



Инвестиционный Проект «AltayChalet»

Разработчик: «Группа Компаний Регион Плюс» по заказу

АНО «Центр Поддержки Предпринимательства и Гражданских Инициатив»

г. Горно-Алтайск 2022

СОДЕРЖАНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА
2. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА
 - 2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА И НАЗНАЧЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА
 - 2.1.1. ОСНОВНЫЕ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ
 - 2.1.3. ФАКТОРЫ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА
 - 2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ, КАНАЛЫ СБЫТА
 - 2.3. СЕЗОННОСТЬ И ГРАФИК ПРЕБЫВАНИЯ
3. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН
 - 3.1. ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА
 - 3.2. ПЕРЕЧЕНЬ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
 - 3.3. КАДРОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЕКТА
4. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН
 - 4.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНОГО ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ПРОЦЕССА
 - 4.2. ОПИСАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПЛОЩАДКИ
 - 4.3. ПОТРЕБНОСТЬ И УСЛОВИЯ ПОСТАВКИ СЫРЬЯ И МАТЕРИАЛОВ, ПОСТАВЩИКИ
 - 4.4. ПОТРЕБНОСТЬ И УСЛОВИЯ ПОСТАВКИ ОСНОВНОГО ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ
 - 4.5. ПЛАНИРУЕМАЯ ПРОГРАММА ПРОИЗВОДСТВА
 - 4.6. ТРЕБОВАНИЯ К КОНТРОЛЮ КАЧЕСТВА
 - 4.7. ТЕКУЩИЕ РАСХОДЫ, РАСЧЕТ СЕБЕСТОИМОСТИ

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

1.1 Наименование проекта.

«AltayChalet» (Шале Алтая) - Двухместные модульные гостевые дома автономного типа обслуживания (Далее **Объект Заселения, Объект проекта «AltayChalet»**), расположенные в уникальных природных локациях на территории рекреационных туристических зон Республики Алтай, Алтайского Края, построенные и функционирующие без ущерба природному ландшафту места расположения и окружающей эко-среды.

1.2 Актуальность проекта.

Проект обладает высокой актуальностью и ярко выраженной социальной значимостью, поскольку имеет приоритетную целевую направленность на развитие въездного экологического туризма, рост качества и уровня туристических услуг в целом, популяризация региона как одного из основных направлений туристического отдыха в России, развитие малого предпринимательства в Республике Алтай, Алтайском Крае,

Имеющаяся ресурсная база, культурные и этнографические особенности, уникальный природный ландшафт, создают реальные предпосылки эффективной реализации настоящего проекта.

1.3 Организационно-правовая форма – структура проекта.

Проект «AltayChalet» реализуется Автономной Некоммерческой Организацией «Центр Поддержки Предпринимательства и Гражданских Инициатив (АНО «ЦППиГИ») при участии Группы Компаний «Регион Плюс», поддержке коммерческих и некоммерческих организаций, индивидуальных предпринимателей, административных органов Республики Алтай, Алтайского края, Российской Федерации

Суть проекта заключается в создании на территории Республики Алтай, Алтайского Края, туристических объектов – Двухместных модульных гостевых домов автономного типа обслуживания, предназначенных для индивидуального поселения с полным обеспечением проживающих лиц.

- охрана объекта, проживающих в нем лиц
- организация комплексного питания проживающих лиц
- экскурсионная программа
- трансфер

1.4 Сроки и этапы реализации Проекта «AltayChalet»

Реализация проекта Проект «AltayChalet» включает в себя три основных этапа: доинвестиционный; инвестиционный; эксплуатационный.

• Общий доинвестиционный этап:

1. Регистрация товарного знака «AltayChalet»
2. Разработка франчайзинг стратегии (формирование юридического пакета документов предоставления франшизы)
3. Определение, оформление земельного участка застройки
4. Определение Инвесторов и Партнеров проекта
5. Разработка типовой проектно-сметной документации на строительство объекта заселения

• Общий инвестиционный этап:

1. Подготовка строительной площадки – земляные работы, Строительство объекта заселения, согласно ПСД
2. Дизайн интерьера и экстерьера объекта заселения
3. Коммунальная инфраструктура объекта заселения - коммуникации
4. Благоустройство прилегающей территории объекта заселения
5. Организация базы обеспечения (организация питания, инженерная служба, служба охраны)
6. Организация маркетинговой службы – представительств в регионах Российской Федерации
7. Формирование специализированного автопарка (трансфер проживающих лиц)

• *Общий эксплуатационный этап:*

1. Организация и обеспечение работы обслуживающего персонала объекта заселения,
2. Обеспечение работы службы охраны объекта заселения
3. Эксплуатация автопарка
4. Обслуживание коммунальной инфраструктуры объекта заселения
5. Обеспечение работы главного офиса, представительств проекта «AltayChalet»

2. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА «ALTAУCHALET»

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА И НАЗНАЧЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

2.1.1. Основные и дополнительные услуги:

В состав основных (стандартных) услуг проекта «ALTAУCHALET» войдут:

1. Проживание. Двухместные модульные дома автономного типа обслуживания,
2. Питание. Индивидуальное 3-х разовое питание. Меню представлено европейской кухней, (согласно приложению 8 -45)
3. Трансфер от пункта прибытия (аэропорт, железнодорожный, авто – вокзал) до объекта заселения и обратно.

Остальные услуги, предоставляемые туристам, будут относиться к категории дополнительных.

В состав дополнительных услуг войдут:

1. Индивидуальные Экскурсионные программы (приложение 01-211)
2. Персональный гид;
3. Услуги партнёрских структур проекта «AltayChalet»

Все основные и дополнительные услуги будут предоставляться гостям по предварительному согласованию.

2.1.2. Факторы привлекательности проекта «ALTAУCHALET»

Привлекательность проекта «ALTAУCHALET» обусловлена следующими основными факторами:

1. Географическое месторасположение. Уникальные природные локации, культурно-этнографические объекты, расположенные на территории Республики Алтай, Алтайского Края
2. Экология, благоприятные климатические условия, повышенное содержание озона, эфирных масел, фитонцидов в воздухе
3. Информативная культурно-познавательная, экскурсионная программа, широкий спектр туристических услуг

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

Целевой сегмент потенциальных потребителей услуг проекта «AltayChalet»

- 1) Любители спокойного уединённого отдыха вдали от цивилизации;
- 2) Представители творческих профессий для продуктивной работы которых требуются покой и уединение;
- 3) Супружеские пары (ожидается повышенный спрос на услуги «AltayChalet» новообразовавшихся семейных пар в период медового месяца)
- 4) Любители активных, экстремальных видов отдыха (горные лыжи, катание на снегоходах, квадроциклах, автомобильные, конные пешие экскурсии и туры, рафтинг);

Услуги проекта «AltayChalet» будут ориентированы, преимущественно, на внутренний рынок.

Основной потребительской группой станет население Российской Федерации (наиболее крупный потребительский сегмент население Центрального Федерального округа).

Также ожидается, что создаваемые объекты проекта «AltayChalet» будут представлять определенный интерес для туристов из ближнего и дальнего зарубежья.

Реализация заповняемости создаваемых объектов проекта «AltayChalet» будет осуществляться по двум основным каналам:

1. Прямые продажи. В данном случае будет заключаться двусторонний договор между администратором проекта «AltayChalet» – АНО «ЦППиГИ» - исполнителем и заказчиком, лицом, заинтересованным в услугах проекта
2. Продажи через туристические агентства. Комиссионное вознаграждение тур агенту планируется в размере XXX% от стоимости тура.

• *Стоимость путевки будет рассчитана на основании экономических показателей финансового плана проекта, (приложение 001 -01)*

2.3. СЕЗОННОСТЬ И ГРАФИК ПРОЖИВАНИЯ

Эксплуатация объекта проекта «AltayChalet» рассчитан на круглогодичный период

3.ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

3.1. ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА «ALTAУCHALET

Проект рассчитан на срок инвестиционного заимствования средств (пять лет). Календарный план по основным этапам реализации ПРОЕКТА «ALTAУCHALET

(представлен в таблице 3-1.)

Таблица 3-1. Календарный график проекта

Мероприятия / период	0	1	2	3	4	5
Поиск подходящего земельного участка застройки, оформление его в собственность, владение	X					
Формирование источников финансирования строительства объекта заселения		X	X			
Разработка проектно-сметной документации			X			
Строительство объекта заселения				X	X	
Формирование основных и оборотных активов					X	
Получение разрешительных документов	X	X	X	X	X	
Эксплуатация объекта заселения						X

0. Доинвестиционный период

1. Подготовительный период (один, четыре календарных месяца)
2. Подготовительный период строительства объекта заселения (два - три календарных месяца)
3. Начальный период строительства объекта заселения (до трех календарных месяцев включает металлоконструкции под фундамент, сборка модульного каркаса)
4. Завершающий период строительства объекта заселения (до пяти календарных месяцев включает внутренние отделочные работы, сооружение инженерных коммуникаций объекта заселения, обустройство прилегающей территории)
5. Эксплуатационный период

3.2. ПЕРЕЧЕНЬ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Нормативная правовая документации, необходимая для реализации проекта «AltayChalet»

1. Правоустанавливающие документы на земельный участок.

- Земельный участок под строительство объектов проекта «AltayChalet» должен относиться к категории земель лесного фонда или земель населенных пунктов (ИЖС), но не земель сельхоз назначения.
- В случае необходимости, документы, подтверждающие права на водный объект (водоем), рядом с которым планируется расположить объект проекта «AltayChalet» (документы на водопользование).

1. Сертификат соответствия.

- Гостиничный бизнес в РФ не подлежит лицензированию, но может быть добровольно сертифицирован.

3. Документы, подтверждающие соответствие объекта заселения, требованиям санитарной, технической, пожарной, экологической безопасности.
4. Договоры на оказание услуг сторонними организациями (аутсорсинг).
5. Документы для внутреннего пользования:
 - перечень предоставляемых услуг,
 - журнал по технике безопасности труда и пожарной безопасности,
 - схема эвакуации при пожаре,
 - книга отзывов и предложений,
 - журнал проверок контролирующими инстанциями,
 - должностные инструкции персонала.

3.3 КАДРОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЕКТА

Все взаимоотношения администратора Проекта «AltayChalet». – АНО «ЦППИГИ» с физическими лицами – сотрудниками, основываются исключительно на основании трудовых договоров либо договоров на оказание услуг.

Для всех сотрудников, связанных с приемом и обслуживанием гостей, будет обязательно наличие санитарных книжек, вакцинации от Covid19.

4. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

4.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНОГО ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ПРОЦЕССА

Технология обслуживания туристов, пользующихся услугами проекта «AltayChalet». характеризуется цикличностью – последовательным повторением процесса обслуживания от времени его прибытия до окончательного отъезда.

Технологический алгоритм гостевого цикла условно делится на четыре этапа:

1. До прибытия– бронирование (reservation), заключение договора на оказание услуг;
2. Прибытие туристов на отдых (arrival),
3. Регистрация (checkinprocedure)
4. Размещение (accommodation) Обслуживание туристов, путем предоставления ему основных и дополнительных услуг
5. Выезд (departure).

Прием и оформление туристов предусматривает упрощенную регистрацию въезда-выезда, необходимую для отчетности и расчета часов пребывания.

4.2. ОПИСАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПЛОЩАДКИ

Проект Возведения и эксплуатации Модульного гостевого дома проекта «AltayChalet» предусматривает соблюдение экологических требований организации строительства и производственных работ, комплектацию автономных системам жизнеобеспечения не нарушающих параметры и показатели окружающей среды

- солнечные батареи
- портативная канализация
- система водоснабжения
- система отопления
- система утилизации мусора

Объект общей площадью 45 м/кв., рассчитанный на проживание двух человек с возможностью установки дополнительного койко- места, включающего в себя помещение санитарного назначения, спальную и обеденную зоны, оборудованные в соответствии ПСД (в приложении 4 -21)

проектировка и возведение Модульных объектов проекта «Altaychalet» осуществляется с учетом, пожарной и сейсмологической безопасности, экологических требований организации строительства и производственных работ, комплектуются автономными системами жизнеобеспечения.

- монтаж системы портативной канализации, системы очистки жидких бытовых отходов объекта, осуществляется согласно приложению 002-21
- монтаж системы водоснабжения объекта осуществляется согласно приложению 002-34
- монтаж и эксплуатация системы отопления объекта осуществляется согласно приложению 002-42
- утилизация твердых бытовых отходов эксплуатации объекта осуществляется согласно приложению 002-58

4.3. ПОТРЕБНОСТЬ И УСЛОВИЯ ПОСТАВКИ ТОВАРОВ И МАТЕРИАЛОВ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ЗАСЕЛЕНИЯ

К товарам, необходимым для эксплуатации объекта Проекта «Altaychalet» относится продукция, используемая для обслуживания санитарных помещений (душ, туалет), на уборку помещения, обслуживания инженерных систем (системы климат контроля, системы канализации и утилизации бытовых отходов), системы водоснабжения.

Все товары и материалы планируется закупать у производителей и оптовых поставщиков осуществляющих свою деятельность на территории близлежащих муниципальных образований.

Расходные материалы планируется приобретать оптом на складах или базах хозяйственных товаров на локальном рынке у поставщиков осуществляющих свою деятельность на территории близлежащих муниципальных образований.

4.4. ПОТРЕБНОСТЬ И УСЛОВИЯ ПОСТАВКИ ОСНОВНОГО И ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ, ПОСТАВЩИКИ

Для оснащения объекта, потребуется приобретение следующих категорий основных фондов:

1. мебель, бытовая техника (в приложении 4- 21; 4-22.)
2. техническое оснащение объекта (в приложении 001-01)

4.5. ПЛАНИРУЕМАЯ ПРОГРАММА ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА

Основные технические показатели объекта, условия и допущения, принятые в расчетах:

- а) номерной фонд из расчета два места заселения на один объект
- б) максимальная загрузка: 3 человека (дополнительное койко-место)
- в) средняя заполняемость номеров – 80 - 95% с учетом специфики категории. г) сезонность (см. табл. 4-5).

Таблица 4-5. Сезонность по периодам календарного года (вероятности заселения)

Декабрь - Март	Март - Май	Июнь - август	Сентябрь -Октябрь
60 – 75%	70 – 85%	95 – 100%	65 – 80%
95 – 100% - в период январских праздников	80 – 90% - в период майских праздников		

4.6. ТРЕБОВАНИЯ К КОНТРОЛЮ КАЧЕСТВА

Нормативно-правовую базу в сфере туризма и гостиничного хозяйства, образуют следующие основные документы:

- 1) ГОСТ 28681.0-90 «Стандартизация в сфере туристско-экскурсионного обслуживания.
- 2) ГОСТ Р 50690-2000 «Туристские услуги. Общие требования»;
- 3) ГОСТ Р 50681-94 «Туристско-экскурсионное обслуживание. Проектирование туристских услуг»;
- 4) ГОСТ Р 50644-94 «Туристско-экскурсионное обслуживание. Требования по обеспечению безопасности туристов и экскурсантов»;
- 5) ГОСТ 50646-2012 «Услуги населению. Термины и определения»;
- 6) ГОСТ Р 50691-94 «Модель обеспечения качеств услуг»;
- 7) ГОСТ Р 53423-2009 (ИСО 18513:2003) «Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования»;
- 8) Система классификации гостиниц и иных средств размещения;
- 9) Федеральный закон от 24.11.1996 N 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации».

Управление качеством оказания услуг проекта «Altaychalet» предполагает наличие:

- Системы подбора персонала и его обучение.

В работу создаваемого объекта будут подобраны сотрудники, обладающие необходимыми знаниями и имеющие навыки оказания услуг высокого качества;

- Систему контроля качества, стандартизации предлагаемых услуг.

Стандарты должны быть гибкими, соответствовать законодательству Российской Федерации, а также требованиям и пожеланиям клиентов;

- Систему контроля степени удовлетворенности клиентов,

Наличие аппарата в ведении которого входит анализ жалоб и предложений клиентов, сравнения качества услуг конкурентов с качеством собственного предложения услуг.

4.7. ТЕКУЩИЕ РАСХОДЫ

Состав текущих расходов состоит из материальных расходов.

Основной состав материальных расходов образуют расходы на обслуживание туристов, затраты на бытовое обслуживание объекта и материалов на его содержание, коммунальные платежи, оплата услуг партнерских коммерческих, некоммерческих структур, заработная плата обслуживающего персонала объекта, обслуживание автопарка

4.8. ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ПРОИЗВОДСТВА

Идея проекта не предусматривает какого-либо кардинального изменения окружающей среды. При регулярном и своевременном вывозе твердых и жидких бытовых отходов, фильтрации системы отопления и канализации, утилизации промышленных бытовых приборов, загрязнение окружающей среды будет сведено к минимуму.

6. ОЦЕНКА ПРОЕКТНЫХ РИСКОВ, МЕРЫ ПО ИХ СНИЖЕНИЮ

Всю совокупность рисков можно разделить на две группы:

1. Деловой риск – риск, определяемый падением выручки или ростом планируемого уровня расходов.

В ходе реализации проекта деловой риск, вызванный падением выручки, сможет быть частично снижен разумной маркетинговой политикой администратора проекта. Как отмечалось выше, продукт проекта уникален и на сегодняшний день не имеет конкурентных аналогов в данном регионе, что также частично нивелирует указанный фактор риска. Для устранения факторов делового риска предполагается осуществлять регулярный контроль объемов реализации услуг и не допускать их снижения ниже критического уровня. Также при анализе рынка в данной сфере выявлен большой незакрытый спрос на данные услуги.

2. Риск финансирования – риск изменения условий прямого инвестирования, связанный с изменением структуры источников средств проекта, а также риск, связанный с неисполнением обязательств по договору заимствования средств в проект. Предполагается, что риск финансирования может возникнуть в связи с частичным или полным отказом в заемном финансировании проекта. Данный риск может существенно повлиять на реализацию проекта. Что касается неисполнения долговых обязательств, то риск невозврата заемных средств полностью нивелирован достаточно высокими реальными показателями экономической эффективности проекта.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ПРОЕКТУ

- ✓ 001-01 Финансовый план реализации проекта «Altaychalet»
- ✓ 002-21 Программа организации бытового обслуживания объекта проекта «Altaychalet» (Портативная канализация, система очистки жидких отходов, септик)
- ✓ 002-34 Программа организации бытового обслуживания комплекса объекта проекта «Altaychalet» (Система водоснабжения)
- ✓ 002-37 Программа организации бытового обслуживания комплекса объекта проекта «Altaychalet» (Система тепло-распределения, отопления объектов комплекса)
- ✓ 002-58 Программа утилизации твердых бытовых отходов объекта проекта «Altaychalet»
- ✓ 3-43 Программа организации подготовительных работ на площадке строительства объекта проекта «Altaychalet»
- ✓ 4-21 Программа сооружения объекта проекта «Altaychalet» - Проектно-сметная документация
- ✓ 4-27 Программа формирования и обслуживания автопарка проекта «Altaychalet»
- ✓ 5-21 Программа организации системы пожарной безопасности объекта проекта «Altaychalet»
- ✓ 8-45 Программа организации питания проживающих на объекте проекта «Altaychalet»
- ✓ 7-45 Программа бытового обслуживания объекта проекта «Altaychalet»