



**КРАТКИЙ БИЗНЕС-ПЛАН  
РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА,**

**расположенного по адресу:  
Украина, АР Крым, г. Севастополь, //**

**Ялта**

**Август 2011г.**

■ Раскрывая **ВОЗМОЖНОСТИ**

ООО "Управляющая компания "Красотель"  
Украина, Крым, г. Ялта, Приморский парк  
Тел./факс: +38 0654 260 295  
E-mail: [consulting@krasotel.com.ua](mailto:consulting@krasotel.com.ua)  
Web-site: [www.krasotel.com.ua](http://www.krasotel.com.ua)



## СОДЕРЖАНИЕ

№	Раздел	Страница
<b>1.</b>	<b>Резюме</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Проект</b>	<b>4</b>
2.1.	Описание	4
2.2.	Ориентировочные технико – экономические показатели	5
2.3.	Предусмотренные инженерно-технические решения	6
<b>3.</b>	<b>Маркетинговые исследования</b>	<b>7</b>
3.1.	Основные статистические показатели по региону	7
3.2.	Характеристика конкурентного предложения по гостиничному сектору, тенденции рынка	11
3.3.	Характеристика рынка первичной недвижимости	13
<b>4.</b>	<b>Финансирование проекта</b>	<b>14</b>
4.1.	Бюджет проекта	14
4.2.	Сроки и график финансирования	14
<b>5.</b>	<b>Реализация проекта</b>	<b>15</b>
5.1.	Цены и загрузка	15
5.2.	Cash-flow	15
5.3.	План по прибылям и убыткам	15
<b>6.</b>	<b>Заключение</b>	<b>15</b>
	<b>Приложение</b>	<b>17</b>



## 2.2. Ориентировочные технико – экономические показатели

### Площади и структура номерного фонда

Номерной фонд гостиницы – 100 номеров. Данный объем номерного фонда оптимален для размещения как экскурсионных и туристических групп, так и делового потока (гос.служащие, иностранные делегации, бизнес туристы). Структура номерного фонда предполагает универсальность использования, поэтому средние площади гостиничных номеров более близки к сегменту бизнес-, чем luxury- класса.

№	Наименование категории номеров	Пояснение	S номера, кв.м., включая с/у	Количество номеров (шт.)	Итого мест:
1.	Стандарт	Однокомнатный одноместный			
2.	Классика	Однокомнатный двухместный			
3.	Улучшенный	Однокомнатный улучшенный			
4.	Люкс	Двухкомнатный улучшенный			
<b>Итого номерной фонд:</b>					

### Номерной фонд Апарта-зоны

№	Наименование категории	Пояснение	S номера, кв.м.	Количество номеров (шт.)	Итого мест:
1.	Апарт-номер	Однокомнатный с кухней-студией			
2.	Апарт-номер улучшенный	Пентхаус с кухней студией, на верхнем этаже здания			
<b>Итого номерной фонд апарта-зоны:</b>					

### Состав основных помещений здания

Для проведения встреч и конференций в гостинице будет предусмотрен бизнес-центр и конференц-зал. Для уменьшения срока окупаемости проекта в комплексе будет размещен фитнес-центр с общественным банным комплексом, рассчитанным также для посещения жителями города.



### 3.МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

#### 3.1. Основные статистические показатели по региону

##### Сведения о пассажиропотоке на территории АР Крым

Необходимо отметить, что в 2009 году туристический поток в Крым в целом снизился на 11%, но в 2010 он был практически восстановлен и в 2011 положительная тенденция сохраняется.

Пассажиро- потоки	2005 год	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год
-ж/д транспортом	5 959 658	5 985 488	6 138 344	6108083	5403428	5910432
-авиа- транспортом	320 073	318 959	369 865	429861	376000	422270
-авто- транспорт	317 776	221 629	246 747	240467	234002	271940
<b>ВСЕГО:</b>	<b>6 745 935</b>	<b>6 526 076</b>	<b>6 754 956</b>	<b>6778411</b>	<b>6013430</b>	<b>6604642</b>

*\*Данные Министерства курортов и туризма АР Крым*

##### Территория и количество населения по районам

(данные УСС\* на 1 января 2010 года)

Район	Территория, км <sup>2</sup>	Кол-во населения, чел.	Процент городского населения	Плотность населения, чел. на 1 км <sup>2</sup>
<b>Севастополь</b>	<b>863,6</b>	<b>380456</b>	<b>93,9</b>	<b>441</b>
Балаклавский	545,0	44909	77,4	82
Гагаринский	61,1	121466	100,0	1988
Ленинский	26,0	110207	100,0	4239
Нахимовский	231,5	103874	87,4	449

*\*-Управление статистики г. Севастополя*

##### Капитальные инвестиции по районам города в 2009 году

Район	Освоено капитальных инвестиций		В том числе инвестиций в основной капитал	
	тыс.грн.	в % ко бщему объему	тыс.грн.	в % ко бщему объему
<b>Севастополь</b>	<b>1759820</b>	<b>100,0</b>	<b>1486553</b>	<b>100,0</b>
<i>районы</i>				
Балаклавский	126369	7,2	100675	6,8
Гагаринский	316497	18,0	266546	17,9
Ленинский	892278	50,7	712305	47,9
Нахимовский	424576	24,1	407027	27,4

■ Раскрывая **ВОЗМОЖНОСТИ**

ООО "Управляющая компания "Красотель"  
Украина, Крым, г. Ялта, Приморский парк  
Тел./факс: +38 0654 260 295  
E-mail: [consulting@krasotel.com.ua](mailto:consulting@krasotel.com.ua)  
Web-site: [www.krasotel.com.ua](http://www.krasotel.com.ua)