфтових (піднімачів) вантажопідйомністю не менш 3-х тон, не менш 1 на 2000 м2.
- Висота стель – не менше 6 метрів.
- Підлога – асфальт чи бетон без покриття.
- Система опалення.
- Система пожежної сигналізації та автоматична система пожежогашення.
- Пандус для розвантаження автотранспорту.
- Площадка для відстою та маневрування великовантажних автомашин.
- Охорона по периметру території.
- Телекомунікації.
- Система охоронної сигналізації та відео спостереження.
- Допоміжні приміщення при складах.

Бажанні, але не обов'язкові критерії :

- Система вентиляції.
- Офісні приміщення при складі.
- Система обліку та контролю доступу співробітників.
- Автономна електростанція та тепловий вузол.
- Ж/д ланка.

КЛАС С

Обов'язкові критерії :

- Капітальне виробниче приміщення чи утеплювальний ангар.
- Висота стель – не менше 4 метрів.
- Підлога – асфальт чи бетон без покриття.

Бажанні, але не обов'язкові критерії :

- У випадку багатоповерхової будівлі – вантажні ліфти (підйомники).
- Ворота на нульовій відмітці.
- Система пожежної сигналізації та автоматична система пожежегасіння.
- Система вентиляції.
- Система опалення.
- Офісні приміщення при складі.
- Ж/д ланка.
- Пандус для розвантаження автотранспорту.
- Охорона по периметру території.
- Телекомунікації.
- Допоміжні приміщення при складах.