

**Технико – экономическое обоснование**  
**инвестиционного проекта**  
**в программе «Гармония здоровья»**

## Краткий обзор (резюме) проекта

Туристический комплекс расположен в рекреационной зоне (лесной массив, наличие водоема, развитая транспортная доступность, наличие энергоснабжения), не в населенном пункте. Разработан бизнес-план проекта, включая зонирование территории, архитектурно-планировочные решения имущественного комплекса, штатное расписание с актуальной системой оплатой труда, предложена проверенная система управленческого учета, подобрана ценовая политика, структура продвижения и продаж.

В генеральном плане строительства Туристического комплекса предусмотрено строительство:

- - входной группы ТИЦ, с созданием конференц-зала, переговорных комнат и мест для размещения туристов, с краткосрочным периодом размещения (мотель на 30-40 мест),
- духовно – патриотический центра.
- гостиничного комплекса на 150-180 мест уровня 3\*,
- двухэтажных семейных коттеджей (3-4 чел.) уровня 4\*,
- гостиницы 2\* с двухместным размещением на 50 мест,
- культурно-досугового центра с кафе, СПА – центром, открытым бассейном и банным комплексом,
- ресторанный дворика (с залами различного обслуживания),
- пансиона для постоянного размещения людей элегантного возраста,
- летнего театра, с танцевальной площадкой,
- центра спортивных сооружений (лыжная база, пешеходные/велосипедные дорожки, веревочный городок, скалодром, круглогодичный склон для тюбингов и сноубордов, волейбольная и теннисная площадки),
- деревенского двора (экскурсионный)
- обустройство открытого водоема, с возможностью рыбалки и зоны барбекю,
- гостевой автомобильной стоянки.

## **Существо предлагаемого проекта**

Для обеспечения загрузки, помимо собственной рекламы и сложившегося потока, будут заключены Договора о реализации турпродукта на комиссионной основе с Туроператорами внутреннего туризма Центрального региона РФ.

В планах предприятия увеличить количество мест комфортного размещения, окультуривание мест активного отдыха и пешеходных дорожек. Также планируется организовать экскурсионные маршруты по близлежащим культурным объектам. Основной направленностью Туркомплекса должны стать индивидуальные, семейные и групповые туры выходного дня, недельные экскурсионные туры, проведение выездных конференций и корпоративных встреч, а также организация отдыха транзитных автотуристов. Развитый имущественный комплекс с зонированной территорией позволит совмещать проведение различных мероприятий (школа патриотического воспитания, пансион людей элегантного возраста, спортивные и развлекательные мероприятия, досуговые и торжественные встречи, экскурсионное сопровождение и индивидуальные прогулки)

Эти мероприятия позволят создать комфортные условия размещения одновременно до 250 – 300 человек отдыхающих. В качестве якорного продукта будет использоваться натуральность продуктов питания (в основном местного производства), природная экология местности, развитая сеть спортивных мероприятий, СПА-центр, комфортабельное размещение различного уровня, возможность использования в качестве семейного отдыха, предложение различных программ отдыха с туристско-информационным сопровождением на условиях полного пансиона.

В дальнейшем будет организован духовный центр, пансион для постоянного размещения людей элегантного возраста, организовано дополнительное обучение детей и подростков в школе патриотического воспитания.

### **Для продвижения турпродукта планируем:**

- - создать сайт туркомплекса, с позиционированием в виде экоотеля, с предоставлением услуг активного отдыха и познавательных экскурсий по близлежащим памятникам регионального значения культурного и исторического наследия,
- - заключить договора на реализацию собственных программ отдыха (турпакета) на 3,5,7 дней и тура выходного дня с крупными туроператорами внутреннего туризма (5 – 7 фирм),
- - подключить потенциал Российской Международной Академии Туризма для пропаганды экотуризма, проведения конференций и лекций в рамках дополнительного образования,

- - создание студенческого кампуса, проведение корпоративных мероприятий и целевых конференций,
- обустроить экскурсионный деревенский дом с русской печкой, с домашними животными и хоз. двором (колка дров, вязание веников и метел, плотницкие работы и т.д.),
- в целях снижения себестоимости собственного продукта планируем привлекать стажировки и практики студентов РМАТ, а также использовать семьи персонала, проживающего на территории близлежащих поселений,
- для оптимизации расходов рекомендуется использовать систему потребительской кооперации «Твори Добро», в комплексе с платформой помощи ведения бизнеса «Благосфера».

Эксплуатация имущественного комплекса осуществляется в соответствии с требованиями экологической безопасности и правилами жизнеобеспечения объектов туристской направленности. Все здания будут подключены к центральным сетям инженерного обеспечения. Функционирование средств размещения туристских объектов предполагает гармонию с окружающей средой и создание атмосферы релаксации отдыхающих. Утилизация отходов жизнедеятельности туркомплекса будет производиться в соответствии с требованиями действующего законодательства и заключенными договорами специализированных предприятий Тверского региона.

## РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ВЛОЖЕНИЙ

### Структура инвестиционных вложений в 1 – 2 годы

Направления инвестиций	Источник инвестиций	
	Собственные средства	Заемные средства (инвестор)
<b>1. Туристический комплекс</b>	<b>30 000 000</b>	<b>180 000 000</b>
<i>Строительство комплекса по смете</i>	<i>30 000 000</i>	<i>180 000 000</i>

Для обоснования расходов и доходов, а также расчета экономической эффективности вложений выполнен полноценный бизнес – план проекта, с привязкой к конкретному территориальному объекту.

В качестве инвестиционных средств могут быть привлечены средства кредитных организаций и частных инвесторов (инвестиционный кредит на срок до 7 лет), долевое участие и другие, согласованные сторонами схемы финансирования.

### ИСТОЧНИКИ ВОЗВРАТА ИНВЕСТИЦИЙ (тыс. руб.)

План  
работы  
предприят  
ия

Период	1 год	2 год	3 год	4 год	6 год	ВСЕГО за период
<b>Выручка, всего</b>	<b>112 911</b>	<b>167 559</b>	<b>230 943</b>	<b>265 584</b>	<b>351 235</b>	<b>1 433 654</b>
<b>% роста к прошлому году</b>	<b>100%</b>	<b>148%</b>	<b>138%</b>	<b>115%</b>	<b>115%</b>	
<b>Эксплуатационные расходы</b>	<b>95 871</b>	<b>141 491</b>	<b>181 188</b>	<b>204 866</b>	<b>267 744</b>	<b>1 122 288</b>
<b>Прибыль от основной деятельности</b>	<b>17 040</b>	<b>26 068</b>	<b>49 755</b>	<b>60 718</b>	<b>83 491</b>	<b>311 366</b>

<b>ти</b>						
<b>Рентабельность продаж</b>	<b>15%</b>	<b>16%</b>	<b>22%</b>	<b>23%</b>	<b>24%</b>	<b>22%</b>

<b>Сумма заемных средств</b>	<b>180 000</b>					<b>180 000</b>
<b>Возврат заемных средств</b>	-	-	<b>40 000</b>	<b>50 000</b>	<b>30 000</b>	<b>180 000</b>
<b>Финансовый результат</b>	<b>17 040</b>	<b>26 068</b>	<b>9 755</b>	<b>10 718</b>	<b>53 491</b>	<b>131 366</b>
<b>Рентабельность инвестиций</b>	<b>2,63 %</b>	<b>23,93%</b>	<b>38,04%</b>	<b>46,73%</b>	<b>58,83%</b>	<b>64,17%</b>