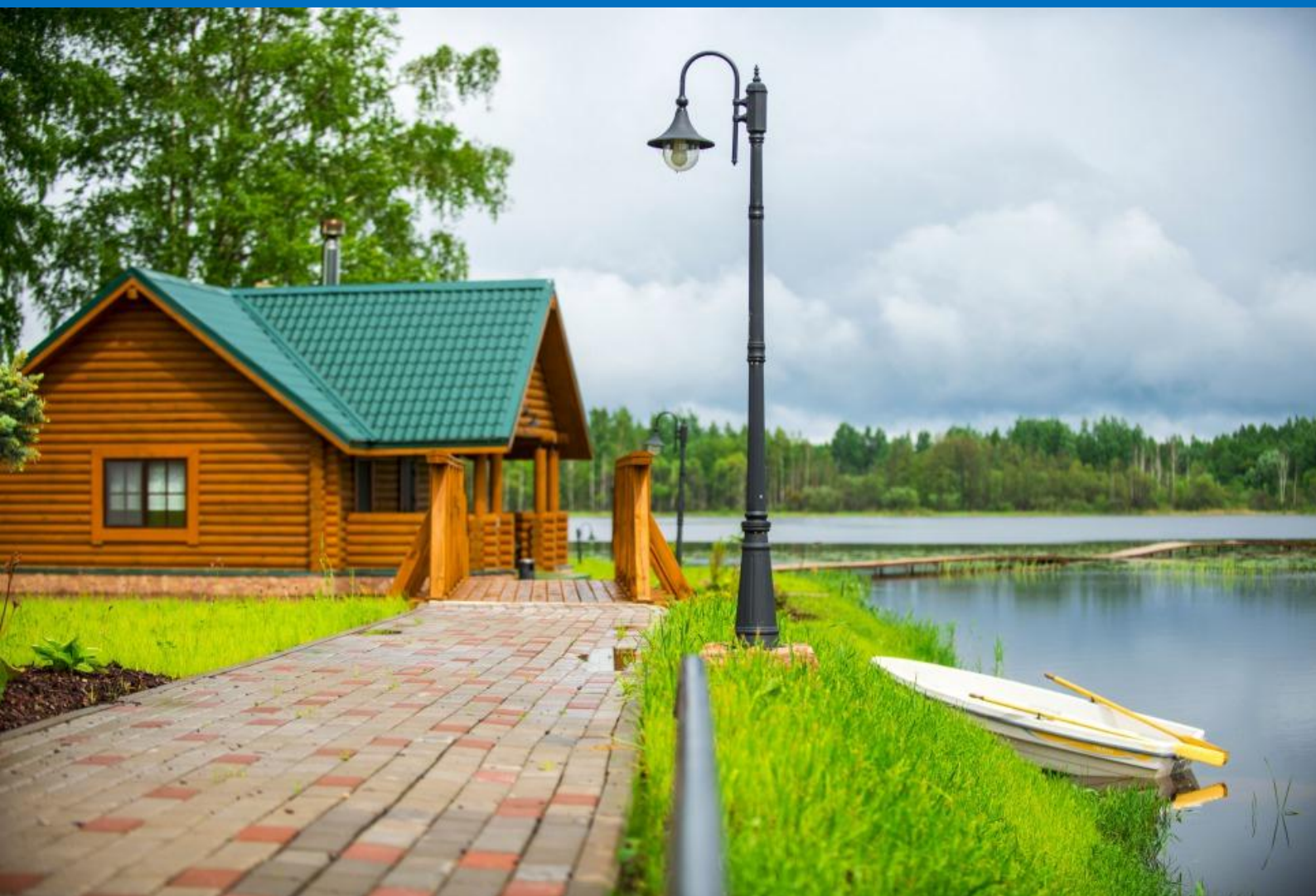


# БИЗНЕС-ПЛАН



## Строительства эко-отеля «EcoWood City» (г. Сочи)



2014 г.

*Адаптация данного бизнес-плана возможна под любой проект на территории России, Украины и стран СНГ.*

### **Описание проекта**

**Идея проекта:** строительство эко-отеля (комплекса) на территории Краснодарского края (г. Сочи), лесной массив. Строительство ведется по уникальной технологии с применением экологических строений (дома-коттеджи).

#### **Целевая аудитория проекта:**

- люди, для которых экологичность и простота жилого помещения имеет приоритетное значение;
- молодые семьи;
- люди, которые хотят отдыхать одновременно недалеко от пляжа и среди природы (леса);
- рыбаки и туристы;
- молодежные компании;
- спортивные команды (лыжные и сноуборд) – на период ноябрь-апрель.

**Ключевая идея проекта:** возможность проживания в экологической зоне, среди лесных массивов, в уединенных коттеджах, в каждом из которых открывается из окна вид на море.

**Жилые строения комплекса:** дома-коттеджи производства компании «Futteralhaus» (Германия). Количество домов на участке – 20. «Футтеральхаус» – мобильные компактные дома, энергоэффективные и дружелюбные к окружающей среде. Выполнены из натуральных материалов и подходят для круглогодичного проживания семьи из 1–6 человек. Экологичность конструкции заключается в применении только естественных и простых материалов, пригодных для вторичной переработки.

**Уникальность экономики проекта!** Стоимость одного коттеджа составит 22 тыс. евро, что в 14 раз ниже себестоимости строительства одного гостиничного или отельного номера в данном регионе.

#### **Показатели эффективности проекта**

*(в результате проведенных расчетов с учетом 2 сценариев)*

Показатели эффективности проекта	Оптимистический сценарий	Пессимистический сценарий
NPV (тыс. руб.)	***	***
IRR (%)	***	***
PI	***	***
PBP (лет)	3,39	4,26
DPBP (лет)	4,56	7,21

### *Выдержки из исследования:*

Уникальность проекта будет заключаться в равном удалении от Сочи, Красной Поляны и Олимпийского кластера в Имеретинке (территория с широко развитой инфраструктурой).

В Адлерском районе развита санаторно-курортная сфера обслуживания. К услугам туристов большое количество санаториев, пансионатов и огромное количество частных гостиниц и гостевых домов.

В районе расположены железнодорожная станция «Адлер», адлерское вагонное депо, международный аэропорт «Сочи» (ул. Костромская 4).

Основу производительных сил Краснодарского края составляют промышленный, строительный, топливно-энергетический комплексы, область информационных и коммуникационных технологий, а также агропромышленный, транспортный, курортно-рекреационный и туристский комплексы. Последние три направления деятельности (агропромышленный, транспортный, санаторно-курортный и туристский комплексы) соответствуют приоритетам социально-экономического развития России и определяют особый статус Краснодарского края в экономике страны.

Уникальные для России природно-климатические условия края, наличие передовых медицинских учреждений и технологий, исторических достопримечательностей создают потенциал для развития высокоэффективного, конкурентоспособного туристско-рекреационного комплекса международного уровня, формирующего позитивный имидж страны на международной арене и обеспечивающего растущие потребности населения в услугах, связанных с отдыхом, лечением и туризмом:

- климат в крае – один из наиболее благоприятных в России для проживания и деятельности человека. Краснодарский край – самый теплый регион России, средняя продолжительность времени, когда в светлое время суток на территории края наблюдается солнечная погода, составляет 2300 часов в год;

- благодаря сочетанию благоприятных климатических условий и наличия месторождений минеральных вод и лечебных грязей Краснодарский край является самым популярным курортно-туристическим регионом России и фактически единственным в России приморским бальнеологическим и курортно-рекреационным центром;
- в период максимального развертывания ежедневная емкость курортов края достигает 450-480 тысяч мест;
- потенциал санаторно-курортного и туристского комплекса края реализуется за счет создания на территории края особой экономической зоны туристско-рекреационного типа.

По привлечению инвестиций ведущими отраслями являются транспорт и связь, агропромышленный, санаторно-курортный и туристский комплексы, определяющие приоритеты региональной экономики.

#### *Составные части отеля:*

1. Домики-коттеджи. Внутренняя площадь – \*\*\* кв. м. (соответствует категории 3 звезды). Полный набор необходимых услуг, включающий: большую кровать, полноценный санузел, гостиную, кухонный блок, рабочую поверхность. В номере, как и полагается есть фен, телевизор, минибар, кондиционер, дымовой датчик, WI FI и т.д.

2. Блок-ресепшн. Совмещен с хозяйственным блоком. Общая площадь около \*\*\* кв. м. В блоке расположена стойка-ресепшн с зоной ожидания. Хозяйственная часть представляет собой склад чистого белья и моющих средств, а также помещением для персонала.

3. Кафе. В качестве дополнения и в случае отсутствия на прилегающей территории возможно размещение кафе с небольшой доготовочной кухней. В кафе сервируются только легкие закуски, упакованные салаты, кофе/чай, сэндвичи и т.д.

За счет конструкции и грамотной планировки дом потребляет очень мало энергии для отопления и в автономной версии может быть полностью энергонезависимым.

В 2013 году Сочи посетили почти \*\*\* млн. человек, а в 2014 году благодаря Олимпиаде и реализации отложенного спроса ожидается увеличение турпотока на 30%. Это может привести к усилению конкуренции между гостиничными операторами.

К Олимпиаде было построено около \*\*\* средств размещения, с общим номерным фондом примерно \*\*\* тыс. номеров. При этом всего в городе классифицированы \*\*\* отелей и санаториев (\*\*\* тыс. номеров). Таким образом, благодаря Олимпиаде общий номерной фонд Сочи пополнился более чем на 60%, что является значительным приростом за такой короткий срок.

Двадцать построенных и реконструированных к Олимпиаде гостиниц относятся к категории 4\* и 5\*, при этом \*\*\* из них находятся под управлением международных гостиничных операторов.

В ходе оценки данного инвестиционного проекта были использованы два сценария реализации: пессимистический и оптимистический. Разница в сценариях заключалась в предположении различной загрузки отельного фонда по проекту, и, соответственно, расчеты проводились согласно новым показателям. Так, среднегодовая загрузка при пессимистическом прогнозе составит \*\*\*%, при оптимистическом – \*\*\*% от максимально возможной.

В процессе оценки проекта было проверено его соответствие различным критериям приемлемости, а также произведен анализ его основных параметров и вариантов.

## Содержание

<b>Перечень таблиц, диаграмм, рисунков</b>	<b>4</b>
<b>Резюме</b>	<b>5</b>
<b>1.Концепция проекта</b>	<b>6</b>
<b>2.Описание региона</b>	<b>8</b>
<b>3.Технико-экономические параметры проекта</b>	<b>11</b>
3.1.Описание участка	11
3.2.Описание жилых строений	12
3.3.Инфраструктура участка	17
<b>4.Маркетинговая стратегия</b>	<b>21</b>
4.1.Маркетинговая концепция, целевая аудитория	21
4.2.Конкуренты проекта	25
4.3.Ценовая политика	28
<b>5.Организационный план</b>	<b>29</b>
5.1.Персонал отеля	29
6.Операционный план	31
6.1.План реализации	31
6.2.План продаж	31
6.2.1.Основные параметры проекта	31
6.3.Загрузка комплекса (пессимистический сценарий)	33
6.4.Объем услуг (пессимистический сценарий)	34
6.5.Выручка от реализации услуг проекта (пессимистический сценарий)	38
<b>7.Финансово-инвестиционный план (пессимистический сценарий)</b>	<b>42</b>
7.1.Затраты на персонал проекта	42
7.2.Затраты на персонал по годам (пессимистический сценарий)	44
7.3.Итоговые затраты по проекту (пессимистический сценарий)	45
7.4.Налогообложение проекта (пессимистический сценарий) по годам	58
7.5.Капитальные вложения проекта	59
7.6.Инвестиции	60
7.7.Амортизационные отчисления	60
7.8.Отчет о прибыли и убытках	70
7.9.Отчет о движении денежных средств	79
7.10.Показатели эффективности по годам	86

7.11. Денежный поток на инвестированный капитал	86
7.12. Денежный поток	87
7.13. Финансовые показатели проекта (пессимистический прогноз)	88
<b>Раздел 8. Финансово-инвестиционный план (оптимистический сценарий)</b>	<b>89</b>
8.1. Загрузка комплекса (оптимистический сценарий)	89
8.2. Объем услуг (оптимистический сценарий)	90
8.3. Выручка от реализации услуг проекта (оптимистический сценарий)	94
8.4. Затраты на персонал проекта	98
8.5. Итоговые затраты по проекту (оптимистический сценарий)	101
8.6. Налогообложение проекта (оптимистический сценарий) по годам	114
8.7. Капитальные вложения проекта	115
8.8. Инвестиции	115
8.9. Амортизационные отчисления	116
8.10. Отчет о прибыли и убытках	126
8.11. Отчет о движении денежных средств	135
8.12. Отчет о движении денежных средств по годам	140
8.13. Показатели эффективности по годам	141
8.14. Денежный поток на инвестированный капитал	142
8.15. Денежный поток	143
8.16. Финансовые показатели проекта (оптимистический сценарий)	145
<b>9. Общие выводы по проекту</b>	<b>146</b>
<b>ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ «VTSConsulting»</b>	<b>148</b>

## Перечень таблиц, диаграмм, рисунков

Рисунок 1. Расположение участка застройки эко-отеля	5
Рисунок 2. Участок и вид с участка застройки эко-отеля	6
Рисунок 3. План эко-отеля на участке	10
Рисунок 4. Визуализация участка застройки с жилыми строениями эко-отеля	11
Рисунок 5. Интерьер дома-коттеджа	12
Рисунок 6. Вариант планировки дома-коттеджа (вариант 1)	13
Рисунок 7. Вариант планировки дома-коттеджа (вариант 2)	13
Рисунок 8. Внутренняя отделка домов-коттеджей проекта	15
Рисунок 9. Варианты отделки фасадов домов-коттеджей проекта	15
Рисунок 10. Пример оформления интерьера кафе	16
Рисунок 11. Удаленность поселка от основных инфраструктурных объектов и населенных пунктов	19
Таблица 1. Динамика движения численности населения района, 2002-2010 гг.	7
Таблица 2. Основные макроэкономические показатели Краснодарского края в разрезе 2008-2012 гг.	8
Таблица 3. Хроника сроков первого снежного покрова и начала сезона в Красной Поляне, 2009-2014 гг.	25
Таблица 4. Сравнительный анализ проектов-конкурентов	26
Таблица 5. Персонал эко-отеля	28
Таблица 6. Основные параметры проекта	30
Таблица 7. Стоимость основных услуг на территории эко-поселка	31
Таблица 8. Показатели эффективности проекта (по пессимистическому сценарию)	87
Таблица 9. Показатели эффективности проекта (по оптимистическому сценарию)	146
Таблица 10. Сводная таблица показателей экономической эффективности проекта	147
Диаграмма 1. Средняя сезонность цен по номерному фонду	34
Диаграмма 2. Средняя загрузка по всему номерному фонду	34
Диаграмма 3. Динамика загрузки комплекса, % от плановой	39
Диаграмма 4. Динамика выручки по годам	42
Диаграмма 5. Структура выручки по группам	42
Диаграмма 6. Движение денежных средств	86



Диаграмма 7. Денежные потоки нарастающим итогом	88
Диаграмма 8. Средняя сезонность цен по номерному фонду	91
Диаграмма 9. Средняя загрузка по всему номерному фонду	91
Диаграмма 10. Динамика загрузки комплекса, % от плановой	95
Диаграмма 11. Динамика выручки по годам	98
Диаграмма 12. Структура выручки по группам	98
Диаграмма 13. Движение денежных средств	142
Диаграмма 14. Денежные потоки нарастающим итогом	145

*Благодарим Вас за оказанное доверие*

*и напоминаем, что:*

- ✓ *при покупке бизнес-плана компании «VTSConsulting» вы гарантированно получаете консультацию специалистов, которые работали над конкретным бизнес-планом*
  
- ✓ *в течение одного-двух часов наша команда будет готова отвечать на все вопросы, касающиеся структуры и содержания бизнес-плана.*

*С уважением,  
команда VTSConsulting*

## ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ «VTSConsulting»

Компания «VTSConsulting» была основана в мае 2010 года командой профессионалов во главе с Владиславом Цыгодой.

Владислав Цыгода – бизнес-консультант, признанный лидер в сфере бизнес-планирования на территории СНГ (по версии портала free-lance.ru), на сегодняшний день – руководитель рейтинговой консалтинговой компании.

Разработка бизнес-планов, ТЭО, инвестиционных меморандумов, финансовых моделей и бизнес-презентаций – основные направления работы команды, в составе которой работают высококвалифицированные аналитики.

Опыт команды в сфере разработки инвестиционной документации – свыше 6 лет, и сегодня «VTSConsulting» – единственная компания в Украине, которая является партнером проекта «РБК. Исследование рынков».

### Команда VTSConsulting и принципы работы:

- ✓ уникальный подход к решению поставленных задач;
- ✓ безупречная репутация и высокая степень доверия клиентов;
- ✓ высокий профессионализм вне зависимости от сферы исследования;
- ✓ практический опыт работы, в том числе – в реализации сложных узкоспециализированных проектов.

**Мы высоко ценим сотрудничество с каждым нашим клиентом.  
И мы гордимся своими клиентами!**

ООО "Землегодие-Инвест",  
ОАО "Воткинский завод",  
НПП "Стэлс", Государственное  
предприятие УкрНИИ НП  
"Масма", "Reproto  
Technologies", компания "ВОК  
Монтаж Сервис", ООО  
"PRIMAS"

компания "Петровизард", Порт  
Темрюк, ООО "Спецбудпроект",  
группа компаний  
"SEMPROGROUP" ООО  
"Максимус Констракшн",  
"Росмолодежь", ООО "Сисиф  
Сервис", ООО "Завод ТИТАН",  
ООО "Проджект К"

ООО "Портал Логистик", НПК  
"Наука", Институт проблем  
материаловедения им. И.Н.  
Францевича НАН Украины,  
НТУУ "КПИ", Научный парк  
"Киевская политехника",  
Правительство России,  
Верховная Рада Украины

– далеко не полный список тех,  
кто остался доволен сотрудничеством с "VTSConsulting".

Компания "VTSConsulting" – это команда профессионалов, знания и опыт которых позволят Вам сэкономить деньги, нервы и время: подготовка инвестиционных документов займет от 4 до 10 дней.

Нас рекомендуют своим друзьям и деловым партнерам, потому что мы работаем на результат и полное удовлетворение потребностей Клиента. Таким образом, заказывая бизнес-план, информационный или инвестиционный меморандум у нас, Вы не тратитесь.

**Вы инвестируете.**

*С уважением,  
Владислав Цыгода,  
Руководитель "VTSConsulting"*