



БИЗНЕС – ПЛАН
ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА
СТРОИТЕЛЬСТВО
«АКВА-ПАРКА»

СУТЬ ПРОЕКТА

Основная идея данного инвестиционного проекта предполагает освоение еще незаполненной для Республики Коми рыночной ниши развлекательной сферы активного отдыха социально-культурного характера, за счет строительства нового уникального, с точки зрения инженерии и технологий, центра развлекательной индустрии – спортивно-оздоровительного комплекса с аквапарком закрытого типа.

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ.

Общий объем инвестиций по данному инвестиционному проекту составляет 673 363,300 тыс. руб. и складывается из следующих издержек:

- затраты по строительству здания и сооружений – 440 038,4 тыс. руб.;
- приобретение, доставка и монтаж необходимого оборудования – 49 152,6 тыс. руб.;
- плата за землю – 900 тыс. руб.;
- обучение персонала – 250 тыс. руб. и др.

Список ресурсов

Название	Тип	Ед. изм.	руб.	\$ US
"Медленная река"	Оборуд	шт.	1 822 300,00	0,00
Аттракционы	Оборуд	шт.	12 570 169,	0,00
Благоустройство	Оборуд	шт.	5 505 000,00	0,00
Внутреннее озеленение и скалы	Оборуд	шт.	2 708 300,00	0,00
Внутренние информационные щиты	Оборуд	шт.	852 600,00	0,00
Водопады	Оборуд	шт.	380 646,00	0,00
Гардеробы	Оборуд	шт.	304 200,00	0,00
Игровые островки для детей	Оборуд	шт.	343 700,00	0,00
Кабинеты медсестер и врача	Оборуд	шт.	326 300,00	0,00
Камера отходов	Оборуд	шт.	417 600,00	0,00
Кассы и камеры хранения	Оборуд	шт.	572 500,00	0,00
Лаборатория	Оборуд	шт.	387 300,00	0,00
Лежаки, круги и прочее	Оборуд	шт.	701 800,00	0,00
Наружные сети и сооружения	Оборуд	шт.	4 434 000,00	0,00
оборудование для Боупинга	Оборуд	шт.	2 989 800,00	0,00
оборудование для Кухни	Оборуд	шт.	10 031 200,	0,00
Оборудование для тренажерного	Оборуд	шт.	1 375 100,00	0,00
оборудование Бары, кафе, рест	Оборуд	шт.	3 058 400,00	0,00
Орг техника	Оборуд	комплект	250 000,00	0,00
Освещение бассейнов	Оборуд	шт.	422 698,50	0,00
Освещенная реклама	Оборуд	шт.	96 500,00	0,00
Отделение гидромассажа	Оборуд	шт.	1 015 100,00	0,00
Офисная мебель	Оборуд	шт.	949 000,00	0,00
офисное ПО	Люди		0,00	0,00
Раздевалки (кабины и шкафы)	Оборуд	шт.	6 915 200,00	0,00
Сауны	Оборуд	шт.	2 321 100,00	0,00
смета по электрическим работам	Услуги	шт.	37 525 228,	0,00
смета на Подготовку территории	Услуги	шт.	8 129 990,50	0,00
смета на Разработку рабочей док	Услуги	шт.	5 619 056,50	0,00
смета по земляным работам	Услуги	шт.	3 959 921,00	0,00
смета по сантехническим работам	Услуги	шт.	74 941 394,	0,00
смета по строительно-отделочны	Услуги	шт.	309 862 851	0,00
Солярии	Оборуд	шт.	2 001 100,00	0,00
Устройство для образования волн	Оборуд	шт.	3 454 700,00	0,00
Фильтрация воды	Оборуд	шт.	17 046 067,	0,00

ИСТОЧНИКИ И СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА

На финансирование капитальных вложений планируется привлечение долгосрочного кредита в размере 673 363, 3 тыс. руб. сроком на 78 мес. Сумма кредита определена на основании величины совокупных инвестиционных затрат по данному проекту.

Возврат заемных средств начинается после введения объекта в действие, т.е. с 10-го месяца 2-го года реализации проекта или через 1 год 6 месяцев с момента открытия кредитной линии. Кредит полностью погашается через 6 лет 1 месяц с начала реализации проекта.

Заложенная процентная ставка по заемным средствам в рамках данного проекта принята на уровне 18% годовых в рублях. Начисление процентов предусматривается ежемесячно, начиная с момента получения кредита.

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ.

Таким образом, преимуществами, которые новый комплекс будет иметь по отношению к своим существующим и потенциальным конкурентам (самарский, московские, казанский аквапарки) являются:

- непосредственная близость комплекса к потребителям;
- удачное месторасположение объекта;
- район с развитой инфраструктурой;
- комплексное предложение товаров и услуг (спорт + развлечения);
- высокий уровень их подачи (хорошее оснащение, высокий уровень менеджмента);
- красивый ландшафт и современный дизайн.

КОНКУРЕНТЫ

СОК «Виктория»

(г. Самара)

аквапарк, бани и сауны, кафе и бары, боулинг, фитнес, кинозал
, торговые ряды, гольф

Стоимость входного билета - 350/450 (3 часа)

Аквапарк «Ква-Ква»

г. Москва

аквапарк, бани и сауны, ресторан, кафе и бары, боулинг, фитнес, торговые ряды, диско-клуб

Стоимость входного билета - 800/1100 (3 часа)

Аквапарк «Ривьера»

г. Казань

аквапарк, бани и сауны, ресторан, кафе и бары, боулинг, бильярд, спа, дискотека

Стоимость входного билета - 500/700 (4 часа)

Аквапарк «Вотервиль»

г. Санкт-Петербург

аквапарк, бани и сауны, ресторан, кафе и бары, торговые ряды, фитнес клуб, спа, салон красоты.

Стоимость входного билета - 645/870 (4 часа)



ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА КОМПЛЕКСА.

Объект будет сдаваться под «ключ», поэтому за поставку и монтаж необходимого оборудования несет полную ответственность строительная компания, которая уже имеет опыт работы в данной сфере. Для укомплектования спортивно-развлекательного комплекса будет использоваться новейшее оборудование от ведущих мировых производителей.



Перечень закупаемого оборудования	Стоимость, с НДС тыс. руб.
Устройство для образования волн	3 454, 731
Фильтрация воды	17 046, 06
Водопады	380, 646
Аттракционы	12 570, 16
Внутреннее озеленение и скалы	2708, 3
Освещение бассейнов	422,7
Солярии	2 001,1
Сауны	2 312,1
Отделение гидромассажа	1 015,0
Медленная река	1 822,3
Лежаки, круги и пр.	701,8
Игровые островки для детей	343,7
Боулинг	2 989,8
Мебель и оборудование	23 910,7
Оборудование фитнеса	1 375, 1
ИТОГО:	513 101,8

ФОРМА ПРИВЛЕЧЕНИЯ ПЕРСОНАЛА

Для обеспечения обслуживания бесперебойного функционирования данного комплекса будет создано 99 новых рабочих мест. Обслуживающий персонал для спортивно-оздоровительного комплекса будет привлекаться на постоянной основе. Необходимая штатная численность по каждой категории персонала обуславливается набором услуг нового комплекса и технологией их предоставления. Размеры ежемесячных окладов по каждой группе работников обусловлены сложившейся, на сегодняшний день, ситуацией в данной отрасли на рынке труда г. Сыктывкара.



План по персоналу

Должность	Кол-во	Зарплата (руб.)	Зарплата (\$ US)	Платежи
Управление				
Бухгалтерия	3	15 000,00		Ежемесячно, весь проект
Управление	3	25 000,00		Ежемесячно, весь проект
Снабжение	2	12 000,00		Ежемесячно, весь проект
Производство				
Кладовщики	3	10 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Гардеробщики	6	7 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Уборщицы аквапарка	10	7 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Смотрители	10	7 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Инструкторы	18	1 500,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Врачи	3	15 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва

Project Expert 7.21

Должность	Кол-во	Зарплата (руб.)	Зарплата (\$ US)	Платежи
Ресепшн	4	12 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Официанты	6	8 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Бармены	6	15 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Повара	4	12 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Уборщицы в кафе	3	7 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Администрация в кафе	3	12 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Котельщики	4	8 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Слесари	2	8 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Сантехники	2	10 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Электрики	2	10 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Дежурный персонал	3	7 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Инженер	2	10 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва

Всего : 99 чел.
848 000,00 руб.

Общие издержки

Название	Сумма (руб.)	Сумма (\$ US)	Платежи
Управление			
Коммерческие расходы	639 634,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
плата за землю	900 000,00		Раз в год, весь проект
платежи в Экофонд РТ	1 200 000,00		Раз в год, весь период пр-ва
Производство			
электроэнергия	1 135 400,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
расход газа	313 839,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
водоснабжение и канализация	361 800,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
себестоимость продуктов питания	4 577 708,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
расходные материалы и хоз. нужды	262 500,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
сменное оборудование	72 920,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
заработная плата работников	911 500,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
телефон, сигнализация	194 000,00		Ежемесячно, весь период пр-ва
Затраты по страхованию проекта	139 947,00		Ежемесячно, весь проект
Обучение персонала	250 000,00		Раз в год, весь проект

ОРГАНИЗАЦИОННО – ПРАВОВАЯ ФОРМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.

Инициатором данного проекта по созданию спортивно-оздоровительного комплекса с аквапарком является Общество с ограниченной ответственностью «ХХХ».

Уставный капитал общества по состоянию на 1 апреля 2010 года составляет 1000 тыс. рублей. Персонал компании - это люди, имеющие высшее образование и высокую степень профессиональной квалификации.

Основные экономические и финансовые показатели ООО «ХХХ» представлены в Таблице 10. Бухгалтерский баланс (форма №1), а также Отчет о прибылях и убытках (Форма №2) представлены.

ОЦЕНКА РИСКА

Организационный риск.

Место возникновения риска	Риск по качеству, %	Риск по ассортименту, %	Риск по количеству, %	Риск по срокам, %
Строительно-монтажные работы	–	–	–	–
Приобретение оборудования	–	–	–	0,5
Наем персонала	1,0	–	–	0,5
Получение необходимых финансовых средств	–	–	–	–
ИТОГО	1,0	–	–	1,0

Риск в процессе реализации услуг

Место возникновения риска	Риск по качеству %	Риск по ассортименту %	Риск по количеству %	Риск по срокам, %
Обслуживание оборудования	0,5	–	–	–
Обеспечение безопасности	–	–	–	–
Обслуживание посетителей	1,0	0,5	–	–
ИТОГО	1,5	0,5	–	–

Финансовый риск.

В настоящее время достаточно весомый вид риска. Он включает в себя ~~как макроэкономические риски, так и микроэкономические.~~ К макроэкономическим относятся инфляционный риск, валютный, риск изменения процентной ставки, снижения покупательной способности населения.

В настоящее время в экономике сложилась не достаточно позитивная обстановка – дефицит бюджета, темп инфляции составил 13,3% за 2008 год , в целом нестабильная экономическая ситуация в связи с финансовым кризисом.

Так как, контракт на проектирование и строительство комплекса под «ключ» заключается в иностранной валюте (USD), соответственно из макроэкономических рисков наиболее значимым является валютный риск, который связан с колебаниями кросс-курсов к национальной валюте. Проследивая динамику курсов USD к RUR, следует отметить нестабильности кросс-курса, что отрицательно влияет на финансово-экономический аспект данного инвестиционного проекта.

Самым значительным из микроэкономических рисков целесообразно признать риск несвоевременного погашения кредита. В качестве способов обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору может быть рассмотрен залог части имущества предприятия.

Страхование.

С целью минимизации всех возможных рисков при обслуживании здания и оборудования, работ комплекса в целом, предусматривается возможность страхования.

В соответствии с «Правилами отнесения отраслей (подотраслей) экономики к классу профессионального риска», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 31 августа 1999 года № 975, относится к I классу профессионального риска. В связи с чем, в соответствии с Федеральными законами от 27 декабря 2002 г. № 183-ФЗ, от 12 февраля 2001 г. N 17-ФЗ "О страховых тарифах на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний" в расходы предприятия включены обязательные страховые отчисления от фонда оплаты труда.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ.

Коэффициенты дисконтирования

Согласно данной классификации риск при реализации данного инвестиционного проекта оценивается как «средний», т.е. на уровне 9%.

Величина риска	Цели проекта	Величина R, %
Низкий	Вложения при интенсификации производства на базе освоенной техники	3-7
Средний	Увеличение объема продаж существующей продукции	8-10
Высокий	Производство и продвижение на рынок нового продукта	11-16
Очень высокий	Вложения в исследования и инновации	17-20

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ

Период окупаемости – время, требуемое для покрытия первоначальных инвестиций за счет чистого денежного потока, генерируемого инвестиционным проектом. Из данных таблицы видно, что через 56 месяцев поступления полностью покроют затраты на инвестиции.

Дисконтированный период окупаемости рассчитывается аналогично простому период окупаемости, однако при суммировании ЧДП происходит его дисконтирование. Это период времени необходимый для того, чтобы текущая стоимость из отрицательной стала положительной. Для рассматриваемого проекта дисконтированный период окупаемости равен 62 месяца.

Эффективность инвестиций

Показатель	Рубли	Доллар США
Ставка дисконтирования, %	9,00	5,00
Период окупаемости - PB, мес.	56	56
Дисконтированный период окупаемости - DPB, мес.	62	59
Средняя норма рентабельности - ARR, %	27,83	27,83
Чистый приведенный доход - NPV	212 413 155	10 293 547
Индекс прибыльности - PI	1,40	1,56
Внутренняя норма рентабельности - IRR, %	23,34	23,34
Модифицированная внутренняя норма рентабельности - MIRR,	14,65	12,37

Период расчета интегральных показателей - 78 мес.

ВЫВОДЫ

Предлагаемый в представленном бизнес-плане анализ инвестиционного проекта «Строительство аквапарка» позволяет сделать следующие выводы:

Предлагаемый инвестиционный проект является реальным и вполне успешным и может быть реализован за счет привлечения заемных средств.

- Реализация данного инвестиционного проекта позволит:
 - Создать 99 новых рабочих мест в г. Сыктывкаре, со средней заработной платой 11 500 руб.
 - Создать прибыльное и рентабельное предприятие, которое осуществит совокупные налоговые выплаты на сумму 169 904 972,50 руб.
 - Расширить круг развлекательных услуг предоставляемых населению в Республике Коми, в том числе и в г.Сыктывкаре.
- В предлагаемом проекте при ставке дисконтирования 9% рассчитаны следующие показатели по основной валюте проекта – российскому рублю:
 - Период окупаемости – 56 месяцев
 - Дисконтированный период окупаемости – 62 месяца
 - Чистый приведенный доход – 212 413 155,00 рублей
 - Индекс прибыльности – 1,4
 - Внутренняя норма рентабельности – 23,34 %
- В проекте заложены следующие условия привлечения финансовых средств:
- Заемные средства виде банковского кредита в сумме 673 363 300,00 рублей, при процентной ставке 18% годовых, на 4 года 6 месяцев. Кредит рассчитывался, исходя из следующих условий:
 - Поступление одним траншем с 01 апреля по 05 апреля 2010 года.
 - Выплаты – ежемесячно, начиная с 18 месяца, с отсрочкой платежа.
 - Выплаты процентов – ежемесячно, начиная с 18 месяца, с отсрочкой платежа.