

1. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Идея проекта – создание санаторно-туристического комплекса на территории ... под единым брендом с единой функцией управления.

Концепция проекта – строительство и управление гостиничного комплекса (4 гостиницы), летних домиков, аквапарка, ипподрома, комбината питания с фабрикой-кухней, лечебного центра восстановительного типа, детского оздоровительного лагеря, этнодеревни с домами в бурятском, монгольском и русском стилях с филиалом районного краеведческого музея, спортивно-развлекательного комплекса, сельскохозяйственного рынка, причала для спортивного и туристического яхтинга и рыбалки.

2. КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

Концепция проекта, как санаторно-туристического комплекса, позволит успешно решать следующие задачи:

1. Оперативный запуск вновь построенных объектов.
2. Полный контроль финансовых показателей, как отдельных предприятий, так и группы в целом, как единого инвестиционного проекта.
3. Трансляция стандартов качества всех бизнес-процессов.
4. Эффективная логистика, обеспечивающая ритмичное, бесперебойное снабжение всех объектов.
5. Снижение удельных затрат на управление и маркетинг.

Концепция инвестиционного проекта, как санаторно-туристического комплекса, работающего на одной территории, повышает финансовую устойчивость проекта, а также позволяет значительно снизить удельные затраты при проектировании, запуске и эксплуатации за счет тиражирования всех бизнес-процессов (принцип сетевого тиражирования).

Работа в разных сегментах рынка (гостиница, летние домики, лечебные и оздоровительные услуги, ипподром, аквапарк) позволяет значительно снизить риски по бизнесу в целом.

3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Общие тенденции развития рынка гостиничных услуг в современной России.

Россия – вселенная невероятных чудес природы, окутанных легкой дымкой романтики и чувств. Ни одна страна мира не насчитывает такое множество богатств и мест, захватывающих дух. Ни в одной стране мира так тесно не переплетаются отголоски истории с красотой окружающей природы и национальным колоритом. Все это рождает предпосылки и уникальные особенности туризма в России. Территория государства (17 075 400 кв. км.) покрывает земли Восточной Европы и Северной Азии, это самое могущественное и огромное государство во всем мире. Страна насчитывает более десятка городов, население которых превышает миллион человек. Страна, которая сплотила в своих границах массу регионов, народностей и национальностей.

Каждый регион отличен своей историей и рекреационными (природными) ресурсами, каждая народность богата своими традициями, поверьями и легендами, каждая национальность имеет своих героев и свой особый колорит. А это все в совокупности рождает массу особенностей туризма в России и возможностей для его развития. Только здесь, на ее территории, можно найти уникальное сочетание мест для романтического отдыха и одновременно экстремального. А образовательные путешествия гармонично переплетутся с религиозным паломничеством. Лечебно-оздоровительный отдых с этническим, и так далее.

В настоящее время туризм по России может достойно конкурировать со многими популярными заграничными турами. В первую очередь это возможно благодаря богатству русской культуры, которая считается в мире одной из самых многогранных и интересных. Кроме этого, в последние годы по всей стране активно развивается туристическая инфраструктура, возводятся современные отели и рекреационные комплексы, начинается реконструкция давно существующих объектов. Бронирование номеров в них становится возможным, как через турагентства, так и с помощью специализированных Интернет-сервисов. Такие изменения делают доступными для иностранных туристов, и путешественников из отдаленных уголков нашей страны самые яркие и необычные достопримечательности. **Благодаря этому многие курортные зоны и интересные места начинают вторую жизнь и становятся настоящими центрами туризма, которые соответствуют международным стандартам по уровню сервиса и безопасности.**

Гостиничная отрасль является одним из наиболее привлекательных секторов экономики для инвестиций в связи с небольшими (относительно!) начальными вложениями капитала, постоянно растущим спросом общества на гостиничные услуги, высоким уровнем рентабельности и средним сроком окупаемости проектов.

Гостиничный бизнес стимулирует развитие смежных отраслей народного хозяйства, в первую очередь строительства и торговли, способствует созданию новых рабочих мест. Установлено, что для обслуживания 10 человек, проживающих в гостинице, необходимо создать дополнительно пять рабочих мест, три из которых связаны непосредственно с оказанием гостиничных услуг, два – косвенно.

Сфера гостиничной индустрии характеризуется жесткой конкуренцией на рынке, которая обусловлена бурным развитием гостиничных услуг. В связи с этим, рассмотрение основных проблем рынка гостиничных услуг и путей их решения является актуальным на современном этапе развития экономики.

Коллективные средства размещения – гостиницы и аналогичные, а также специализированные средства размещения – это один из важнейших элементов инфраструктуры туризма, а от их количества, уровня качества, ценовой политики в немалой степени зависят объемы туристских прибытий. Несмотря на то, что пребывание в гостинице не является основной целью поездки по направлению, впечатление туриста или делового посетителя от страны/региона, в котором он находится, зависит и от степени его удовлетворенности локальным гостиничным предложением.

Уровень развития и стоимость проживания – одни из важных составляющих, на основе которых рассчитывается упомянутый выше индекс конкурентоспособности страны как туристского направления. По данным Федеральной службы Государственной статистики, в 2014 году в Российской Федерации было всего 15 590 коллективных средств размещения, включая гостиницы и их разновидности, а также специализированные средства размещения и санатории. Общий объем номерного фонда в стране составлял 670 762 номера. Это примерно столько же, сколько имеется номеров в гостиницах Германии или Испании и больше, чем предлагает Франция. За последние 10 лет количество номеров увеличилось на 151 тысячу, а количество новых объектов составило более 6 тысяч единиц, таким образом, в год в стране вводилось порядка 600 новых объектов, а за последний – 2014 год – в России было построено более 1000 новых объектов размещения.

.....

4.2. ОЦЕНКА СУЩЕСТВУЮЩЕГО РЫНКА И ХАРАКТЕРИСТИКА КОНКУРЕНТОВ ПО ВИДАМ УСЛУГ

Основными конкурентными факторами на рынке услуг, имеющих социально-культурную направленность, в настоящее время являются:

- цена,
- качество предлагаемых услуг.

При этом для разных групп потребителей преобладающими являются разные факторы.

Фактор цены является основным для потребителей со средним уровнем достатка, испытывающих потребность в услугах социально-развлекательного характера.

Качество услуг более важно для потребителей с высоким уровнем доходов, нуждающихся, прежде всего, в повышенном уровне обслуживания. Анализ конкурентов был рассмотрен нами в разделе 4.1.1. «SWAT-анализ»

ОСНОВНЫЕ ПОТРЕБИТЕЛИ УСЛУГ И ИХ ХАРАКТЕРИСТИКА

Создаваемый гостинично-рекреационный комплекс ориентирован, прежде всего, на потребителей с высоким и средним уровнем достатка, испытывающих потребность в услугах социального и развлекательного характера повышенного уровня обслуживания.

В соответствии с проведенным анализом существующего рынка аналогичных видов услуг можно условно выделить следующие основные группы потенциальных потребителей услуг нового гостинично-рекреационного комплекса:

гостиничный комплекс:

- иностранцы представители российского бизнеса;
- иностранцы гости города и области;

комплекс ресторана:

гости комплекса, проживающие в гостиницах, расположенных непосредственно в гостинично-рекреационном комплексе;

прочие посетители гостинично-рекреационного комплекса;

медицинский центр:

гости комплекса, проживающие в гостиницах, расположенных непосредственно в гостинично-рекреационном комплексе;

родственники и друзья отдыхающих;

спортивный комплекс, аквапарк, горнолыжная трасса, конференц-зал в развлекательном центре:

гости комплекса, проживающие в гостиницах, расположенных непосредственно в гостинично-рекреационном комплексе;

бизнесмены Иркутской области и РФ;

прочие желающие.

На сегодняшний день такую группу потребителей как "иностранцы представители российского бизнеса и иностранцы гости города" в основном составляют руководители и специалисты отечественных и зарубежных компаний, а также представители ведущих финансово-кредитных учреждений России и Западной Европы, пребывающие с деловыми визитами в г. Иркутск. Потребители этой группы, как правило, нуждаются в комфортных условиях проживания и отдыха.

К группе «бизнесмены Иркутской области и РФ», относятся руководители предприятий, организаций и фирм города, работники финансово-кредитных учреждений, прочие представители деловых кругов Иркутска и Иркутской области, занимающиеся коммерческой деятельностью. Потребители этой группы, в основном, нуждаются в разнообразном досуге и комфортных условиях отдыха.

Прочую группу потребителей представляют жители г.Иркутска и Иркутской области, имеющие средний уровень доходов. В этой группе находится наибольшее количество потребителей услуг, носящих массовый развлекательный характер.

Таким образом, структура потенциальных потребителей позволяет обеспечить устойчивый спрос на все виды предлагаемых услуг нового досугового центра.

4.3. ПРОДВИЖЕНИЯ ПРЕДЛАГАЕМЫХ УСЛУГ НА РЫНОК

Гостинично-рекреационный комплекс «Сельский туризм «Саган-Морин» планирует проведение ряда маркетинговых и рекламных акций, направленных на продвижение рассматриваемого комплекса услуг:

проведение целенаправленной рекламной кампании в местных средствах массовой информации - газетах, журналах, на радио и телевидении;

изготовление и установка рекламных щитов и транспарантов с описанием предлагаемого комплекса услуг.

Заключение договоров с ведущими турагенствами г. Иркутска и Иркутской области.

Следует отметить, что наиболее важным фактором успешного продвижения указанных видов услуг на рынок будет являться объединение всех услуг в единый комплекс, имеющий очень выгодное месторасположение.

Гостинично-рекреационный комплекс намерен также проводить гибкую политику ценообразования, что позволит учесть интересы любого потребителя.

ПОСТАВЩИКИ

Для полноценного обеспечения процесса, связанного с предоставлением всего комплекса рассматриваемых услуг требуется поставка следующего оборудования и материалов:

необходимое технологическое оборудование, включая предметы интерьера;

санитарно-гигиенические средства одноразового применения, используемые клиентами гостиничного комплекса;

продукты питания, используемые для приготовления пищи в комплексе ресторана;

предметы хозяйственного инвентаря, находящегося постоянно в обороте (постельное белье для гостиницы, санитарно-гигиенические средства многоразового употребления для гостиницы, белье для точек питания, столовые принадлежности и посуда).

Предполагается, что поставка основного технологического оборудования будет осуществлена теми же фирмами-поставщиками оборудования, что занимались поставками аналогичного оборудования для других туристических объектов, находящихся в управлении ООО «ЗОЛ». На сегодняшний день достигнуты предварительные договоренности по подобным поставкам.

В качестве выбора поставщиков предметов прочего хозяйственного инвентаря планируется заключение договоров с иностранными фирмами, специализирующимися на производстве указанных материальных ресурсов профессионального уровня, при условии соответствия последних требуемым эксплуатационным качествам.

Закупки таких материальных ресурсов, как санитарно-гигиенические средства одноразового применения, используемые клиентами гостиничного комплекса, и продукты питания, используемые для приготовления пищи в комплексе ресторана, планируется осуществлять через российских поставщиков, включая поставщиков, работающих непосредственно на рынке г. Иркутска и Иркутской области.

Оплату сырья и материалов планируется осуществлять по факту поставки. Сроки поставки по каждому виду материальных ресурсов определяются отдельно.

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И СЕБЕСТОИМОСТЬ УСЛУГ

При определении полной себестоимости в целом по проекту были учтены следующие факторы:

объемы расхода в натуральном выражении сырья, материалов и энергоресурсов, необходимых для реализации всего комплекса услуг;

текущие, на дату подготовки бизнес-плана, цены на сырье, материалы и энергоресурсы;

данные по численности и заработной плате персонала комплекса (представлены в таблице 4.4.1.);

ставка отчислений на социальное страхование;

стоимость прочего хозяйственного инвентаря;

методика списания на издержки производства затрат по приобретенному хозяйственному инвентарю со сроком службы до 1 года для позиций: "постельное белье со сроком службы до 1 года для гостиницы", "санитарно-гигиенические средства многоразового использования для

гостиницы", "столовое белье со сроком службы до 1 года для ресторана" (100% затрат списываются ежегодно, так как период полного оборота указанных предметов инвентаря составляет 1 год);

данные по прочим общепроизводственным расходам, включая затраты на содержание основных средств.

прочие общехозяйственные расходы;

средний срок службы принимаемых в эксплуатацию постоянных активов определен в соответствии с действующими в РФ нормами амортизационных отчислений на соответствующие виды основных средств (для зданий - 50 лет, для оборудования - 10 лет);

Расчет себестоимости и текущих затрат по проекту для первого года его эксплуатации осуществлен в таблице 6.

Следует отметить, что в первый год эксплуатации проекта предполагается достичь 80% от планируемого объема всех предоставляемых услуг. В связи с этим, расход ресурсов по таким статьям затрат, как санитарно-гигиенические средства одноразового применения для комплекса гостиницы и продукты питания для комплекса ресторана, также составляет 80% от расходов по этим же статьям в каждый последующий год.

Полная себестоимость по статьям затрат для каждого года эксплуатации проекта на протяжении всего горизонта планирования представлена в таблице ПРОЕКТ-РАСХОДЫ (прочие операции) файла «Финансовая модель».

.....

6.5. Аквапарки

В рамках данного проекта предполагается строительство двух аквапарков, круглогодичного и летнего типа.

Рис 6.5.1. Эскизный проект крытого аквапарка (вид внутри)

Рис 6.5.2. Эскизный проект крытого аквапарка (вид снаружи)

В круглогодичном аквапарке предполагаются к размещения следующие службы и помещения:

Бассейн с аквагоркой (25м, не менее 5 дорожек)

- Дорожка Кнейпа
- Гидромассажные ванны для ног
- Сауны (хамам, финская)
- Солевой грот
- Зона искусственного солнца
- Массажные комнаты (не менее 3-х)
- Кедровые бочки
- Солярий
- Тренажерный зал с кардиозоной
- Зал для йоги
- Фито-бар
- Детская игровая комната
- Помещения для приема врачей с кушетками (не менее 5 помещений)
- Стойка ресепшн
- Раздевалки, душевые
- Зона отдыха с кинотеатром
- Хоз.помещения, тех помещения, склады

Летняя терраса с навесом для организации летнего бара, проведения конференций на 200 мест, кофебрейков, свадебных церемоний, дискотек и пр.

Средняя заработная работников крытого аквапарка составит 25 000 - 30 000 руб., общее количество работающих составит 25 человек.

На данный момент полностью выполнено эскизное проектирование объекта, строительство по плану будет завершено в конце 2018 года.

Строительство летнего аквапарка находится на предпроектной стадии, на зимний период 2016-2017 гг. запланирована установка свай для дальнейшей надстройки необходимой инфраструктуры. Проект запланирован к запуску не ранее конца 2018 года.

6.6. Прочие объекты гостинично-рекреационного комплекса, предполагаемые к постройке

В рамках данного проекта также предполагается строительство этнодеревни, ипподрома, детского лагеря на 1000 мест, а также расширение культивируемых в данный момент сельскохозяйственных угодий.

Ориентировочный срок начала подбора земли для территории этнодеревни – начало 2018 года.

Ориентировочный срок начала работы по подготовке к проектированию и строительству детского лагеря – конец 2018 года.

Ориентировочный срок начала работ по подготовке к проектированию и строительству ипподрома – конец 2018 года.

Общее количество (предполагаемое) работников, занятых на всех планируемых к возведению и запуску объектах – ориентировочно 200 человек. Средняя заработная плата планируется на уровне 25 000 – 30 000 руб.

7. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ

Исходные данные:

Приведенная стоимость строительства 1кв.м	14 282,75 руб.
Приведенная стоимость оснащения 1кв.м	15 302,53 руб.
Общая расчетная стоимость объекта	617 444 814,06 руб.
Период строительства	5 лет (60 мес.)

Производственные показатели:

Количество номеров	496
Количество посадочных мест	350
Расчетная среднегодовая загрузка номерного фонда	75%
Расчетная средняя стоимость номера на 2016г. (с НДС)	2 000 руб.
Расчетный среднегодовой доход на 1 посадочное место	146 000 руб.

Условия расчета показателей:

1. Оценка доходов и экономические показатели для 1 этапа проекта создания гостинично-рекреационного комплекса, в котором предусматриваются:

- - Круглогодичный гостиничный комплекс из 4 отдельно стоящих двухэтажных корпусов на 46 номеров каждый

- Круглогодичный гостиничный комплекс из 9 отдельно стоящих VIP-коттеджей на 8 номеров каждый

- 28 летних домиков (проектное количество, может быть увеличено в любое время в связи с быстротой постройки летнего домика), рассчитанных на 2-х проживающих

были рассчитаны исходя из представленного ниже анализа целевой аудитории, ее целей, предпочтений и потребительских возможностей.