



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
Web-site: www.krasotel.com.ua



СОДЕРЖАНИЕ

№	Раздел	Страница
1.	Резюме	3
2.	Проект	4
2.1.	Описание	4
2.2.	Ориентировочные технико – экономические показатели	5
2.3.	Предусмотренные инженерно-технические решения	6
3.	Маркетинговые исследования	7
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
4.	Финансирование проекта	14
4.1.	Бюджет проекта	14
4.2.	Сроки и график финансирования	14
5.	Реализация проекта	15
5.1.	Цены и загрузка	15
5.2.	Cash-flow	15
5.3.	План по прибылям и убыткам	15
6.	Заключение	15
	Приложение	17



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-, чемluxury- класса.

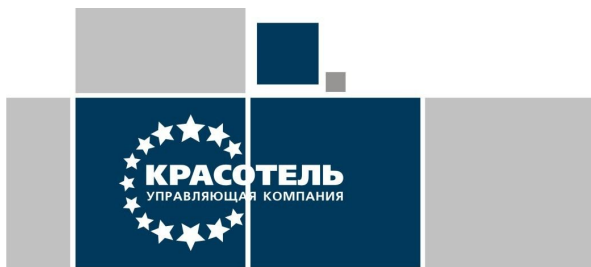
№	Наименование категории номеров	Пояснение	S номера, кв.м., включая с\у	Количество номеров (шт.)	Итого мест:
1.	Стандарт	Однокомнатный одноместный			
2.	Классика	Однокомнатный двухместный			
3.	Улучшенный	Однокомнатный улучшенный			
4.	Люкс	Двухкомнатный улучшенный			
Итого номерной фонд:					

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			
Итого номерной фонд апарта-зоны:					

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
ВСЕГО:	6 745 935	6 526 076	6 754 956	6778411	6013430	6604642

**Данные Министерства курортов и туризма АР Крым*

Территория и количество населения по районам

(данные УСС* на 1 января 2010 года)

Район	Территория, км ²	Кол-во населения, чел.	Процент городского населения	Плотность населения, чел. на 1 км ²
Севастополь	863,6	380456	93,9	441
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 % кобщему объему	тыс.грн.	в % кобщему объему
Севастополь	1759820	100,0	1486553	100,0
<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