

УДК 379.851

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ СЕМЕЙНОГО ТУРИСТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА РЫБАКА И ОХОТНИКА «НИ ПУХА, НИ ПЕРА!» (НА ПРИМЕРЕ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ) С МАСШТАБИРОВАНИЕМ В РЕГИОНАХ РФ

К. В. Бодрова, студентка гр. ЭУН-41-20, 4 курс; В. В. Милкова, студентка гр. ЭУН-41-20, 4 курс; Е. С. Иванова студентка гр. УИСм-21-22, 2 курс; К. Е. Исенова студентка гр. УИСм-21-22, 2 курс

Купчикова Наталья Викторовна, к.т.н., доцент кафедры «Экспертиза, эксплуатация и управление недвижимостью»

Убогович Юлия Ивановна, к.э.н., доцент, заведующая кафедрой «Экспертиза, эксплуатация и управление недвижимостью»

ГБОУ АО ВО «Астраханский государственный архитектурно-строительный университет»
г. Астрахань

Аннотация: для решения задачи увеличения доступности услуг туризма и отдыха жителей нашей страны предлагается «Инвестиционно-строительный проект семейного туристического центра рыбака и охотника «Ни пуха, ни пера!» (на примере Астраханской области) с масштабированием в регионах РФ», который позволит обосновать инвестиционную привлекательность строительства современного семейного туристического центра недалеко от поселка Волго-Каспийский Астраханской области, что позволит заполнить существенную рыночную нишу рынка туристических услуг Камызякского района.

Ключевые слова: стратегия развития туризма, реализация проекта, экспертиза местоположения, анализ рынка, доход от реализации, риски.

Туристический центр планируется располагать в живописном месте, рядом с которым протекает река Волга. Проектируемый объект представляет собой комплекс из 8 гостевых домов вместимостью 138 человек.

Сроки реализации проекта: с 01.01.2024. по 31.12.2024г.

Основными конкурентными преимуществами туристического центра являются:

- выгодное месторасположение в 40 минутах езды от г. Астрахань;
- живописная природа дельты реки Волга;
- новые современные помещения и оборудование;
- конкурентная цена услуг;
- большой спектр дополнительных услуг и развлечений.

Индивидуальные домики для отдыха представлены одноэтажными зданиями с мансардным этажом и балконом на четверых отдыхающих. Планировочная основа построена по принципу четкого функционального зонирования и создания удобных связей между всеми помещениями.

Основным элементом вертикальной связи между этажами в корпусах является лестница, которая соединяет цокольный и первый этаж.

Таблица 1. Техничко-экономические показатели по разрабатываемым зданиям

Вместимость, чел	60
Площадь застройки, м ²	1546,64
Площадь участка, м ²	
Этажность	2
Общая площадь зданий, м ²	1876,5
Строительный объем, м ³	3858

Таблица 2. Экспертиза местоположения и экспресс-оценка потенциала территории

№ п/п	Наименование критерия	Показатель оценки для пос. Волго-Каспийский Камызякского района	Показатель оценки для с. Марфино Володарского района	Показатель оценки для с. Заволжское Харабалинского района
1	2	3	4	5
	Экологический			
	1. Состояние приземных слоев атмосферы	3	3	3
	2. состояние покрова почвы	2	2	2
	3. состояние водной поверхности реки	2	2	2
	4. воздействие шума от транспорта, промышленных объектов	3	2	1
	Итого	10	9	8
	Экономический			
	1. близость к транспортным магистралям;	3	2	1
	2. близость остановок;	1	1	1
	3. наличие автостоянок	1	1	1
	4. ситуация инфраструктурой (строительство новых, реконструкция существующих инженерных сетей);			
	5. ситуация с подъездными дорогами: строительство новых, реконструкция существующих	1	1	1
		2	2	1
	Итого	8	7	5
	Градостроительный			
	1. многоэтажные здания -банки, административно-деловой центр;	1	1	1
	2. сооружение культуры театры, музеи;	0	0	0
	3. многоэтажные здания -гостиницы, рестораны;	1	1	1
	4. наличие торговых центров	1	1	1
	5. наличие водных поверхностей:	3	2	3

6. наличие зеленых массивов;	3	3	3
7. близость к центру города;	2	2	1
8. наличие архитектурных памятников	1	1	1
Итого	13	12	11
Всего	31	28	24

Таблица 3. Поправки на риск

Показатели	Весовое значение
1	2
Экологический критерий	0,4
Экономический критерий	0,3
Градостроительный критерий	0,3

$$r_k = \sum_{i=1}^I k_i P_i,$$

где r_k - поправка на стоимость недвижимости с учетом ее местоположения;

k_i - показатель оценки в баллах соответствующего риска;

P_i - весовое значение соответствующего показателя оценки;

I - число учитываемых в расчете видов риска.

$r_k = 10 \cdot 0,4 + 8 \cdot 0,3 + 13 \cdot 0,3 = 10,3$ – пос. Волго-Каспийский Камызякского р-на

$r_k = 9 \cdot 0,4 + 7 \cdot 0,3 + 12 \cdot 0,3 = 9,3$ – с. Марфино Володарского р-на

$r_k = 8 \cdot 0,4 + 5 \cdot 0,3 + 11 \cdot 0,3 = 8$ – с. Заволжское Харабалинского р-на

Территория, прилегающая к застройке рассматриваемого туристического семейного комплекса, имеет наивысший показатель. В результате экспресс-оценки коммерческого потенциала территории было выявлено ее характеристика в качестве наиболее привлекательной для инвестиционно-строительного процесса.



Рис. 1 План туристических домов



Рис. 2 Перспектива №3

Отличительная особенность проекта заключается в размещении на территории семейного туристического центра цеха по разделке, переработке и хранению рыбы. Ни одна из конкурирующих баз отдыха Астраханской области не имеет данного цеха.

Для организации базы отдыха планируется сделать следующие инвестиции:

Таблица 4. Инвестиции

1	Благоустройство территории базы отдыха	1 500 000,00
3	Строительство 8-ти каркасных гостевых домиков	177 536 000,0
4	Строительство административного здания	6 500 000,00
5	Строительство 2-х бань	4 000 000,00
6	Строительство цеха по разделке, переработке и хранению рыбы	8 000 000,00

7	Строительство гаража	1 400 000,00
8	Строительство кафе	8 600 000,0
9	Благоустройство 8-ти домиков	1 500 000,00
10	Строительство детских площадок	300 000,00
11	Квадроциклы - 3 шт.	900 000,00
12	Лодки - 4 шт.	220 000,00
13	Спортивный инвентарь для серфинга	64 000,00
14	Газонокосилка	30 000,00
15	Прочий мелкий инвентарь	1 000 000,00
ИТОГО		215 550 000

Объем оказания услуг базой отдыха в количественном выражении будет подвержен сезонности, но необходимо будет стремиться минимизировать спад, развивая зимние виды отдыха и подключив турагентства для продажи путевок. Предполагается, что падение объемов оказания услуг в период с октября по апрель, за исключением января, составит от 10 до 15%.

Проведенный анализ близлежащих баз отдыха позволил сравнить перечень услуг, цены, выбрать конкурентоспособные продукты и справедливую рыночную цену услуг разработанного проекта семейного туристического центра «Ни пуха, ни пера».

Таблица 5. Стоимость аренды номеров

№ п/п	Категория номера	Количество номеров	Вместимость, чел.	Стоимость, руб
1	одноместный «Стандарт»	16	16	2500
2	двухместный «Полулюкс»	18	32	3500
3	трехместный «Люкс»	30	90	4500

Таблица 6. Загрузка номерного фонда и доходы от аренды номеров (руб)

	2024 год		2025 год			
	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
2-х местный	10 304 000 (100%)	8 964 480 (87%)	8 758 400 (85%)	9 582 720 (93%)	10 304 000 (100%)	8 964 480 (87%)
3-х местный	59 616 000 (100%)	51 865 920 (87%)	50 673 600 (85%)	55 442 880 (93%)	59 616 000 (100%)	51 865 920 (87%)
Итого	69 920 000	60 830 400	59 432 000	65 025 600	69 920 000	60 830 400

Итого за весь период функционирования проекта доход от аренды номеров составит 385 958 400 руб.

Всего за рассматриваемый период функционирования проекта доходы от предоставления дополнительных услуг составят: **7930 390 + 17 749 490=25 679 880 руб.**

Суммарный доход за 2024-2025 годы функционирования «Инвестиционно-строительного проекта семейного туристического центра рыбака и охотника «Ни пуха, ни пера!» (на примере Астраханской области) составит: **385 958 400 руб.+ 25 679 880 = 411 638 280 руб.**

Для данного проекта материальными затратами, величина которых прямо пропорциональна объему реализации, являются товары для приготовления блюд и ГСМ для работы техники.

Таблица 7. Прямые расходы (руб.).

№	Наименование затрат	2024	2025	Итого
	Итого материальных затрат	2 000 000	3 960 000	5 960 000
1.	Заработная плата персонала	2 340 000	4 680 000	7 020 000
2.	Страховые взносы 30,2%	706 680	1 413 360	2 120 040

Таблица 8. Отчет о прибылях и убытках (руб.).

№	Статьи расходов и доходов	Расчетные периоды		Итого
		2024	2025	
1	Поступление от сдачи номеров (выручка)	130 750 400	255 208 000	385 958 400
2	Поступления от дополнительных услуг	7 930 390	17 749 490	25 679 880
3	В том числе работа цеха по разделке, переработке и хранению рыбы	1 812 000	3 250 000	5 062 000
4	Валовый объем продаж	137 849 390	271 334 700	409 184 090
5	Материальные затраты	2 000 000	3 960 000	5 960 000
6	Оплата труда	2 340 000	4 680 000	7 020 000
7	Оплата обязательных взносов от фонда оплаты труда (30,2%)	706 680	1 413 360	2 120 040
8	Накладные расходы	618 000	1 236 000	1 854 000
9	Валовая прибыль (убыток)	132 184 710	260 045 340	392 230 050
10	Уплата налоговых платежей (15%)	19 827 706,5	39 006 801	58 834 507,5
11	Расходы на рекламу	631 500	720 000	1 351 500
12	Чистая прибыль	112 556 903,5	221 941 329	334 498 232,7

Простой срок окупаемости проекта (СОП) рассчитывается по формуле:

$$\text{СОП} = 215\,550\,000 / 166\,697\,771,25 = 1,29 \text{ года}$$

Инвестиционно - строительный проект туристического семейного комплекса предполагает наличие рисков, характерных для всех стадий жизненного цикла объекта строительства.

Риски можно классифицировать по степени сложности: они могут быть выражены в форме простых и сложных.

$$R_i = \sum W_i V_i$$

где W_i - вес простого фактора;

V_i - средняя оценка риска.

Для решения поставленной задачи необходимо получить среднее арифметическое значений показаний экспертов, по оценке этих рисков. Результаты работы экспертов и расчет простых рисков представлены в таблице.

Таблица 9. Результаты работы экспертов и расчет простых рисков

	Простые риски	Эксперты			
--	---------------	----------	--	--	--

№ п/п		Первый	Второй	Третий	Сред- няя оцен- ка V_i	Уд. Вес W_i	Веро- ят- ность $P_i=W_i \cdot V_i$
1	Удаленность от инженерных сетей	25	45	22	31	0,01	0,31
2	Дороговизна авиаперелетов между городами России	25	45	55	42	0,01	0,42
3	Неудовлетворительное качество дорожного покрытия	17	14	9	13	0,01	0,13
4	Непрофессионализм работников сферы туризма и гостеприимства	55	65	20	47	0,01	0,47
5	Неэффективный брэндинг территории или его отсутствие	25	50	26	34	0,01	0,34
6	Неустойчивость спроса (сезонность)	20	40	30	30	0,01	0,3
7	Близкое расположение конкурирующих фирм	50	40	30	40	0,01	0,4
8	Порча имущества	25	30	20	25	0,01	0,25
9	Неплатежеспособность туристов	20	20	15	18	0,01	0,18
10	Неустойчивость связи и интернета	60	65	70	65	0,01	0,65
11	Недостаточная поддержка от государства	45	50	40	45	0,01	0,45
12	Неблагоприятное воздействие природных факторов	55	45	30	43	0,01	0,43
	Сумма вероятности						4,33

Подавляющее большинство значения средней оценки находится в пределах 50%. Необходимо проведение мероприятий, направленное на снижение степени риска. Суммарное значение риска реализации «Инвестиционно-строительного проекта семейного туристического центра рыбака и охотника «Ни пуха, ни пера!» (на примере Астраханской области) составило 4,33%. Это значение будет учтено при определении для проекта ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования инвестиционно-строительного проекта будет складываться из суммы риска реализации в размере 4,33% и ключевой ставки Центробанка на сегодня в размере 15%. Итого: 4,33% + 15% = 19,33%. Соответственно при ставке дисконтирования в 19% коэффициент дисконтирования на 2025 год составит 0,84, а на 2026 год составит 0,706. Определим чистый дисконтированный доход, дисконтированный срок окупаемости проекта и индекс прибыльности.

Таблица 11. Показатели эффективности инвестиционного проекта

№	Показатели	Ед. изм.	2024 г	2025 г	2026 г	Итого
1	Чистая прибыль	руб	112 556 903,5	221 941 329	221 941 329	556 439 561,5
2	Капиталовложения	руб	215 550 000			215 550 000
3	Норма дисконта	%		19	19	

4	Коэффициент дисконтирования	коэф.	1	0,84	0,706	
5	Дисконтированная чистая прибыль	руб	112 556 9093,5	186 430 716,4	156 690 578,3	455 678 198,2
6	Чистый денежный поток нарастающим итогом	тыс. руб	- 102 993 096,5	83 437 619,86	240 128 198, 1	240 128 198,1

Расчетные данные таблицы свидетельствуют, что на второй 2025 год чистый денежный доход (NPV) полностью покрывает единовременные вложения в проект семейного туристического центра и составит **83 437 619,86 руб.** Индекс прибыльности (PI) проекта составит: **455 678 198,2 / 215 550 000 = 2,1**

Дисконтированный срок окупаемости (DPV) проекта составит: единовременные вложения делим на среднегодовую дисконтированную чистую прибыль: **215 550 000 / 151 892 732,7 = 1,42 (года)**

Рассчитанные показатели экономической эффективности проекта приведены ниже:

Таблица 12. Показатели экономической эффективности проекта

Показатели	Ед. изм.	Рубли
Ставка дисконтирования	%	19
Период окупаемости, PV	мес.	13
Дисконтированный период окупаемости, DPV	мес.	15
Чистый приведенный доход, NPV	руб	83 437 619,86
Индекс прибыльности, PI	ед.	2,1

Рассчитанные показатели подтвердили, что инвестиционно-строительный проект семейного туристического центра рыбака и охотника «Ни пуха, ни пера!» (на примере Астраханской области) эффективен, поскольку индекс доходности намного больше 1 и составляет 2,1, а дисконтированный срок окупаемости немного увеличился до 1,42 года.

Команда в результате работы над проектом обосновала инвестиционную привлекательность строительства современного «Инвестиционно-строительного проекта семейного туристического центра рыбака и охотника «Ни пуха, ни пера!» (на примере Астраханской области) с масштабированием в регионах РФ» недалеко от поселка Волго-Каспийский Астраханской области. Реализация проекта позволит заполнить существенную рыночную нишу рынка туристических услуг Камызякского района и наполняемость бюджета.

В результате работы были выполнены задачи: обоснована выгодность месторасположения семейного туристического центра; проведен маркетинговый анализ рынка и конкурентоспособность предлагаемых услуг; предложены новые оригинальные продукты с сформированными на них ценами для туристов; расчетами обоснована высокая доходность туристического центра. С учетом подходящих природно-климатических условий реализацию проекта можно масштабировать в других регионах РФ.

Список литературы

1. Грабовой П.Г. Экспертиза и инвестирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости. Часть 1 (2-е издание, переработанное и дополненное) . – М., 2012. – 416с.;
2. Грабовой П.Г. Экспертиза и инвестирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости. Часть II (2-е издание, переработанное и дополненное) . – М., 2012. – 416с.;
3. Болотин С.А., Грабовой К.П., Грабовой П.Г. Управление рисками в недвижимости. Учебник. – П., 2012. – 424с.;
4. Минэкономразвития РФ. Стратегия социально-экономического развития Астраханской области на период до 2035 года
https://www.economy.gov.ru/material/file/4b8094cf56b7ee8f6cf6fb146c7c8f52/astr_obl.pdf
5. Минэкономразвития РФ. Правительство Российской Федерации. Постановление от 24 декабря 2021 г. N 2439 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ «РАЗВИТИЕ ТУРИЗМА»
https://www.economy.gov.ru/material/file/46738ed7f1f32364f50f20ec13be0b8c/gos_programma_rf_razvitie_turizma.pdf