

БИЗНЕС-ПЛАН

«Проекта создания рекреационной зоны в республике Карелия, Лахденпохский район»



2016 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	3
СУЩЕСТВО ПРЕДЛАГАЕМОГО ПРОЕКТА.....	4
ИНИЦИАТОР ПРОЕКТА.....	10
ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА	11
МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЛАН	25
ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН	27
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН	29
ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН	31
БЮДЖЕТНАЯ И СОЦИАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ	47
АНАЛИЗ РИСКОВ.....	48
ВЫВОДЫ	51

РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

Концепция проекта	Проектом предполагается создание рекреационной зоны в республике Карелия, Лахденпохский район	
	Проектный период	6 лет
График реализации	<i>Дата начала проекта</i>	<i>Февраль 2017 года</i>
	<i>Время, необходимое для открытия</i>	<i>15 мес.</i>
	<i>Начало деятельности/предоставления услуг</i>	<i>Май 2018 года</i>
Бюджет проекта	Стоимость проекта	49 000 000 р.
	<i>Собственные средства</i>	<i>9 000 000 р.</i>
	<i>Кредитные средства</i>	<i>40 000 000 р.</i>
Прибыльность проекта	Валовой доход	
	Капитализированная чистая прибыль	
	Совокупный денежный поток на конец 6-го года	
	Ставка дисконтирования	
Инвестиционная привлекательность проекта	Чистая приведенная стоимость (NPV)	
	Простой срок окупаемости	2,6 года
	Дисконтированный срок окупаемости (PBP)	3,0 лет
	Внутренняя норма рентабельности (IRR)	

СУЩЕСТВО ПРЕДЛАГАЕМОГО ПРОЕКТА

Данный бизнес-план предусматривает создание рекреационной зоны в республике Карелия, Лахденпохский район.

Рисунок 1. Месторасположение



В настоящее время увеличивается поток туристов в Южную Карелию, существенно реконструируется трасса А-121 Санкт-Петербург-Сортавала, появляются новые туристические комплексы на северном берегу Ладожского озера (в Ладожских шхерах) и все большую популярность приобретают так называемые места туристического показа, то есть те места, куда ездят туристы, куда организуют туры турфирмы. В Южной Карелии исторически это конечно остров Валаам, и расположенный на нем монастырь, город Сортавала. В последнее время появился ряд новых проектов – мраморный каньон Рускеала, гора Филина, готовится к строительству проект «Водопад Белые мосты (Юканкоски) и т.п. Но таких мест на сегодня явно недостаточно. Об этом говорит тот факт, что в программу посещения туристических автобусов для заполнения программы включаются небольшие и малоинтересные объекты (братская могила, разрушенная церковь, рыбный магазин и т.п.).

Рисунок 2. Преимущества месторасположения



Транспортная доступность предлагаемого для реализации проекта от С-Петербурга составляет 200 км или 2-2,5 часа езды на автомобиле от КАД. Туристы, в т.ч. и автобусные группы, ездят сюда даже на 1 день, без ночевки из СПб.

Рисунок 3. Факторы привлекательности места для туристов

			
Красивая природа Скалы и заливы Ладожских шхер, водопады на карельских речках, сосновые леса. Каскад из 4 порогов/водопадов, глубокая долина реки с видовыми местами, скалы.	Близость к федеральной трассе (по которой проходит весь поток туристов) – 3 км, а после планируемой реконструкции – 1 км.	Историческая ценность Наличие поселения и водяной мельницы в этом месте еще в шведский период	Историческая ценность с 1743 по 1877 г. Это место было центром имения, которое принадлежало последовательно князю Воронцову М.И., князю Скавронскому П.М., князьям Кушелевым-Безбородко. Потом имение выкупило Финляндское княжество. Сейчас от бывшей усадьбы ничего не осталось, кроме нескольких разрушенных фундаментов.

Рекреационная зона будет состоять из таких составляющих:

1. Природная:
 - пешеходные маршруты, с подвесными мостами через ручьи и речку, деревянными лестницами, настилами
 - водный маршрут длиной 2 км (сплав на каноэ до следующего порога),
 - конный маршрут,
 - маршрут на квадроциклах/снегоходах (по сезону),
 - рыбалка на форель, подсаживаемую на пороги
2. Историческая часть:
 - Комплекс усадьбы Кушелева-Безбородко: основное здание, коровник, конюшня, крестьянские дома (2 шт.), водяная мельница, ветряная мельница, винный погреб, часовня на источнике,
 - Древнее Карельское городище и музей викингов
3. Сельскохозяйственная часть: планируется возделывать окружающие поля, с целью выращивания экологически чистой сельхоз продукции и использовании ее в кафе на территории комплекса. Для этой цели необходимо будет построить: склады для продукции, гаражи для техники.
4. Туристическая инфраструктура: стоянка, ресепшен/кафе/магазин сувениров/туалеты, гостевые домики (5 шт.).

Реализация проекта предусмотрена в несколько этапов:

1 этап	•Создание природной части: пешеходные , водные, конные маршруты, пр.
2 этап	•Строительство усадьбы
3 этап	•Гостевые домики. Покупка квадроциклов, снегоходов, каноэ. Расширение кафе
4 этап	•Организация сельхозпроизводства
5 этап	•Строительство городища древних карел

Площадь рекреационной зоны составит 30 га земель сельхозназначения, из них:

- под сельское хозяйство – 25 га;
- под гостиничную инфраструктуру – 1 га;

- под усадьбу – 2 га;
- под городище – 2 га.

Формирование банка земли:

- 15 га - аренда с последующим выкупом у Комитета по государственному имуществу республики Карелия;
- 15 га – покупка у частных лиц.

Также для реализации проекта планируется:

- взять в аренду на 20 лет участок лесного фонда вдоль реки площадью 3 га.
- заключить на 20 лет договор водопользования акваторией реки длиной 500 метров (Невско-Ладжское водное бассейновое управление).

Стратегическая цель проекта:

- Популяризация и завоевание рекреационной зоной доли рынка туристических услуг в регионе месторасположения проекта;
- Выйти на уровень заполняемости посещаемости выше 3000 человек в сезон в течение 5 лет;
- Получение стабильного и достаточного уровня прибыли.

Рисунок 4. Цели бизнес-плана



Основными задачами проекта являются:

- разработка бизнес-плана как инструмента оценки эффективности реализации проекта;
- аренда и выкуп необходимого земельного фонда;
- получение необходимой разрешительной документации;
- проведение необходимых строительных работ;
- обустройство территории;

- подбор необходимого персонала;
- проведение рекламной компании;
- создание конкурентоспособного предприятия с разветвлённой инфраструктурой;
- налаживание эффективной системы предоставления качественных услуг;
- развитие туризма в регионе;
- удовлетворение потребительского спроса;
- получение хороших финансовых результатов;
- увеличение стоимости предприятия.

Таким образом, реализация проекта позволит:

- выйти на рынок туристических услуг республики Карелия, Лахденпохского района;
- получить прибыль от нового вида деятельности и освоения новых видов продукции и услуг;
- укрепить имидж рекреационной базы;
- удовлетворить потребительский спрос в аспекте ассортимента предлагаемой продукции и услуг.

Объем инвестиций в проект составляет 49 000 000 рублей. Источник финансирования – собственные средства и кредитная линия под 19 % годовых.

- Собственный взнос - 9 000 000 рублей
- Необходимые кредитные средства – 40 000 000 рублей

Ожидаемый общий объем поступлений от реализации услуг будет достаточным, чтобы в полном объеме рассчитаться по взятым компанией-инициатором данного бизнес-плана кредитным обязательствам.

Благодаря реализации проекта будут достигнуты следующие показатели несущие социальную значимость:

- повышение качества туристических услуг в регионе;
- проведение благоустройства прилегающих территорий;
- создание новых рабочих мест для местных жителей.

Реализация планового проекта, кроме экономической эффективности для его инициаторов, предусматривает также значительную бюджетную эффективность.

Среди основных составляющих бюджетной эффективности проекта можно выделить уплату налога на прибыль и налога на добавленную стоимость, который станет дополнительным источником наполнения бюджетов разных уровней. Суммарные налоговые выплаты за 6 лет составят 174 250 525 р.

Основные параметры, взятые для расчета в проекте:

- расчётный срок проекта – 6 лет (72 месяцев).
- дата старта проекта – 01.01.2017, окончания – 31.12.2022;
- дата открытия – май 2018 года.
- валюта расчета показателей проекта – рубль.

ИНИЦИАТОР ПРОЕКТА

Инициаторы проекта – физические лица.

Контактное лицо – Коротаев Павел Владимирович, 

История деятельности:













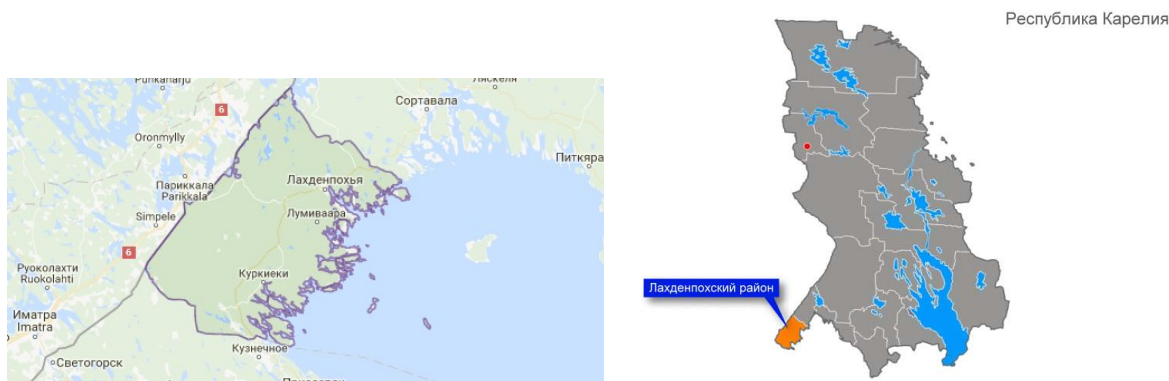



ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА

Туристский потенциал Лахденпохского района

Территория Лахденпохского района расположена в юго-западной части Карелии и между Ладожским озером, Ленинградской областью и Финляндией. Площадь - 2,2 тыс. кв. км, население - 18,7 тыс. человек.

Такое положение района создает очень благоприятные предпосылки для развития здесь туризма. Ладожское озеро с его уникальными природными комплексами - шхерами и расположенными на островах выдающимися культурно-историческими объектами (Валаамский и Коневецкий монастыри) обладает огромной притягательной силой для туристов, а сопредельные регионы представляют неисчерпаемый туристский рынок.



Выгодное геополитическое положение района дополняется хорошо развитыми транспортными путями - автомобильными, железнодорожными и водными. В настоящее время начата реконструкция автодороги С.-Петербург-Сортавала, а в недалекой перспективе намечается открыть международный пункт пропуска "Париккала" на границе с Финляндией, через который пойдут транспортные потоки с Хельсинского направления. Это резко повысит транзитное значение района, а вместе с тем послужит толчком для развития на его территории разнообразной инфраструктуры: автосервиса, гостиничных и ресторанных комплексов, средств связи. Одновременно это значительно улучшит условия для развития туристского бизнеса.

Лахденпохский район расположен в наиболее благоприятной агроклиматической зоне Карелии и очень привлекателен в природно-ландшафтном плане. Есть все основания для развития здесь курортно-оздоровительных комплексов - район может стать здравницей республики.

Район имеет богатую историю. На его территории проходило становление карельской народности. Об этом свидетельствуют имеющиеся летописные источники, исследования российских и финских ученых, археологические раскопки. Однако приграничное положение территории привело к тому, что она на протяжении длительного исторического периода подвергалась многочисленным воинским набегам и это стерло материальные следы местной культуры. Исключение составили многочисленные городища-крепости, которые древние карелы сооружали на вершинах холмов. В ряде случаев они могут составить интересные объекты показа туристам.

Архитектурные памятники в районе немногочисленны и относятся к концу XIX началу XX веков, т.е. к финскому периоду. В основном это объекты производственного назначения - магазины, школы, кирхи и т.д. - и находятся они преимущественно в Лахденпохье, имеющей статус исторического города республиканского значения. Это дает возможность проводить в нем интересные обзорные экскурсии.

Рельеф района чрезвычайно изрезан: многочисленные холмы и гряды перемежаются неширокими полями и лугами, долинами рек и ручьев. В прибрежной полосе Ладоги сформировался чрезвычайно живописный природный комплекс - шхеры, представляющие собой кружево многочисленных островов, мысов, заливов и проливов. В шхерах имеются многочисленные выходы скальных пород, но имеются песчаные и галечные пляжи. Шхеры - идеальное место для прокладки водных и сухопутных экологических маршрутов, организации рыболовного туризма.

В настоящее время шхеры представляют собой зону дикого туризма, чрезвычайно опасного для состояния природных комплексов и не приносящего району экономического эффекта. Изменить эту ситуацию можно лишь путем создания природного или национального парка, проект организации которого уже имеется.

В настоящее время в одном из шхерных заливов - Куркиекском - располагается школа академической гребли, а скальные возвышенности вблизи пос. Куликово привлекли к себе внимание петербургских скалолазов.

Рисунок 5. Основные направления развития туризма

- реализация проекта по формированию Лахденпохского района в столицу российского автораллийного спорта и строительства сопутствующих объектов туристской инфраструктуры;
- создание муниципального туристского предприятия;
- осуществление реконструкции центральной прибрежной части г.Лахденпохья;
- образование природного парка "Ладожские шхеры";
- формирование на территории района комплексного туристско-оздоровительного рекреационного центра международного уровня;
- развитие культурно-исторического, водно-спортивного, рыболовного туризма;
- реализация международного проекта "Развитие рыболовного туризма в районе реки Хиитола";
- организация регулярных рейсов пассажирских судов из Лахденпохского района на о.Валаам;
- совершенствование организации и увеличение двухсторонних пересечений через пункт упрощенного пропуска "Сювяоро".

Рынок туризма Республики Карелия

За 2015г. населению республики Карелия оказано платных услуг на 288 999,5 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 4,3% больше, чем в 2014г. В структуре платных услуг населению по-прежнему преобладают услуги жилищно-коммунального хозяйства, транспорта и связи.

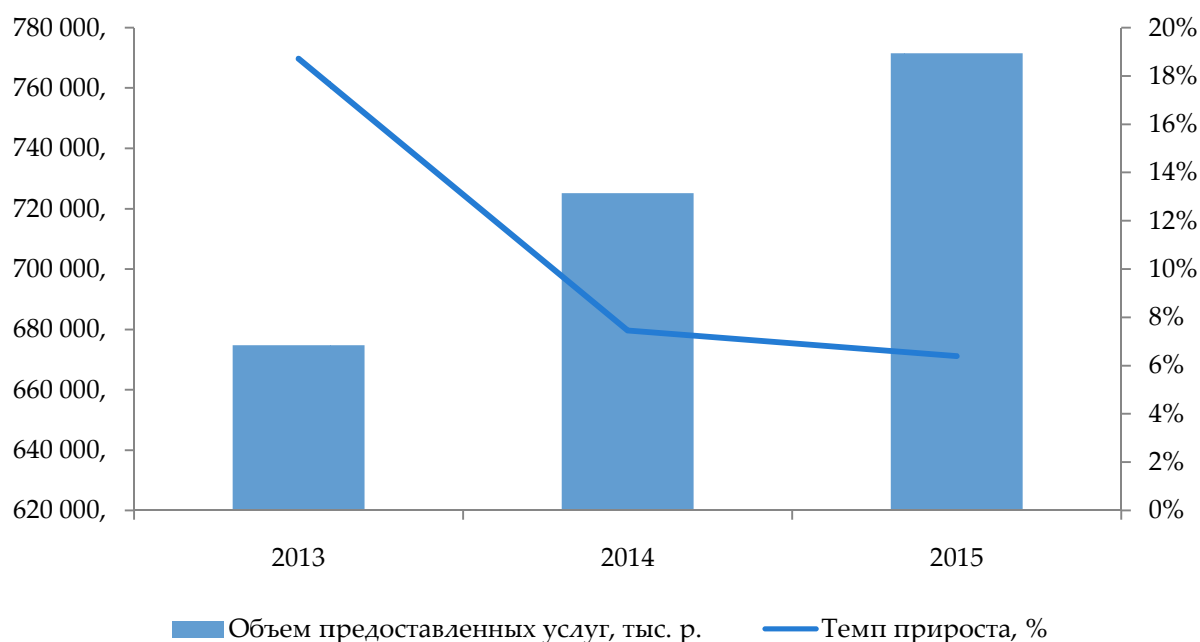
Таблица 1. Объем платных услуг населению республики Карелия, тысяча рублей

	2013	2014	2015
Всего	24 821 503,8	25 934 351,4	28 958 508,4
Санаторно-оздоровительные	718 298,4	842 651,5	1 066 990,4
Туристические услуги	674 756,5	725 105,5	771 483,3
Услуги гостиниц и аналогичных средств размещения	530 071,2	640 028	624 869,8

Источник: Федстат

Объем оказанных туристических услуг республики Карелия по итогам 2015 года составил 771 483,3 тыс. рублей, что на 6 % выше уровня 2014 года.

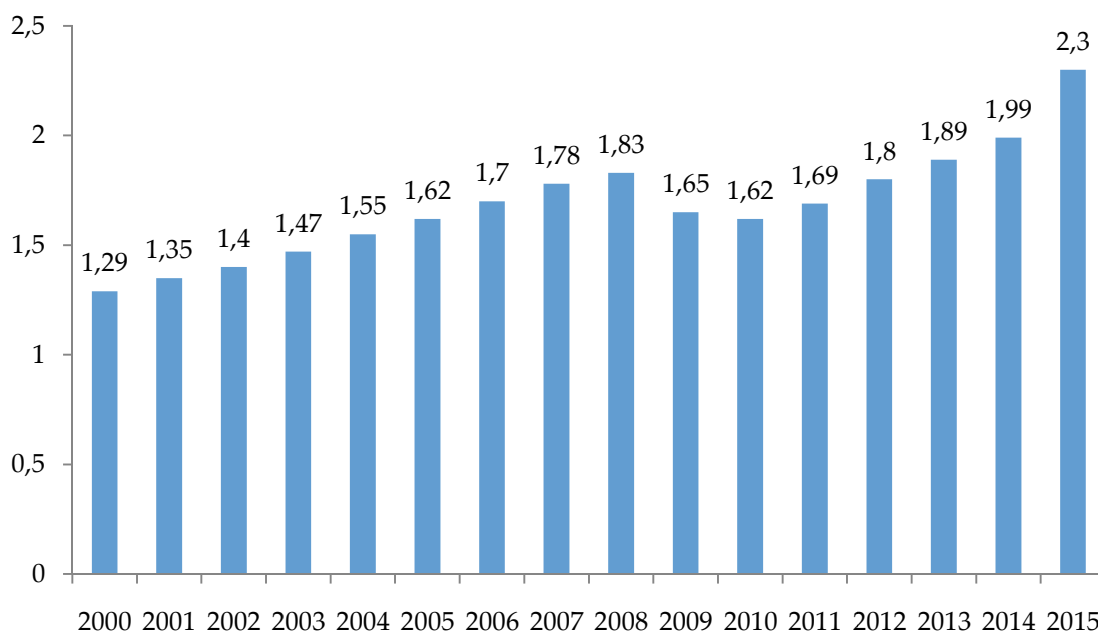
Рисунок 6. Объем туристических услуг республики Карелия, тысяча рублей



Источник: Федстат

Общее количество посетителей республики Карелия в 2014 году составило 1,99 человек, а в 2015 году выросло до 2,3 млн. человек.

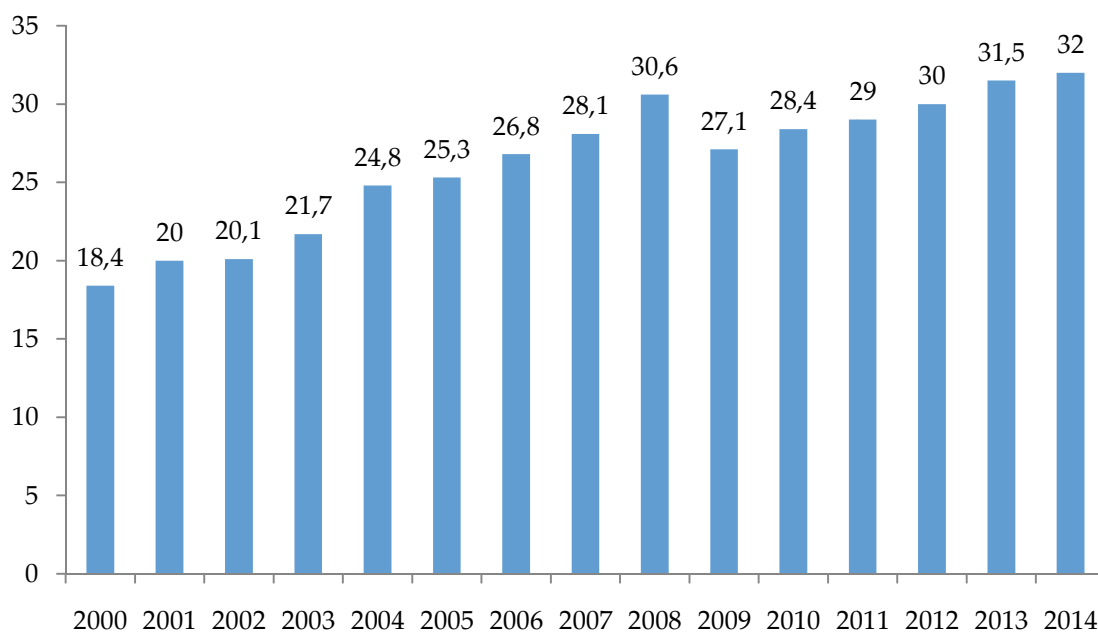
Рисунок 7. Общее количество посетителей Республики Карелия, млн. чел.



Источник: Федстат

Доля организованных туристов и экскурсантов в общем числе посетителей Республики Карелия выросла с 18,4 % в 2000 году до 32 % в 2014 году.

Рисунок 8. Доля организованных туристов и экскурсантов в общем числе посетителей Республики Карелия, %



Источник: Федстат

Численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения Республики Карелия по итогам 2015 года составила 411,6 тыс. человек, что выше уровня 2014 года на 9,2 %.

Таблица 2. Численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения (человек)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения, чел.	299 678	338 101	335 536	372 022	377 116	411 624
Темп прироста, %		12,8%	-0,8%	10,9%	1,4%	9,2%

Источник: Федстат

Рисунок 9. Численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения (человек)



Источник: Федстат

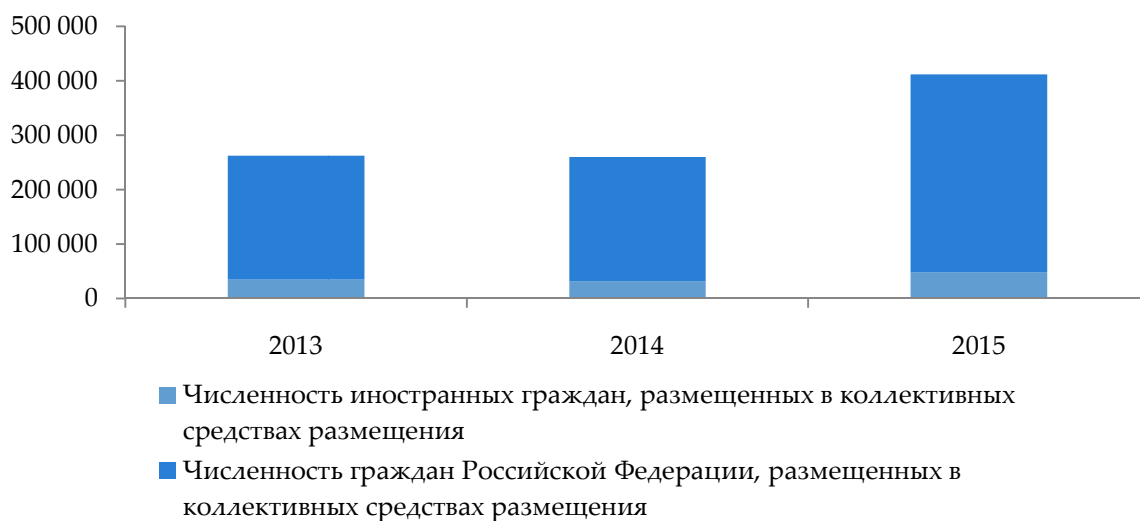
Более 88 % всех размещенных лиц – граждане Российской Федерации, на долю иностранных граждан приходится менее 12 %.

Таблица 3. Численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения (человек)

	2013	2014	2015
Численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения, чел.	372 022	377 116	411 624
Численность иностранных граждан, размещенных в коллективных средствах размещения	34 491	31 872	47 896
Численность граждан Российской Федерации, размещенных в коллективных средствах размещения	227 849	227 977	363 728

Источник: Федстат

Рисунок 10. Численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения (человек)



Источник: Федстат

Рисунок 11. Структура лиц в коллективных средствах размещения в 2015 году



У Республики Карелия есть неоспоримые конкурентные преимущества, позволяющие ей развивать как внутренний, так и международный туризм.

В Республике Карелия сложились отличные условия для рекреации и развития различных видов туризма: культурно-познавательного, природного, экологического, спортивного, водного, сельского.

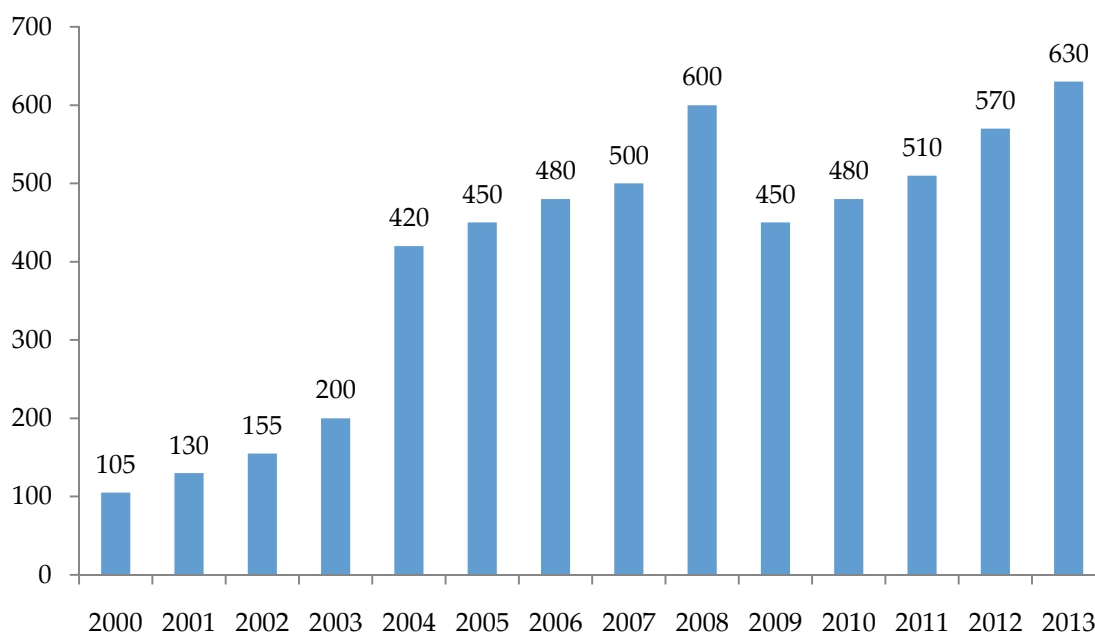
Постановлением Правительства Республики Карелия от 28 января 2016 года № 11-П утверждена государственная программа Республики Карелия «Развитие туризма в Республике Карелия» на 2016-2020 годы.

В результате реализации государственной программы к 2020 году ожидается выход на стратегически запланированный уровень показателей – 1 миллион организованных туристов и экскурсантов и 1 миллиард рублей внебюджетных инвестиций в инфраструктуру туризма в год.

Общий объем инвестиций по кластерным проектам Республики Карелия – 3279,6 млн. руб. (средства федерального бюджета – 787,3 млн. руб., средства бюджета Республики Карелия – 196,9 млн. руб., внебюджетные источники – 2295,4 млн. руб.).

Объём внебюджетных инвестиций в инфраструктуру туризма Республики Карелия по итогам 2013 года составил 630 млн.руб..

Рисунок 12. Объём внебюджетных инвестиций в инфраструктуру туризма Республики Карелия, млн.руб.



Источник: Федстат

Выделяя положительные и отрицательные факторы, как непосредственно влияющие на развитие туризма в Республике Карелия, так и способные оказать позитивное либо негативное воздействие в потенциале, можно говорить о следующих основных моментах:

Положительные факторы:

- увеличение, количества коллективных средств размещения и тенденция к опережающему росту количества лиц, обслуженных в них;
- сформировавшийся среди россиян устойчивый спрос на туристские услуги с одновременным оттоком значительного их числа с зарубежных направлений;

-наличие в России потенциального и рост реального внутреннего спроса на культурно-познавательные туристские программы и наличие в Республике Карелия значительной сети культурно-исторических памятников и учреждений культуры;

-наличие и рост в России реального спроса на природоориентированные виды туризма (рыболовный, охотничий, экологический, сельский) при наличии в Республике Карелия уникальных природных объектов показа, охраняемых природных территорий, которые могут стать основой для формирования крупных туристских центров (при условии размещения туристской инфраструктуры на прилегающих участках, не обремененных ограничениями, связанными с режимом особой охраны);

-устойчиво сформировавшаяся популярность Республики Карелия в качестве признанного туристского центра. В рейтинге предпочтений российских туристов Республика Карелия занимает I места по активным, зимним, молодёжным видам туризма и III место – по общей туристской привлекательности;

-наличие в Республике Карелия трудовых ресурсов для замещения рабочих мест в сфере туризма, в том числе за счет переобучения безработных граждан;

-достаточно высокий наличный уровень информационного продвижения отрасли на уровне современных технологий;

-сложившаяся система непрерывного туристского образования;

-наличие положительного опыта применения программно-целевых механизмов управления в сфере туризма;

-наличие существенных перспектив развития, открывающихся в связи с предстоящим в 2020 году празднованием 100-летия образования Республики Карелия – как в плане расширения календаря туристских событий, так и в плане возможностей получения поддержки мероприятий в сфере туризма Республики Карелия из федерального центра.

Отрицательные факторы:

-ярко выраженная сезонность туризма;

-нехватка инфраструктуры (в первую очередь, средств размещения) в «пиковые» периоды;

-растущие административные барьеры (например, в сфере выделения земли и в сфере обеспечения безопасности туров и поездок – в особенности относительно организации выездных экскурсий детских групп, а также водных экскурсионных поездок с использованием маломерного флота);

- дефицит и высокая степень износа транспортных средств, используемых для перевозки туристов (современных туристских автобусов, водного транспорта);
- повышенная стоимость различного вида услуг, связанных с организацией туров (в том числе высокие цены на услуги средств размещения и транспортное обслуживание при относительно низком качестве услуг);
- низкая транспортная доступность значительного числа перспективных туристских объектов (в первую очередь, из-за плохого состояния автодорог);
- нехватка ряда элементов локальной и «малой» туристской инфраструктуры (информационных указателей, точек сбора мусора, туалетов, стоянок и кемпингов, заправок для катеров и т.д.);
- ухудшающееся экологическое состояние и засоренность прибрежных зон водоемов и природных территорий в местах активного развития туризма, в том числе самодеятельного;
- невыгодные экономические (в том числе - кредитные) условия для привлечения инвестиций в туристскую инфраструктуру, отсутствие готовых инвестиционных площадок и типовых инвестиционных проектов;
- недостаточная предпринимательская активность населения в сфере туризма;
- недостаточный уровень практических навыков у выпускников программ профессиональной подготовки в сфере туризма;
- традиционность подходов к формированию туристских программ, низкое разнообразие ассортимента туров, способных удовлетворить динамичный и взыскательный спрос современного потребителя.

Таблица 4. Матрица SWOT-анализа: анализ внутренней и внешней среды Республики Карелия

S – сильные стороны		W – слабые стороны	
Факторы внутренней среды			
1. Богатый природно-ресурсный потенциал: сырьевые ресурсы (железная руда, древесина, торф, щепа), водные ресурсы, туристско-рекреационный потенциал (санаторно-курортные зоны, заповедники, национальные парки), уникальный природно-ландшафтный комплекс.		1. Монопрофильная отраслевая структура экономики с незначительным количеством эффективно работающих предприятий, высокая доля продукции с низкой добавленной стоимостью (в том числе во внешней торговле).	
2. Выгодное экономико-географическое и геополитическое положение: приграничное положение, транзитный потенциал (транзитное железнодорожное и автомобильное сообщение, международные автомобильные и упрощенные пункты пропуска, приграничная инфраструктура, водный коридор – Беломорско-Балтийский канал).		2. Неравномерность хозяйственного развития муниципальных районов республики и наличие 11 моногородов.	
3. Высокая внешнеторговая активность.		3. Высокий физический и моральный износ основных фондов, медленные темпы технической и технологической модернизации.	
		4. Отсутствие инфраструктурного	

S – сильные стороны		W – слабые стороны	
4. Положительный опыт реализации программ приграничного сотрудничества (в том числе с инфраструктурной и инвестиционной составляющей) и дружественные отношения с Северными странами в целом. 5. Развитые торгово-экономические и производственные связи с субъектами Российской Федерации, Республикой Беларусь. 6. Развитый научно-образовательный комплекс и хороший научный потенциал. 7. Широкое распространение и применение информационно-коммуникационных технологий, в том числе в сфере управления. 8. Активная гражданская позиция представителей общественных организаций и бизнес-структур. 9. Наличие бизнес-инкубатора, студенческого бизнес-инкубатора, Инвестиционного фонда Республики Карелия. 10. Достаточно высокий уровень развития национальной культуры: распространение финского и карельского языков, наличие Национального театра Республики Карелия, телевидения на карельском языке		обустройства территорий, в том числе слабо и неравномерно развитая транспортная инфраструктура. 5. Высокие издержки производства в условиях северной экономики: высокая энергоемкость, низкий уровень газификации республики. 6. Отток трудовых ресурсов, естественная убыль населения, дисбаланс структуры трудовых ресурсов, низкая заработная плата. 7. Дефицит республиканского и местных бюджетов, а также низкая доля средств бюджета, направляемых на развитие экономики. 8. Недостаточно высокий уровень развития механизмов государственно-частного партнерства. 9. Фрагментарность инновационной системы	
Факторы внешней среды			
О - возможности		Т - угрозы	
1. Привлечение федеральных бюджетных инвестиций. 2. Возможность привлечения средств Внешэкономбанка, Инвестиционного фонда Российской Федерации. 3. Возможности корпоративного инвестирования. 4. Привлечение инвестиций в Республику Карелия вследствие деофшоризации российской экономики. 5. Развитие сельского хозяйства и расширение доли стран СНГ во внешнеторговом обороте. 6. Развитие производства экологически чистых продуктов, уникальных производств. 7. Возможность доступа к финансовым ресурсам Европейского союза и Совета Министров Северных стран		1. Конкуренция со стороны соседних регионов Российской Федерации и регионов стран Европейского союза. 2. Волатильность курса рубля по отношению к ведущим валютам, девальвация рубля. 3. Угроза импортной зависимости от иностранного оборудования, от привозного сырья (энергии). 4. Угроза экспортной зависимости. 5. Недостаток кредитных ресурсов у кредитных организаций и их нежелание кредитовать рискованные проекты	

Приоритетные виды туризма в регионе

Этнокультурный туризм

На территории Республики Карелия выявлено и поставлено на государственный учет более 4600 объектов культурного наследия — памятников архитектуры и градостроительства, истории, археологии, выделено 18 историко-культурных и этнокультурных территорий, праздники активно используются для организации отдыха.

Популярны среди туристов несколько исторических поселений, являющихся интереснейшими природно-архитектурными ансамблями: д. Кинерма, д. Маньга, д. Шуньга, д. Рубчойла, д. Корза, д. Сяргилахта, д. Киндасово, д. Шелтозеро, д. Калевала и многие другие. В них сосредоточены живописная композиция, состоящая из нескольких рядов домов и хозяйственных строений, сохранившийся внешний облик построек в традиционном карельском стиле, а также часовни и другие культовые сооружения.

Интересным памятником индустриального наследия являются остатки корпусов и шурфов Тулмозерского чугуноделательного завода (1762–1778 гг., 1874–1903 гг.) близ деревни Колатсельга.

Активный туризм

К активному отдыху относятся всевозможные пешие походы, сплавы по рекам, велопоходы, катание на квадроциклах, снегоходах, лыжах, и др. За последние годы внимание туристов привлекло катание на собачьих упряжках. В республике функционирует несколько питомников поразведению ездовых собак: в п. Кудама – самый большой питомник ездовых собак в России; в п. Матросы – самый большой питомник чукотских ездовых собак, в п. Чална – новый питомник ездовых собак в резиденции карельского Деда Мороза Талви Укко; в туристическом комплексе Karjala Park (Пряжинский муниципальный район) – питомник северных ездовых собак - сибирских Хаски. Вы можете познакомиться с самым верным другом человека – собакой, приняв участие в турах на собачьих упряжках, отправившись в дальнюю экспедицию или же побывав на ежегодных грандиозных зимних спортивных соревнованиях по ездовому спорту.

Одной из природных доминант района являются река Шуя — прекрасный объект для занятий водно-спортивным туризмом. Именно по ней начинают многие будущие туристы-водники. Самый знаменитый порог Шуи — Большой Толли. Проходить его лучше всего весной, когда уровень воды в реке максимальный. На порожиистой и полноводной реке Шуя организуют сплавы на различных средствах водного передвижения (рафты, плоты, байдарки,

катамараны и др.) для разных возрастных групп с различной степенью подготовленности.

Событийный туризм

Многие туристы приезжают в Республику Карелия район на соревнования и фестивали, причем есть среди них как зрители, так и участники. Поводом к путешествию может стать практически любое событие: спортивные состязания, ралли, выставки, конкурсы, музыкальные выступления и многое другое. В течение года можно побывать на разнообразных мероприятиях: Международные соревнования по гонкам на собачьих упряжках, Международный сельский фестиваль юмора «Киндасово», Фестиваль православной культуры «Покровская неделя», Экологический фестиваль «Олония – гусиная столица», Международный фестиваль традиционного судостроения и судоходства «Кижская регата – 2016», Фестиваль «Олонецкие игры Дедов Морозов» и др.

Сельский туризм

Погружение в деревенский быт — один из наиболее распространённых видов отдыха в республике. Туристам предлагается проживание в условиях, приближенных к деревенским, в отдельных гостевых домах — усадьбах — или в отдельных комнатах в доме хозяев. Гости видят, как выращивают урожай, ухаживают за домашними животными, стогуют сено, пекут традиционные карельские пирожки с картофельной начинкой — «калитки», знакомятся с традициями и культурой края.

Утром вас разбудит приятный аромат готовящейся выпечки, а вечером есть возможность услышать от хозяина интересные истории о жизни, о курьёзных случаях с рыбаками и охотниками. На ранней зорьке можно прогуляться на берег озера и послушать как просыпается природа, днём — сходить в лес за грибами и ягодами, а вечером, наслаждаясь буйством красок карельского заката и тихо покачиваясь на волнах, — наловить окушков на уху. А на сон грядущий приятно будет сходить в баню, попариться с веником.

Загородный туризм

Загородный туризм отличается от сельского тем, что отдыхающие располагаются не в деревенских домах, а на комфортабельных турбазах в коттеджах или гостевых домах. Помимо проживания, многие турбазы предлагают дополнительные услуги, например, организацию охоты и рыбалки, устраивают катание на снегоходах зимой и на квадроциклах и катерах летом.

Экологический туризм

В Республике Карелия в последние годы уделяется внимание созданию туристических мест отдыха, минимизирующих воздействие на местную флору и фауну, отвечающих стандартам экологической безопасности.

С 2004 года на живописном берегу оз. Сямозеро располагается зоокомплекс «Три медведя», который является экологическим научно-экспозиционным собранием. В диком нетронutom лесу обитают такие животные как медведи, лоси, еноты-полоскуны, енотовидные собаки, рыси, волки, хорьки, шиншиллы, песцы и многие другие. На базе зоокомплекса осуществляется экологическое просвещение, экологический мониторинг за природной средой и различными видами лесной фауны.

Кроме того ежегодно в Карелии обустриваются зоны отдыха для туристов, отвечающие современным экологическим критериям.

МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЛАН

Создание рекреационной зоны и выход компании на рынок можно условно разбить на два этапа.



С учетом проведенного анализа состояния и тенденций развития внутреннего рынка в основу маркетинговой стратегии положена концепция концентрированного маркетинга на первом этапе с постепенным переходом на стратегию дифференцированного маркетинга на втором этапе.

Подготовку маркетинговой стратегии необходимо провести за 1-2 месяца до планируемой даты выхода компании на рынок, а с начала деятельности перейти в активную фазу рекламы.

Каналы продаж рекреационной зоны можно разделить на прямые и посреднические.

К прямым каналам продаж относятся такие каналы, как персональные продажи (наработка клиентской базы), продвижение посредством WEB-сайта, периодические рассылки, реклама посредством социальных сетей.

К посредническим каналам продаж относятся каналы с участием партнеров: туроператоров или турагентств.

Первый шаг в разработке рекламной программы - постановка рекламных целей. Рекламная цель - определенная коммуникационная задача, которая будет выполнена в отношении определенной целевой аудитории в течение определенного периода времени.

На первом этапе (этап внедрения на рынке) продвижение будет включать следующие основные инструменты рекламной политики:

- Размещение информации о рекреационной зоне на указателях на дороге (каскад водопадов).
- Создание сайта.
- Создание интернет-представительств в социальных сетях (обязательно – в сетях: ВКонтакте, Facebook), возможно создание канала в YouTube.
- Продвижение сайта с помощью SEO.
- Размещение информации о рекреационной зоне в специализированных справочниках и интернет-сайтах.
- Написание статей с лидерами мнений и размещение данных статей в профильных интернет-изданиях

ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

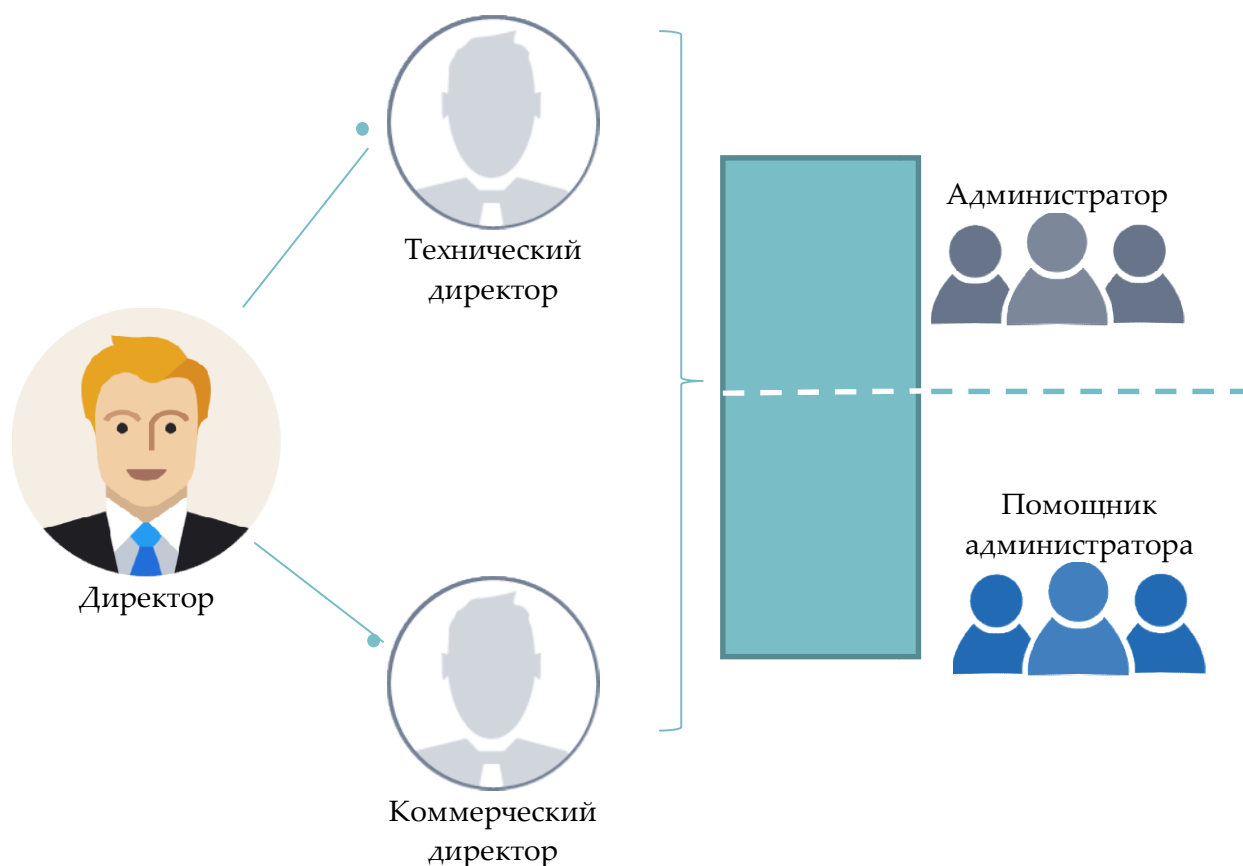
Общее руководство рекреационной базой, включая управление хозяйственно-финансовой деятельностью предприятия, будет осуществляться аппаратом администрации в составе генерального директора, технического и коммерческого директоров.

Основной обслуживающий персонал, на который полагается непосредственное обеспечение всех необходимых условий для обслуживания туристов, будет состоять из администратора и помощника администратора.

На первом этапе предусматривается общий штат персонала в размере 8 человек, из которых аппарат администрации 3 человека, основной персонал - 4 человека.

Органиграмма проекта будет выглядеть следующим образом:

Рисунок 13. Органиграмма проекта



Таким образом, штатное расписание выглядит следующим образом:

Таблица 5. Штатное расписание, руб.

Персонал	Кол-во	Месячный оклад на 1 человека	Фонд оплаты труда	Начисления на ФОТ	Общие расходы по оплате труда
Административный персонал					
Директор	1	100 000	100 000	30 000	130 000
Технический директор	1	80 000	80 000	24 000	104 000
Коммерческий директор	2	80 000	160 000	48 000	208 000
Обслуживающий персонал					
Администратор	2	25 000	50 000	15 000	65 000
Помощник администратора	2	25 000	50 000	15 000	65 000
ВСЕГО ПЕРСОНАЛА	8		440 000	132 000	572 000

При этом предусмотрено, что административный персонал начнет получать заработную плату с 3-го года.

С увеличением потока туристов, а также реализацией 2-5 этапов проекта (усадеб, гостевые домики и т.д.) штат персонала будет увеличиваться.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН

Объем инвестиций в проект составляет 49 000 000 рублей. Источник финансирования – собственные средства и кредитная линия под 19 % годовых.

- Собственный взнос - 9 000 000 рублей
- Необходимые кредитные средства – 40 000 000 рублей

Направления капиталовложений в проект выглядят следующим образом:

Таблица 6. Структура инвестиционных затрат, руб.

Этап	Направление	Собственные средства	Кредитные средства	ВСЕГО
1 этап				
	1. Отсыпка у дороги стоянки на 50 машин			
	2. Отсыпка отсегом дороги			
	3. Строительство силами рабочих здания			
	4. Покупка электрогенератора			
	5. Благоустройство территории			
	6. Обустройство пешеходного маршрута вдоль реки			
	7. Строительство 3 деревянных мостиков через речку			
	8. Обустройство скважины и септика			
	9. Расходы на первоначальную рекламу			
	10. Арендная плата за лес за первый год			
	11. Административно-хозяйственные расходы			
	12. Непредвиденные расходы			
	13. Выкуп земли у частных лиц			
2 этап	Строительство усадьбы			
	Гостевые домики. Покупка квадроциклов, снегоходов, каноэ.			
3 этап	Расширение кафе			
4 этап	Организация сельхозпроизводства			
	Строительство городища древних карел			
5 этап				
	ИТОГО			

Погашение кредита и процентов

Необходимые кредитные средства – 40 000 000р.

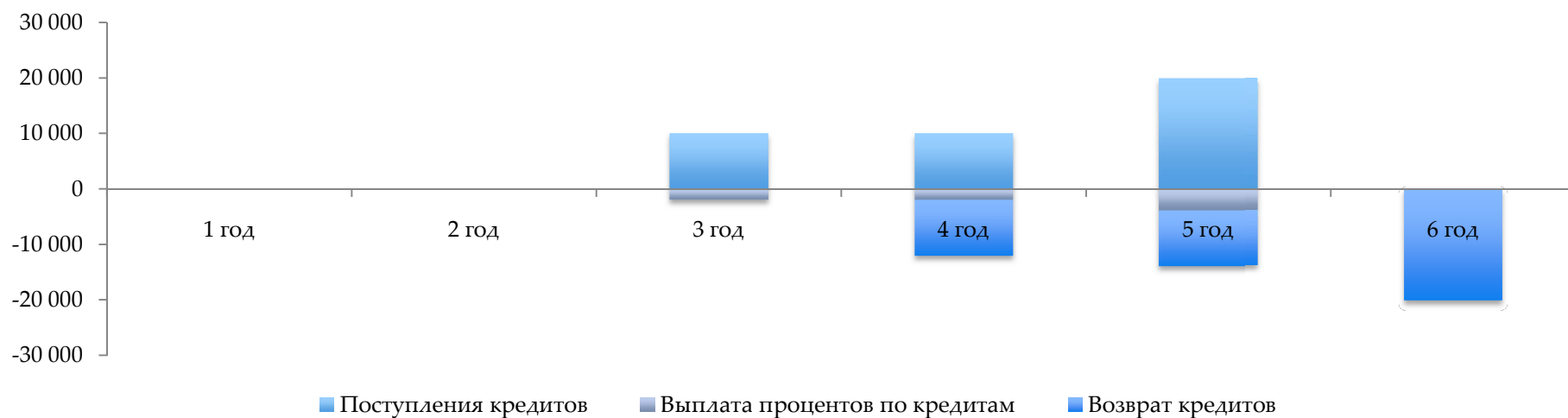
Желаемые условия привлечения кредитных средств:

- Кредитная ставка – 19% годовых.
- Условия привлечения – траншами.
- Условия погашения кредита – тело кредита равномерными частями, проценты за пользование кредитом – на остаток по телу кредита ежемесячно.

Таблица 7. Погашение кредита и процентов

КРЕДИТЫ		1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	ИТОГО
Поступление денег от кредита	тыс. руб.							
Погашение основного долга	тыс. руб.							
Выплаченные проценты	тыс. руб.	0	0					
Задолженность на конец текущего периода	тыс. руб.	0	0					

Рисунок 14. Погашение кредита и процентов



ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

В приведенных расчетах уровень цен отражен в рублях. Для учета фактора времени и степени предпринимательского риска результаты расчета финансовых показателей приведены к одному моменту времени (начало реализации проекта) с использованием дисконтирования.

Ставка дисконтирования принималась на уровне 15%.

Параметры налогообложения приняты по проекту согласно с общей системы налогообложения:

- Ставка НДС – 18%.
- Ставка налога на прибыль – 20%.
- Начисления на заработную плату – 30% (пенсионный фонд – 22%, фонд социального страхования – 2,9%, фонд обязательного медицинского страхования – 5,1 %).

ПРОГНОЗ ПРОДАЖ ПО ПРОЕКТУ

Согласно концепции проекта структура доходов будет состоять из выручки от входных билетов, а также выручки магазинов, кафе и предоставления дополнительных услуг.

Таблица 8. Предпосылки для формирования плана продаж

Показатель	Значение
Входной билет, руб.	150
Средний чек в кафе, магазинах, руб.	
2018 год	500
2019 год	750
2020 год	1350
2021 год	1950
2022 год	2500
К-о посетителей в день	
2018 год - сезон	300
2018 год - не сезон	150
2019 год - сезон	600
2019 год - не сезон	300
2020 год - сезон	1200
2020 год - не сезон	600
2021 год - сезон	2000
2021 год - не сезон	1000
2022 год - сезон	3000
2022 год - не сезон	1500

План продаж на 2018 - 2022 года составлен исходя из прогнозных показателей туристов, стоимости входного билета и среднего чека.

При этом, предусмотрено, что загрузка рекреационной зоны будет максимальная в период с мая по сентябрь, а в остальное время поток туристов будет обеспечиваться только по выходным.

Начало деятельности – 17 месяц (май 2018 года).

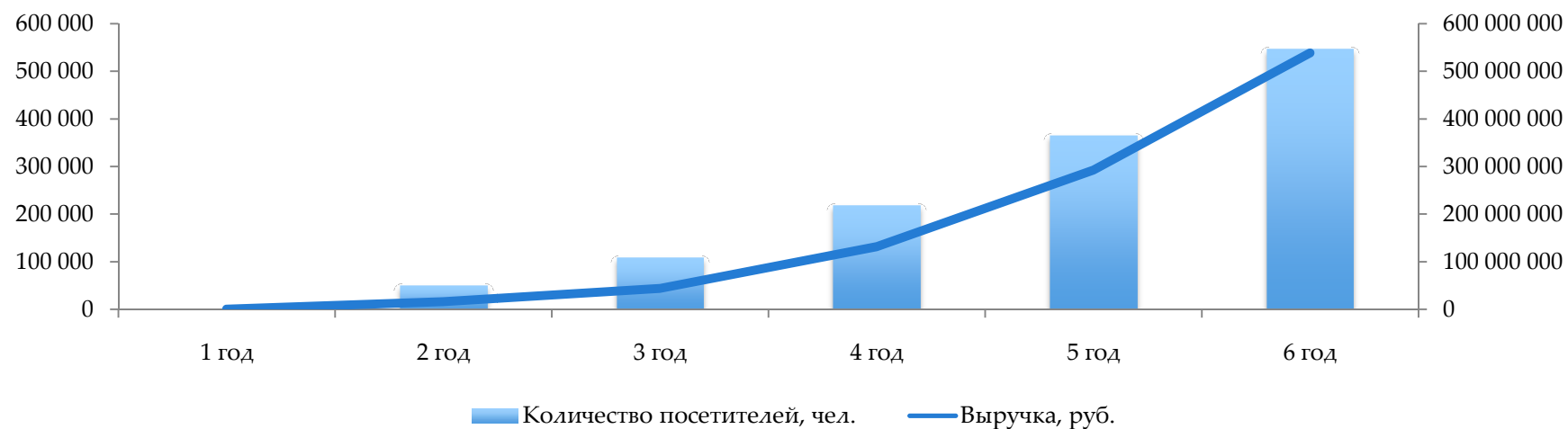
Таблица 9. Помесячные план продаж, 2 год (2018 год)

РЕАЛИЗАЦИЯ	13 мес.	14 мес.	15 мес.	16 мес.	17 мес.	18 мес.	19 мес.	20 мес.	21 мес.	22 мес.	23 мес.	24 мес.
Количество дней					31,00	30,00	31,00	31,00	30,00	8,00	8,00	8,00
Входной билет												
Количество посетителей, чел.					9 300	9 000	9 300	9 300	9 000	1 200	1 200	1 200
Стоимость входного билета, руб./чел.	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Выручка от реализации, руб.	0	0	0	0								
Кафе и магазины												
Количество посетителей, чел.	0	0	0	0	3100	3000	3100	3100	3000	400	400	400
Средний чек, руб.	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Выручка от реализации, руб.	0	0	0	0								
ИТОГО выручка, руб.	0	0	0	0								

Таблица 10. План продаж

РЕАЛИЗАЦИЯ	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	ИТОГО
Количество дней	0,00	177,00	212,00	212,00	212,00	212,00	1025,00
Входной билет							
Количество посетителей, чел.	0	49 500	109 500	219 000	365 000	547 500	1 290 500
Стоимость входного билета, руб./чел.	150	150	150	150	150	150	150
Выручка от реализации, руб.	0						
Кафе и магазины							
Количество посетителей, чел.	0	16 500	36 500	73 000	121 667	182 500	430 167
Средний чек, руб.	500	500	750	1 350	1 950	2 500	2 500
Выручка от реализации, руб.	0						
ИТОГО выручка, руб.	0						

Рисунок 15. Количество посетителей и общая выручка



Общая схема доходов по проекту представлена в таблице ниже.

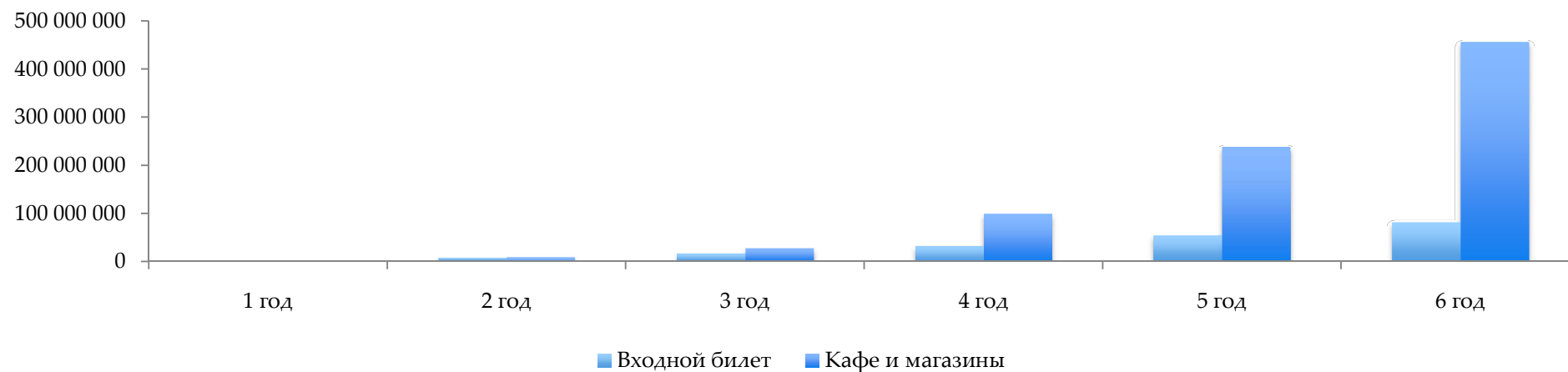
Таблица 11. Структура доходов по проекту

Доходы по проекту	Всего за 6 лет	Удельный вес в общих доходах
Входной билет		19%
Кафе и магазины		81%
Всего операционных доходов		100%

Рисунок 16. Доли основных услуг, %



Рисунок 17. Выручка в разрезе основных направлений, руб.



ПРОГНОЗ РАСХОДОВ ПО ПРОЕКТУ

Исходной информацией для определения размера каждого вида затрат и расходов предусматриваемых по проекту, являлись данные представленные инициатором проекта. По данному проекту предусматриваются такие виды затрат и расходов:

- Заработная плата персонала.
- Единый социальный взнос.
- Расходы на электроэнергию.
- Затраты на рекламу.
- Расходы на закупку продуктов питания и сувениров.
- Затраты на закупку продуктов и напитков.
- Аренда акватории.
- Аренда сх земли.
- Аренда леса.
- Пробы воды в СЭС.
- Непредвиденные расходы.

Таблица 12. Предпосылки для формирования затрат по проекту

Показатель	Значение	
Зарплата	100 000,00	в месяц
Электричество	50 000,00	в месяц
Реклама	50 000,00	в месяц
Прочее	50 000,00	в месяц
Услуги бухгалтера	10 000,00	в месяц
Расходы на закупку продуктов питания и сувениров	50%	
Аренда акватории	5 000,00	в год
Аренда сх земли	15 000,00	в год
Аренда леса	200 000,00	в год
Пробы воды в СЭС	20 000,00	в год
Непредвиденные расходы	0,25%	от оборота
Прирост расходов		
	3 год	221%
	4 год	200%
	5 год	167%
	6 год	150%

Таблица 13. Расходы по проекту

		1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	ИТОГО
Расходы на материалы и комплектующие	тыс. руб.	0						
Зарплата основного производственного персонала	тыс. руб.	0						
Страховые взносы на зарплату основного произв. персонала	тыс. руб.	0						
Электричество	тыс. руб.	0	400	1 327	2 655	4 424	6 636	
Непредвиденные расходы	тыс. руб.	0	39	110	329	730	1 346	
Аренда	тыс. руб.	0	240	240	240	240	240	
Зарплата административного персонала	тыс. руб.	0	0	3 120	3 120	3 120	3 120	
Страховые взносы на зарплату административного персонала	тыс. руб.	0	0	936	936	936	936	
Административно-хозяйственные расходы	тыс. руб.	0	650	1 327	2 655	4 424	6 636	15 692
Реклама	тыс. руб.	0						
= Итого: оплата текущих расходов	тыс. руб.	0						

ФОРМИРОВАНИЕ ПРИБЫЛИ ПО ПРОЕКТУ

Оценка планового уровня расходов компании была составлена на основании ретроспективного анализа деятельности аналогичных компаний.

В соответствии с прогнозными расчетами, формирование прибыли по проекту в целом представлено в таблице, а также графически.

Таблица 14. Отчет о прибылях и убытках

		1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	ИТОГО
Выручка (нетто)	тыс. руб.	0						
Себестоимость	тыс. руб.	0						
в том числе								
Сырье и материалы	тыс. руб.	0						
Прочие переменные расходы	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0
Оплата производственного персонала	тыс. руб.	0	1 040	3 451	6 902	11 503	17 255	40 150
Лизинговые платежи	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0
Прочие производственные расходы	тыс. руб.	0	576	1 421	2 731	4 571	6 968	16 267
Амортизация	тыс. руб.	0	146	358	782	1 078	1 926	4 290
Валовая прибыль	тыс. руб.	0						
Оплата административного и коммерческого персонала	тыс. руб.	0	0	4 056	4 056	4 056	4 056	16 224
Административные расходы	тыс. руб.	0	551	1 125	2 250	3 749	5 624	13 299
Коммерческие расходы	тыс. руб.	0	593	1 125	2 250	3 749	5 624	13 341
Налоги, кроме налога на прибыль	тыс. руб.	0	28	57	138	290	514	1 027
Проценты	тыс. руб.	0						
Прибыль (убыток) от операционной деятельности	тыс. руб.	0						
Прибыль / убыток от реализации внеоборотных активов	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / убыток от строительной деятельности	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0

		1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	ИТОГО
Курсовые разницы	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0
Прочие доходы	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения	тыс. руб.	0						
Налог на прибыль	тыс. руб.	0						
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	0						

Рисунок 18. Выручка, тыс. р

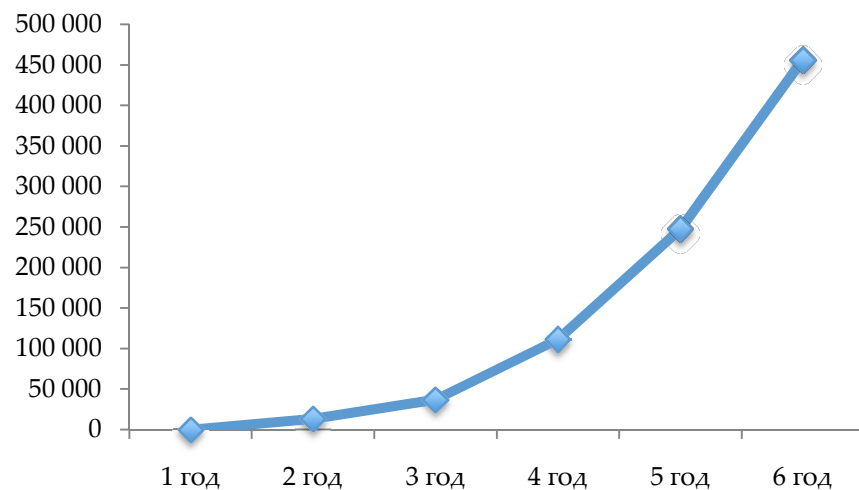
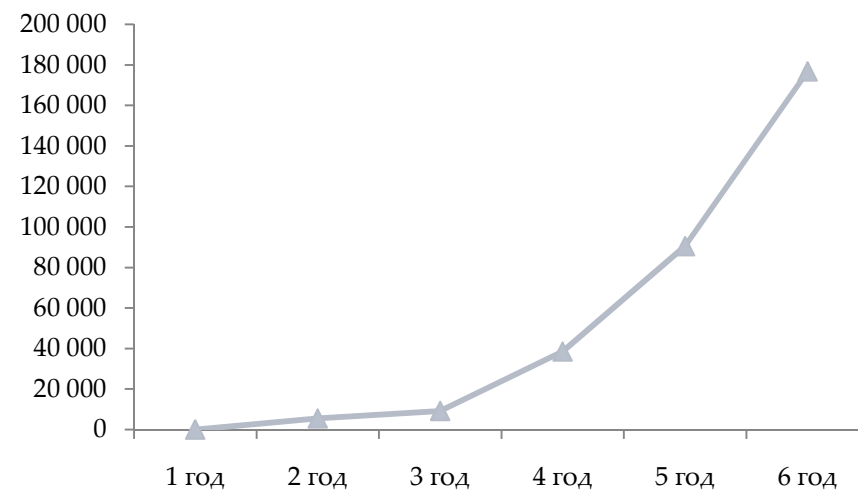


Рисунок 19. Чистая прибыль, Выручка, тыс. р



ПРОГНОЗ ДВИЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ ПО ПРОЕКТУ

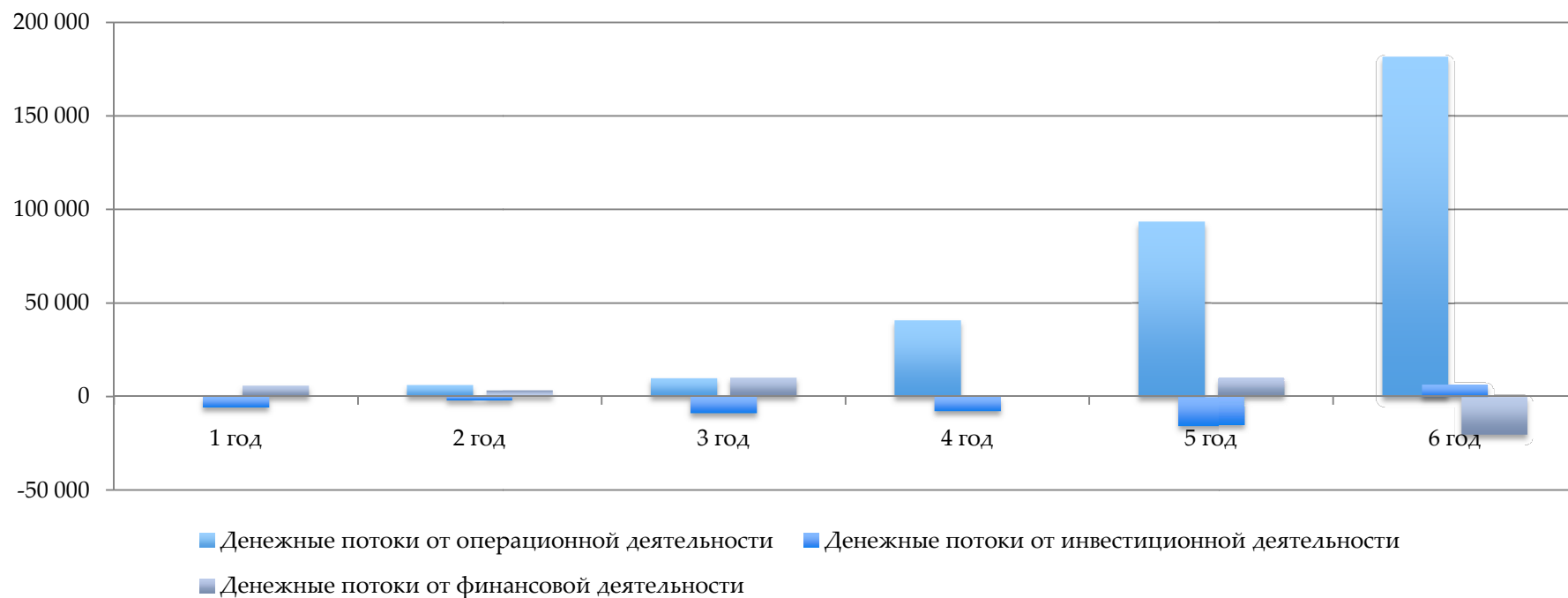
В процессе реализации данного проекта ожидается увеличение денежных потоков.

Рисунок 20. Движение денежных средств

		1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	ИТОГО
Поступления от продаж	тыс. руб.	0						
Затраты на материалы и комплектующие	тыс. руб.	0						
Прочие переменные затраты	тыс. руб.	0						
Зарплата	тыс. руб.	0						
Общие затраты	тыс. руб.	0	-2 029	-4 331	-8 532	-14 243	-21 495	-50 630
Налоги	тыс. руб.	0	-2 565	-8 386	-22 465	-50 215	-90 620	-174 251
Выплата процентов по кредитам	тыс. руб.	0	0	-1 900	-1 900	-3 800	0	-7 600
Прочие поступления	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0
Прочие затраты	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0
Денежные потоки от операционной деятельности	тыс. руб.	0						
Инвестиции в земельные участки	тыс. руб.	-4 000	0	0	0	0	0	-4 000
Инвестиции в здания и сооружения	тыс. руб.	-1 725	-1 725	-10 000	-10 000	-20 000	0	-43 450
Инвестиции в оборудование и прочие активы	тыс. руб.	0	-500	0	0	0	0	-500
Инвестиции в нематериальные активы	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0
Инвестиции в финансовые активы	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0
Оплата расходов будущих периодов	тыс. руб.	0	-300	0	0	0	0	-300
Прирост чистого оборотного капитала	тыс. руб.	0	406	1 178	2 279	4 660	6 630	15 153
Выручка от реализации активов	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	тыс. руб.							
Поступления собственного капитала	тыс. руб.	5 725	3 275	0	0	0	0	9 000
Целевое финансирование	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0
Средства от инвесторов строительства	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0
Поступления кредитов	тыс. руб.	0	0	10 000	10 000	20 000	0	40 000

		1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	ИТОГО
Возврат кредитов	тыс. руб.	0	0	0	-10 000	-10 000	-20 000	-40 000
Лизинговые платежи	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0
Выплата дивидендов	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0
Денежные потоки от финансовой деятельности	тыс. руб.	5 725	3 275	10 000	0	10 000	-20 000	9 000
Суммарный денежный поток за период	тыс. руб.	0						
Денежные средства на начало периода	тыс. руб.	0						
Денежные средства на конец периода	тыс. руб.	0						

Рисунок 21. Движение денежных средств по проекту



АНАЛИЗ ПРИБЫЛЬНОСТИ ПРОЕКТА

В соответствии с прогнозными расчетами формирование прибыли по проекту в целом, представлено в таблице, а также графически.

Таблица 15. Показатели финансовой состоятельности

		1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год
Рентабельность активов	%	0,0%	53,2%	36,8%	69,1%	70,4%	51,3%
Рентабельность собственного капитала	%	0,0%	54,3%	48,4%	89,6%	84,2%	53,6%
Рентабельность внеоборотных активов	%	0,0%	86,6%	81,6%	198,9%	290,2%	475,1%
Прямые расходы к выручке от реализации	%	-	39,6%	45,3%	46,9%	47,6%	48,1%
Прибыльность продаж	%	-	41,3%	24,9%	34,6%	36,6%	38,7%
Доля постоянных затрат	%	0,0%	45,4%	49,9%	31,2%	22,2%	17,7%
Точка безубыточности	тыс. руб.	-	3 944	16 779	30 352	48 350	71 932
"Запас прочности"	%	-	70,3%	54,8%	72,7%	80,5%	84,2%
Рентабельность по EBITDA	%	-	109%	62%	84%	92%	95%
Рентабельность по EBIT	%	-	107%	60%	83%	91%	94%
Рентабельность по чистой прибыли	%	-	85%	40%	63%	70%	75%
Эффективная ставка налога на прибыль	%	0,0%	20,0%	23,2%	20,8%	20,7%	20,0%
Коэффициент общей ликвидности	разы	-	18,94	12,54	13,67	16,68	20,29
Чистый оборотный капитал	тыс. руб.	263	7 282	18 280	48 951	133 625	292 317
Коэффициент общей платежеспособности	разы	1,00	0,97	0,67	0,82	0,84	0,96
Коэффициент автономии	разы	-	35,67	2,05	4,49	5,36	21,75
Доля долгосрочных кредитов в валюте баланса	%	0%	0%	28%	13%	11%	0%
Общий коэффициент покрытия долга	разы	-	-	6,74	3,78	7,36	9,42
Покрытие процентов по кредитам	разы	-	-	7,33	26,57	31,03	-

Ниже показано поэтапное формирование рентабельности деятельности комплекса с учетом разных факторов:

- EBITDA Margin (%) – показывает рентабельность деятельности отеля с учетом всех операционных затрат до начисления амортизации и выплаты налогов.
- Return on sales (%) – рентабельность продаж – рентабельность деятельности отеля с учетом всех понесенных затрат.

Рисунок 22. Прибыльность продаж

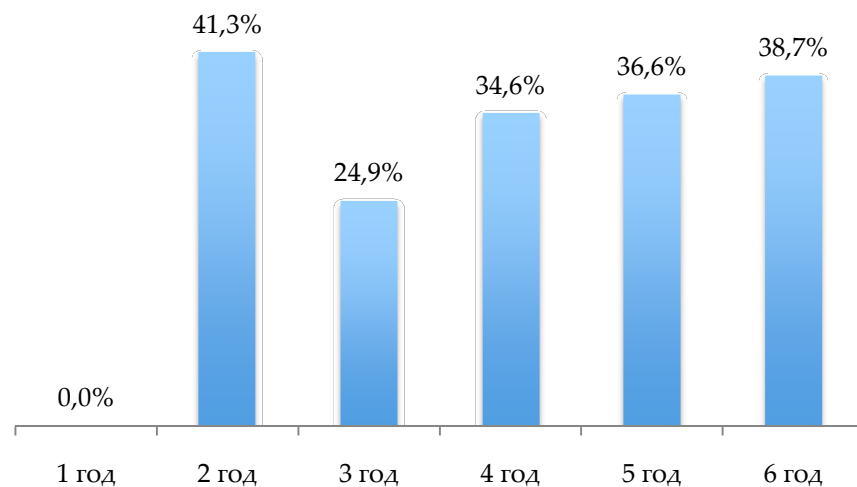
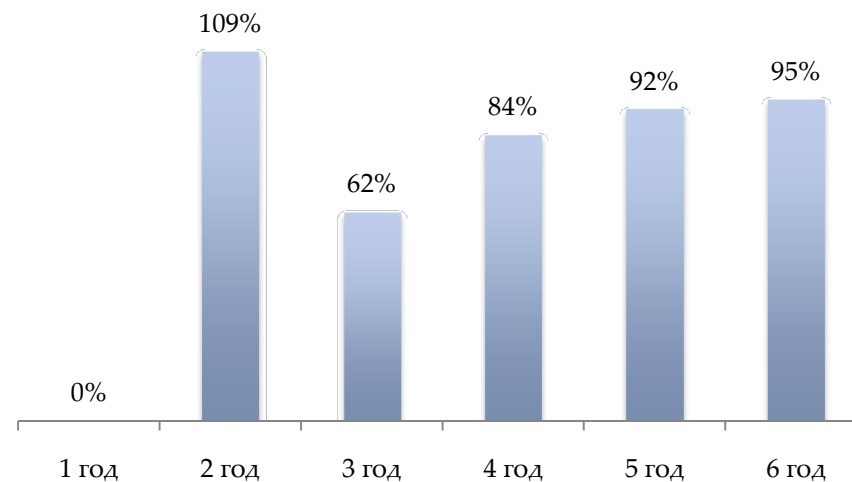


Рисунок 23. Рентабельность по EBITDA



ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Финансовая и экономическая оценка и определение эффективности инвестиций выполнены с учетом методических рекомендаций по оценке инвестиционных проектов UNIDO.

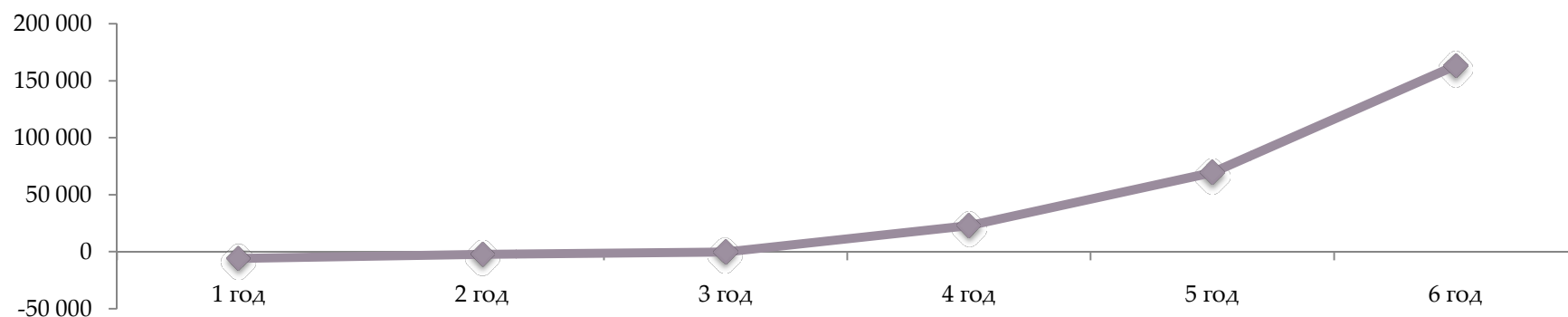
Таблица 16. Дисконтированный поток

		1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	ИТОГО
Чистый денежный поток	тыс. руб.							
Дисконтированный чистый денежный поток	тыс. руб.							
Дисконтированный поток нарастающим итогом	тыс. руб.							

Таблица 17. Эффективность полных инвестиционных затрат

Простой срок окупаемости	2,60	года
Чистая приведенная стоимость (NPV)	163 345	тыс. руб.
Дисконтированный срок окупаемости (PBP)	3,00	года
Внутренняя норма рентабельности (IRR)	181,4%	(номинальная - с учетом инфляции)
Норма доходности дисконтированных затрат (PI)	29,53	разы

Рисунок 24. Дисконтированный период окупаемости



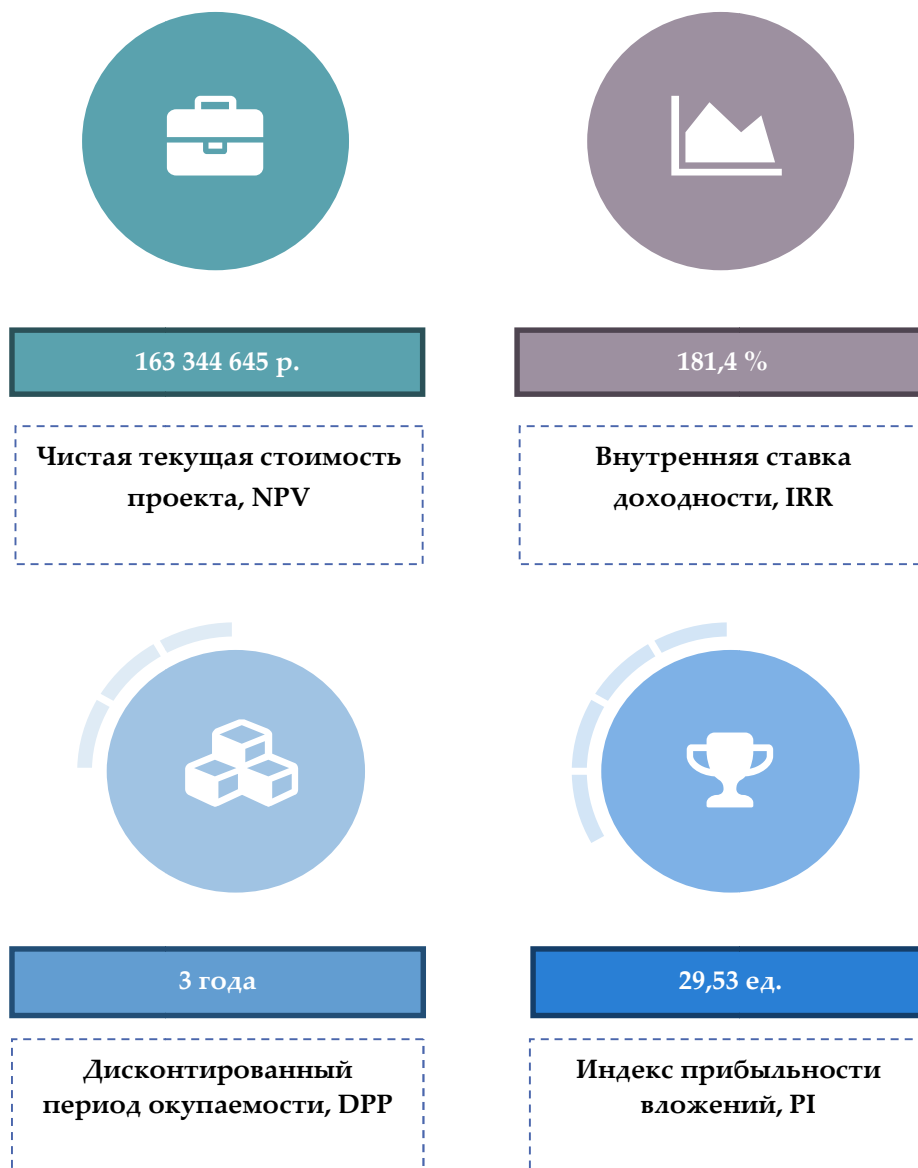


Таблица 18. Показатели инвестиционной привлекательности

Показатель		Значение
Срок окупаемости (PP)		Сроком окупаемости ("простым") называется продолжительность периода от начала расчета до наиболее раннего интервала планирования, после которого чистый доход проекта становится и в дальнейшем остается положительным. Простой срок окупаемости по данному проекту составил 2,6 года с момента начала инвестиционной деятельности по проекту.
Дисконтированный срок окупаемости (DPP)		Дисконтированный срок окупаемости определяется аналогично «простому», но на основе чистого дисконтированного дохода и, соответственно, дисконтированного денежного потока проекта. Дисконтированный срок окупаемости по данному проекту составил 3 года с момента начала инвестиционной деятельности по проекту.
Чистая приведенная		Данный показатель больше «0». Полученная сумма в 163 344 645

Показатель	Значение
стоимость (NPV)	р.подтверждает прибыльность проекта. Иначе говоря, все приведенные к сегодняшней стоимости денежные поступления существенно превышают вложенные в проект денежные средства, что свидетельствует об эффективности осуществляемых инвестиций.
Внутренняя норма доходности (IRR)	Внутренняя ставка дохода (средний доход на вложенный капитал, обеспечиваемый данным инвестиционным проектом) равна 181,4 % . При данной ставке теперешняя стоимость денежных потоков по проекту равна теперешней стоимости затрат по проекту, то есть, эффективность вложений капитала в данный проект равна эффективности инвестирования под 181,4 % в какой-либо финансовый инструмент с равномерным доходом. Таким образом, при нулевой отдаче на вложенный капитал внутренняя доходность Проекта намного выше планируемой ставки дисконтирования денежных потоков, величина которой равна 15 %.
Индекс прибыльности вложений	По данному проекту индекс прибыльности вложений составляет 29,53 , что обозначает следующее: каждая потраченная компанией денежная единица принесет ей в ходе реализации проекта 29,53 единиц денежных поступлений.
Рентабельность продаж/услуг	Рентабельность продаж используется для осуществления контроля не только за себестоимостью услуг, но и за изменениями в политике ценообразования предприятия и характеризует операционную эффективность компании. Величина данного показателя составляет 31,4% . Это говорит о том, что каждый рубль дохода принесет предприятию 0,314 рубля чистой прибыли.

Прогноз основных финансовых показателей дает основание характеризовать проект как экономически привлекательный (высокий показатель прибыльности), финансово состоятельный, платежеспособный (положительный остаток денежных средств на всем горизонте планирования и эффективный).

Таблица 19. Сравнение нормативных и фактических значений

	Нормативные значения	Эффективность полных инвестиционных затрат
Чистая приведенная стоимость (NPV)	больше «0»	
Внутренняя норма рентабельности (IRR)	больше «15%»	181,4
Норма доходности дисконтированных затрат (PI)	больше «1»	29,53

БЮДЖЕТНАЯ И СОЦИАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Реализация планового проекта организации рекреационной зоны кроме экономической эффективности для его инициаторов, себе предполагает также значительную бюджетную эффективность.

Среди основных составляющих бюджетной эффективности проекта можно выделить следующие:

- Создание новых рабочих мест, а это отчисления в социальные фонды, в т. ч. пенсионного, удержания налога с доходов физических лиц и увеличение покупательной способности персонала. Кроме того, проект обеспечит уплату социальных взносов, начисляемых предприятием на заработную плату работников.
- Уплата налога на прибыль и налога на добавленную стоимость, который станет дополнительным источником наполнения бюджета.

Таблица 20. Налоги и платежи в фонды

			1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	ИТОГО
НДС									
	НДС полученный	тыс. руб.	0	2 391	6 681	20 044	44 542	82 125	155 784
	НДС уплаченный	тыс. руб.	263	1 324	4 274	10 343	23 319	38 078	77 601
Платежи НДС в бюджет (или возврат из бюджета)			0	926	3 811	9 701	22 749	40 997	78 183
Начисления на заработную плату			0	240	1 732	2 529	3 591	4 918	13 009
Налог на имущество			0	28	57	138	290	514	1 027
Начисленный налог на прибыль			0	1 371	2 785	10 098	23 586	44 191	82 032
Суммарные налоговые выплаты			0	2 565	8 386	22 465	50 215	90 620	174 251

Реализация проекта имеет важное социальное значение для развития туристической отрасли республики Карелия и обеспечения туристов качественными услугами.

Кроме того, планируется ряд мероприятий, нацеленных на повышение культурной ценности региона, а именно: воссоздания исторических объектов, облагораживание туристических маршрутов и сельхозземель, и т.д.

АНАЛИЗ РИСКОВ

Риски упущенной финансовой выгоды

Это риски наступления косвенного (побочного) финансового убытка (неполученная прибыль) в результате неосуществления какого-либо мероприятия (например, падение спроса на предлагаемые проектом услуги) или же, если рассматривать глобальный вариант, прекращение хозяйственной деятельности предприятия.

Потребительские риски

Для рекреационной зоны составляющей данный риск связан, в первую очередь, с низким количеством туристов и с неудовлетворенностью клиентов (туристов) качеством и ассортиментом предоставляемых услуг. Данный вид рисков для предприятия находится на низком уровне за счет благоприятной ситуации на рынке туризма республики Карелии, популярности республики Карелии, уникальности и широкого спектра услуг, что будут предоставляться в рекреационной зоне, хорошего и живописного месторасположения зоны, широкой инфраструктуры.

Ресурсный риск

Данный риск связан с возможным изменением цен на необходимые товары, материалы и услуги, используемые в своей деятельности, ростом стоимости квалифицированной рабочей силы. Ресурсный риск может также быть связан с ухудшением качества предоставляемых услуг. Существует опасность поставки некачественных продуктов питания и расходных материалов. Кроме того, существует риск срыва или задержки поставки необходимых продуктов питания и расходных материалов, что прямым образом влияет на бесперебойность осуществления производственного цикла.

Риск внедрения

Риск внедрения связан с тем, что в ходе реализации проекта либо осуществлении стратегии предприятия не будет достигнуто конечных запланированных результатов:

- Не удастся наладить эффективный процесс;
- Фактический уровень внедряемых мероприятий окажется меньшим, нежели ожидалось;
- Предприятия не сможет занять свою нишу на рынке, привлечь необходимое количество туристов;

- Проект не будет полностью реализован, несмотря на привлечение необходимых ресурсов;
- Привлеченный персонал будет обладать более низкой квалификацией и навыками, нежели требуется.

Финансовые риски

К данной категории рисков относятся риски, которые могут повлечь за собой возможность невозврата привлеченных средств инвестора в планируемые сроки и при плановой их стоимости. К ним относятся:

1. Возникновение неопределенных обстоятельств, которые могут привести к увеличению стоимости проекта;
2. Увеличение стоимости инвестиционного капитала;
3. Риск изменения валютных курсов;
4. Изменение платежеспособности клиентов, что может привести к невозможности вовремя и в полном объеме рассчитываться по своим обязательствам;

Бюрократические и административные риски

Эти риски подразумевают непредусмотренную деятельность органов государственной власти и/либо отдельных должностных лиц по поводу принятия ими властных решений, прямым либо опосредованным следствием каких может быть негативное влияние на деятельность предприятия. Следствием возникновения этих рисков есть увеличение сроков получения специальных разрешений, задержки в выполнении определенных работ или программ, усложнения в дальнейшей деятельности предприятия.

Для предупреждения рисков могут также быть приняты решения по применению следующих мероприятий:

- Составление долгосрочных договоров на поставку необходимых материалов, продуктов и других товаров по стабильным ценам.
- Постоянное проведение маркетинговых исследований с целью выявления новых способов привлечения клиентов и усовершенствованию методов по удержанию существующих клиентов.
- Постоянный мониторинг и анализ предложений других аналогичных комплексов.
- Регулярный контроль за качеством поставляемых расходных материалов, продуктов и прочее, а также выбраковка некачественной поставки.

- Проведение систематического мониторинга деловой активности предприятия; проведение комплексной оценки сильных и слабых сторон предприятия и его структурных подразделений.
- Формирование и коррекция стратегии и тактики бизнеса в долгосрочной и среднесрочной перспективе;
- Проведение продуманной ценовой политики.

Таблица 21. SWOT-анализ

Сильные стороны (S)	Возможности (O)
▪ Создание всесезонной рекреационной зоны, которая будет предоставлять широкий ассортимент востребованных услуг и станет центром туризма ▪ Комплектация зоны максимально обеспечена объектами инфраструктуры ▪ Качество обслуживания, более полное удовлетворение потребителей за счет расширения спектра услуг ▪ Наличие у инициаторов проекта опыта работы на рынке туристических и оздоровительных услуг ▪ Уникальность предоставляемых услуг ▪ Высокий спрос на данные услуги ▪ Развитие туристического сектора как приоритетного в экономической политике страны и республики Карелия	▪ Использование выгодных условий на рынке туризма республики ▪ Постоянно растущий спрос на курортно-оздоровительные и туристические услуги ▪ Повышение интереса инвесторов к развивающейся туристско-рекреационной инфраструктуре республики Карелия ▪ Привлечение большого количества потенциальных клиентов; ▪ Расширения перечня предоставляемых услуг ▪ Популяризация рекреационной зоны среди населения РФ и зарубежом ▪ Получение высоких финансовых результатов
Слабые стороны (W)	Внешние угрозы (T)
▪ Наличие конкурентов, а также постоянное увеличение организаций, занимающихся предоставлением подобных услуг ▪ Наличие сезонного фактора ▪ Высокие затраты на организацию проекта ▪ Постоянный рост цен на необходимые материалы	▪ Угрозы задержки или срыва поставок сырья и материалов ▪ Сильная конкуренция на международном рынке: новые туристические решения, места для посещения и большое количество стран с аналогичными туристическими и курортными продуктами ▪ Рост цен на материалы, продукты, косметику и прочие расходные материалы ▪ Ухудшение экономической ситуации в стране ▪ Снижение спроса, цен на реализуемые услуги ▪ Инфляционные риски

ВЫВОДЫ

Рассматриваемый проект открывает перед предприятием возможности по созданию рекреационной зоны в республике Карелия, Лахденпохский район.

Расчетный проектный период – 6 лет.

Время необходимое для открытия – 15 месяцев.

Общая стоимость проекта 49 000 000 р.	
Собственные средства	Кредитные средства
18%	82 %

Дисконтированный период окупаемости составит – 3 года, внутренняя норма доходности – 181,4 %, чистая приведенная стоимость проекта – 163 344 645 р.

Валовый доход проекта 1 021 250 000 р.			
Прибыльность проекта		Эффективность инвестиций	
Рентабельность продаж	Чистая прибыль	Индекс прибыльности инвестиций	Рентабельность инвестиций
31,4%	320 526 474 р.	29,53 единиц	654%

Благодаря реализации проекта будут достигнуты следующие показатели несущие социальную значимость:

- повышение качества туристических услуг в регионе;
- проведение благоустройства прилегающих территорий;
- создание новых рабочих мест для местных жителей.

Среди основных составляющих бюджетной эффективности проекта можно выделить уплату налога на прибыль и налога на добавленную стоимость, который станет дополнительным источником наполнения бюджетов разных уровней. Суммарные налоговые выплаты за 6 лет составят 174 250 525 р.

Таблица 22. Основные показатели проекта

О		1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	ИТОГО
Выручка от реализации (без НДС)	тыс. руб.	0						
Затраты на производство (без НДС)	тыс. руб.	0						
Прибыль до налога, процентов и амортизации (EBITDA)	тыс. руб.	0	7 001	14 284	51 271	119 009	222 883	
Прибыль до процентов и налога (EBIT)	тыс. руб.	0	6 855	13 926	50 490	117 931	220 957	
Прибыль до налогообложения	тыс. руб.	0	6 855	12 026	48 590	114 131	220 957	
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	0						
Нераспределенная прибыль (за период)	тыс. руб.	0						
Инвестиции во внеоборотные активы	тыс. руб.	-5 725	-2 525	-10 000	-10 000	-20 000	0	
Инвестиции в оборотный капитал	тыс. руб.	0	406	1 178	2 279	4 660	6 630	
Собственные средства и целевое финансирование	тыс. руб.	5 725	3 275	0	0	0	0	
Привлечение кредитов	тыс. руб.	0	0	10 000	10 000	20 000	0	
Погашение кредитов	тыс. руб.	0	0	0	-10 000	-10 000	-20 000	
Выплата процентов по кредитам	тыс. руб.	0	0	-1 900	-1 900	-3 800	0	
Суммарный денежный поток за период	тыс. руб.	0	7 312	10 899	33 078	87 808	168 372	
Денежные средства на начало периода	тыс. руб.	0	0	7 312	18 211	51 289	139 097	
Денежные средства на конец периода	тыс. руб.	0						