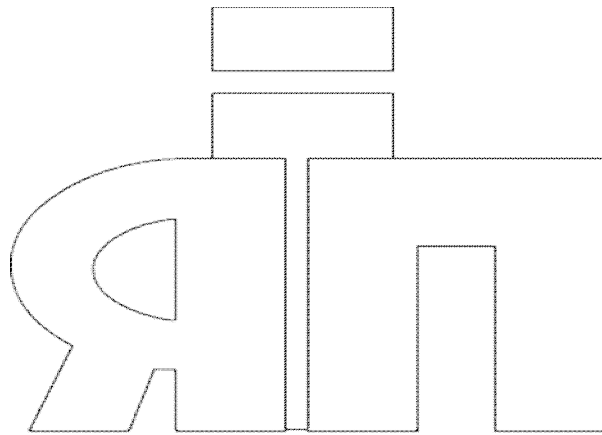


ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішенням Яворівської районної
ради № _____ від _____

КОНЦЕПЦІЯ
ЯВОРІВСЬКОГО
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ



Зміст

1. Вступ
2. Назва індустріального парку
3. Ініціатор створення індустріального парку
4. Мета, завдання створення та функціональне призначення індустріального парку
5. Місце розташування та розмір земельної ділянки;
6. Строк, на який створюється індустріальний парк;
7. Вимоги до учасників індустріального парку;
8. Сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо;
9. План розвитку індустріального парку;
10. Ресурси, необхідні для створення та функціонування індустріального парку, джерела їх залучення
11. Організаційна модель функціонування індустріального парку
12. Очікувані результати функціонування індустріального парку
13. Фактори ризику

1. Вступ

Концепція Яворівського індустріального парку в Яворівському районі Львівської області є базовим документом для формування стратегії його розвитку, що відображає ключові напрямки, параметри і умови створення та функціонування парку в перспективі.

Концепція розроблена відповідно до законів України «Про індустріальні парки», «Про інвестиційну діяльність», «Про інноваційну діяльність», «Про оренду землі», «Про регулювання містобудівної діяльності», Земельного Кодексу, Податкового Кодексу, Бюджетного Кодексу, інших нормативно-правових актів, які регулюють питання господарської діяльності, та спрямована на виконання Доручення Президента України від 22 березня 2012 року «Щодо прискорення реалізації національних проєктів, визначення нових пріоритетів та розширення переліку національних проєктів з урахуванням актуальних задач по відновленню економічного росту та модернізації економіки держави». Концепція враховує завдання щодо соціально-економічного розвитку Львівської області, визначені «Стратегією розвитку Львівщини», «Програмою соціально-економічного розвитку Львівщини» та «Програмою інвестиційного розвитку Львівської області» та узгоджується з завданнями, передбаченими «Програмою соціально-економічного розвитку Яворівського району».

Концепція є підставою для:

- прийняття ініціатором рішення про створення індустріального парку та визначення умов конкурсу з вибору керуючої компанії;
- укладення договору про створення та функціонування індустріального парку між ініціатором створення та керуючою компанією;
- включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків;
- надання державної підтримки індустріальному парку відповідно до вимог чинного законодавства;
- розроблення та реалізації бізнес-плану індустріального парку;
- розроблення та затвердження проєктів та схем розміщення об'єктів на території індустріального парку;
- визначення умов і вимог до учасників індустріального парку;
- розроблення та реалізації стратегічних та поточних управлінських рішень зі створення та функціонування індустріального парку;
- формування єдиного підходу ініціатора та керуючої компанії до питань, що стосуються забудови індустріального парку та його розвитку.

Ініціатором створення індустріального парку виступає Яворівська районна рада. Створення Яворівського індустріального парку підтримується Львівською обласною радою та державною адміністрацією.

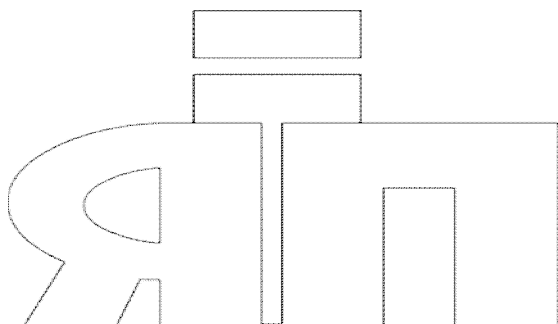
Концепція побудована за результатами аналітичних досліджень та розрахунків, проведених за оприлюдненими статистичними даними, результатами наукових досліджень, прогностичними показниками та на підставі проведеного стратегічного аналізу подальшого розвитку рекультивованих територій в Яворівському районі.

Розробка концепції Яворівського індустріального парку в Яворівському районі здійснена за допомогою консультативної підтримки ГО «Інститут Регіонального Розвитку» м. Львів та за фінансуванням проекту ЄС РВU/0486/11 Програми Транскордонного Співробітництва Польща-Білорусь-Україна 2007-2013.

2. Назва індустріального парку

- українською мовою: **Яворівський індустріальний парк** ;
- англійською мовою: **Yavoriv Industrial Park** .

Логотип Яворівського індустріального парку являє собою стилізовані перші букви назви «**Яворівський Індустріальний Парк**» розташовані у вигляді стилізованого промислового об'єкту з буквою І у вигляді димової труби.



3. Ініціатор створення індустріального парку

Ініціатором створення Яворівського індустріального парку виступає Яворівська районна рада. Індустріальний парк створюється в Яворівському районі Львівської області на рекультивованих землях ДП «Сірка».

Дані про ініціатора створення парку:

Назва	Яворівська районна Рада
Голова ради	Карпа Іван Петрович
Заступник голови	Сичак Володимир Федорович
Адреса	Львівська обл., м. Яворів, вул. Івана Франка, 8
Телефон	03259 2-12-54; 03259 2-13-43
WWW	http://yavoriv-rajrada.org.ua



Прапор Яворівського району

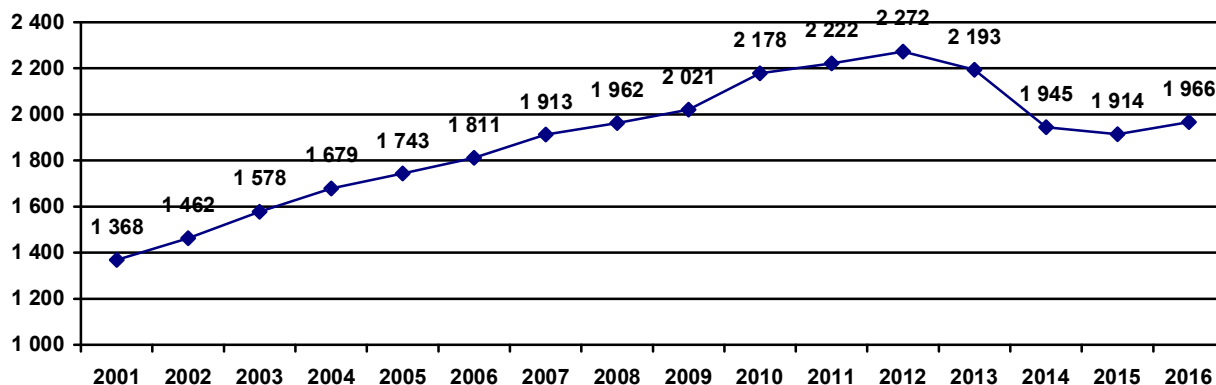


Герб Яворівського району

Яворівська районна рада є органом місцевого самоврядування, що представляє спільні інтереси громади Яворівського району у межах повноважень, визначених Конституцією України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» та іншими законами, а також повноважень, переданих їм сільськими, селищними, міськими радами в межах району.

Яворівський район Львівської області – це високо розвинутий, сучасний регіон, в якому на практиці втілюються принципи соціального партнерства між органами місцевого самоврядування, бізнесом, наукою і освітою, фінансовими організаціями та інститутами громадянського суспільства. На Яворівщину припадає 3,4 % від загальної кількості підприємств Львівщини або близько 2000 суб'єктів господарської діяльності. Щорічний приріст числа суб'єктів господарської діяльності за останні 10 років значно випереджав середній показник по області і становив в середньому 4,5 % в рік, що свідчить про відносно привабливіші, порівняно з іншими районами області, умови ведення бізнесу.

Кількість суб'єктів в ЄДРПОУ по Яворівському району, од. на початок року
За даними ЛОУС



На відміну від Львівської області, де основну частку за кількістю займають підприємства торгівлі та послуг, в структурі підприємництва Яворівського району суб'єкти обробної промисловості займають частку в 16,1 %.

Галузева структура підприємництва Яворівського району за сферою діяльності
на початок 2012 року. За даними ЛОУС

	Кількість, од	Частка, %
Всього	1 914	100,0
сільське господарство	128	6,7
рибне господарство	6	0,3
добувна промисловість	13	0,7
обробна промисловість	308	16,1
виробництво електроенергії, газу та води	11	0,6
будівництво	107	5,6
оптова та роздрібна торгівля	343	17,9
готелі та ресторани	44	2,3
транспорт і зв'язок	63	3,3
фінансова діяльність	17	0,9
операції з нерухомістю	193	10,1
державне управління	96	5,0

освіта	100	5,2
охорона здоров'я та соціальна допомога	84	4,4
колективні, громадські та особисті послуги	329	17,2
Дані про вид діяльності за КВЕД відсутні	69	3,6

Яворівський район має належний виробничо-господарський потенціал для економічного зростання. Пріоритетними видами економічної діяльності є промисловість і сільське господарство, які сумарно в структурі економіки району складають 92 відсотки.

Структура економіки Яворівського району за видами економічної діяльності в 2015 році

За даними Яворівської районної ради

Види економічної діяльності	Частка, %
Промисловість	70,0
Сільське господарство	22,0
Будівництво	1,5
Діяльність транспорту та зв'язку	3,5
Операції з нерухомим майном	1,4
Інші	1,6

У 2015 році в районі обліковувалося 47 підприємств промисловості, з яких 1 підприємство добувної галузі, 45 підприємств обробних галузей та 1 підприємство з виробництва та розподілу газу, тепла та води. У січні-грудні 2014 року обсяг реалізації продукції промислових підприємств району за оперативними даними склав 2,1 млрд. грн., що становить 131,3 % до реалізованої продукції у 2013 році.

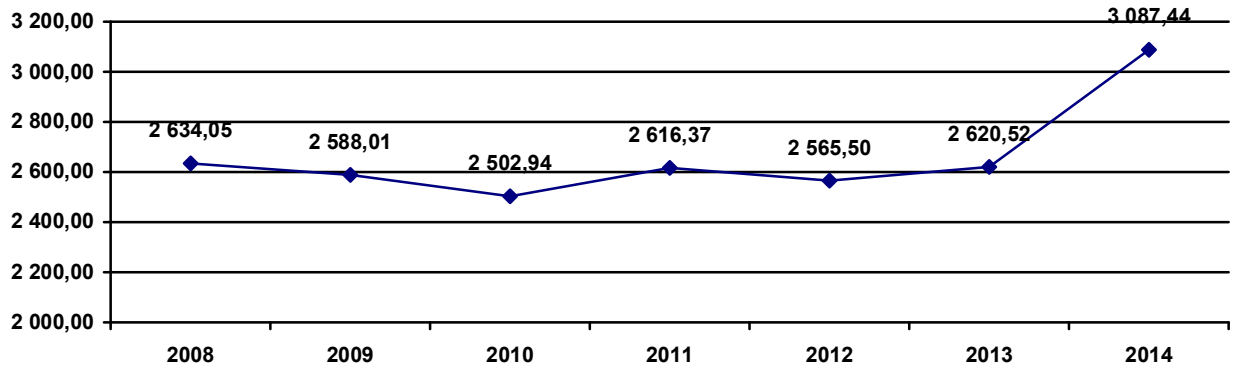
Структура промисловості Яворівського району за видами діяльності в 2015 році
За даними Яворівської районної ради

Види економічної діяльності	Частка, %
Хімічна та нафтохімічна промисловість	34,0
Обробка металу	32,0
Харчова промисловість та переробка сільськогосподарської продукції	10,0
Легка промисловість	8,0
Виробництво деревини та виробів з неї	4,0
Целюлозно-паперова промисловість	4,0
Виробництво будівельних матеріалів	3,0
Добувна промисловість	2,0
Виробництво мінеральних виробів	2,0
Інші промислові виробництва	1,0

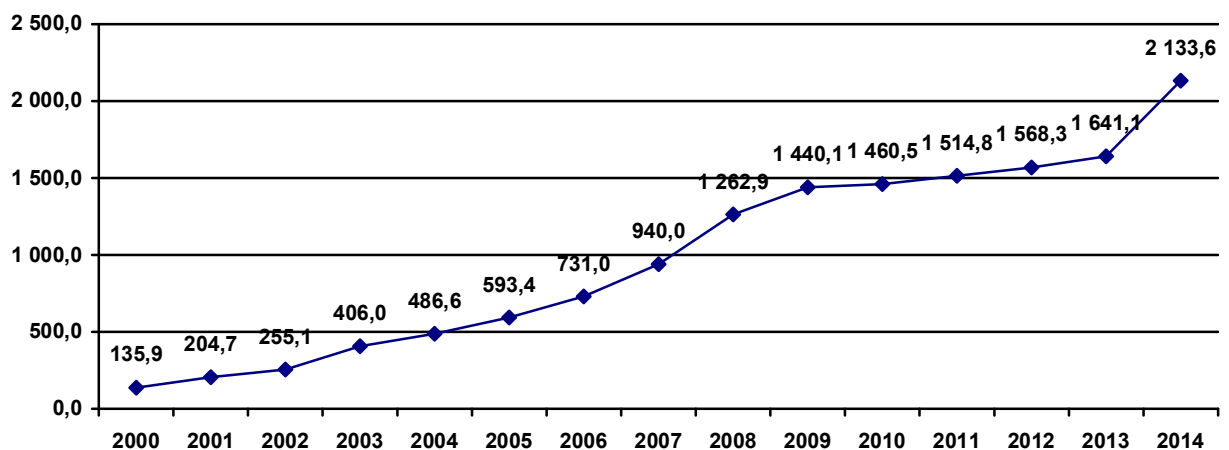
За вагою в структурі промислового виробництва представлені в районі галузі розміщуються в такій послідовності: хімічна і нафтохімічна, металургія та обробка металу, харчова промисловість та переробка сільськогосподарської продукції, легка промисловість, виробництво виробів з деревини, целюлозно-паперова, промисловість

з виробництва будівельних матеріалів, добувна промисловість, виробництво мінеральних виробів, інші промислові виробництва. Слід зазначити, що обсяг виробництва та реалізації продукції в сфері промислового виробництва зростає швидше ніж в середньому по суспільному господарству району.

Обсяг реалізованої продукції суб'єктами економічної діяльності Яворівського району, млн. грн. За даними ЛОУС



Обсяг реалізованої продукції промисловими підприємствами Яворівського району, млн. грн. За даними ЛОУС



Рейтинг Яворівського району за показниками соціально-економічного розвитку
За даними Інституту Регіональних Досліджень

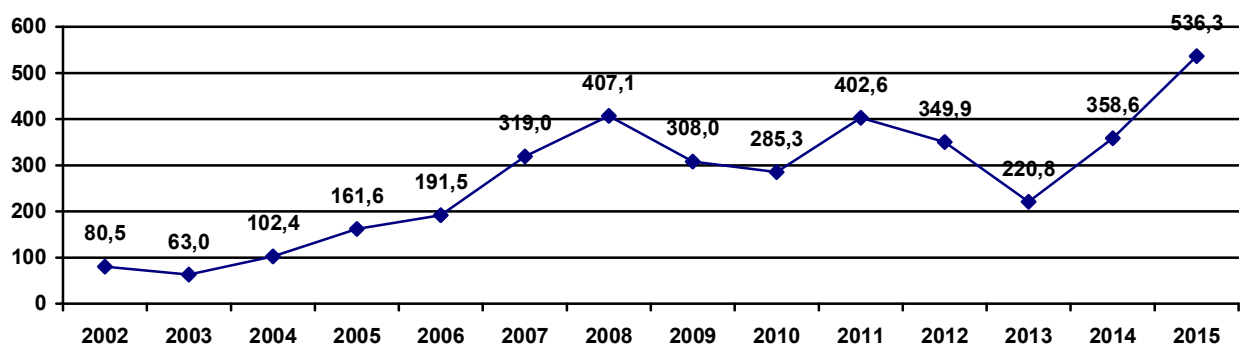
Показники	Рейтинг (місце) району	
	усереднено за 2005-2010 рр.	2011 р.
Інвестиції в основний капітал	4	5
Надходження прямих іноземних інвестицій	3	5
Обсяг реалізованої інноваційної продукції	3	2
Кількість інноваційно-активних промислових підприємств	3	3
Кількість підприємств, що реалізували інноваційну продукцію	4	3
Впровадження нових технологічних процесів	3	1
Обсяг реалізованої промислової продукції	2	7
Обсяг реалізованої продукції малих підприємств	3	3
Обсяг реалізованої сільськогосподарської продукції	5	6
Обсяг реалізованих послуг	6	9

Роздрібний товарооборот підприємств	6	5
Обсяг виконаних будівельних робіт	7	8
Експорт товарів	5	6
Імпорт товарів	2	2
Експорт послуг	4	6
Імпорт послуг	7	4

Згідно даних Інституту Регіональних Досліджень на протязі 2005 – 2011 років Яворівський район займав провідні місця в області за показниками соціально-економічного розвитку, зокрема, за показниками інноваційного розвитку та впровадження нових технологій, інвестицій в основний капітал, обсягу реалізованої продукції малих підприємств. Існують непогані перспективи економічного розвитку району в напрямку експорту товарів та послуг, що обумовлено зручним географічним розташуванням безпосередньо на кордоні з Європейською спільнотою.

Яворівський район займає п'яте місце серед 29 районів та міст області за обсягами капітальних інвестицій в економіку із загальним внеском в 2015 році в 536,3 млн. грн. (3,1 % від обсягів капітальних інвестицій на Львівщині). Як і в області, значна частка капітальних інвестицій району (35,1 %) припадає на власні кошти підприємств та організацій. Проте частка інвестицій за рахунок банківських кредитів в районі значно менша ніж в цілому по області (3,0 % в районі проти 10,2 % по області), що може свідчити про недостатньо розвинуту в районі банківську сферу.

Динаміка капітальних інвестицій Яворівського району, млн. грн.
За даними ЛОУС



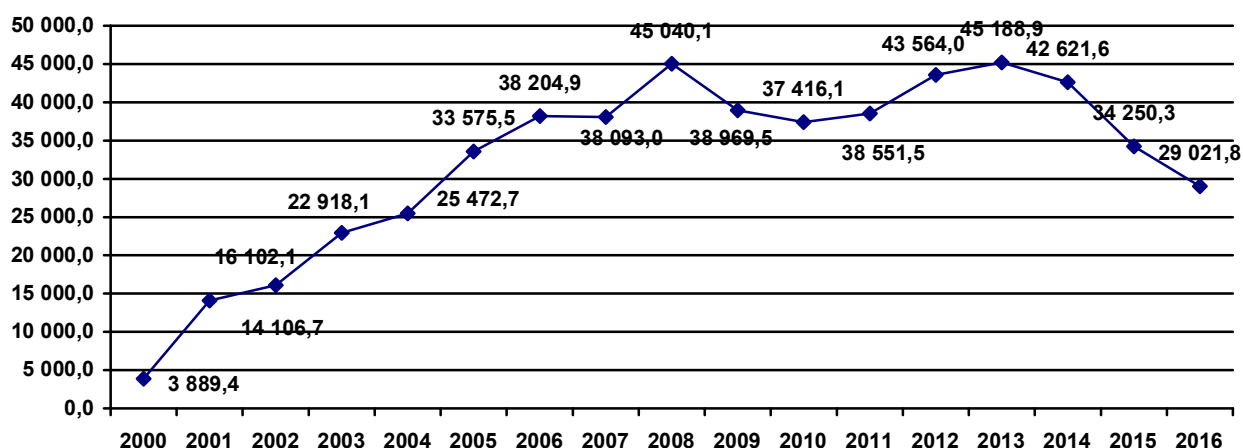
Порівняння структури капітальних інвестицій на Львівщині в цілому та в Яворівському районі показує, що частка інвестицій в переробну промисловість майже співпадає (відповідно 15,9 та 15,4 %). Яворівщина в порівнянні з областю має більшу частку інвестицій в виробництво електроенергії та води, в державне управління та розвиток комунальних послуг. Суттєво більшою є частка інвестицій в будівельну сферу (59,8 % проти 20,1 % по області). Район суттєво поступається за питомою вагою інвестицій в інші сфери господарської діяльності, в першу чергу, в сільське господарство, торгівлю, туристичну сферу, банківську сферу та операції з нерухомим майном.

Структура капітальних інвестицій в Львівській області
та Яворівському районі в 2015 р.
За даними ЛОУС

	Область	Район
Сільське господарство	3,3	1,3
Промисловість	24,2	23,6
Добувна промисловість	1,0	0,1
Переробна промисловість	15,9	15,4
Виробництво електроенергії, газу та води	7,4	8,1
Будівництво	20,1	59,8
Торгівля; ремонт	8,4	1,5
Діяльність готелів та ресторанів	1,4	0,0
Діяльність транспорту і зв'язку	7,9	5,2
Фінансова діяльність	0,8	0,0
Операції з нерухомим майном	26,6	1,0
Державне управління	2,8	4,6
Освіта	1,0	0,1
Охорона здоров'я	2,6	1,5
Надання комунальних послуг	1,0	1,5

За обсягами прямих іноземних інвестицій Яворівський район посідає п'яте місце в області із загальною сумою інвестицій близько 30 млн. дол. США в 2016 р. Середньорічний приріст прямих іноземних інвестицій в Яворівському районі за останнє десятиріччя становив в середньому 7,7 % в рік за винятком останніх чотирьох кризових років.

Динаміка прямих іноземних інвестицій в Яворівському районі, тис. дол. США
За даними ЛОУС



На відміну від загальної структури іноземних інвестицій Львівщини, де на частку переробної промисловості припадає 26,7 %, в Яворівському районі спрямовано в цю галузь 76,5 % їх сумарного обсягу. Частки в структурі інвестицій в промислове виробництво району розподілені відносно рівномірно між сферами виробництва (виняток становлять целюлозно-паперове виробництво та виробництво неметалевої мінеральної продукції).

Структура іноземних інвестицій в сферу промисловості Яворівського району в 2011 р.
За даними ЛОУС

	ПП, тис. дол. США	Частка, %
Переробна промисловість	29021,8	100,0
виробництво харчових продуктів	6934,7	23,9
легка промисловість	3902,6	13,4
оброблення деревини	4787,9	16,5
целюлозно-паперове виробництво	137,7	0,5
Нафтохімічна промисловість	3274,5	11,3
виробництво неметалевої продукції	932,6	3,2
металургійне виробництво	4497,6	15,5
машинобудування	4554,2	15,7

Структура інвестицій в Яворівський район за країнами походження коштів значно відрізняється від структури інвестицій області. Найбільшим інвестором виступає Великобританія із часткою 44,5 %, 20,3 % інвестовано В'єтнамом та ще 12,1 % надійшло з Данського королівства. Традиційний лідер інвестицій Кіпр на рівні з Китаєм займає лише 1,2 % в їх загальному обсягові.

Структура іноземних інвестицій Яворівського району за країнами походження в 2011 р.
За даними ЛОУС

	ПП, тис. дол. США	Частка, %
Яворівський район	37 917,5	100,0
Велика Британія	16 883,4	44,5
В'єтнам	7 694,4	20,3
Данія	4 606,2	12,1
Іспанія	2 752,7	7,3
Італія	2 102,4	5,5
Канада	1 159,6	3,1
Кіпр	473,0	1,2
Китай	450,2	1,2
інші	1 795,6	4,7

Програмою соціально-економічного розвитку району на поточний період передбачено, що в економічній сфері розвиток буде здійснено за рахунок:

- Модернізації виробничої сфери, впровадження сучасного технологічного обладнання
- Впровадження нових технологій
- Підтримки та супроводження нових інвестицій
- Створення сприятливих умов для відкриття нових підприємств
- Розширення асортименту продукції за рахунок сприяння в просуванні продукції
- Підтримки зв'язків місцевих підприємств з зовнішніми ринками
- Активізації інноваційної діяльності підприємств
- **Створення на території району індустріального парку**
- Впровадження енергозберігаючих технологій та підвищення енергоефективності

4. Мета, завдання створення та функціональне призначення індустріального парку

4.1. Мета створення індустріального парку.

Основною метою створення Яворівського індустріального парку є забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності Яворівського району шляхом:

- активізації інвестиційної діяльності в районі, залучення інвестицій;
- створення нових робочих місць;
- розвитку сучасної виробничої інфраструктури;
- запровадження сучасних технологій виробництва;
- застосування світового досвіду організації промислового виробництва.

Яворівський індустріальний парк планується створити шляхом облаштування територій рекультивованих земель ДП «Сірка» необхідною інженерно-технічною інфраструктурою для розміщення нових об'єктів у сфері промислового виробництва, інновацій, логістики, супутнього сервісу, спрямованих на забезпечення економічного розвитку району, підвищення його конкурентоздатності, активізації інвестиційної та інноваційної діяльності, покращення соціальних стандартів для мешканців району.

4.2 Завдання створення індустріального парку.

Індустріальний парк створюється на засадах державно-приватного партнерства з метою сприяння вирішенню наступних завдань:

1. Підвищення іміджу Яворівського району та Львівщини як надійного партнера.
2. Промоції Яворівського району як в країні, так і за її межами.
3. Покращення інвестиційного клімату на Львівщині.
4. Зміцнення довіри інвесторів до держави Україна.
5. Підвищення рівня ділової активності бізнес-середовища.
6. Підтримка та сприяння розвитку малого та середнього підприємництва
7. Підвищення соціальних стандартів для населення шляхом:
 - збільшення надходжень до бюджетів усіх рівнів;
 - створення нових робочих місць; зменшення рівня безробіття;
 - сплати орендної плати за користування земельною ділянкою, в межах якої буде розміщено індустріальний парк;
 - створення екологічно чистих промислових підприємств;
 - збільшення середнього рівня заробітної плати в районі;
 - активізації міжгалузевої кооперації;
 - підвищення професійного рівня працівників;
 - гальмування освітньої та трудової міграції населення;
 - активізації виробничої діяльності на всіх ланках виробничого ланцюга.
8. Впровадження новітніх інноваційних рішень у виробництві продукції.
9. Впровадження енергозберігаючих технологій.
10. Зростання обсягів зовнішньоекономічної діяльності.

Створення індустріального парку сприятиме вирішенню ряду завдань районного значення:

1. Покращення інвестиційної привабливості району.
2. Створення промислового кластеру спрямованого на активізацію зовнішньоекономічної діяльності.
3. Насичення ринку новою конкурентоспроможною продукцією вітчизняного виробництва.
4. Збільшення експортного потенціалу місцевих підприємств.
5. Сприяння розвитку малого і середнього бізнесу, що спеціалізується на наданні супутніх послуг учасникам індустріального парку.
6. Створення нових виробничих потужностей на основі інноваційних технологій з високим рівнем конкурентоспроможності.
7. Зменшення безробіття шляхом створення нових робочих місць.
8. Розвиток соціально-побутової, транспортної та комунальної інфраструктури району.
9. Покращення добробуту та рівня життя населення району.

4.3. Функціональне призначення індустріального парку.

Функціональне призначення індустріального парку полягає у розбудові сучасного виробничо-промислового комплексу з розвиненою інженерно-технічною та транспортною інфраструктурою, логістично-складськими, адміністративними приміщеннями та комплексом супутніх послуг, які будуть використовуватися учасниками парку (інвесторами) для створення і розвитку промислового виробництва. Земельна ділянка учасникам парку може бути надана на умовах оренди або викупу.

4.4. Пріоритетні напрямки діяльності на території індустріального парку.

Пріоритетні напрямки діяльності парку обрані, виходячи із потенційних стратегічних можливостей району та дії наступних факторів:

- Розташування Яворівського району на традиційних транспортних коридорах імпорту продукції в Україну
- Наявність міжнародних зв'язків району з західними партнерами, в першу чергу партнерами з ЄС.

Яворівський район знаходиться на основних транспортних коридорах між країнами ЄС та Україною. Таке розташування дозволяє значно знизити транспортні витрати, логістичні витрати та полегшити залучення інвестицій, технологій та інновацій в регіон. Наявність поблизу відразу трьох митних переходів дозволяє швидко і дешево забезпечити вихід на ринки Люблинського та Підкарпатського воєводств по міжнародних транспортних коридорах на Варшаву та Краків, що робить для району перспективним орієнтацію на ринки ЄС особливо в умовах підписання угоди про асоціацію і розширення зовнішньої торгівлі. В зворотному напрямку лежить міжнародна траса М10 на Львів з подальшою перспективою на внутрішні ринки в напрямку на Луцьк (trasa Н17), Київ (міжнародна траса М06), Тернопіль (trasa Н02), та Ужгород – Чоп (міжнародна траса М06).

Виходячи з цього, економічно доцільними варіантами спеціалізації Яворівського індустріального парку є:

1. Виробництво продукції, що заміщає імпорт з країн ЄС для внутрішнього ринку
2. Виробництво продукції для експорту в країни ЄС (виробництво на основі давальницької сировини)
3. Логістичні послуги з оптимізації транспортних потоків в зовнішньоекономічному обороті між ЄС та Україною

4.4.1. Виробництво продукції, що заміщає імпорт з країн ЄС для внутрішнього ринку

За даними Держкомстату, внутрішній ринок щороку споживає промислової продукції на 1,4 трлн. грн. з яких продукція українського виробництва становить лише 58,9 %. Таким чином, близько половини продукції, що споживається в Україні, припадає на імпортні поставки. Країни ЄС на сьогодні виступають основними партнерами в зовнішній торгівлі України і займають 30,9 % в структурі українського імпорту.

Структура імпорту продукції із країн ЄС в 2012 р.
За даними Держкомстату

Товарні групи	Імпорт, тис. дол. США	Частка, %
Машини та обладнання	5 554 435,3	21,2
Продукція хімічної промисловості	4 732 401,0	18,1
Засоби транспорту	3 364 522,0	12,9
Полімерні матеріали, пластмаси	2 114 368,9	8,1
Мінеральні продукти	2 036 888,1	7,8
Метали та вироби з них	1 581 962,4	6,0
Готові харчові продукти	1 257 855,2	4,8
Маса з деревини	1 151 146,2	4,4
Текстильні матеріали та вироби	664 617,1	2,5
Інші	476 001,1	8,7

Лідером імпорту в Україну з країн ЄС (21,2 % в структурі імпорту) виступає товарна група машини та обладнання. В 65,6 % випадків імпортується обладнання для модернізації основних фондів вітчизняних підприємств. За даними Держкомстату в 2012 році обсяг реалізованої продукції в сфері виробництва машин та обладнання становив 213,0 млрд. грн., експортовано було обладнання на суму 7,0 млрд. дол. США або 56,2 млрд. грн., імпортовано на суму 13,2 млрд. дол. США або 105,4 млрд. грн. Таким чином загальну ємність ринку машин і обладнання можна оцінити в 262,3 млрд. грн. без врахування тіньової складової ринку. З огляду, що обробка металу займає в структурі виробництва Яворівщини 32,0 %, даний напрямок можна визначити пріоритетним для розвитку району. Найбільш привабливим може бути сегмент виробництва комплектуючих та запасних частин для обладнання з країн ЄС, що імпортуються вітчизняними підприємствами.

Ще одним лідером українського імпорту з ЄС виступає продукція хімічної промисловості. Одночасно дана сфера виробництва є переважаючою в структурі промислового виробництва Яворівського району. В загальній структурі імпорту в

Україну 45,8 % займає продукція фармацевтичної промисловості. В Яворівському районі хімічна галузь представлена виробництвом фарб та хімічної продукції з сірчаних відходів. Хоча ємність ринку фармацевтичної продукції в Україні надзвичайно висока, проте організація такого виробництва в Яворівському індустріальному парку є недоцільною через відсутність місцевої сировини.

Обсяг імпорту транспортних засобів в Україну з ЄС становить 3,4 млрд. дол. США, з них 88,8 % припадає на автомобільний транспорт. Всього в Україну в 2012 році було імпортовано автомобільного транспорту на суму 6,0 млрд. дол. США (47,6 млрд. грн.), експортовано на суму 585,5 млн. дол. США (4,7 млрд. грн.), обсяг внутрішньої реалізації становив 74,0 млрд. грн. Таким чином внутрішній ринок України без врахування перепродажу автомобілів, що були в користуванні, можна оцінити в 116,9 млрд. грн. в рік. З врахуванням спеціалізації Яворівщини на обробці металів, можна припустити, що найбільш привабливим сегментом даного ринку може стати виробництво запасних частин та комплектуючих для імпортованих автомобілів.

В структурі імпорту полімерних матеріалів 83,8 % припадає на імпорт виробів з пластмас. З врахуванням обсягів виробництва (15,8 млрд. грн.), експорту (780,1 млн. дол. США) та імпорту (3,4 млрд. дол. США), загальну ємність ринку виробів з пластмас можна оцінити в 36,9 млрд. грн. Хоча виробництво пластмасової продукції сьогодні не представлено в Яворівському районі, проте його організація не потребує значних витрат та складних технологічних процесів. Крім того, даний напрямок діяльності може кооперуватися з виробництвом комплектуючих і запасних частин для продукції машинобудування та виробництва автотранспортних засобів.

Привабливим сегментом для виробництва продукції, що заміщає імпорт, можуть стати металеві вироби. Загальна ємність даного ринку на сьогодні оцінюється в 8,2 млрд. грн., проте ємність ринку динамічно зростає навіть в умовах економічної кризи. Крім того даний вид економічної діяльності є лідером промислового виробництва Яворівського району та може виступати в кооперації з іншими пріоритетними напрямами діяльності індустріального парку.

В разі успішної реалізації проектів в названих сферах (виробництво запасних частин і комплектуючих для машинобудування, виробництво запасних частин та комплектуючих для автотранспортних засобів, металообробка та виробництво пластмасових виробів), парк може розширити діяльність в інших перспективних імпортозамінних напрямках, таких, як виробництво харчових продуктів та продукції легкої промисловості.

4.4.2. Виробництво продукції для експорту в країни ЄС (давальницька сировина)

В структурі загальноукраїнського експорту країни ЄС в 2012 році займали частку в 24,8 % із загальним обсягом експорту в 17,1 млрд. дол. США. В контексті перспектив підписання угоди з ЄС та спрощення процедури експорту товарів для суб'єктів господарювання відкриваються сприятливі можливості, особливо суб'єктів прикордонних територій. Згідно даних ЛОУС в 2012 році обсяги експорту підприємств району становили 44,2 млн. грн. або 23,6 % від обсягів всього промислового виробництва Яворівщини. При цьому 56,9 % експорту припадало на країни Європи, 24,0 % на країни СНД та ще 19,1% на інші країни світу. Зменшення ввізного мита та квот на поставку продукцію в країни ЄС, що передбачені угодою про

асоціацію, можуть істотно збільшитись обсяги експорту до європейських країн (за різними оцінками експорт може зрости на 10 – 30 %). Сприятливим фактором є те, що в структурі експорту Львівщини значну частку займає продукція, що виробляється підприємствами району. Велика частина продукції, що експортується в країни ЄС, виготовляється на умовах давальницької сировини. Так в 2011 році Львівщина експортувала продукції, що виготовлена за умовами давальницької сировини, на суму 433,1 млн. дол. США. Середньорічний приріст обсягів експорту продукції з давальницької сировини за останні п'ять років становив 15,3 % в рік. В розрізі сфер економічної діяльності експорт давальницької сировини займає від 2 % в сфері виробництва продуктів харчування до 90 % в сфері легкої промисловості.

Структура експорту Львівщини в 2011 р.
За даними ЛОУС

Група	Частка, %
Продовольчі товари	32,0
Машинобудування	23,4
Деревина та вироби з неї	21,7
Легка промисловість	11,4
Хімічна продукція	2,6
Металообробка	3,0
Інші товарні групи	6,0

Експорт продукції на основі давальницької сировини на Львівщині в 2011 році
За даними ЛОУС

	тис. дол. США	Частка, %
Всього	433 132,7	100,0
Машини та електрообладнання	198 301,8	45,8
Легка промисловість	165 668,8	38,2
Метали та вироби з них	4 389,6	1,0
Інші товарні групи	64 772,5	15,0

Таким чином, в сегменті виробництва продукції для експорту в країни ЄС пріоритетними напрямками діяльності, як і в попередній групі, мають стати виробництво комплектуючих та запчастин для машинобудування та електрообладнання, автомобілебудування, металообробка. Додатковим напрямом діяльності може стати легка промисловість.

Основними перевагами для інвестування промислових виробництв індустріального парку є:

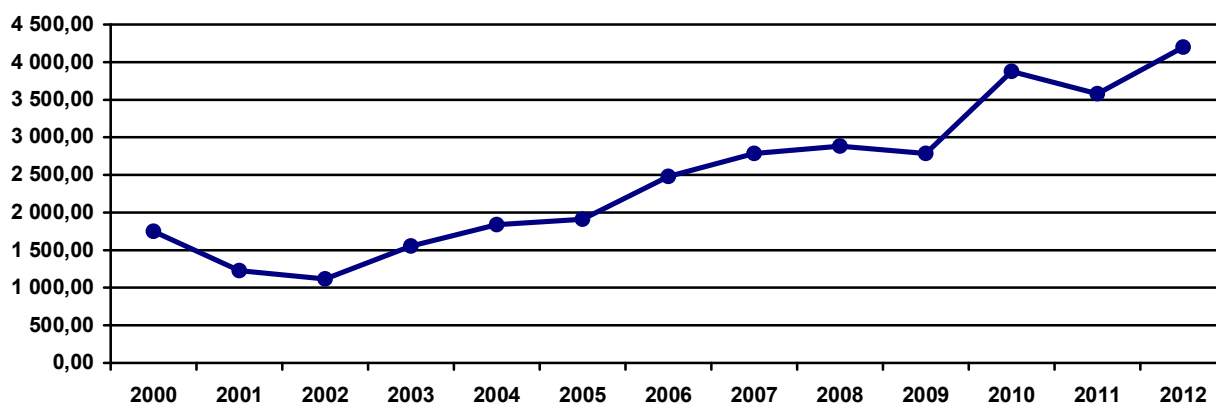
- Сприяння з боку місцевих органів управління, максимальне зменшення кількості адміністративних перепон та зусиль на отримання дозвільної документації
- Відносно дешева робоча сила з високим рівнем освіти та кваліфікації
- Зручне розташування на прикордонній з ЄС території, зменшення логістичних затрат

- Можливість знизити ціну на готову продукцію, яка аналогічна імпортній, за рахунок відносно невисоких митних ставок на імпорт матеріалів сировинної групи
- Можливість знизити ціну готової продукції за рахунок використання більш дешевих українських сировинних матеріалів
- Спільні зусилля по маркетингу і просуванню на внутрішньому ринку
- Ефекти від різних форм співпраці та партнерства з іншими учасниками парку.

4.4.3. Логістичні послуги з оптимізації транспортних потоків

Завдяки своєму географічному положенню, Львівська область займає значне місце в обслуговуванні транспортних потоків зовнішньоекономічної діяльності між Україною та країнами ЄС. Щорічний приріст вантажообігу області становить 15,2 % в рік.

Динаміка вантажообігу Львівської області, млн. ткм
За даними ЛОУС



Яворівський район має вигідне географічне розташування. Наявність поблизу відразу трьох митних переходів дозволяє швидко і дешево забезпечити вихід на ринки Люблинського та Підкарпатського воєводств по міжнародних транспортних коридорах на Варшаву та Краків, що робить для району перспективним орієнтацію на ринки ЄС особливо в умовах підписання угоди про асоціацію і розширення зовнішньої торгівлі. В зворотному напрямку лежить міжнародна траса М10 на Львів з подальшою перспективою на внутрішні ринки в напрямку на Луцьк (траса Н17), Київ (міжнародна траса М06), Тернопіль (траса Н02), та Ужгород – Чоп (міжнародна траса М06). Зручне розташування по відношенню до потенційних ринків збуту та на шляхах глобальної торгівлі дозволяє значно знизити транспортні та логістичні витрати. Організація митних логістичних складів на території індустріального парку дозволить спростити процедуру розмитнення продукції, що постачається з країн ЄС, а також митного оформлення орієнтованої на експорт в ЄС продукції, що вироблена на території індустріального парку. Крім того, безпосередня близькість розташування від митного кордону дозволяє забезпечити швидко та дешево поставку крупних транспортних партій продукції з подальшим їх роздрібненням та фасуванням до товарних партій продукції для подальшого транспортування на окремі ринки регіонів України.

5. Місце розташування та розмір земельної ділянки

Основною перевагою місця розташування парку є безпосередня близькість до кордону України з ЄС та наявність митних переходів на міжнародних трасах М10 та Е372.

Місце розташування парку знаходиться в Яворівському районі Львівської області. Районний центр Яворівського району є м. Яворів.

В районі налічується 129 населених пунктів з них:

- 2 міста (Яворів, Новояворівськ)
- 123 села
- 4 селища міського типу
- 4 селищних ради, 31 сільська рада



Безпосередньо на території індустріального парку знаходиться транспортна розв'язка, що має виходи в напрямках: смт. Немирів і далі через митний перехід в Рава-Руській на м. Замосць (Польща); м. Яворів і далі по трасі М10 на м. Львів; смт. Краковець і далі через митний перехід на м. Ярослав (Польща). В п'яти кілометрах від об'єкту розташовано митний перехід Грушів – Будоміж, що по трасі місцевого значення 866 веде до польського міста Любачув. Відстані від об'єкту до:

- митний перехід Краковець – 28 км.
- митний перехід в Раві-Руській – 34 км.
- митний перехід Грушів – 5 км.
- м. Львів – 68 км.
- м. Ярослав – 55 км.

- м. Замосць – 92 км.
- м. Любачув по прямій від об'єкту по трасі 866 – 17 км.

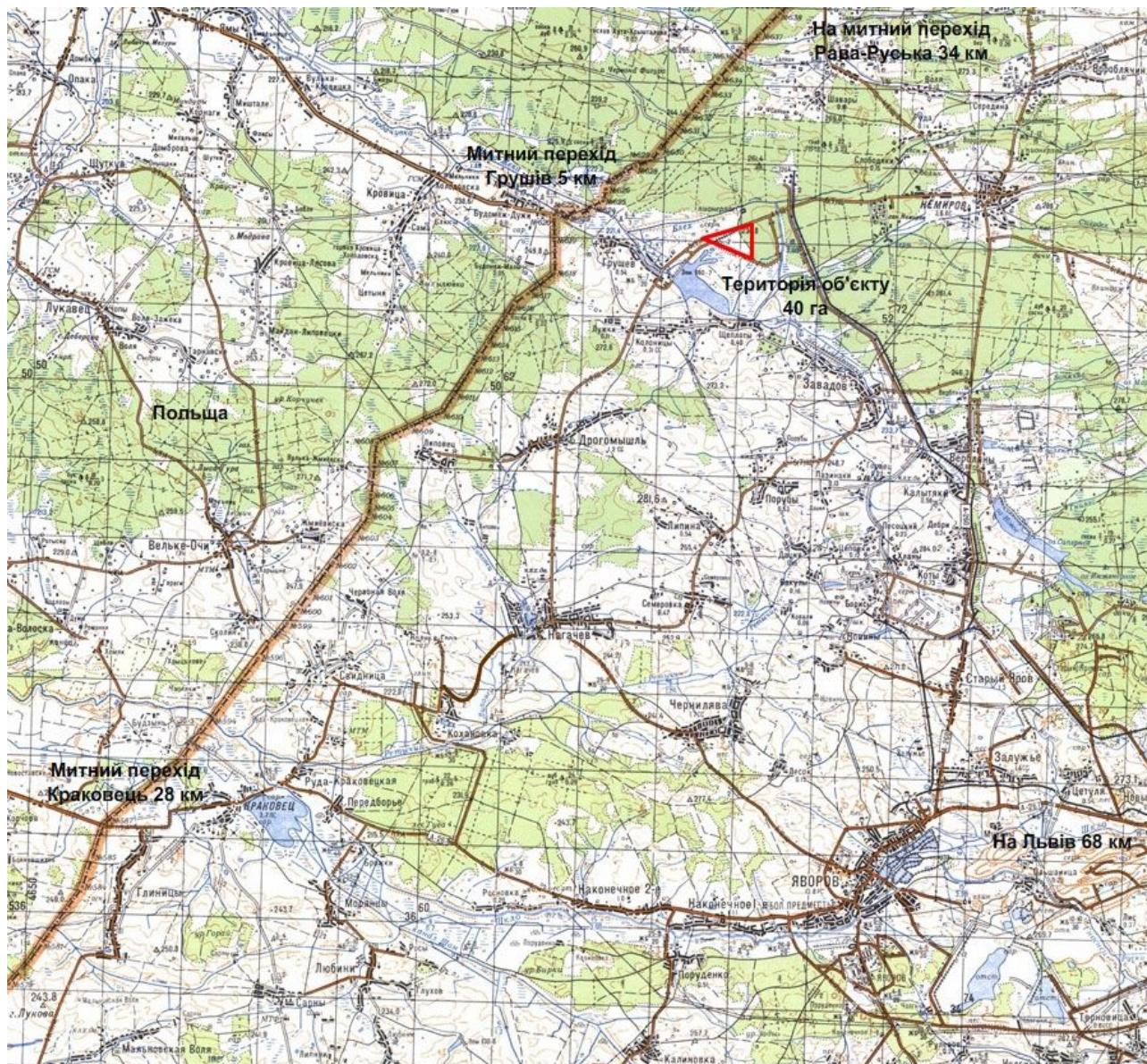
На відстані 500 м. від об'єкту розташована залізнична вітка в напрямку станції Вербляни в подальшому напрямку на станцію Львів.

Індустріальний парк розташовується на 2-х земельних ділянках, що на даний момент передані в розпорядження Яворівської районної ради:

- Земельна ділянка кадастровий номер 4625884200:01:000:0074 загальною площею 29,85 га
- Земельна ділянка кадастровий номер 4625855900:03:000:0078 загальною площею 10,15 га

Загальна площа земельної ділянки о у межах індустріального парку 40 га.

Цільове призначення земельних ділянок – 11.01 «Ведення виробничої діяльності», що дозволяє без затрат на зміну цільового призначення земель впроваджувати проект будівництва та розвитку індустріального парку. Відстань від місця розташування парку до польського кордону становить 5 км., що в перспективі дозволяє забезпечити власний транспортний коридор в напрямку м. Любачув (Польща) з можливістю розмитнення продукції на території об'єкту.



Територія парку являє собою земельну ділянку з рівною поверхнею, розташовану на висоті близько 230 м. над рівнем моря. Для будівництва промислових об'єктів необхідно провести рекультивацію земель з очисткою їх від сірчаних порід на площі близько 14 га, та забезпечити відвід ґрунтових вод до Грушівського водосховища, що знаходиться безпосередньо на межі об'єкту, і може використовуватися для забору технічної води, необхідної для діяльності індустріального парку.

Територію індустріального парку передбачено поділити на 4 основні зони. Розрахунки зонального поділу базуються на можливості розмістити на території парку від 9 до 12 виробничих підприємств, кожне з яких потребує за даними Державного агентства з інвестицій та управління національними проектами від 1 до 5 га площі земель, та одного – двох логістичних підприємств на території 10 га. Територія індустріального парку дозволяє створити від 1200 до 2000 нових робочих місць. Однією з переваг для розміщення підприємств на території індустріального парку має стати можливість скорочення адміністративно-управлінських витрат за рахунок виконання ряду управлінських функцій керуючою компанією.



1. Адміністративно-офісна зона – 3,2 га

Концепція зонування індустріального парку передбачає виділення в західній частині території об'єкту майданчика загальною площею 3,2 га для будівництва сучасного адміністративно-офісного центру для розміщення офісу керуючої компанії та офісів компаній-учасників індустріального парку. Розташування офісних приміщень в західній частині території парку обумовлено наявністю під'їзних шляхів з напрямків Яворова – Новояворівська – Львова та митного переходу Краковець. При розрахунку загальних площ офісного центру використовувалися наступні будівельні норми:

1. Розрахунок офісних площ – 5 кв. м. на одну особу
2. Частка адміністративного персоналу виробничих підприємств близько 15 % від загального штату працівників
3. Потреба в посадочних місцях закладів харчування – 30 % від загального штату персоналу
4. Площа одного посадочного місця в закладах харчування – 2 кв. м.
5. Частка службових приміщень в закладах харчування – 60 % від площ посадочних місць
6. Частка санітарно-службових приміщень в офісному центрі – 30 % від загальної площі
7. Площа місць для паркування легкового авто (з проїздами) – 26 кв. м., вантажного авто з напівпричепом – 100 кв. м.

Призначення	Площа, кв. м.
Офісний центр керуючої компанії на 50 осіб	250
Технічний центр для серверів і засобів зв'язку	200
Офісний центр для орендарів на 300 осіб	1500
Конференц-зал, кімнати для переговорів	200
Центр банківського обслуговування	200
Митне управління на 10 осіб	100
Їдальня швидкого харчування на 600 осіб	2000
Кафетерій на 100 осіб	250
Торгові площі	1000
Готель на 20 номерів	600
Санітарно-службові площі	2500
Всього площа офісного центру	8800
Стоянка на 200 легкових авто	5200
Стоянка на 60 вантажних авто	6000
Заправка	4000



Схема розташування об'єктів в адміністративно-офісній зоні

Таким чином під забудову в адміністративно-офісній зоні має бути відведено близько 18200 кв. м. площ. Вільні 13800 кв. м. площ мають бути використані під озеленення, дорожню розв'язку та службові приміщення (контрольний пункт, охорона, трансформаторна підстанція, пожежний резервуар, тощо).

2. Виробнича зона – 23,2 га

Як показує досвід діючих індустриальних парків в Україні, найбільшим попитом серед інвесторів користуються ділянки під забудову площею 1 – 5 га. Таким чином, на

території 23,2 га виробничої зони можливо розташувати близько 9 – 12 таких виробничих ділянок і забезпечити їх всією необхідною інфраструктурою.



Схема розташування виробничих ділянок

3. Логістично-складська зона – 10,1 га

Концепція індустріального парку передбачає створення сучасного логістичного центру площею 6 га із зонами:

- Експедиція приймання вантажів
- Експедиція відправлення вантажів
- Складські площі
- Зона пакування товарів
- Зона митного контролю

Для зручності користувачів під проїзди та автомобільні площадки має бути виділено 4 га території логістично-складської зони.



Схема розташування об'єктів логістичної зони

4. Санітарно-технічна зона – 3,2 га

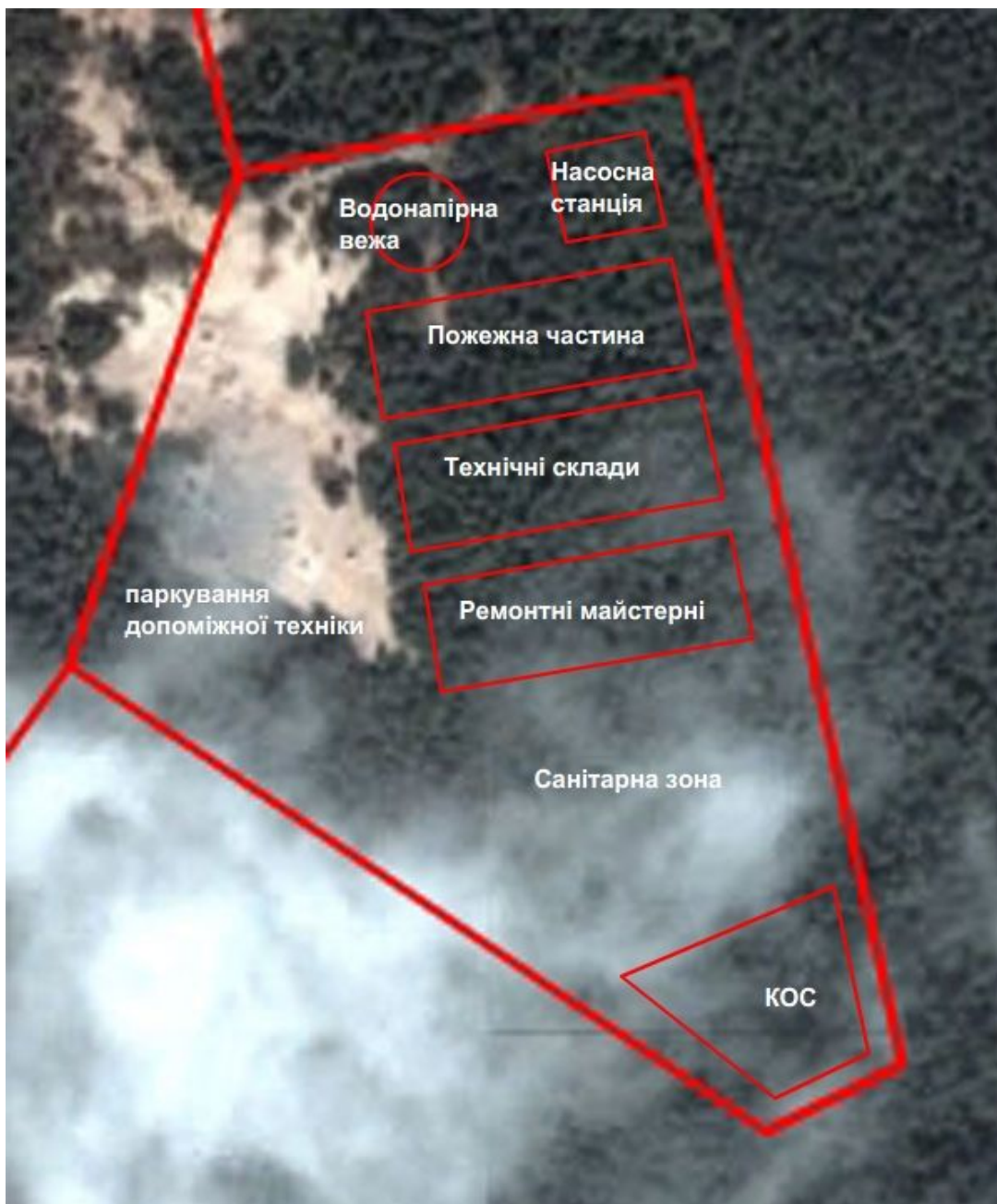


Схема розташування об'єктів санітарно-технічної зони

Санітарно-технічна зона призначена для забезпечення діяльності індустріального парку. На площі 3,2 га має бути розташовані:

- Артезіанська свердловина і насосна станція для забезпечення індустріального парку питною водою
- Водонапірна вежа
- Пожежна частина
- Склади для зберігання обладнання, необхідного для забезпечення діяльності індустріального парку
- Ремонтні майстерні
- Площадка для допоміжної техніки
- Каналізаційно-очисні споруди з біологічної очистки стічних вод

6. Строк, на який створюється індустріальний парк

Індустріальний парк створюється строком на 30 років. Зазначений строк відповідає положенням Закону України «Про індустріальні парки». Інвестиційний період реалізації проекту індустріального парку розпочинається по факту його включення до Реєстру індустріальних парків, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16.01.2013 № 216. Експлуатаційний період 30 років діяльності має розпочатися через 4 роки інвестиційного періоду.

7. Вимоги до учасників індустріального парку

Учасники індустріального парку, що розміщують виробництва та здійснюють господарську діяльність на території індустріального парку, мають дотримуватися наступних вимог:

1. Учасники індустріального парку повинні бути суб'єктами господарювання в Україні будь якої форми власності, що зареєстровані в Яворівському районі Львівської області. Виняток можуть становити мережеві оператори логістичних послуг, торгівлі та громадського харчування.
2. Учасники індустріального парку мають здійснювати свою виробничу діяльність в рамках вимог чинного законодавства України та в пріоритетних напрямках діяльності парку:
 - виробництво запасних частин і комплектуючих для машинобудування;
 - виробництво запасних частин і комплектуючих для автопромисловості;
 - приладобудування;
 - металообробка;
 - виробництво пластмасових виробів;
 - легка промисловість;
 - логістика.
3. Виробнича діяльність учасників індустріального парку повинна бути екологічно безпечною та не погіршувати наявний стан зовнішнього середовища
4. Учасники індустріального парку зобов'язуються створити нові робочі місця із розрахунку не менше 20 робочих місць на гектар загальної площі, що використовується, та залучити не менше 80 % працівників з тих, що мешкають Яворівському районі Львівської області.

5. Учасники індустріального парку повинні мати програму свого розвитку та ведення господарської діяльності на території парку щонайменше на 5 років.
6. Учасники індустріального парку зобов'язуються своєчасно сплачувати орендну плату за користування займаною земельною ділянкою.
7. Учасники самостійно створюють інженерно-транспортну інфраструктуру, благоустрій та озеленення в рамках земельних ділянок, що ними орендуються.
8. В разі викупу учасниками парку земельних ділянок в межах індустріального парку внесення змін в землевпорядну документацію здійснюється за рахунок учасника парку.

8. Орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо

Відповідно до даних потенційних постачальників енергоносіїв та комунальних послуг, для учасників індустріального парку обмежень у розмірі та умовах постачання цих послуг не встановлено. Для отримання цих послуг, керуюча компанія отримує встановлені чинним законодавством дозвільні документи та виконує необхідні будівельно-монтажні роботи.

Проектні припущення для визначення потреби в ресурсах:

- Розрахунки здійснені на основі середніх відносних норм споживання для неенергоємних легких промислових виробництв з урахуванням повної площі підприємств (адміністративні, складські, виробничі приміщення та відкриті ділянки).
- На території парку не передбачається розташування виробництв із значним споживанням енергії, газу або водних ресурсів (паперове виробництво, хімічне виробництво, металургія тощо).
- Всі стічні води будуть відходити до нової розробленої системи водовідводу і очищатися водоочисною станцією. Якщо в майбутньому якесь виробництво в процесі своєї діяльності забруднюватиме воду промисловими відходами, інвестор зобов'язаний встановити особливу промислову водоочисну станцію за свій рахунок на його власній ділянці.
- Розрахунки зроблені на основі припущення 260 робочих днів в рік по 8 робочих годин, для врахування можливого збільшення кількості робочих днів, наднормованих годин, зміщення робочого графіку та інших подібних випадків введенні коригуючі коефіцієнти – 1,2.

8.1. Газопостачання

Середній показник споживання газу для легких промислових виробництв становить 80 куб. м. в годину. Таким чином, обсяг споживання газу має становити $40 \text{ га} * 80 \text{ куб. м./год.} = 3200 \text{ куб. м./год.}$ або 7988000 куб. м. в рік.

Відстань від межі індустріального парку до розподільного газопроводу 1,2 мПа Бібрського виробничого підрозділу УМГ «Львівтрансгаз» становить 1,3 км. Газопровід дозволяє повністю забезпечити потреби індустріального парку і через малий тиск не потребує встановлення газорозподільної станції. Під'єднання до газопроводу потребує отримання дозволу та технічних умов від УМГ

«Львівтрансгаз». Для повного забезпечення індустріального парку газом необхідно прокласти газопровід діаметром 200 мм. та довжиною близько 2,4 км.

8.2. Електропостачання

Середнє відносне споживання електроенергії для легких промислових виробництв становить 120 кВт в годину. Таким чином, обсяг споживання електроенергії має становити $40 \text{ га} * 120 \text{ кВт./год.} = 4800 \text{ кВт./год.}$ або 11981000 кВт в рік.

Лінія електропередач потужністю 110 кВт підпорядкування «Львівобленерго» знаходиться в 1,3 км. від межі території індустріального парку і на сьогодні завантажена лише на 10 % своєї потужності. Для підключення до лінії електропередач необхідно отримання технічних умов від «Львівобленерго», будівництво понижуючої трансформаторної підстанції 110/10 кВт та прокладання близько 4 км електричних мереж по території індустріального парку.

8.3. Водопостачання

Відповідно до середніх норм споживання легке промислове виробництво, яке не використовує технологій, що потребують води, споживає близько 6 куб. м. води за годину на гектар площі. З них близько 3,6 куб. м. технічної води, та 2,4 куб. м. питної води.

Таким чином, споживання технічної води має становити $40 \text{ га} * 3,6 \text{ куб. м./год.} = 144 \text{ куб. м.}$ в годину або 359424 куб. м. води в рік. Споживання питної води має становити $40 \text{ га} * 2,4 \text{ куб. м.} = 96 \text{ куб. м./год.}$ або 239616 куб. м. в рік. Загальне щоденне споживання води для індустріального парку, що діє на повну потужність, може становити близько 2000 куб. м., з них 1200 куб. м. технічної води та 800 куб. м. питної води. Постачання технічної води може бути здійснено з Грушівського водосховища шляхом будівництва насосної станції потужністю 2000 куб. м. води на добу. Для постачання питної води концепцією передбачається будівництво артезіанської свердловини в санітарно-технічній зоні парку та будівництво водонапірної вежі, яка би вміщала денну норму споживання питної води. Мережа трубопроводу має бути створена з труб діаметром 300 мм. для головного трубопроводу і 100 – 200 мм. для мережі другорядного значення.

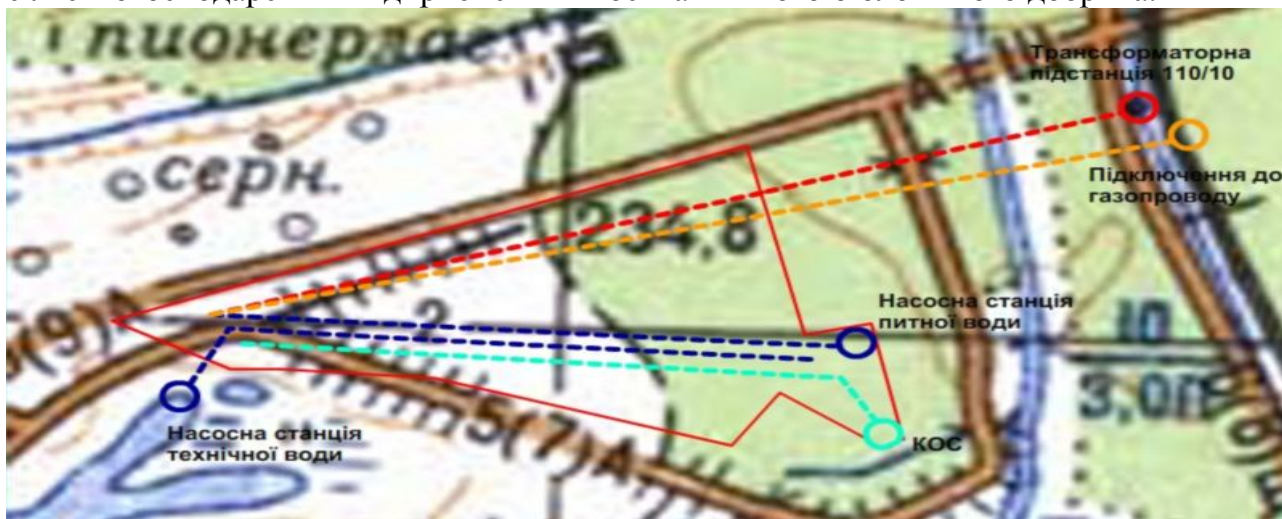
Орієнтовна довжина головного водопроводу технічної води – 1,2 км., для мережі другорядного значення – 1,5 км. Довжина головного водопроводу питної води – 1,0 км., другорядного значення – 1,2 км.

8.4. Водовідведення

Система водовідведення індустріального парку має забезпечити повне відведення використаної води та її утилізацію, а також відведення поверхневих вод. Таким чином, потужність каналізаційної системи індустріального парку має становити близько 2200 куб. м. води на добу. Головна мережа водовідведення має бути створена з труб діаметром 800 мм, другорядні мережі та система відводу поверхневих вод з

труб діаметром 300 – 500 мм. Загальна мережа системи водовідведення має становити близько 3,0 км.

Для утилізації стічних вод концепцією передбачено будівництво каналізаційно-очисної станції біологічної очистки в санітарно-технічній зоні індустріального парку. Очищена вода через дренажну систему буде подаватися в Грушівське водосховище, активний мул, що утворюється в процесі очистки, може постачатися до районних сільськогосподарських підприємств в якості активного біологічного добрива.



9. План розвитку індустріального парку

Успішна реалізація проекту створення та розвитку Яворівському індустріального парку передбачає наступні етапи:

9.1. Підготовчий етап

Даний етап передбачає реалізацію низки заходів:

1. Розробка концепції індустріального парку та її затвердження в Державному агентстві з інвестицій та управління національними проектами.
2. Підготовка юридичної документації на земельні ділянки індустріального парку, внесення змін в генеральний план району, розробка детального плану території, розмежування земель, підготовка та узгодження землепорядної документації на ділянку парку, внесення ділянки в земельний кадастр
3. Підготовка технічної та будівельно-кошторисної документації, отримання технічних умов та необхідних дозволів.
4. Вибір (створення) керуючої компанії, підписання генеральної угоди з ініціатором створення індустріального парку.
5. Підготовка фінансово-економічних документів для залучення інвестицій, вибір джерел інвестування.

9.2. Етап будівництва

Даний етап передбачає здійснення наступних заходів:

1. Залучення коштів на проведення будівельних робіт.

2. Проведення тендерів та вибір генерального підрядника будівельних робіт.
3. Будівництво інженерно-технічної інфраструктури індустріального парку.
4. Облаштування території парку.
5. Будівництво адміністративно-офісного центру.
6. Будівництво логістичного центру та об'єктів санітарно-технічної зони.
7. Здача об'єктів в експлуатацію.

9.3. Організація діяльності індустріального парку

1. Організація маркетингу та просування послуг індустріального парку.
2. Залучення учасників індустріального парку.
3. Розміщення виробництв на території парку.
4. Супроводження діяльності індустріального парку.

Концепція передбачає, що термін підготовки до діяльності (від створення концепції до розміщення виробництв і початку діяльності) становитиме 4 роки. В подальшому керуюча компанія здійснює супроводження діяльності індустріального парку на затвердженій концепцією строк – 30 років.

Календарний план розвитку Яворівського індустріального парку

Етапи розвитку індустріального парку	1 рік				2 рік				3 рік				4 рік			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
9.1. Підготовчий етап																
Розробка концепції																
Затвердження концепції																
Юридичне оформлення земельних ділянок																
Розробка генерального плану																
Узгодження землепорядної документації																
Підготовка будівельно-кошторисної документації																
Вибір (створення) керуючої компанії																
Підготовка фінансово-економічних матеріалів																
9.2. Етап будівництва																
Залучення коштів на проведення будівельних робіт																
Проведення тендерів																
Будівництво інженерно-технічної інфраструктури																
Облаштування території парку																
Будівництво адміністративно-офісного центру																
Будівництво логістичного центру																
Здача об'єктів в експлуатацію																
9.3. Організація діяльності																
Організація маркетингу та просування послуг																
Залучення учасників індустріального парку																
Розміщення виробництв на території парку																

10. Орієнтовні необхідні ресурси

10.1. Кошторис проекту

Орієнтовна потреба в інвестиціях для організації діяльності індустріального парку розраховувалася на основі припущень стосовно плану розвитку парку та середніх ринкових цін на товари та послуги на початок травня 2014 року. Матеріальні ресурси, будівельні роботи та інші послуги необхідні для реалізації проекту розвитку Яворівського індустріального парку концепцією передбачено купувати на ринкових умовах на основі відкритих тендерних процедур. Для зменшення можливих фінансових ризиків, що пов'язані з девальвацією національної валюти, розрахунки проводились в Євро по курсу 1 грн. – 28 Євро. Орієнтовні кошти необхідні для організації діяльності становлять близько 7 млн. Євро (196 млн. грн.).

10.1.1. Підготовчий етап

Тривалість даного етапу становить близько 1 року. За цей період концепцією передбачені підготовчі роботи, що пов'язані з витратами на юридичне оформлення індустріального парку, вибір керуючої компанії, оформленням прав власності на земельні ділянки індустріального парку, розробкою будівельно-кошторисної документації, отриманням технічних умов, дозволів на будівельні роботи, підключенням до інженерно-технічної інфраструктури, підготовкою фінансово-економічних матеріалів для отримання фінансування. Орієнтовна вартість даного етапу становить близько 110 тис. Євро (3,1 млн. грн.).

Орієнтовний кошторис підготовчого етапу

Назва заходу	Вартість заходу, грн.	Вартість заходу, Євро
Розробка концепції	224 000	8 000
Затвердження концепції	56 000	2 000
Юридичне оформлення земельних ділянок	252 000	9 000
Розробка генерального плану	560 000	20 000
Узгодження землепорядної документації	50 400	1 800
Будівельно-кошторисна документація	1 680 000	60 000
Створення керуючої компанії	28 000	1 000
Підготовка фінансово-економічних матеріалів	224 000	8 000
Всього	3 074 400	109 800

10.1.2. Етап будівництва

Найбільш тривалий етап в організації діяльності індустріального парку, що безпосередньо пов'язаний з будівельними роботами по створенню інженерно-технічної мережі, облаштуванню території парку, будівництвом адміністративно-офісного центру та допоміжних приміщень, закупівлею обладнання та техніки, що необхідна для забезпечення діяльності індустріального парку. Орієнтовна тривалість етапу становить близько 2 років, орієнтовна вартість – 6,9 млн. Євро (188,3 млн. грн.), в тому числі 6,7 млн. Євро (187,6 млн. грн.) безпосередньо будівельних робіт та 135 тис. Євро (3,8 млн. грн.) – закупівля техніки та обладнання. Будівництво об'єктів

передбачається вести з модульних конструкцій, що дозволяє значно заощадити на собівартості будівельних робіт.

Орієнтовний кошторис будівельних робіт

Назва заходу	Вартість одиниці, Євро	Вартість заходу, грн.	Вартість заходу, Євро
Трансформаторна підстанція		42 000 000	1 500 000
Насосна станція		364 000	13 000
Артезіанська свердловина		364 000	13 000
Водонапірна вежа		140 000	5 000
Каналізаційно-очисні споруди		4 200 000	150 000
Підключення до газопроводу		280 000	10 000
Внутрішній газопровід, 2,4 км.	100	6 720 000	240 000
Лінія електропередач, 1,4 км	70	2 744 000	98 000
Водопровід технічної води, 2,7 км	50	3 780 000	135 000
Водопровід питної води, 2,2 км	50	3 080 000	110 000
Каналізація, 3,0 км	70	5 880 000	210 000
Автодороги та автостоянки, 12 га	7	23 520 000	840 000
Облаштування території, 30 га	5	42 000 000	1 500 000
Огородження території, 3,5 км	7	686 000	24 500
Адміністративно-офісний центр, 8800 кв. м.	200	49 280 000	1 760 000
Автозаправочна станція		1 400 000	50 000
Пожежна частина		560 000	20 000
Технічні склади		560 000	20 000
Ремонтні майстерні		560 000	20 000
Контрольні пункти, 4 од.		224 000	8 000
Всього		188 342 000	6 726 500

Для організації діяльності індустріального парку концепцією передбачено закупівля офісних меблів в адміністративно-офісний центр, комп'ютерного та офісного обладнання, серверів, комутаційних станцій та модемного обладнання для організації внутрішньої мережі зв'язку. Для підтримки порядку та чистоти на території індустріального парку передбачено закупити три одиниці універсального комунального транспорту. Для підтримки працездатності транспорту, інфраструктури, своєчасного надання сервісних і ремонтних послуг учасникам індустріального парку передбачена закупівля ремонтного обладнання для облаштування ремонтних майстерень.

Орієнтовний кошторис на закупівлю техніки та обладнання

Назва заходу	Вартість заходу, грн.	Вартість заходу, Євро
Ремонтне обладнання	1 680 000	60 000
Допоміжний автотранспорт	1 680 000	60 000
Офісне обладнання	280 000	10 000
Меблі	140 000	5 000
Всього	3 780 000	135 000

10.1.3. Організація діяльності індустріального парку

Останній етап розвитку індустріального парку передбачає затрати на маркетинг послуг індустріального парку з метою залучення учасників та орендарів на об'єкти парку та адміністративні витрати на організацію діяльності керуючої компанії до початку діяльності індустріального парку. Організаційний період від готовності об'єктів парку до залучення орендарів орієнтовно триватиме близько року. Орієнтовні затрати становитимуть 70 тис. Євро (2,0 млн. грн.).

Орієнтовний кошторис на організацію діяльності індустріального парку

Назва заходу	Вартість заходу, грн.	Вартість заходу, Євро
Маркетинг та просування	560 000	20 000
Адміністративні витрати	1 400 000	50 000
Всього	1 960 000	70 000

10.2. Очікувані джерела залучення ресурсів

Попередні роботи по розробці концепції Яворівського індустріального парку та підготовці фінансово-економічних матеріалів для залучення інвестицій впроваджуються за рахунок коштів проекту ЄС РВU/0486/11 Програми Транскордонного Співробітництва Польща-Білорусь-Україна 2007-2013. Загальна сума фінансування становить 18,8 тис. Євро. Основна частина робіт підготовчого етапу (юридичне оформлення індустріального парку, створення керуючої компанії, оформленням прав власності на земельні ділянки індустріального парку, отримання технічних умов на будівельні роботи і підключення до інженерно-технічної інфраструктури) на загальну суму 31 тис. Євро має бути здійснено за рахунок коштів ініціатора проекту - Яворівської районної ради.

Відповідно до Закону України «Про індустріальні парки» роботи з розробки будівельно-кошторисної документації та облаштування інженерно-технічної мережі парку після реєстрації в Державному агентстві з інвестицій та управління національними проектами планується здійснити за рахунок Державного бюджету. Прогнозована сума фінансування відповідно до закону має становити 1,751 млн. Євро (49 млн. грн.).

Підготовчий етап проекту та його юридичне оформлення дозволить спрямувати зусилля на пошук приватних інвесторів для створення індустріального парку. Загальна необхідна сума інвестицій становить 5 240 500 Євро. Законодавство передбачає наступні джерела фінансування індустріальних парків:

- Залучення коштів приватних інвесторів на умовах державно-приватного партнерства
- Залучення кредитів банків та інших фінансово-кредитних установ

Для запобігання фінансовим ризикам, що пов'язані з нестачею фінансування, концепція проекту створення Яворівського індустріального парку передбачає можливість використання всіх дозволених законодавством напрямків залучення коштів: створення державно-приватного партнерства приватними інвесторами на

умовах концесії, залучення банківських кредитів під гарантії місцевих органів самоврядування. В бізнес-плані проекту планується розглянути фінансові результати від обох варіантів фінансування проекту. Як варіант, можливі різноманітні комбінації обраних джерел фінансування в залежності від наявності коштів у обраних приватних партнерів.

Передбачені джерела фінансування по проекту

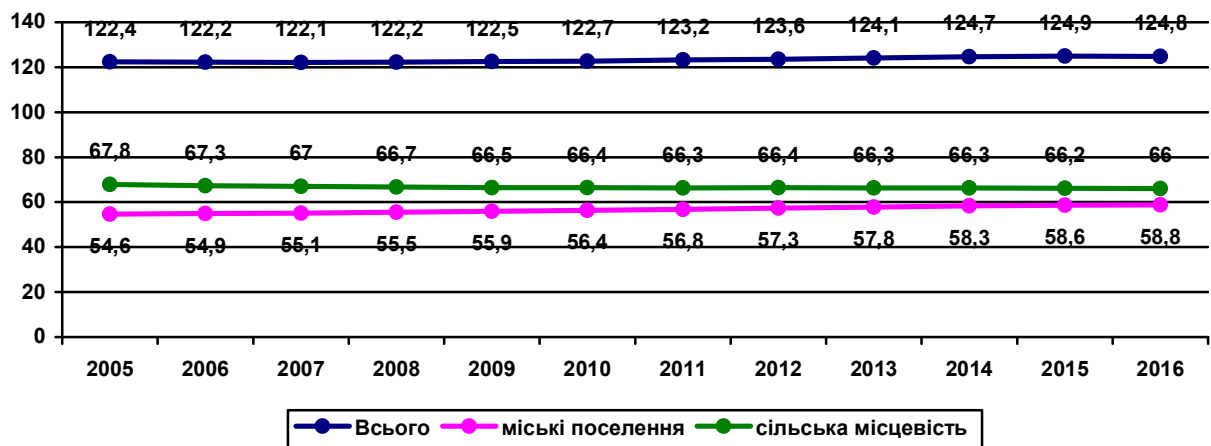
Джерела коштів	Сума, грн.	Сума, Євро	Частка, %
Проект ЄС	526 400	18 800	0,3
Міське самоврядування	868 000	31 000	0,4
Державний бюджет	49 028 000	1 751 000	24,9
Інвестори	146 734 000	5 240 500	74,4
Всього	197 156 400	7 041 300	100,0

10.3. Трудові ресурси

За даними Державного агентства з інвестицій та управління національними проектами територія Яворівського індустріального парку дозволяє створити від 1200 до 2000 нових робочих місць. З них близько 200 – 300 осіб адміністративного персоналу, та 1000 – 1700 осіб виробничого персоналу. Близько 100 осіб необхідно для забезпечення діяльності логістичного центру при індустріальному парку та ще 100 осіб передбачено залучити в адміністративно-офісний центр (робітники торгових площ та закладів громадського харчування). Штатний розклад керуючої компанії має становити близько 50 осіб (17 осіб адміністративного персоналу та 36 осіб виробничого персоналу). Таким чином загальна потреба індустріального парку в трудових ресурсах має становити 1400 – 2200 осіб.

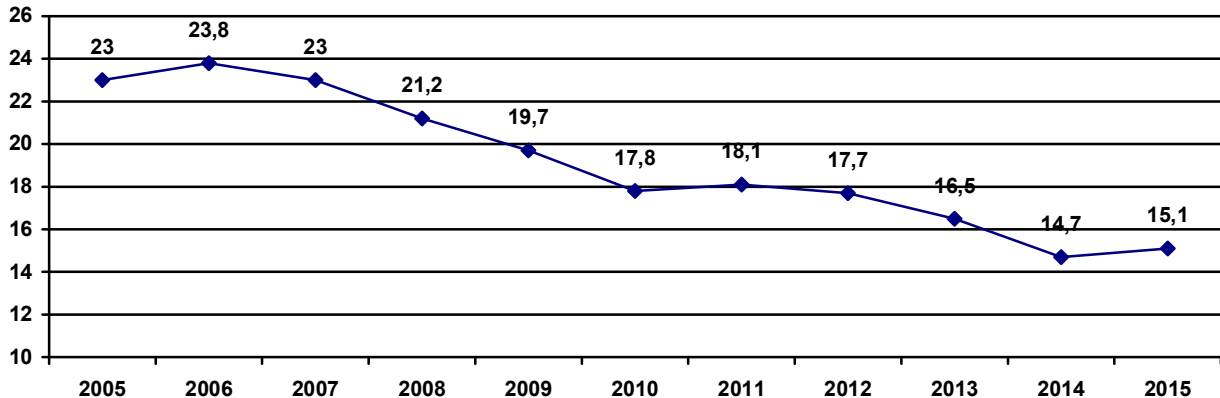
Яворівський район один з небагатьох у області, що на сьогодні мають позитивну динаміку кількості наявного населення. За кількістю населення район займає друге місце в області. Всього в Яворівському районі на початок 2016 року налічувалося 124,8 тис. осіб, з яких 58,8 тис. відносилось до міського населення та 66,0 тис. до сільського. Кількість населення працездатного віку (15 – 70 років за методологією МОП) складає 90,4 тис. осіб або 72,9 % від всього населення району. Кількість чоловіків працездатного віку становить 45,9 тис. осіб (75,3 % від всього населення чоловічої статі), жінок 44,5 тис. осіб (70,6 %).

Динаміка наявного населення в Яворівському районі, осіб За даними ЛОУС



Якщо кількість населення району поступово зростає, то кількість зайнятих поступово скорочується, а рівень безробіття зростає. Станом на кінець 2015 року кількість найманих працівників в Яворівському районі становила 15,1 тис. осіб, з них 59,3 % жінки та 40,7 % чоловіки. В 2015 році в районі було звільнено з роботи 3,9 тис. осіб, прийнято на роботу 3,3 тис. осіб.

Динаміка кількості найманих працівників в Яворівському районі, тис. осіб За даними ЛОУС



За даними Фонду зайнятості потреба підприємств в працівниках в 2015 році становила 37 осіб, на кожне вакантне місце претендувало 35 осіб з числа офіційно зареєстрованих безробітних.

Таким чином район має значний потенціал в трудових ресурсах, що на сьогодні не задіяні на ринку праці, і кількість ресурсів значно перевищує потребу індустріального парку в кадрах. Ринок праці Яворівського району в стані забезпечити індустріальний парк працівниками різного рівня кваліфікації. Всього, за даними ЛОУС, в Яворівському районі 31,8 % найманих працівників мають повну вищу освіту, ще 23,3 % від облікової кількості працівників мають неповну або базову вищу освіту.

Частка працівників з вищою освітою за сферами економічної діяльності, %
За даними ЛОУС

	Базова вища освіта	Повна вища освіта
Сільське господарство	14,2	15,5
Промисловість	20,4	22,1
Будівництво	16,0	26,5
Торгівля	25,8	34,0
Транспорт	20,4	25,1
Операції з нерухомістю	13,2	45,3
Державне управління	18,1	65,8
Освіта	16,3	59,7
Охорона здоров'я	41,3	23,4

Середня середньомісячна номінальна заробітна плата станом на кінець 2015 року становила 3 646 грн. в місяць (близько 130 Євро). Найбільший рівень заробітних плат спостерігався в сфері промислового виробництва, найменший в сфері охорони здоров'я та послуг.

Середньомісячна номінальна зарплата найманих працівників в 2015 році.
За даними ЛОУС

	В грн.	В Євро
Усього	3 646	130,2
Сільське господарство	3 977	142,0
Промисловість	4 335	154,8
Торгівля	3 298	117,8
Транспорт	4 070	145,4
Освіта	3 118	111,4
Охорона здоров'я	2 572	91,9
Послуги	2 357	84,2

11. Організаційна модель функціонування індустріального парку

Організаційна модель функціонування Яворівського індустріального парку буде здійснюватися відповідно до Закону України «Про індустріальні парки».

Власником земельних ділянок та ініціатором проекту створення індустріального парку виступає Яворівська районна рада. Таким чином, реалізація проекту буде здійснюватись на землях комунальної власності громади району. Юридичне оформлення Яворівського індустріального парку та базове облаштування інженерної та транспортної інфраструктури планується здійснити за рахунок місцевого та державного бюджетів відповідно до чинного законодавства. Створені в рамках реалізації проекту у об'єкти інженерної та транспортної інфраструктури передаються на обслуговування відповідним підприємствам Яворівського району на визначених договірних умовах.

Відповідно до закону «Про індустріальні парки» обов'язків ініціатору проекту відноситься:

- Облаштування індустріального парку відповідно до концепції.
- Передача керуючій компанії прав на використання земельних ділянок та об'єктів інфраструктури.
- Забезпечення комерційної таємниці керуючої компанії.
- Контроль за дотриманням керуючою компанією умов укладених договорів.
- Передача керуючій компанії права на облаштування індустріального парку.
- Передача керуючій компанії права управління об'єктами індустріального парку.
- Контроль за дотриманням концепції індустріального парку
- Отримання від керуючої компанії звітів про функціонування індустріального парку.
- Контроль за станом об'єктів індустріального парку.
- За зверненням керуючої компанії вживання заходів з розвитку індустріального парку

Для забезпечення господарської діяльності Яворівського індустріального парку доцільним є вибір (створення) керуючої компанії в формі товариства з обмеженою відповідальністю. Яворівська районна рада підписує договір про створення і функціонування індустріального парку з керуючою компанією на строк дії індустріального парку. Керуюча компанія здійснює додаткове облаштування індустріального парку за рахунок залучення приватних інвесторів на умовах державно-приватного партнерства і, в разі необхідності, залучення кредитів банківських установ (зокрема кредитів ЄБРР). Керуюча компанія здійснює страхування комунального майна, що передано їй в управління, та набуває в результаті діяльності по створенню індустріального парку. Керуюча компанія, як юридична особа, буде здійснювати платежі за користування земельною ділянкою та інших податкових платежів. Керуюча компанія має право здійснювати господарську діяльність відповідно до чинного законодавства України та заключати договори з інвесторами, банківськими установами, учасниками індустріального парку і третіми особами для надання робіт і послуг в рамках господарської діяльності компанії. Плату за оренду земельних ділянок, виробничих, комерційних та складських приміщень, інші послуги та роботи для учасників індустріального парку керуюча компанія отримуватиме відповідно до укладених договорів між учасниками та керуючою компанією. Керуюча компанія в рамках господарської діяльності має здійснювати оперативне управління діяльністю індустріального парку та стратегічне планування.

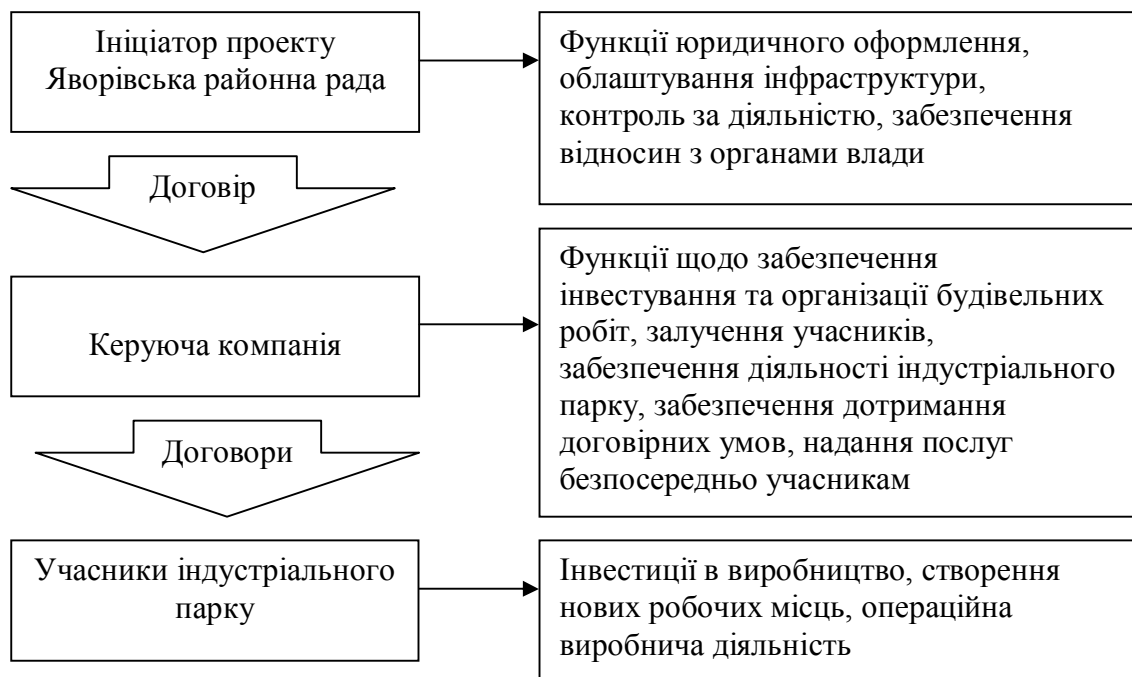
Ініціатор проекту та керуюча компанія мають права та обов'язки, що визначені в законодавстві про індустріальні парки і в рамках підписаного договору між керуючою компанією та ініціатором проекту.

Відповідно до Закону України Про індустріальні парки до обов'язків керуючої компанії буде віднесено:

- Виконання умов договору з Яворівської районною радою та дотримання концепції індустріального парку.
- Залучення фінансування для облаштування індустріального парку та учасників парку.

- Здійснення облаштування індустріального парку відповідно до умов договору, концепції та будівельно-кошторисної документації.
- Залучення працівників – громадян України у процесі своєї діяльності, в першу чергу мешканців Яворівського району.
- Забезпечення виконання бізнес-плану індустріального парку.
- Надання земельних ділянок учасникам індустріального парку на умовах суборенди, підписання договорів.
- Одержання дозволів та погоджень в органах державної влади, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку.
- Представлення інтересів учасників у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами і організаціями.
- Забезпечення діяльності індустріального парку та контроль за дотриманням договірних умов учасниками індустріального парку.
- Розробка та подання ініціатору пропозицій щодо поліпшення майна, інфраструктури, переданої ініціатором у користування керуючій компанії, та пропозиції щодо розвитку індустріального парку.
- Утримання в належному стані земельної ділянки, інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів, що розміщені в межах індустріального парку, та забезпечення належних умов їх використання.
- Подання ініціатору та уповноваженому державному органу звітів про функціонування індустріального парку.
- Забезпечення збереження комерційної таємниці ініціатора та учасників індустріального парку.
- Залучення третіх осіб для виконання робіт і надання послуг у межах діяльності індустріального парку

Організаційна модель функціонування Яворівського індустріального парку



Окремим напрямом діяльності керуючої компанії має стати надання в оренду виробничих, торгових, офісних, складських площ та приміщень, що надаються в оренду погодинно (конференц-зали, тренінг кімнати, кімнати для переговорів). Цінова політика індустріального парку буде формуватись на основі середніх цін на оренду відповідного типу комерційної нерухомості в Яворівському районі.

Прогнозований рівень цін на оренду комерційної нерухомості на Яворівщині
За зведеними даними агентств нерухомості району

Найменування	Вартість за 1 м. кв. грн.	Вартість за 1 м. кв. Євро	Обсяг м. кв.
Адміністративно-офісна зона			
Торгові площі	50	1,8	8 050
Офісні площі	30	1,1	1 500
Погодинна оренда	30	1,1	200
Виробнича зона			
Виробничі площі	15	0,5	232 000
Логістично-складська зона			
Складські площі	15	0,5	60 000

Крім оренди приміщень керуюча компанія індустріального парку буде надавати наступні супутні послуги для учасників:

- електро-, водо-, газо-, теплопостачання;
- утилізація промислових і побутових стоків;
- очищення води і повітря;
- утилізація промислових відходів та вивезення сміття;
- технічне обслуговування і ремонт устаткування;
- організація внутрішнього і зовнішнього телефонного зв'язку;
- інтернет послуги;
- комп'ютеризація управління і процесів обробки інформації;
- створення і підтримка внутрішніх локальних комп'ютерних мереж;
- охорона території, приміщень;
- організація техногенної, в тому числі, пожежної безпеки;
- паркування автомобілів;
- відповідальне зберігання товарів;
- вантажно-розвантажувальні роботи;
- транспортні послуги;
- приймання і відправлення залізничних вагонів;
- підготовка проектно-конструкторської документації;
- атестація робочих місць;
- митні та брокерські послуги;
- постановка та ведення бухгалтерського обліку;
- ведення кадрового діловодства;
- підбір та навчання персоналу;
- реєстрація підприємств;
- правовий захист інтересів підприємств, юридичні послуги;

- надання секретарських послуг: прийом дзвінків, кореспонденції, зустріч клієнтів, робота з документами (факс , сканування , ксерокопіювання);
- доступ у всі приміщення офісу: кафе, переговорні кімнати, кімнати відпочинку;
- послуги медичного пункту.

12. Очікувані результати функціонування індустріального парку

Очікувані результати від створення та функціонування індустріального парку в Яворівському районі доцільно розглядати в двох напрямках:

- Ефективність вкладання інвестицій, період окупності інвестицій
- Соціально-економічна ефективність для розвитку Яворівщини

Для зменшення ризиків, що пов'язані з коливаннями курсу національної валюти, розрахунки ефективності проводяться в Євро по курсу 1 євро – 28 грн.

12.1. Ефективність інвестицій в індустріальний парк

Розрахунки ефективності інвестицій в Яворівський індустріальний парк проводились на основі середніх ринкових цін, які склалися на ринку Яворівщини та прилеглих територій, включаючи польські, та прогнозу їх зміни. Період розрахунків становить 10 років експлуатаційного періоду при ставці дисконтування 15 %. Розрахунок передбачає поступове завантаження об'єктів індустріального парку на протязі першого року експлуатаційного періоду. Хоча існуючий Податковий Кодекс передбачає зниження податкового навантаження, розрахунки проводились при ставці ПДВ 20 % та податку на прибуток 18 %, що обумовлено ризиком збереження даного рівня ставок в зв'язку з економічною кризою та бюджетним дефіцитом. Для зменшення ризиків нестачі фінансування, ефективність інвестицій розраховувалась для двох варіантів інвестування:

- Залучення приватного інвестора на правах власника частки у майні керуючої компанії
- Залучення кредиту ЕБРР під гарантії органів місцевого самоврядування на стандартних умовах Європейського Банку – 5 % річних на 10 років та 1 рік відстрочки сплати основної суми боргу

Всі варіанти залучення коштів показують високий рівень ефективності проекту створення Яворівського індустріального парку. Період окупності становить 8,0 – 8,4 роки в залежності від обраного джерела інвестування. Можна припустити, що комбінування джерел у випадку нестачі фінансування, так само покаже високий рівень ефективності.

Показники ефективності проекту при залученні приватного інвестора

Назва показника	Од. виміру	Значення показника
Чиста теперішня вартість проекту		
Чисті грошові потоки за 10 років	Євро	24 872 747
Чиста теперішня вартість надходжень за 10	Євро	8 759 656

років, враховуючи дисконтну ставку - 15%		
Фінансові показники проекту		
Внутрішня норма прибутковості (IRR)	%	42,0
Індекс прибутковості (PI)	Коеф.	1,2
Період окупності (PBP)	роки	8,0
Показники економічної ефективності по проекту		
Чистий обсяг реалізації за 10 років	Євро	78 174 222
Чисті грошові надходження від експлуатаційної діяльності за 10 років	Євро	31 914 047
Рентабельність діяльності за 10 років	%	40,8
Середньорічний чистий обсяг реалізації	Євро	7 817 422
Середньорічний чистий прибуток	Євро	2 758 805

Показники ефективності проекту при залученні банківського кредиту

Назва показника	Од. виміру	Значення показника
Чиста теперішня вартість проекту		
Чисті грошові потоки за 10 років	Євро	24 336 251
Чиста теперішня вартість надходжень за 10 років, враховуючи дисконтну ставку - 15%	Євро	8 386 056
Фінансові показники проекту		
Внутрішня норма прибутковості (IRR)	%	40,6
Індекс прибутковості (PI)	Коеф.	1,2
Період окупності (PBP)	роки	8,4
Показники економічної ефективності по проекту		
Чистий обсяг реалізації за 10 років	Євро	78 174 222
Чисті грошові надходження від експлуатаційної діяльності за 10 років	Євро	31 377 546
Рентабельність діяльності за 10 років	%	40,1
Середньорічний чистий обсяг реалізації	Євро	7 817 422
Середньорічний чистий прибуток	Євро	2 705 155

12.2. Соціально-економічна ефективність створення індустріального парку

Соціально-економічна ефективність від проекту створення індустріального парку в Яворівському районі може бути розглянута в комплексі окремих складових:

1. Соціальна ефективність полягає в створенні нових робочих місць та підвищенні рівня зайнятості в Яворівському районі
2. Економічна ефективність полягає в підвищенні ділової активності, збільшення залучених в економіку району інвестицій та зростанні обсягів виробленої продукції в Яворівському районі
3. Бюджетна ефективність полягає в збільшенні надходжень до бюджетів всіх рівнів
4. Науково-технічна ефективність передбачає залучення сучасних високотехнологічних виробництв з високим рівнем переробки продукції

12.2.1. Соціальна ефективність проекту

Проект створення Яворівського індустріального парку передбачає створити від 1200 до 2000 нових робочих місць на виробничих підприємствах учасників індустріального парку. З них близько 200 – 300 осіб адміністративного персоналу, та 1000 – 1700 осіб виробничого персоналу. Близько 100 осіб необхідно для забезпечення діяльності логістичного центру при індустріальному парку та ще 100 осіб передбачено залучити в адміністративно-офісний центр (робітники торгових площ та закладів громадського харчування). Штатний розклад керуючої компанії має становити близько 50 осіб (17 осіб адміністративного персоналу та 36 осіб виробничого персоналу). Таким чином загальна потреба індустріального парку в трудових ресурсах має становити 1400 – 2200 осіб (що відповідає даним Державного агентства з інвестицій та управління національними проектами, згідно яких на 1 га площі індустріальних парків створюється 20 – 50 нових робочих місць). При загальній кількості найманих працівників в Яворівському районі 18,1 тис. осіб, така кількість нових створених робочих місць дозволить збільшити рівень зайнятості в районі приблизно на 1,4 – 2,5 %.

Структура створених робочих місць в індустріальному парку на другий рік експлуатаційного періоду

	Мін	Мах
Адміністративний персонал	200	300
Торговий персонал та обслуговування	100	100
Виробничий персонал	1100	1800
Всього	1400	2200

12.2.2. Економічна ефективність проекту

За даними Державного агентства з інвестицій та управління національними проектами в середньому на 1 га площі індустріального парку припадає від 1 до 5 млн. дол. США інвестицій. Таким чином, можна очікувати залучення від 40 до 200 млн. дол. США в економіку Яворівського району, без врахування 7 млн. Євро, що інвестуються в інфраструктуру індустріального парку.

За даними Державного комітету статистики продуктивність праці в обраних напрямках діяльності індустріального парку коливається від 100 тис. грн. на особу в сфері логістики до 500 тис. грн. в сфері торгівлі (3,5 тис. – 17,9 тис. Євро). Отже, обсяг виробленої продукції підприємствами індустріального парку може становити близько 450 млн. грн.. в рік, або 16 млн. Євро.

Розрахунок очікуваних обсягів виробництва в індустріальному парку

Напрямок діяльності	Кількість працюючих, осіб	Продуктивність праці, Євро	Обсяг виробництва, Євро
Приладобудування	600	8 929	5 357 143
Машинобудування	400	7 143	2 857 143
Металообробка	400	14 286	5 714 286
Логістика	100	3 571	357 143

Торгівля та послуги	100	17 857	1 785 714
Всього	1 600		16 071 429

12.2.3. Бюджетна ефективність проекту

Розрахунок бюджетної ефективності проекту проведений на основі наступних ставок існуючих податків:

- Ставка ПДВ – 20 %, база оподаткування – оборот у вартісному вираженні;
- Ставка податку на прибуток – 18 %, база оподаткування прибуток підприємств
- Єдиний соціальний внесок – 22 %, база оподаткування фонд заробітної плати
- Прибутковий податок з фізичних осіб – 18 % від оплати плати працівника
- Військовий збір – 1,5 %, база оподаткування фонд заробітної плати
- Плата за землю – 0,3 грн. за кв. м. земельної ділянки

Орієнтовний рівень рентабельності виробництва очікується на рівні 10 %.

1. Розрахунок надходжень по ПДВ

1. Нарахування ПДВ

$$\text{ПДВ} = \text{Оборот} * 0,2 = 16071429 * 0,2 = 3214286$$

2. Нарахування податкового кредиту

Матеріаломісткість виробництв прийнята за середніми даними Львівського обласного управління статистики за 2012 рік за видами діяльності

Напрямок діяльності	Обсяг виробництва, Євро	Матеріаломісткість, %	Матеріальні витрати, Євро
Приладобудування	5 357 143	45,6	2 442 857
Машинобудування	2 857 143	58,1	1 660 000
Металообробка	5 714 286	78,9	4 508 572
Логістика	357 143	80,0	285 714
Торгівля та послуги	1 785 714	80,0	1 428 571
Всього	16 071 429		10 325 715

$$\text{Податковий кредит} = \text{матеріальні витрати} * 0,2 = 10325715 * 0,2 = 2065143$$

3. ПДВ до сплати

$$\text{ПДВ до сплати} = \text{Нараховане ПДВ} - \text{Податковий кредит} = 3214286 - 2065143 = 1149143$$

Крім того необхідно додати 821535 Євро ПДВ, що буде нараховане до оплати в результаті діяльності керуючої компанії

2. Податок на прибуток

$$\text{ПП} = \text{Обсяг виробництва} * 0,1 * 0,18 = 16071429 * 0,1 * 0,18 = 289285 \text{ Євро}$$

Податок на прибуток від діяльності керуючої компанії орієнтовно становитиме 661000 Євро

3. Соціальний внесок

$$\text{ЄСВ} = \text{Фонд оплати праці} * \text{Кількість осіб} * 0,22$$

	Євро в місяць	Осіб	ПФ в місяць
Адміністративний персонал	250	250	13 750
Торговий персонал та обслуговування	130	100	2 860
Виробничий персонал	180	1450	57 420
Всього			74 030

Таким чином річний обсяг надходжень до соціальних фондів становитиме 888360 Євро

Орієнтовні відрахування соціального внеску керуючої компанії становитимуть 23089 Євро в рік

4. Прибутковий податок з фізичних осіб

$$\text{ППП} = \text{Фонд оплати праці} * 0,18$$

	Євро в місяць	Осіб	ППП в місяць
Адміністративний персонал	250	250	11 250
Торговий персонал та обслуговування	130	100	2 340
Виробничий персонал	180	1450	46 980
Всього			60 570

Надходження в рік становитимуть 726840 Євро та ще 18890 Євро в рік буде надходжень прибуткового податку від персоналу керуючої компанії.

5. Плата за землю

$$\text{ПЗ} = 0,3 * 400000 = 120000 \text{ грн. або } 4286 \text{ Євро}$$

Зведена таблиця надходжень до бюджету

Податок	До оплати, Євро в рік
Державний бюджет	2 920 964
ПДВ	1 970 678
Податок на прибуток	950 286
Соціальні фонди	2 090 184
Соціальний внесок	911 449
Місцевий бюджет	750 016
Прибутковий податок	745 730
Плата за землю	4 286

Таким чином, в результаті створення і розвитку індустріального парку в Яворівському районі орієнтовно на другий рік експлуатаційного періоду (після виводу парку на максимальне завантаження) можна очікувати, що загальна сума податкових надходжень до бюджетів всіх рівнів в рік становитиме близько 5,8 млн. Євро.

6. Витрати бюджету

В той же час слід враховувати, що відповідно до статі 287 Митного кодексу України бюджет втратить близько 6 млн. дол. США при організації діяльності індустріального парку. При розрахунку втрат середня ставка мита на групу XVI «Машини обладнання та механізми» прийнята за 5 %. Мина вартість обладнання та комплектуючих має відповідати оціночним обсягам інвестицій в індустріальні парки від Державного агентства з інвестицій та управління національними проектами і становитиме від 40 до 200 млн. дол. США. (середнє 120 млн.).

$$\text{Мито} = 120000000 * 0,05 = 6000000 \text{ дол. США.}$$

Враховуючи середньорічні надходження до бюджетів всіх рівнів в розмірі 5,8 млн. Євро в рік, можна припустити, що втрати бюджету від митних пільг на обладнання, що імпортується, будуть окуплені за 1 рік.

12.2.4. Науково-технічна ефективність проекту

Визначити даний показник в кількісному виразі на сьогодні не можливо. Проте обрані пріоритетні напрями діяльності дозволяють припустити, що в результаті розвитку індустріального парку в Яворівський район будуть залучені сучасні технології які дозволять забезпечити виробництво високотехнологічних продуктів на експорт та на заміщення імпоротної продукції на ринку України.

Крім того, можна очікувати, що розвиток індустріального парку в районі ефективно вплине на розвиток міжгалузевої кооперації з іншими підприємствами Яворівського району, Львівської області та підприємствами сусідніх районів Польщі.

13. Фактори ризику

В ході реалізації проекту можливе виникнення ряду факторів, які можуть негативно вплинути на успішність діяльності індустріального парку. Їх можна умовно розділити на наступні групи:

13.1. Організаційні ризики

Поява даного типу ризиків на сьогодні є достатньо вірогідною. Обумовлено це складними процедурами, що пов'язані з відведенням земельних ділянок, оформленням будівельної та дозвільної документації. Складна бюрократична система в Україні може розтягнути підготовчий етап реалізації проекту створення та розвитку індустріальних парків на кілька років. Офіційно запобігти даному типу ризиків може лише вплив представників органів влади на дозвільні органи та організації. Сильною стороною проекту є то, що ініціатором проекту виступає орган місцевого самоврядування, а Львівська Обласна Державна Адміністрація виступає партнером проекту створення індустріального парку в Яворівському районі. Крім того передбачено широке висвітлення розвитку підготовчого етапу в місцевих засобах масової інформації та місцевих інтернет виданнях, що в свою чергу стимулюватиме бюрократичні органи якісно і швидко виконувати свої обов'язки. Штат керуючої компанії планується забезпечити професійними спеціалістами в сфері права, будівництва та забезпечення технологічної діяльності підприємств для оперативного і якісного вирішення питань стосовно розробки кошторисної документації і отримання всіх необхідних дозвільних документів. Всього на реалізацію підготовчого етапу концепцією виділено 1 рік і три місяці.

Другим фактором ризику в організаційний період є відсутність досвіду управління аналогічними проектами у керуючої компанії. Вірогідність знайти в Україні компанію що має такий досвід в Україні на сьогодні відсутня. Залучення іноземної компанії, що має досвід створення великих промислових та індустріальних об'єктів, проте не розбирається в Українському законодавстві та його бюрократичній системі, на сьогодні не є доцільним. Тому концепція передбачає не вибір, а створення керуючої компанії (опрацьовується варіант на базі Яворівського Агентства Місцевого Розвитку), що матиме досвід роботи в правовому полі України, як товариства з обмеженою відповідальністю, та залучення до нього в якості партнера представників польських керуючих компаній. Перелік польських компаній, що планується залучити до реалізації проекту, представлено на польському урядовому порталі Інвестиції в Польщі <http://www.paiz.gov.pl> Створення керуючої компанії в формі акціонерного товариства не є доцільним в зв'язку з законодавчими обмеженнями діяльності акціонерних товариств створення яких ініціюється представниками органів влади та самоврядування.

13.2. Фінансові ризики

Група ризиків, що пов'язана з браком фінансування або нестабільністю національної валюти. На сьогодні, в зв'язку з економічною кризою в Україні, вірогідність появи даного типу ризиків є достатньо висока. Для запобігання впливу нестабільності національної валюти на результати діяльності індустріального парку всі розрахунки

здійснювалися в Євро, тому в разі коливання курсу гривні суми у вільно конвертованій валюті залишаться незмінними.

Для запобігання ризику нестачі фінансування розрахунки ефективності реалізації проекту створення індустріального парку проведено в двох варіантах:

- Залучення стратегічних інвесторів в керуючу компанію
- Отримання кредиту ЄБРР на стандартних умовах банку

В обох випадках розрахунки показують високу ефективність проекту. Можна припустити, що комбінування двох напрямків покаже аналогічну ефективність.

Диверсифікація напрямів пошуку стратегічних інвесторів для проекту створення індустріального парку дозволить значно зменшити ризики нестачі фінансування. Пошук партнерів передбачено вести в наступних напрямках:

- Залучення діючих керуючих компаній в Польщі
- Залучення Торгово-промислових палат Львівщини, Польщі, Німеччини, Чеської Республіки, Румунії та Угорщини
- Залучення інвестиційних фондів визначених країн
- Залучення великих девелоперських компаній ЄС, що мають досвід реалізації аналогічних проектів

13.3. Законодавчі ризики

Достатньо висока на сьогодні вірогідність зміни законодавчої бази в сфері ведення бізнесу в Україні, системи оподаткування та законів, що регламентують діяльність індустріальних парків. Проте всі існуючі на сьогодні прогнози передбачають зменшення податкового навантаження на підприємства, зменшення кількості дозвільної документації та різноманітних бюрократичних процедур, збільшення пільг та можливостей для організаторів та учасників індустріальних парків. Таким чином, прогнозовані законодавчі зміни будуть лише сприяти підвищенню ефективності діяльності Яворівського індустріального парку та його учасників. Окремим сприятливим фактором виступає перспектива підписання угоди про торгівлю асоціацію з Європейським Союзом і пов'язану з ним перспективу активізації зовнішньоекономічної діяльності між Україною та країнами ЄС.

13.4. Ринкові ризики

Дана група ризиків пов'язана з можливими зовнішніми ринковими факторами, що пов'язані з нестачею ринкового попиту на послуги індустріального парку. Для запобігання даному типу ризиків концепцією передбачено наступне:

- Розрахунки ефективності проведені за умови поступового завантаження площ індустріального парку протягом трьох місяців від закінчення будівельного етапу та року організаційного етапу
- Активний маркетинг та просуванню послуг індустріального парку по диференційованих каналах в період підготовки діяльності на що проектом передбачено 20 тис. Євро. Просування послуг має відбуватися по наступних

каналах: різноманітні бізнес-асоціації країн ЄС; торгово-промислові палати цих країн; бізнес та інвестиційні ресурси мережі інтернет в країнах ЄС; конференції та виставки країн ЄС, що присвячені розвитку промисловості та міжнародній торгівлі.

- Цінове позиціонування послуг зроблено на основі середніх цін в Яворівському районі та прилеглих районів, включаючи сусідні польські території, що робить послуги індустріального парку конкурентоспроможними по відношенню до послуг польських конкурентів.

Цінове позиціонування послуг індустріального парку

Найменування	Вартість по проекту за 1 м. кв. Євро	Вартість в Польщі за 1 м. кв. Євро
Торгові площі	1,8	10,0 – 50,0
Офісні площі	1,1	12,0 – 14,0
Виробничі площі	0,5	0,9 – 5,0
Складські площі	0,5	2,0 – 4,8

13.5. Політичні ризики

Даний тип ризиків на сьогодні вже впливає на реалізацію проекту в зв'язку з тим, що через політичну нестабільність на Сході України, невизначеністю політичного напрямку країни та перспективи перевиборів Верховної Ради, ділова активність в Україні значно впала, що погіршило стан економіки. Проте можна припустити, що після виборів Президента України ситуація на протязі півроку буде стабілізована і нова адміністрація візьме курс на посилення відносин з країнами Європейського Союзу, це матиме позитивний вплив на економічну ситуацію в країні та умови реалізації проекту. Падіння економічної активності сьогодні за ефектом маятника викличе пожвавлення ділової активності в період завершення підготовчого етапу проекту.

13.6. Ризик втрати майна

Для запобігання даній групі ризиків передбачається:

- Обладнати приміщення та територію індустріального парку сучасною пожежною і охоронною сигналізацією.
- Розмістити на території індустріального парку пожежну частину.
- Проводити постійну підготовку і інструктаж персоналу керуючої компанії.

13.7. Екологічні ризики

Для запобігання ризикам, які пов'язані з негативним впливом виробництва на оточуюче середовище, концепцією передбачено, що пріоритетними напрямками діяльності індустріального парку будуть так звані «сухі» легкі промислові галузі, що не потребують значних затрат ресурсів і, відповідно, мають незначні викиди як забруднюючих речовин в повітря, так і забруднених водних ресурсів. Очищення стічних вод буде здійснюватися сучасною станцією з біологічної очистки, що

дозволить використовувати очищену воду повторно в якості технічної. Отриманий в результаті очистки води активний мул може бути використаний в сільському господарстві Яворівського району, як активне біологічне добриво.

13.8. Інженерно-технічні ризики

Для запобігання ризикам даного типу концепція передбачає вибір виконавців проектно-пошукових та інженерних робіт на тендерних засадах, де досвід виконання подібних робіт та фаховість спеціалістів будуть одними із визначальних критеріїв відбору. Крім того, якість виконання проектно-пошукових та інженерних робіт відслідковуватиметься в процесі їх погодження та експертизи у дозвільних органах, про що керуюча компанія буде інформована, як безпосередній учасник проходження дозвільних процедур. Приймання та оплата робіт буде проводитися поетапно за оцінкою їх достатності та якості зі сторони фахівців керуючої компанії, а за потреби і сторонніх експертів. В договорах на виконання робіт з переможцем тендеру обов'язковим є включення пункту про відповідальність виконавця у разі недобросовісного виконання робіт.