

Краткое описание проекта

Раздел 1. Описание

- 1.1. Месторасположение, топографическая карта, транспортные пути;
- 1.2. Туристические объекты;
- 1.3. Параметры отеля, параметры земли, чертежи, фото;

Раздел 2. Необходимые ресурсы

- 2.1. Что нужно для запуска отеля;
- 2.2. Сроки запуска;
- 2.3. Просчет стоимости запуска;

Раздел 3. Описание работы отеля

- 3.1. Перечень услуг;

Раздел 4. Прибыльность. Затраты.

- 4.1. Затраты;
- 4.2. Прибыльность;

Раздел 5. Инвестиции

- 5.1. Сумма инвестиций, срок вложений, итоговая сумма, возможные варианты возврата;
- 5.2. Выгода инвестора, условия вложений;

Раздел 1. Описание

1.1 Месторасположение, топографическая карта, удаленность от гор;

Отель находится по адресу Украина, Закарпатская область, пгт. Воловец, ул. Карпатская 220.

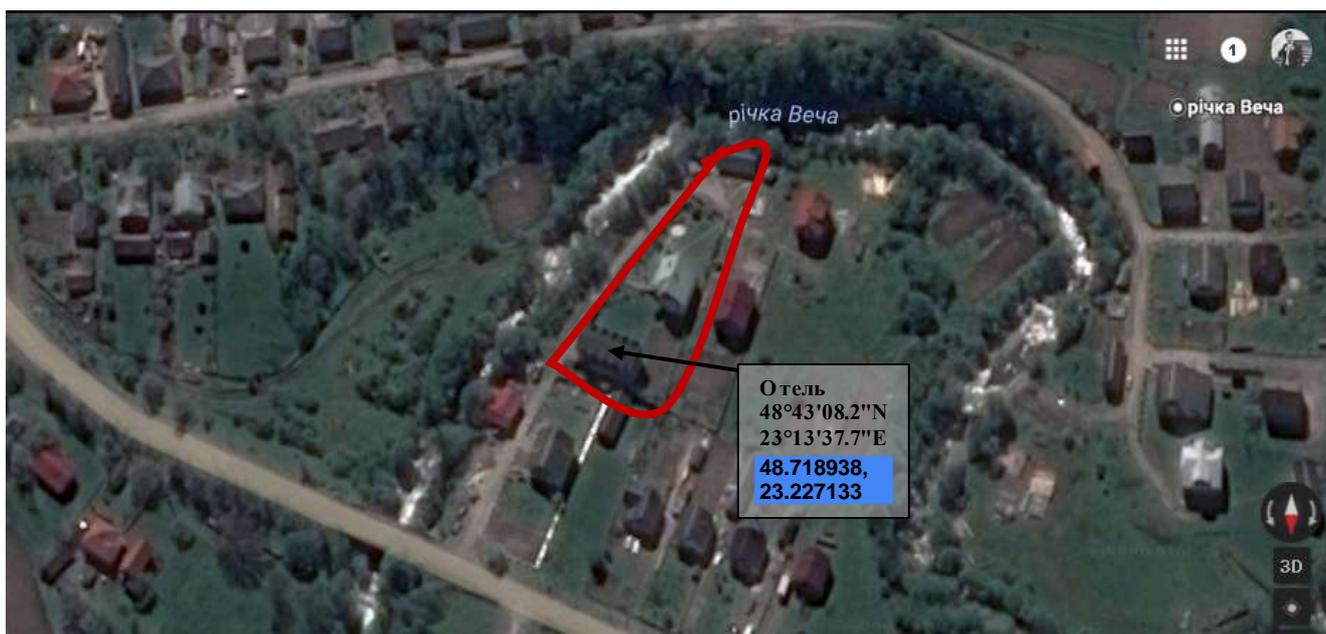
Волове́ць (пол. Wołowiec, угор. Voľocs) — селище міського типу на Бойківщині, районний центр Воловецького району Закарпатської області України.

Воловець розташований у високогір'ї Українських Карпат, на південь від Вододільного хребта та на північ від масиву Полонина Боржава, в долині річок Вича (притока Латориці) та Волівчика, при підніжжі гір Темнатик та Плай, на висоті біля 500 м над рівнем моря.

Через Воловець проходить залізниця, котра сполучає Київ та Чоп. За 11 км від Воловця через с. Нижні Ворота проходить міжнародна траса М06 (Київ — Чоп). Відстань до обласного центру (Ужгород) 115 км, до Львова 190 км, до Києва 750 км.

<u>Країна</u>	 <u>Україна</u>
<u>Область</u>	<u>Закарпатська область</u>
<u>Район/міськрада</u>	<u>Воловецький район</u>
<u>Рада</u>	Воловецька селищна рада
Код <u>КОАТУУ</u> :	2121555100
Основні дані	
<u>Площа</u>	6.67 <u>км²</u>
<u>Населення</u>	▲ 7104 (15.05.2015)[1]
<u>Густота</u>	765.2 осіб/ <u>км²</u>
<u>Географічні координати</u>	 <u>48°42'40" пн. ш. 23°11'18" сх. д.</u> <u>Координати:</u>  <u>48°42'40" пн. ш. 23°11'18" сх. д.</u>
Висота над рівнем моря	492 <u>м</u>
<u>Водойма</u>	<u>Вича</u> (притока <u>Латориці</u>) та <u>Волівчик</u>
Найближча <u>залізнична станція</u> :	<u>Воловець</u>
До обл. центру:	
- <u>залізницею</u> :	118 <u>км</u>
- <u>автошляхами</u> :	114 <u>км</u>

Рис.1.1 Спутниковая карта объекта на местности

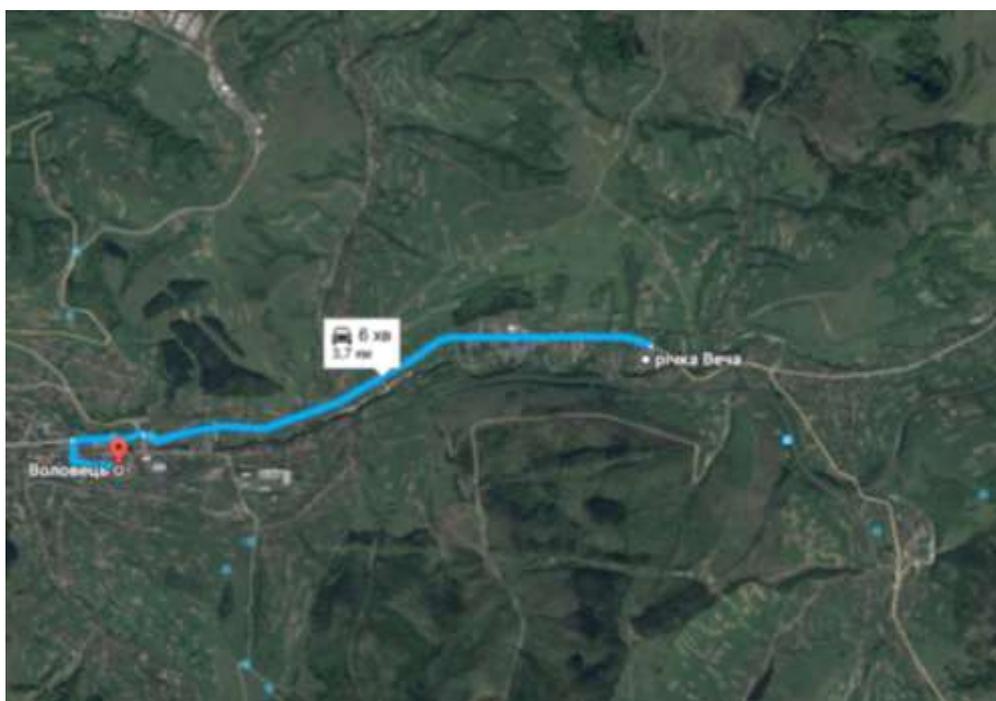


Транспортные пути:

Железнодорожный вокзал «Воловец» – Расписание поездов и электричек по станции Воловец на сегодняшний день включает в себя 12 поездов дальнего следования, пригородных поездов и электричек (в том числе дизелей) - 13, 25 из них проходящие и 0 - начинают или заканчивают свой путь в этом населенном пункте. Больше всего поездов прибывает утром. Первый, согласно расписанию, отправляется в 05 ч 44 м по направлению к станции Ужгород, а последний прибывает в 22 ч 24 м. Среднее время стоянки на платформе составляет 0 ч 4 м.

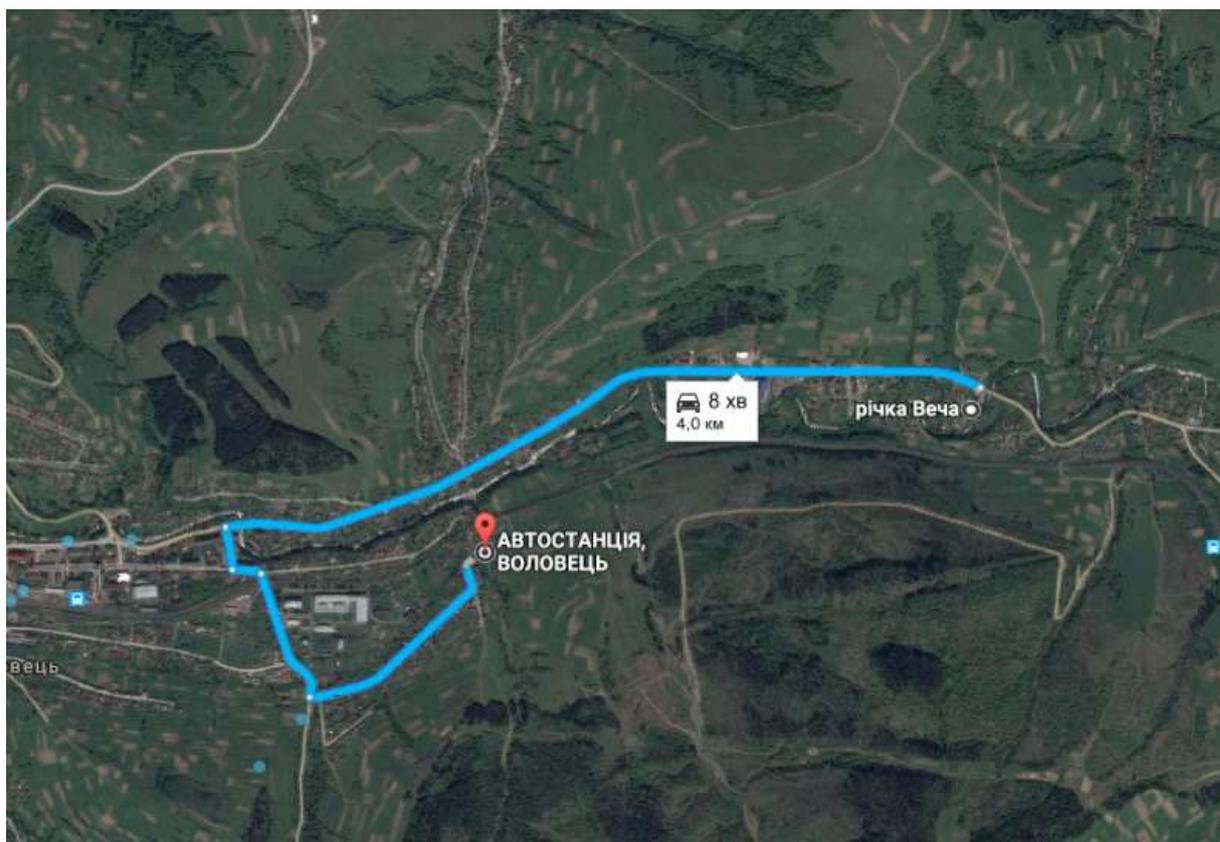
Некоторые поезда, проходящие по станции Воловец, курсируют не каждый день (имеют особый график движения).

Рис.1.2 Отдаленность от объекта до ж/д станции «Воловец»



Автостанція «Воловець»

Рис.1.3 Віддаленість від об'єкта до автостанції «Воловець»



Трасса Київ-Чоп(Е471)

Рис.1.4 Віддаленість від об'єкта до траси Київ-Чоп(Е471)



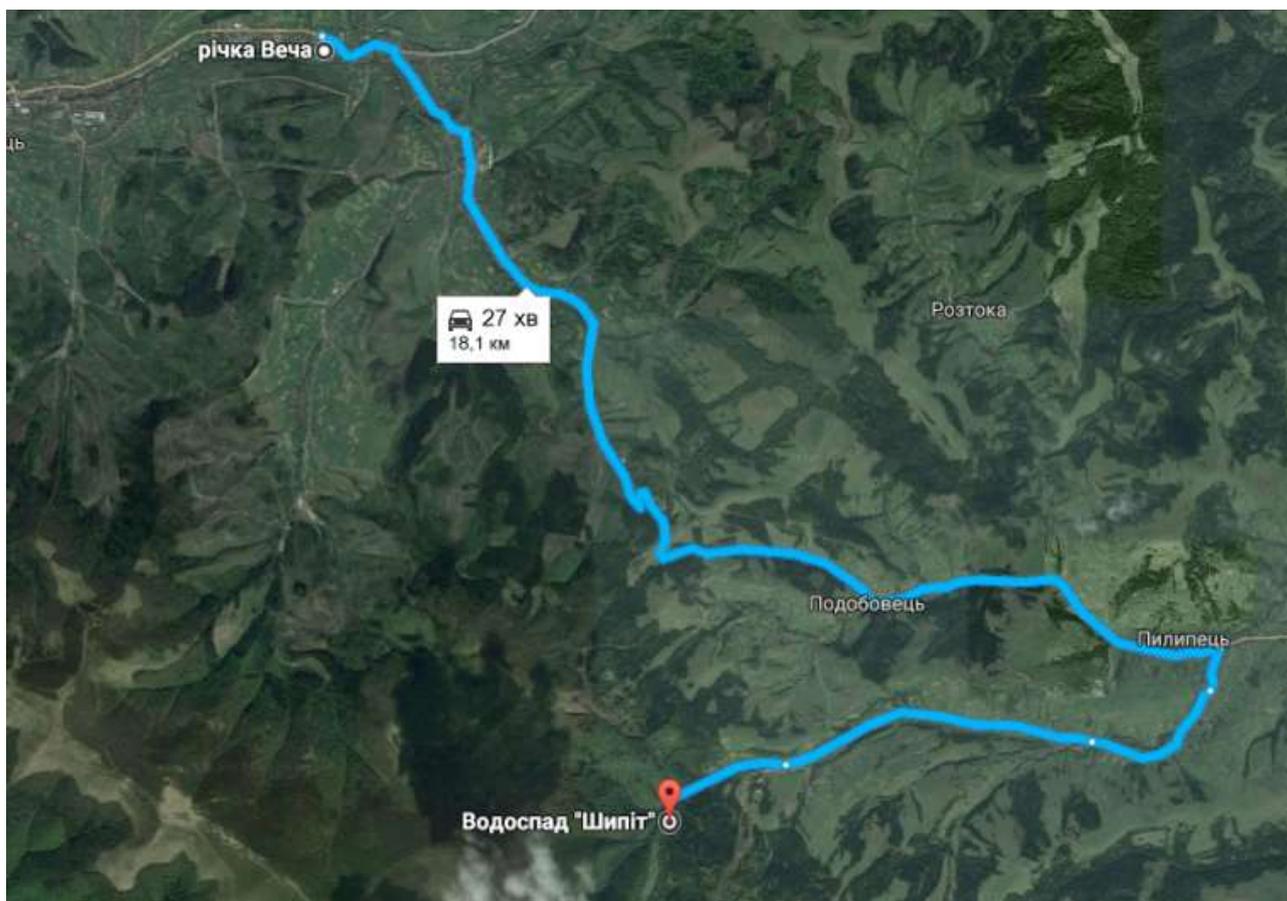
1.2 Туристические объекты;

Шипот (укр. Шипіт) — водопад в Меж горском районе Закарпатской области, примерно в 10 км от железнодорожной станции Воловец и в 6 км от села Пилипец. Подъемник находится в 300 метрах от водопада Шипот и служит отличным ориентиром. Водопад образовался на месте выхода песчаников палеогена и гравелитов с тонкими прослойками сланцев.

Ежегодно, начиная с 1993 года, недалеко от водопада проходит неформальный фестиваль, на который приезжают хиппи и представители других субкультур со всей Украины.

Ежегодно с 7 по 10 июля отмечается Праздник Ивана Купала с местными традициями и колоритом. Водопад является известным туристическим местом. Сюда организуют специальные автобусные экскурсии из санаториев и пансионатов Закарпатья и Прикарпатья. В настоящее время происходит коммерциализация Шипота, строятся рестораны и закусочные. Планируется строительство горнолыжного подъёмника в районе водопада.

Рис.1.5 Отдаленность от объекта до водопада «Шипот»

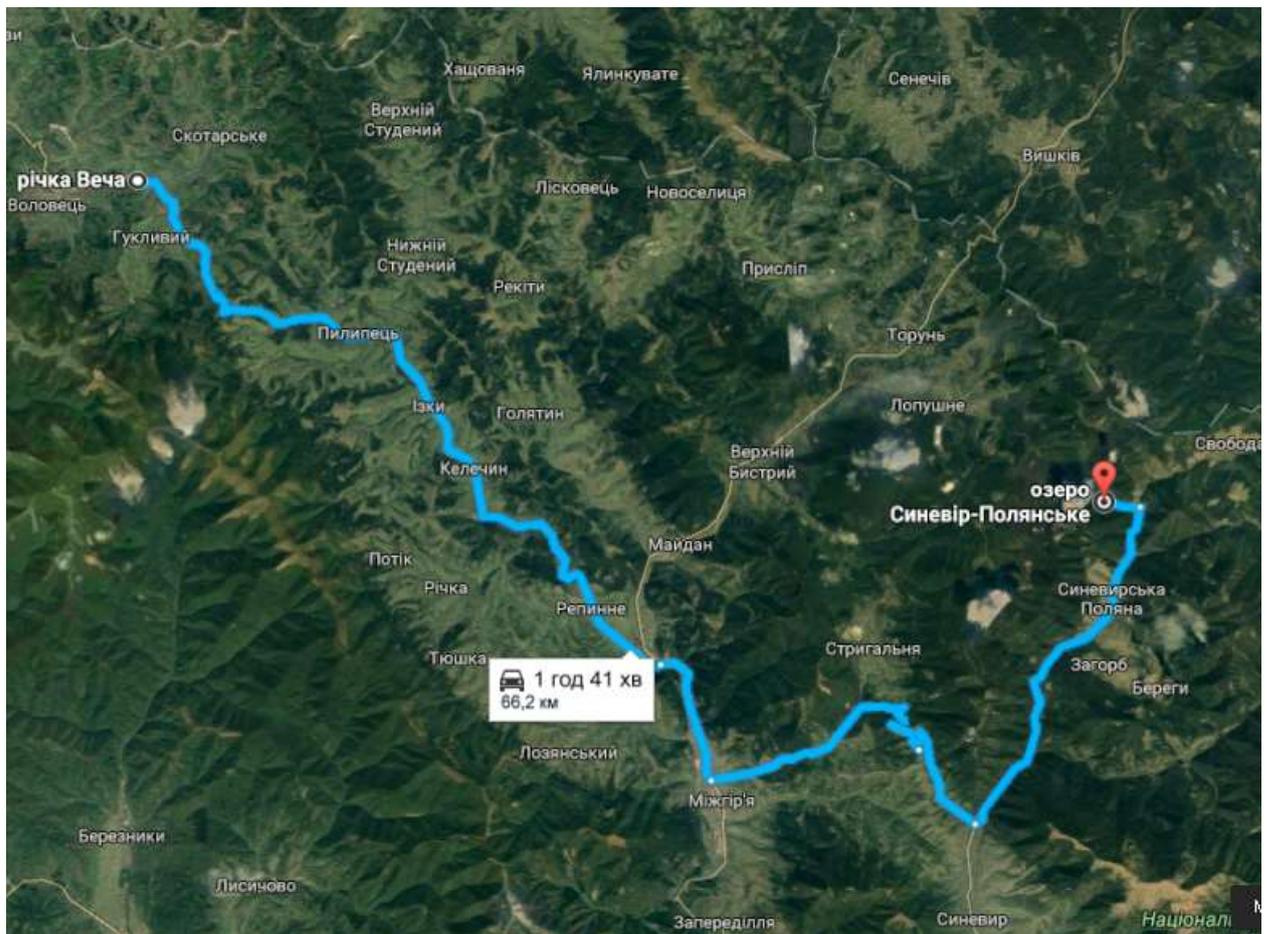


Сине́вір, также Синеви́рское о́зеро, Морское Око (укр. Синеvir) — самое известное и большое озеро в Украинских Карпатах, расположенное в верховьях реки Теребли. Площадь его водного зеркала около 4-5 гектаров. Питают озеро ручьи. Отток воды преграждает горный обвал, в основании которого просачивается вода, образуя поток, впадающий в Тереблю.

В озере Синеvir водится большое количество форели, но лов рыбы запрещён.

Синеvir находится на высоте 989 метров над уровнем моря, средняя глубина озера — 10—12 метров, максимальная — 22 метра. Озеро образовалось в послеледниковый период. В 1989 году на территориях, окружающих озеро, создан Национальный парк Синеvir. Недалеко от озера на Чёрной реке расположен Музей леса и сплава.

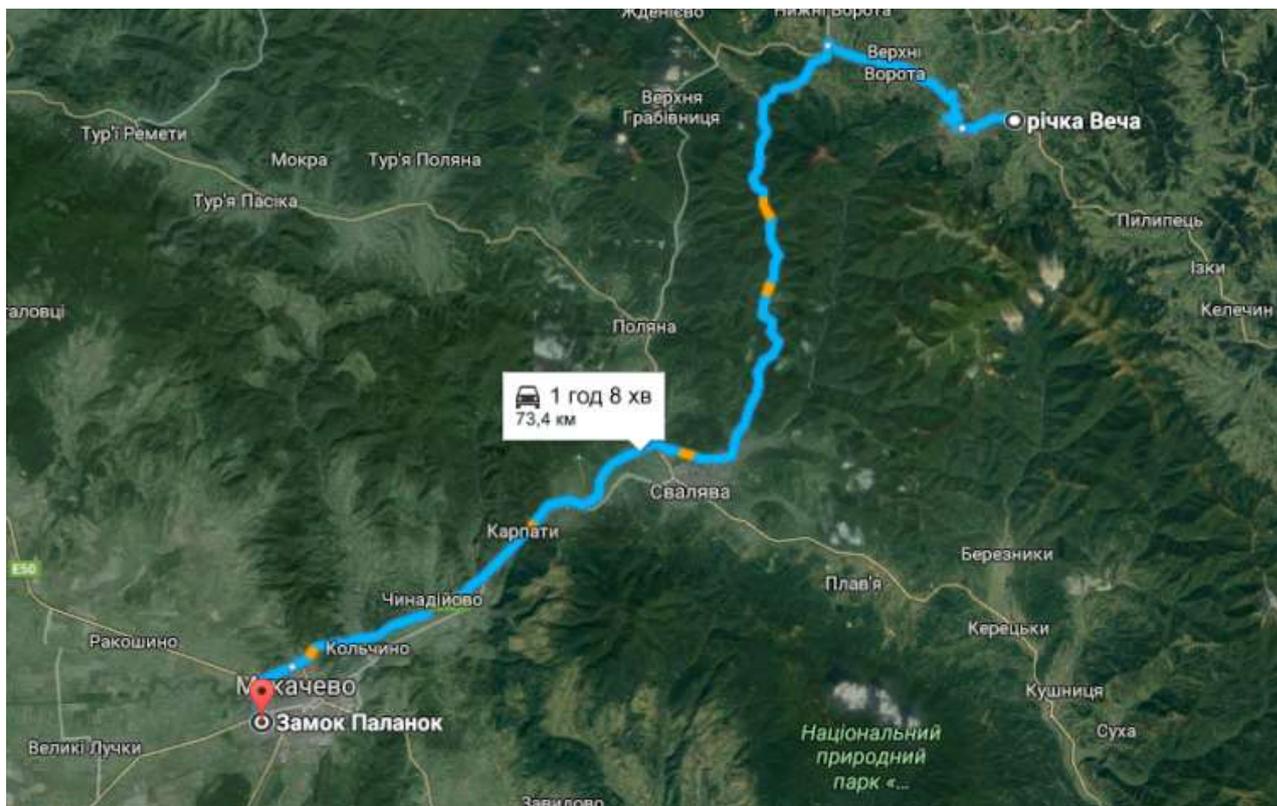
Рис.1.6 Отдаленность от объекта до озера «Синеvir»



Замок Паланок или **Мукачевский замок** (укр. *Замок «Паланок»*; венг. *Munkács vára*; русин. *Паланський варош*) — замок в городе **Мукачево** в **Закарпатской области** Украины, расположенный на горе **вулканического происхождения** высотой 68 метров, занимает площадь в 13 930 м².

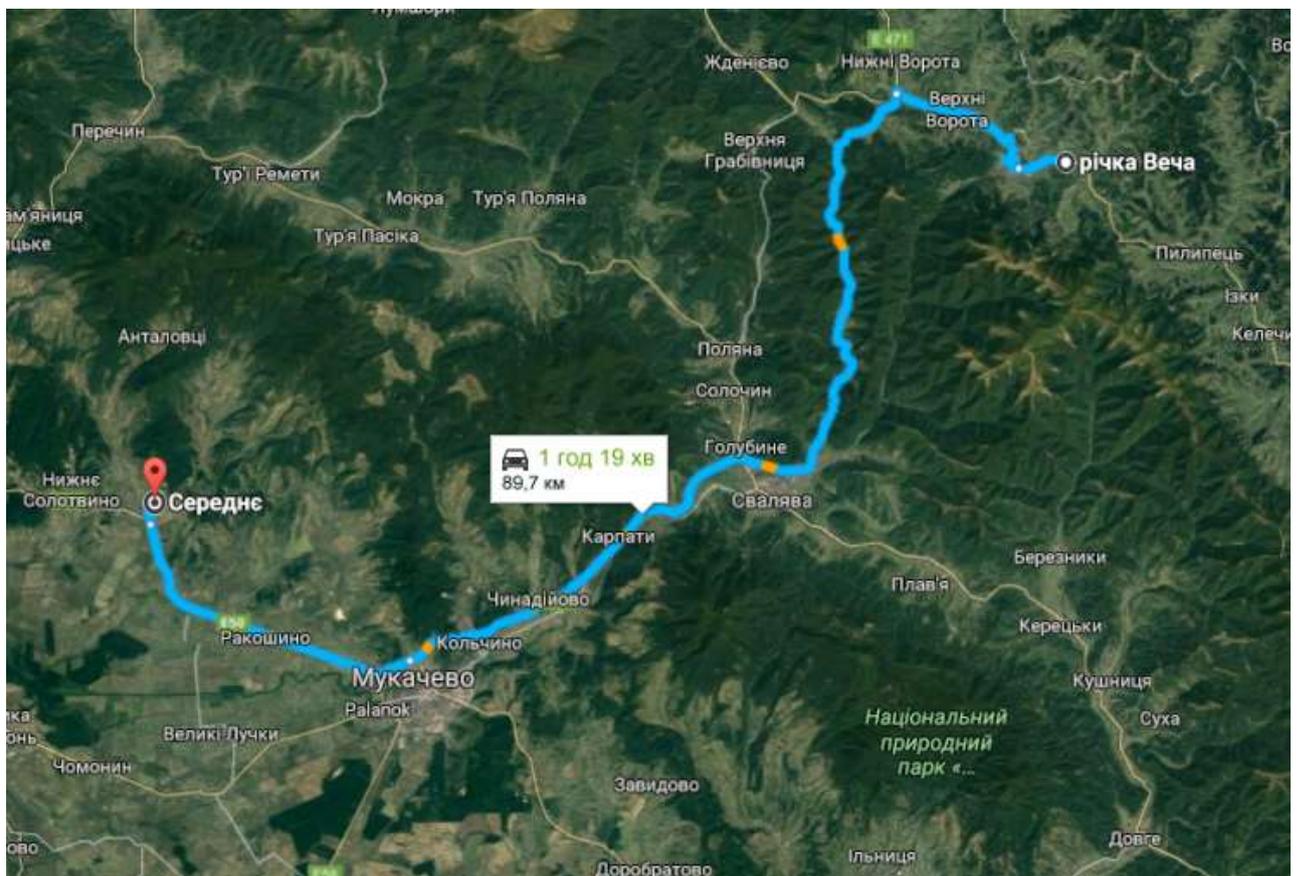
Точная дата основания замка неизвестна, впервые он упоминается в документах, датирующихся XI веком.

Рис.1.7 Отдаленность от объекта до замка «Паланок»



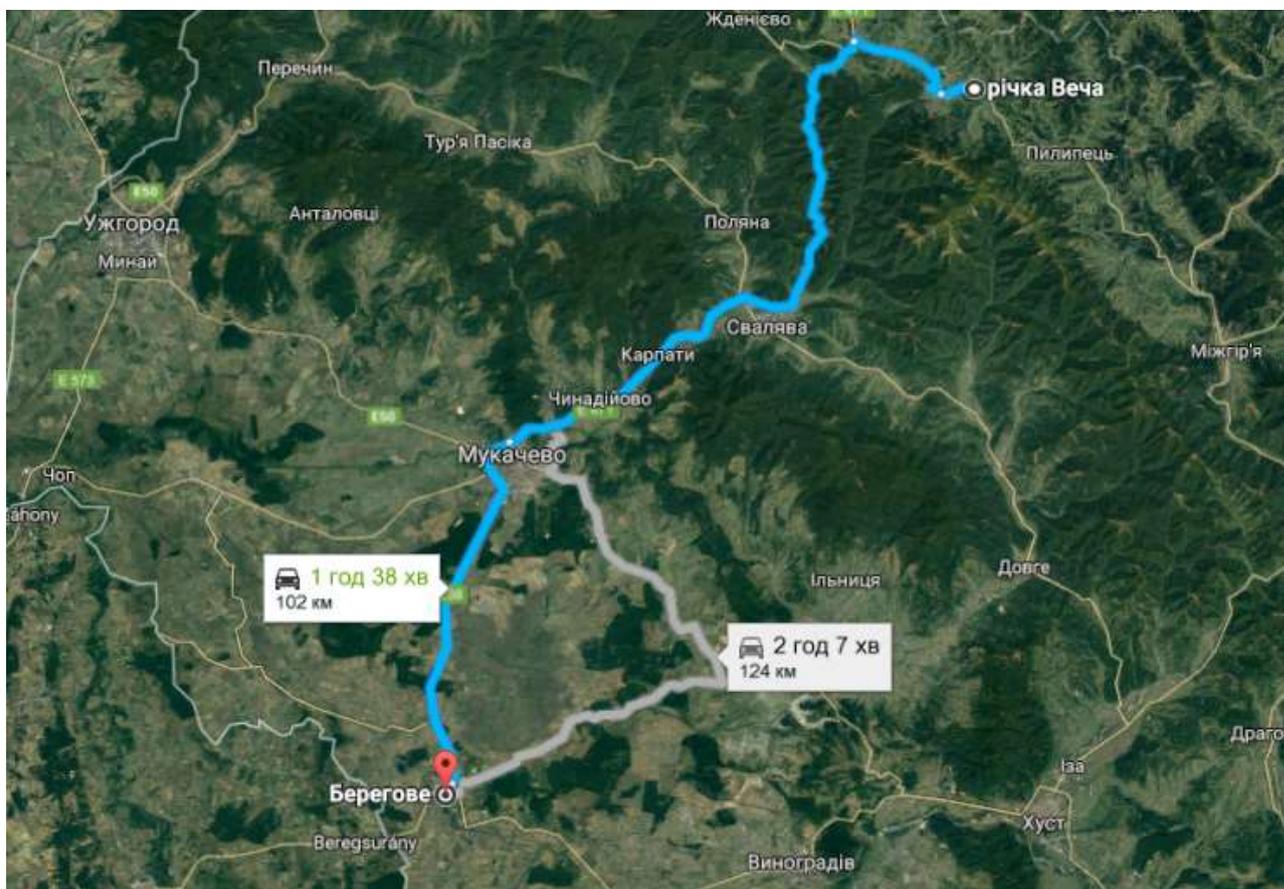
Винные подвалы в Среднем - старейший и самый крупный центр виноделия в Закарпатье. Подвалы были заложены в 1557 г. владевшими в то время Среднянским замком магнатами Франциском Стефаном и Домиником Добо из Рускои, о чём свидетельствует каменная табличка у старого входа в подземелье. Строительство подвалов велось силами пленных турок. Их общая длина составила 4,5 км. Изначально подвалы играли роль подземного убежища при нападении врагов, однако постепенно превратились в винохранилище. Туннели высечены в туфе - пористой породе вулканического происхождения. Внутри постоянно поддерживается температура +12 градусов, что является идеальными условиями для выдержки вина. Среднянские вина были известны многим монархам Европы, их поставляли ко двору русского царя Петра I. В советские времена подвалы были национализированы, на их основе был создан совхоз-завод "Среднянский", прославившийся знаменитыми марочными винами "Среднянское", "Перлина Карпат", "Троянда Закарпатья". Сейчас завод принадлежит АПФ "Леанка". Проводятся экскурсии в подвалы, где вино выдерживается в огромных дубовых бочках, посетителям предлагают продегустировать лучшие середнянские вина. Продукцию завода можно приобрести в фирменном магазине.

Рис.1.8 Отдаленность от объекта до Среднянских винных подвалов



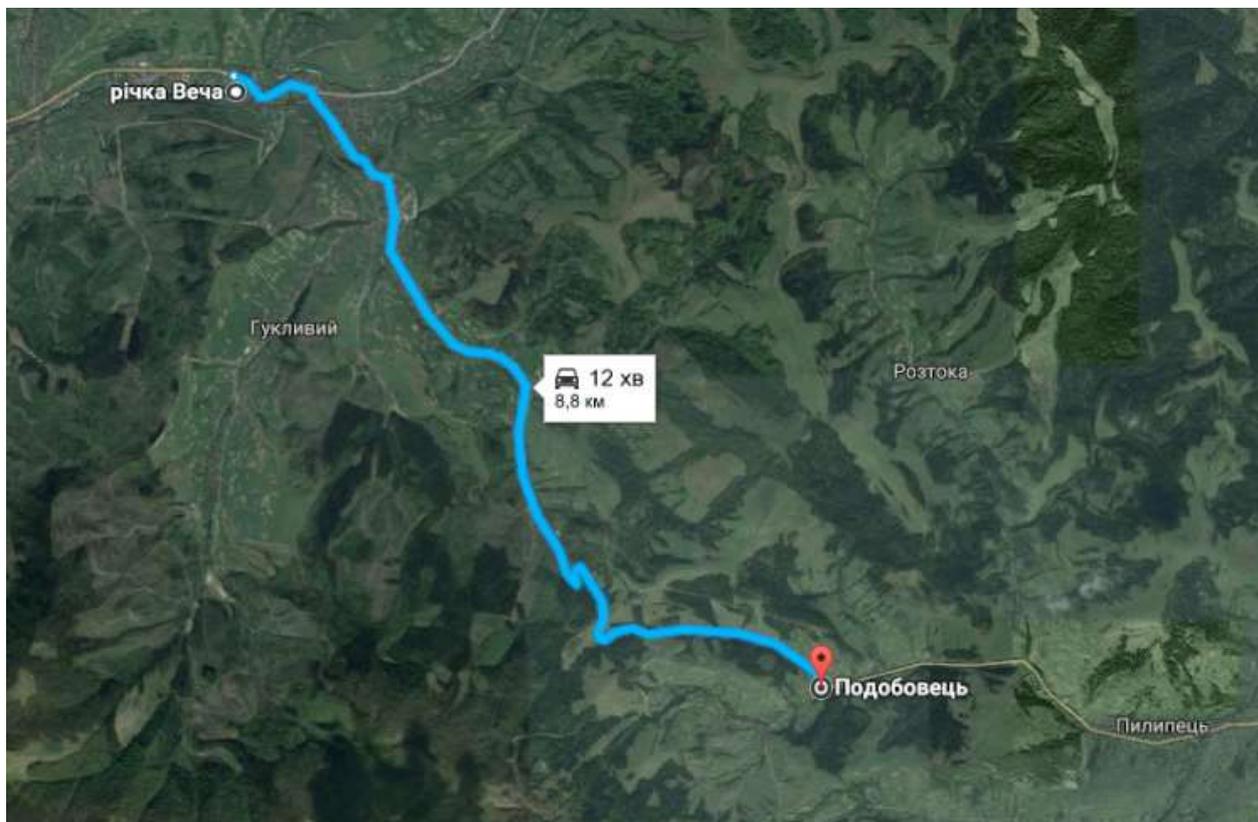
Береговский источник горячей хлоридно-натриевой минеральной воды (+35) оборудован для круглогодичного принятия лечебных ванн. Используется для лечения органов опорно-двигательного аппарата, нервной системы, кожных заболеваний и др. Бассейн спортивного типа расположен в комплексе учебно-спортивной базы "Закарпатье", при которой действует гостиница, кафе-столовая и сауна.

Рис.1.9 Отдаленность от объекта до Береговского термального источника



Подъемники Подбовец – работают три бугельных подъемника. Их длина 400 м., 1250 м и 1300 м, последние два вытягивает лыжников на высоту 360 метров. Это много. Поэтому трассы круглые и длинные. Но есть очень пологие выкаты, пригодные для новичков. Сверху большого подъемника дорога по широким полонинам ведет до вершины Великий Верх (1598 м). К ней идти 2 часа, но спуск с нее на лыжах или бордах стоит этого труда. В туман ходить не рекомендуется: даже опытные альпинисты уходили далеко и надолго.

Рис.1.10 Отдаленность от объекта до Подбовецких подъемников

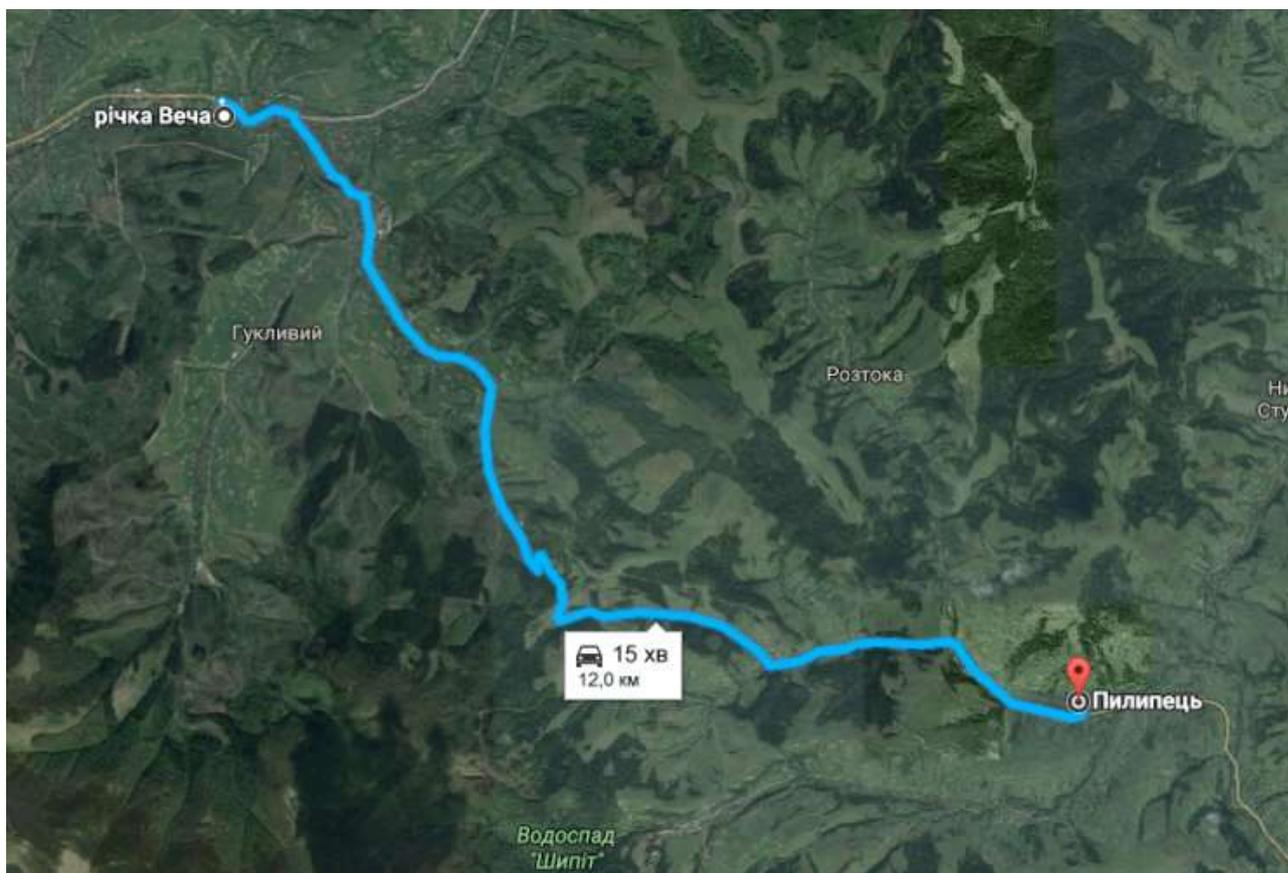


Пилипец - горнолыжный курорт в Межгорском районе Закарпатской области, расположен на берегу небольшой реки Плошанка на высоте 750 метров над уровнем моря.

Население Пилипца: 1 104 чел. по переписи 2006 года.

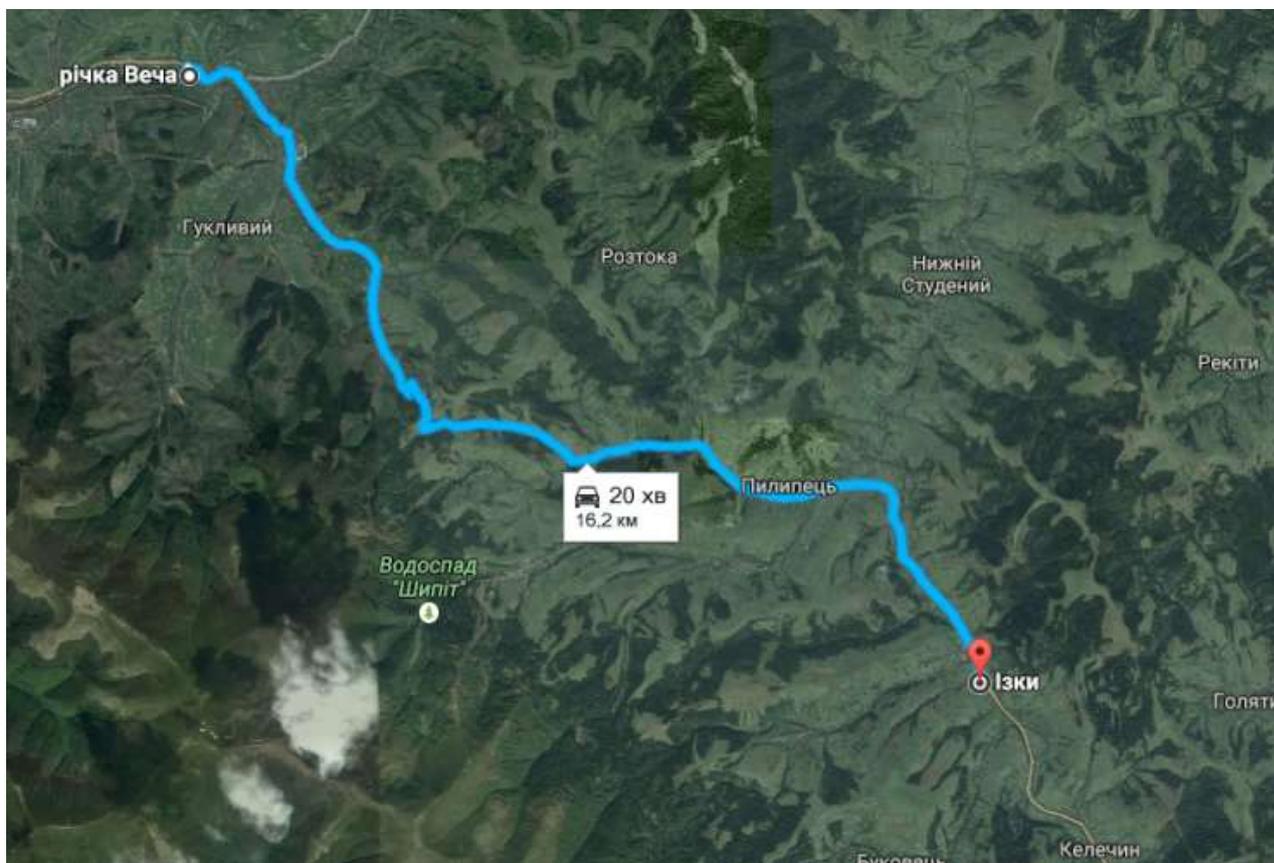
Географические координаты: 48°40'12' с. ш. 23°20'24' в. д., средняя высота над уровнем моря 579 м. Неподалеку, в 3 км, находится водопад Шипот, один из самых красивых водопадов в Западной Украине. Также одним с основных туристических объектов считается одна из больших в Украинских Карпатах по протяженности канатно-кресельная дорога до середины горы Гимба(Гемба) с прекрасными видами на Карпаты. Также можно подняться с гидом на вершины гор Стий (1679 м), Гемба(Гымба)1497 м., Жид Магура(1517 м). Живописное озеро Синевир находится всего в 39 км.

Рис.1.10 Отдаленность от объекта до курорта Пилипец



Эко-курорт «Изки» – находится в 20 км от закарпатского поселка Межгорье, у подножия горы Магура. Воздух местности благотворно влияет на дыхательные пути, улучшает психологическое состояние.

Рис.1.11 Отдаленность от объекта до эко-курорта Изки

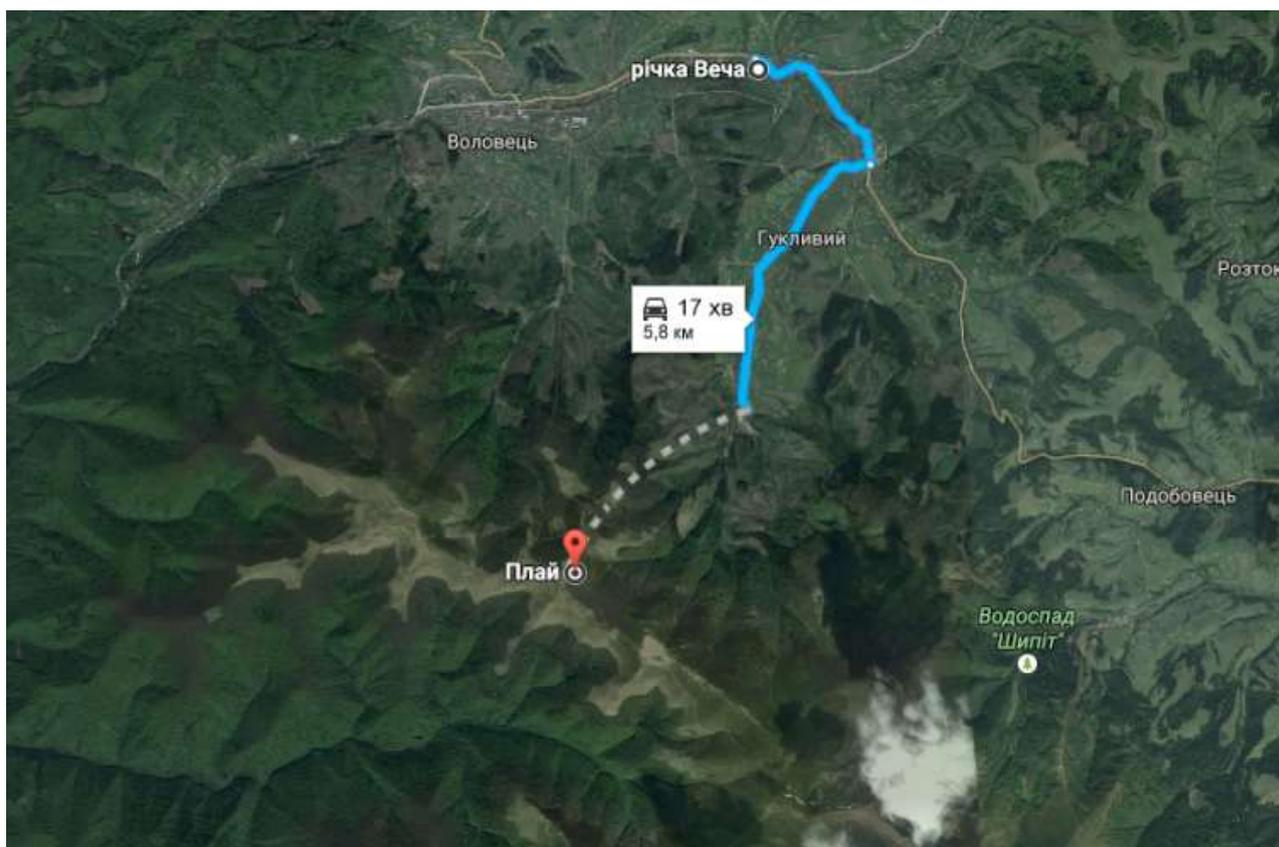


Плай — гора в Українських Карпатах, у масиві Полонина Боржава. Розташована у межах Воловецького району Закарпатської області, на південь від смт Воловець.

Висота 1323 м. Вершина незалісна, схили стрімкі (особливо східні); підніжжя гори поросле лісом. На північний захід від вершини розташована гора Темнатик (1574 м), на південний схід — гора Великий Верх (1598 м).

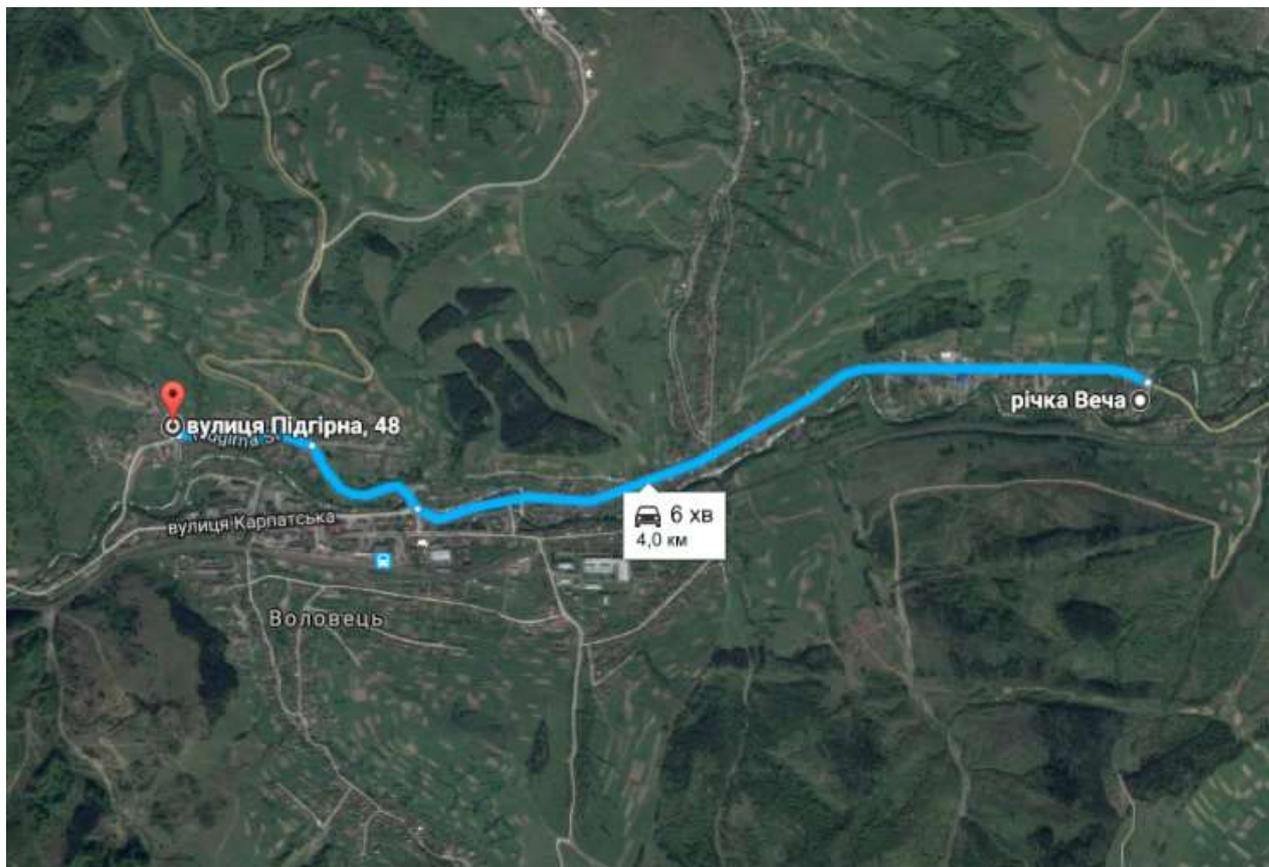
На вершині розташовані капітальні споруди (деякі покинуті), а також станція радіозв'язку з антенами. На горі Плай знаходиться метеостанція, яка працює тут з 1968 року. В 1969-1970 роках тут працював спостерігачем В'ячеслав Чорновіл, про що свідчить пам'ятний знак, встановлений на горі 15 вересня 2007 року.

Рис.1.12 Віддаленність від об'єкта до гори Плай



Место рыбной ловли – частное рыбное хозяйство, в котором можно насладиться ловлей форели, или просто купить ее и в последствии насладиться сытным и вкусным ужином.

Рис.1.12 Отдаленность от объекта до места рыбной ловли



1.3 Параметры отеля, параметры земли, чертежи, фото;

Отель построен в 2013 году, имеет общую площадь этажа 154 кв.м. Первый этаж рассчитан на организацию ресторана с банкетным залом. Второй и третий этажи выделены под жилые номера, площадь номеров от 20 до 25 кв.м. Общее количество номеров – 5 шт. на каждом этаже. Каждый номер имеет индивидуальный санитарный узел.

Отапливать отель планируется с помощью котельной на твердом топливе с установленным резервным электрическим котлом.

Территория отеля имеет свободную площадь 6 соток, которые могут быть использованные для организации парковки и зоны отдыха. Также на территории имеется построенная баня, бассейн, беседки для отдыха гостей.

Ниже прикреплены фото отеля и прилегающей территории. Чертежи отеля с размерами и планировкой представлены в Приложении 1.

Рис.1.13 Реальные фото объекта(1)



Раздел 4. Прибыльность. Затраты.

4.3 Затраты

Таблица 2.3 Примерные ежемесячные затраты отеля

Статья затрат	Количество	Стоимость	Сумма
Персонал	8	4000	32000
Электричество	1	2500	2500
Отопление	1	6000	6000
Товары для обслуживания	1	3000	3000
Хозяйственные затраты	1	2000	2000
ВСЕГО			45500

4.4 Прибыльность

Плановый валовый доход в месяц с номеров: $30 \text{ дней} * 20 \text{ гостей} * 250 \text{ грн} * 80\% = 120\,000 \text{ грн/мес.}$

Плановая прибыль в месяц с ресторана: 45000 грн/мес.

Плановая прибыль с платных услуг отеля: 20000 грн/мес.

Плановая прибыль с номеров в месяц: $120000 - 45500 = 74500 \text{ грн/мес}$

Общая плановая среднемесячная прибыльность: $74500 + 20000 + 45000 = 139500 \text{ грн.}$

Плановая годовая прибыль: 1 674 000 грн.

Ответы на вопросы:

Необходимая сумма 150 000\$

Оценочная стоимость объекта на данный момент 200-250 тыс.\$

Предлагается создать ООО, на баланс которого поставить весь объект и инвестора включить в состав соучредителей с долей 50%.

Инвестиции в запуск отеля, исходя из плановой прибыльности планируется вернуть за 2,5 года с момента открытия отеля. Вся чистая прибыль, полученная с отеля в полном объёме, идет на возврат инвестиций, вложенных в запуск отеля(150000\$). После возврата данной суммы инвестор получает 50% от прибыли объекта.

Что получает инвестор через 2,5 года:

150000\$ возвращенных инвестиций

50% в недвижимости с примерной оценочной стоимостью 350000-400000\$

50% от дальнейшей прибыли объекта.