**6.1. Фінансовий аналіз**

**6.1.1. Підготовка фінансової моделі прогнозних показників руху грошових потоків комерційних учасників Проекту**

***Локальний інвестиційний проект «Міні-пансіонат»***

Таблиця 6.1 – Основні параметри проекту

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Концепція проекту* | Проектом передбачається будівництво міні-пансіонату на різну цінову категорію та ні різну кількість відпочиваючих; загальна площа будівництва 800 кв. м,; проектна кількість відпочиваючих – 35 осіб | | | | |
| *Організаційний статус* | Юридична особа  Код за КВЕД: 55.10 – Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування | | | | |
| *Складові проекту*    Рисунок 6.1 – Загальний вигляд бази  1-йэтаж.jpg  Рис.6.2 План першого поверху враховуючи їдальню    Рис.6.3План другого поверху  C:\Документы\РАБОТА\ПРОЕКТ !\гостиница\картинки\Gribo4ek.JPG  Рисунок 6.4 – Спортивний майданчик | Найменування об’єкту | | Кількість (од.) | | Площа (м2) |
| Адміністративний будинок (включаючи господарчі  приміщення) | | 1 | | 611 |
| Перший поверх:   * 1-місних; * 2-хмісних; * 3-хмісних; * Їдальня * Кухня * Господарчі приміщення | | 4  2  1  1  1 | | 351,13 |
| Другий поверх:   * 1-місних; * 2-хмісних; * 3-хмісних; * Напівлюкс; * Люкс | | 4  5  2  1  1 | | 285,5 |
| Дитячий майданчик  включає в себе:  1. ігровий елемент "Паравозик";  2. конструкція для лазанья "Метелик";  3.сложная конструкція для лазіння, що включає гірку;  4. гойдалки;  5. лавки; | | 1 | | 20 |
| *Послуги* | Для відпочиваючих передбачені:   * проживання у номерах (телевізор, столи, шафи, санвузли та гаряча вода у кожному); * харчування (до 3-х разів за бажанням); * користування дитячим та спортивним майданчиками; * організація свят і торжеств (за бажанням) | | | | |
| *Вартість будівництва основних об’єктів* | Найменування об’єкту | Вартість (тис. грн) | | Сума (тис. грн) | |
| Будівництво міні-пансіонату | 8309,6 | | 8309,6 | |
| Дитячий майданчик | 32 | | 32 | |
| Благоустрій території | 215 | | 215 | |
| Всього | | | 8556,6 | |
| *Енергозабезпечення* | Часткове забезпечення (сонячні системи);  вартість – 321,08 тис. грн.,  забезпеченість на 8,5% на рік | | | | |
| *Штатна кількість працівників* | Управлінський персонал – 3,5 шт. од.;  виробничий персонал – 8,5 шт. од.; | | | | |
| *Проектні фази* | Передінвестиційна – 1,5 місяця;  інвестиційна – 3 місяці;  експлуатаційна – 10 років | | | | |
| *Інвестиційні витрати* | 9 718,87 тис. грн. | | | | |
| *Операційні витрати* | 1 979,98 тис. грн. | | | | |
| *Операційні доходи* | 5 967,75 тис. грн. | | | | |
| *Показники ефективності інвестиційної діяльності* | Чистий грошовий потік (NPV):  індекс дохідності (IP):  внутрішня норма дохідності (IRR):  дисконтований строк окупності (DPP): | | | | |

Таблиця 6.2 – Основні статті інвестиційних витрат

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Стаття витрат | Сума (тис. грн.) | Частка (%) |
| Будівництво об’єктів | 8309,6 | 85,96 |
| Облаштування території | 215 | 2,22 |
| Дитячий майданчики | 32 | 0,33 |
| Енергозабезпечення | 321,08 | 3,32 |
| Меблі | 191,83 | 1,98 |
| Побутова та оргтехніка | 68,12 | 0,70 |
| Дозвільна документація | 15 | 0,16 |
| Інше | 54,13 | 0,56 |
| Непередбачувані витрати | 460,37 | 4,76 |
| *Всього* | *9667,13* | *100* |

Таблиця 6.3 – Операційна діяльність

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Стаття витрат | Сума (грн./міс.) | На добу | | На рік |
| Перший рік функціонування (завантаженість – 1,2,3-хмісних номерів50%; напівлюкс – 35%; люкс - 25%. Дохід – 2798 тис. грн.) | | | | |
| *Постійні* | *46948,28* | *1564,94* | | *569317,44* |
| ФОП із нарахуваннями | 35628,283 | 1187,61 | | 433477,44 |
| Послуги зв’язку | 320 | 10,67 | | 3840 |
| Інші | 11000 | 366,67 | | 132000 |
| *Змінні* | *5600* | *186,67* | | *654880* |
| Комунальні послуги | 1100 | 36,67 | | 128480 |
| Адміністративні витрати | 600 | 20,00 | | 70080 |
| Харчування | 3600 | 120,00 | | 420480 |
| Інші | 300 | 10,00 | | 35040 |
| *Всього* | 52548,28 | 410,60 | | 1223397,44 |
| Другий рік функціонування (завантаженість – 1,2,3-хмісних номерів 80%; напівлюкс – 65%; люкс - 45%), Дохід – 4 534 тис. грн. | | | | |
| *Постійні* | 46948,28 | 1564,94 | 569317,44 | |
| ФОП із нарахуваннями | 35628,28274 | 1187,60942 | | 433477,44 |
| Послуги зв’язку | 320 | 10,6666667 | | 3840 |
| Інші | 11000 | 366,666667 | | 132000 |

Продовження табл. 6.3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Стаття витрат | Сума (грн./міс.) | На добу | На рік |
| *Змінні* | *5600,00* | *186,67* | *1056066,67* |
| Комунальні послуги | 1100 | 36,6666667 | 207441,67 |
| Адміністративні витрати | 600 | 20 | 113150 |
| Харчування | 3600 | 120 | 678900 |
| Інші | 300 | 10 | 56575 |
| *Всього* | *52548,28* | *337,75* | *1625384,11* |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Стаціонарне функціонування, дохід – 5 424 тис. грн. | | | |
| *Постійні* | *46948,28* | *1564,94* | *569317,44* |
| ФОП із нарахуваннями | 35628,28274 | 1187,60942 | 433477,44 |
| Послуги зв’язку | 320 | 10,6666667 | 3840 |
| Інші | 11000 | 366,67 | 132000 |
| *Змінні* | 5600,00 | 186,67 | 1362666,67 |
| Комунальні послуги | 1100 | 36,67 | 267666,67 |
| Адміністративні витрати | 600 | 20,00 | 146000 |
| Харчування | 3600 | 120,00 | 876000 |
| Інші | 300 | 10,00 | 73000 |
| *Всього* | *52548,28* | *271,72* | *1931984,11* |

Таблиця 6.4 – Розрахунок ФОП

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Посада | К-ть штат. од. | Посадовий оклад |
|
| *Управлінський персонал* |  | 11700 |
| Директор | 1 | 4000 |
| Бухгалтер | 0,5 | 3000 |
| Завгосп | 1 | 2500 |
| Адміністратор | 1 | 2200 |
| *Виробничий персонал* |  | 14700 |
| Повар | 2 | 2800 |
| Прибиральниця | 2 | 1900 |
| Охоронець | 2 | 1800 |
| кухонний робітник | 1 | 1800 |
| підсобний робітник | 0,5 | 1800 |
| Електрик | 0,5 | 2300 |
| Слюсар | 0,5 | 2300 |

Продовження таблиці 6.4.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Всього | 12 | **26400** |
| Всього на рік |  | 316800 |
| Нарахування |  | 116677,44 |
| Всього ФОП на рік |  | 433477,44 |
| Всього ФОП на добу |  | 1187,609425 |

Таблиця 6.5 – Розрахунок електрона вантаження (на рік)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Об’єкт | Максимальне розрахункове навантаження (кВт) | Виробництво е/енергії (сонячні батареї ETsolar 250Вт/24В) |
| Міні-пансіонат | 73941,12 | 6272 |
| Забезпеченість (%) | 8,5 | |

***Локальний інвестиційний проект «База відпочинку»***

Таблиця 6.1 – Основні параметри проекту

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Концепція проекту* | Проектом передбачається будівництво сезонної бази відпочинку середньої цінової категорії; загальна площа будівництва 15,4 тыс. кв. м; проектна кількість відпочиваючих – 110 осіб | | | | |
| *Організаційний статус* | Юридична особа  Код за КВЕД: 55.10.0 – Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування | | | | |
| *Складові проекту*  **Проект Одноэтажный домик на два номера**  Рисунок 6.1 – Загальний вигляд бази  [http://diso.interatletika.com/projects/pic.php?fld=1&path=pages&num=42fa25defecc4f4&wdt=640](http://diso.interatletika.com/projects/images/pages/fld_1/lrg_42fa25defecc4f4.jpg)  Рисунок 6.2 – Спортивний майданчик    Рисунок 6.3 – Дитячий майданчик | Найменування об’єкту | | Кількість (од.) | | Площа (м2) |
| Адміністративний будинок (включаючи господарчі приміщення) | | 1 | | 80 |
| Гостьові домики:   * 2-хмісний; * 3-хмісний; * 4-хмісний | | 20  10  10 | | 12  16  20 |
| Їдальня (включаючи кухонне приміщення) | | 1 | | 80 |
| Дитячий майданчик (натяжний дах, пісочниця, дерев'яні сходи з металевими перекладинами, дві гойдалки, гірка) | | 1 | | 16 |
| Спортивний майданчик (тренажер для м'язів стегна; бруси; тренажер преса анатомічний;  тренажер м'язів черевного преса;  Хос Райдер;  повітряний ходок;  орбітрек;  турнік;  упор для преса;  гребний тренажер) | | 1 | | 60 |
| *Послуги* | Для відпочиваючих передбачені:   * проживання в гостьових будинках (санвузли та гаряча вода у кожному); * харчування (до 3-х разів за бажанням); * користування дитячим та спортивним майданчиками; * організація екскурсій (за бажанням); * організація свят і торжеств (за бажанням) | | | | |
| *Вартість будівництва основних об’єктів* | Найменування об’єкту | Вартість (тис. грн) | | Сума (тис. грн) | |
| Адміністративний будинок | 294,4 | | 294,4 | |
| Гостьові домики:   * 2-хмісний; * 3-хмісний; * 4-хмісний | 44,16  58,88  73,6 | | 883,2  588,8  736 | |
| Їдальня | 286,4 | | 286,4 | |
| Дитячий майданчик | 17,5 | | 17,5 | |
| Спортивний майданчик | 33,2 | | 33,2 | |
| Всього | | | 2 839,5 | |
| *Енергозабезпечення* | Переважно автономне (сонячні системи);  вартість – 6 909,6 тис. грн.,  забезпеченість (за період з квітня по вересень) – 111,6% | | | | |
| *Штатна кількість працівників* | Управлінський персонал – 3,5 шт. од.;  виробничий персонал – 12 шт. од.; | | | | |
| *Проектні фази* | Передінвестиційна – 1,5 місяця;  інвестиційна – 3 місяці;  експлуатаційна – 10 років | | | | |
| *Інвестиційні витрати* | 11 002,7 тис. грн. | | | | |
| *Операційні витрати* | 2 690 тис. грн. | | | | |
| *Операційні доходи* | 5 424 тис. грн. | | | | |
| *Показники ефективності інвестиційної діяльності* | Чистий грошовий потік (NPV):  індекс дохідності (IP):  внутрішня норма дохідності (IRR):  дисконтований строк окупності (DPP): | | | | |

Таблиця 6.2 – Основні статті інвестиційних витрат

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Стаття витрат | Сума (тис. грн.) | Частка (%) |
| Будівництво об’єктів | 2788,8 | 25,346 |
| Облаштування території | 149,3 | 1,357 |
| Спортивний та дитячий майданчики | 50,7 | 0,461 |
| Енергозабезпечення | 6909,6 | 62,799 |
| Меблі | 352,55 | 3,204 |
| Побутова та оргтехніка | 154,334 | 1,403 |
| Дозвільна документація | 15 | 0,136 |
| Інше | 58,5 | 0,532 |
| Непередбачувані витрати | 523,9392 | 4,762 |
| *Всього* | *11002,7232* | *100* |

Таблиця 6.3 – Операційна діяльність

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Стаття витрат | Сума (грн./міс.) | На добу | На рік |
| Перший рік функціонування (завантаженість – 50%), дохід – 2 712 тис. грн. | | | |
| *Постійні* | *41195,25* | *1373,2* | *498652,2* |
| ФОП із нарахуваннями | 25855,247 | 861,842 | 314572,17 |
| Послуги зв’язку | 340 | 11,3333 | 4080 |
| Послуги сторонніх організацій | 3750 | 125 | 45000 |
| Інші | 11250 | 375 | 135000 |
| *Змінні* | *4850* | *161,67* | *1096100* |
| Комунальні послуги | 350 | 11,6667 | 79100 |
| Адміністративні розходи | 600 | 20 | 135600 |
| Харчування | 3600 | 120 | 813600 |
| Інші | 300 | 10 | 67800 |
| *Всього* | *46045,25* | *1534,84* | *1594752,17* |
| Другий рік функціонування (завантаженість – 70%), дохід – 3 797 тис. грн. | | | |
| *Постійні* | *41195,25* | *1373,2* | *498652,2* |
| ФОП із нарахуваннями | 25855,247 | 861,842 | 314572,17 |
| Послуги зв’язку | 340 | 11,3333 | 4080 |
| Послуги сторонніх організацій | 3750 | 125 | 45000 |
| Інші | 11250 | 375 | 135000 |
| *Змінні* | *4850* | *161,67* | *1534540* |
| Комунальні послуги | 350 | 11,6667 | 110740 |
| Адміністративні витрати | 600 | 20 | 189840 |
| Харчування | 3600 | 120 | 1139040 |
| Інші | 300 | 10 | 94920 |
| *Всього* | *46045,247* | *1534,84* | *2033192,2* |

Продовження табл. 6.3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Стаціонарне функціонування, дохід – 5 424 тис. грн. | | | |
| *Постійні* | *41195,25* | *1373,2* | *498652,2* |
| ФОП із нарахуваннями | 25855,247 | 861,842 | 314572,17 |
| Послуги зв’язку | 340 | 11,3333 | 4080 |
| Послуги сторонніх організацій | 3750 | 125 | 45000 |
| Інші | 11250 | 375 | 135000 |
| *Змінні* | *4850* | *161,67* | *2192200* |
| Комунальні послуги | 350 | 11,6667 | 158200 |
| Адміністративні розходи | 600 | 20 | 271200 |
| Харчування | 3600 | 120 | 1627200 |
| Інші | 300 | 10 | 135600 |
| *Всього* | *46045,247* | *1534,84* | *2690852,2* |

Таблиця 6.4 – Розрахунок ФОП

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Посада | К-ть штат. од. | Посадовий оклад | Заробітна плата | | | |
| (червень - серпень) | (травень + вересень) | (квітень + жовтень) | інші 5 |
| *Управлінський персонал* |  | 11700 | 30600 | 20400 | 18200 | 33750 |
| директор | 1 | 4000 | 12000 | 8000 | 8000 | 20000 |
| бухгалтер | 0,5 | 3000 | 4500 | 3000 | 3000 | 7500 |
| завгосп | 1 | 2500 | 7500 | 5000 | 5000 | 6250 |
| адміністратор | 1 | 2200 | 6600 | 4400 | 2200 | 0 |
| *Виробничий персонал* |  | 14700 | 60600 | 21400 | 17950 | 27000 |
| Повар | 2 | 2800 | 8400 | 2800 | 1400 | 0 |
| прибиральниця | 2 | 1900 | 11400 | 1900 | 1900 | 0 |
| охоронець | 3 | 1800 | 16200 | 10800 | 10800 | 27000 |
| кухонний робітник | 2 | 1800 | 5400 | 1800 | 1800 | 0 |
| підсобний робітник | 1 | 1800 | 5400 | 1800 | 900 | 0 |
| електрик | 1 | 2300 | 6900 | 2300 | 1150 | 0 |
| слюсар | 1 | 2300 | 6900 |  |  | 0 |
| Всього | 15,5 | 26400 | 91200 | 41800 | 36150 | 60750 |
| Всього на рік |  | 229900 |  |  |  |  |
| Нарахування |  | 84672,17 |  |  |  |  |
| Всього ФОП на рік |  | 314572,17 |  |  |  |  |
| Всього ФОП на добу |  | 861,841562 |  |  |  |  |

Таблиця 6.5 – Розрахунок електронавантаження

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Об’єкт | Максимальне розрахункове навантаження (кВт) | Виробництво е/енергії (сонячні батареї ETsolar 250Вт/24В) |
| Гостьовий будинок (у розрахунку на 40 од.) | 11808 | 15680 |
| Адміністративний корпус (включаючи вуличне освітлення) | 1315,56 | 784 |
| Їдальня | 2127 | 784 |
| Всього | 15250,56 | 17248 |
| Забезпеченість (%) | 111,5807 | |