**Инвестиционный проект**

**Строительство лечебно-оздоровительного комплекса**

**Республика Крым, Джанкойский район, с. Победное**

На современном этапе развития туристской отрасли в мире наблюдается рост интереса туристов к такому виду туризма как лечебно-оздоровительный. Быстрый темп жизни, различные стрессовые ситуации, увеличение потока информации, неблагополучная экологическая обстановка во многих городах вынуждает людей обращаться к этому виду туризма.

Лечебный туризм совершается с целью укрепления здоровья и предусматривает пребывание в санаторно-курортных учреждениях. Целью оздоровительного туризма является профилактика заболеваний и отдых. Такой вид туризма характеризуется большей продолжительностью путешествия, посещения меньшего количества мест и большей длительностью пребывания в одном месте, то есть рядом с проведением досуга предполагается отдых.

Таким образом, лечебно-оздоровительный туризм совмещает в себе поездку с целью отдыха, оздоровления и лечения, а также обновления и развития физических, психических и эмоциональных сил.

Предлагаемый нами инвестиционный проект «Строительство лечебно-оздоровительного комплекса» в Джанкойском районе Республики Крым должен обеспечить следующие цели:

- обеспечить инвестору (с минимальным уровнем риска) возврат вложенных средств, а также после заявленного срока окупаемости должен стать постоянным источником притока прибыли;

- повысить конкурентоспособность и эффективность туристско-рекреационной сферы региона за счет комплексного удовлетворения потребностей в высококачественном и высококлассном оздоровительном отдыхе;

- с учетом мультипликативного эффекта привлечь дополнительные инвестиционные ресурсы в развитие социально-значимых инфраструктурных объектов;

- обеспечить новыми рабочими местами;

- обеспечить поступление налоговых платежей в бюджеты всех уровней.

В рамках предлагаемого инвестиционного проекта планируется построить лечебно-оздоровительный комплекс профильного направления – грязелечение.

Кроме строительства зданий и сооружений комплекса, планируются работы социального назначения:

- озеленение прилегающей территории;

- строительство дорожного покрытия;

- строительство беседок и пр. сопутствующей инфраструктуры.

Отметим, что выбранный для инвестиционного проекта район застройки (Джанкойский район, с. Победное), хорошо обеспечен солнечной активностью – продолжительность солнечного сияния составляет 2250 - 2400 часов в год с максимумом в июле 320-360 часов, а число солнечных дней в году – от 235 до 285 дней.

Температурный режим благоприятен для всех видов летней рекреации и для некоторых видов зимней. Среднегодовая температура воздуха колеблется от +10,9 до + 11,5 оС..

Для района характерна неустойчивая зима со значительным колебанием температур, обуславливающих отсутствие устойчивого снежного покрова. Как и в других районах равнинного Крыма, отсутствие устойчивого снежного покрова является причиной неразвитости зимних видов рекреации и туризма.

Безморозный период длится в среднем 205–215 дней. Период со среднесуточной температурой более +10 оС составляет 185-190 дней, с первой половины июня по первую половину сентября среднесуточная температура воздуха превышает +20 °C.

Годовое количество осадков колеблется в пределах 300-400 мм.

Район подвергается сильному действию ветров. Наибольшие скорости ветра зимой и в первые два месяца весны. Сухие и жаркие ветры (суховеи) средней и большой интенсивности за теплый период составляют 25-30 дней. По мнению многих специалистов, по особенностям ветрового режима акватория Сиваша является идеальным местом для водно-развлекательных занятий и таких видов спортивного туризма, как виндсерфинг и кайтбординг.

Джанкойский район, имея большой фронт морского побережья, оказывается в зоне сплошного бризового потока с почти постоянной циркуляцией насыщенного фитонцидами морского воздуха. Такой эффект соответствует образному выражению «на семи ветрах» и обеспечивает региону очень высокий рейтинг в медико-климатической рекреационной оценке.

Водные ресурсы района включают небольшие реки (Стальная, Победная, Степная), большое количество искусственных водоёмов, а также Сиваш, самый крупный залив Азовского моря.

Сиваш, или Гнилое море, - это озеро, отделенное от Азовского моря низкой и узкой песчано-ракушечной косой, носящей название Арабатская стрелка. Горько-соленая вода Сиваша содержит хлористые соединения натрия, калия и магния, бромистый магний, сульфат магния и другие соли. Общие запасы солей Сиваша — около 200 млн. тонн. Дно Сиваша покрыто слоем ила, имеющего лечебные свойства (по типу Сакских грязей).

Озеро Сиваш – уникальный источник гидроминеральных ресурсов. За счет естественного испарения концентрация соли в воде увеличивается в 16 раз, ежегодно тут оседает 12 миллионов тонн соединений брома, натрия, магния и других ценных минералов. Специалисты утверждают, что на Земле есть только три подобных Сивашу места: Большое Солёное озеро в США, Мёртвое море на Ближнем Востоке, залив Кара-Богаз-Гол в Туркмении.

На территории Ермаковского и Медведевского сельских поселений Джанкойского района расположено разведанное Северо-Сивашское месторождение термальных вод (температура воды на изливе - 45–65 о) с большой концентрацией йода, брома, бора. Воды являются ценными минеральными лечебными, бальнеологическое заключение по которым было дано еще Центральным научно исследовательским институтом курортологии и физиотерапии (ЦНИИКиФ) Минздрава СССР.

Имеется термальный источник сероводородной воды и вблизи села Новая Жизнь Победненского сельского поселения (температура воды - 45-55о) (в 7 км от села Победное).

Выгодность экономико-географического положения района усиливается тем, что прибрежная зона озера Сиваш входит в границы района, где имеются благоприятные условия для постройки детских оздоровительных лагерей и лечебных комплексов с использованием лечебных грязей, а также рапы озера.

Главными факторами, определяющими туристско-рекреационный профиль района, являются:

- удаленность от перегруженных туристами шумных городов-курортов;

- экологическая чистота, мелководность и хорошая прогреваемость акватории Сиваша;

- относительная дешевизна;

- обеспеченность местными продуктами питания (мясо, фрукты, овощи, рыба).

Джанкойский район считается одним из наиболее экологически благополучных мест Крыма. Высокое качество воздушной и водной среды сохраняется благодаря отсутствию промышленных предприятий, загрязняющих атмосферу, невысокой плотности населения (в 2,9 раза ниже, чем в среднем по Крыму) и незначительной интенсивности автомобильного движения.

В настоящее время нехватка свободных земель в юго-западной части Крыма определяет перспективное изменение вектора туристско-рекреационного освоения Крыма в частности в северном и северо-восточном направлении. В данном контексте следует ожидать улучшения позиций региона в системе распределения туристских потоков и инвестиций целевого туристско-рекреационного назначения.

Таким образом, основным видом деятельности создаваемого предприятия будет оказание лечебно-оздоровительных услуг.

Общая площадь лечебно-оздоровительного комплекса, рассматривающая в данном инвестиционном проекте составляет 1 га (Джанкойский район, с. Победное). При эффективной реализации проекта планируется дополнительное строительство зданий в качестве корпусов. Данный проект рассчитан на один корпус, единовременно комплекс может принимать до 50 человек.

На территории лечебно-оздоровительного комплекса отдыхающие смогут воспользоваться услугами, представленные в таблице 1.

Таблица 1 - Перечень предоставляемых услуг в лечебно-оздоровительном комплексе

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Услуга** | **Средняя стоимость** | **Вместимость, чел.** |
| Грязелечение |  |  |
| - одноразовое посещение | 600 | 11 |
| - курсовое лечение (10 дней) | от 21 000 | 15 |
| Сопутствующие медицинские услуги | 750 | - |
| Бассейн | 50 руб. \ час | 10 |
| Ресторан | 650 | 40 |
| Бильярд | 150 | - |
| Боулинг | 250 | - |

Номерной фонд лечебно-оздоровительного комплекса будет использован как пациентами, приехавшими на курсовое лечение с целью оздоровления в грязелечебницу, так и клиентами с целью организации досуга (таблица 2). Также предполагается на базе лечебно-оздоровительного комплекса создание медицинского консультационного центра, который предоставляет сопутствующие медицинские услуги как лицам, приехавшим на отдых или лечение, так и жителям данного региона.

Таблица 2 - Номерной фонд лечебно-оздоровительного комплекса

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номера** | **Кол-во номеров** | **Кол-во человек** | **Итого вместимость** | **Суток в месяц** | **Человек в сутки за месяц** |
| Люкс | 2 | 2 | 4 | 30 | 120 |
| Полулюкс | 2 | 2 | 4 | 30 | 120 |
| 2-х местный | 4 | 2 | 8 | 30 | 240 |
| 1 местный | 2 | 1 | 2 | 30 | 60 |
| **ИТОГО** | **10** |  | **18** |  | **540** |

Обратим внимание, что мы воспользовались следующей политикой ценообразования **–** цены ниже средних на менее востребованные номера (двуместные и люксы) – ценовая конкуренция. И выше средних – на уровне конкурентных по наиболее востребованным – 1-нометстным номерам – конкуренция сервиса. Такая стратегия обеспечивает прочное внедрение на рынок за счет предоставления качественных услуг сервиса по минимальным ценам рынка, что обеспечивает еще и запас прочности проекту, поскольку представляется возможность увеличения цены. В таблице 3 представлены цены номерного фонда лечебно-оздоровительного комплекса.

Таблица 3 - Ценовая политика номеров

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер** | **Цена, руб.** |
| Люкс | 2800 |
| Полулюкс | 2400 |
| 2-х местный | 1900 |
| 1 местный | 2100 |

Общее количество коек для прохождения грязелечения и применения сопутствующих медицинских услуг – **26 коек,** которые расположены в 5-ти лечебных кабинетах (таблица 4).

Таблица 4 – Количество кабинетов и общая вместимость пациентов

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер кабинета** | **Количество кабинетов** | **Кол-во человек** | **Итого вместимость** | **Рабочих часов** | **Человек в рабочий день за месяц** |
| № 1 | 2 | 1 | 2 | 8 | 16 |
| № 2 | 2 | 2 | 4 | 8 | 32 |
| № 3 | 2 | 4 | 8 | 8 | 64 |
| № 4 | 2 | 4 | 8 | 8 | 64 |
| № 5 | 1 | 4 | 4 | 8 | 32 |
| **ИТОГО** | **9** |  | **26** |  | **208** |

На территории лечебно-оздоровительного комплекса предполагается расположить ресторан общей вместимостью на 40 посадочных мест (10 столиков), средний чек с посетителя в котором составит 650 руб.

В таблице 5 представлен пример организации услуг досуга в лечебно-оздоровительном комплексе в расчете количества рабочих часов за месяц.

Таблица 5 - Организация услуг досуга лечебно-оздоровительного комплекса:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Кол-во дорожек / столов / чел.** | **Кол-во рабочих часов** | **Суток в месяц** | **Кол-во рабочих часов за месяц** |
| Боулинг | 3 | 12 | 30 | 1080 |
| Бильярд  | 4 | 12 | 30 | 1440 |
| Бассейн  | 10 | 8 | 30 | 2400 |
| **ИТОГО** |  |  |  | **4920** |

Предполагается, что спрос превышает предложение и поэтому сезонность не отразится на объеме продаж. Также планируется, что при полной загрузке лечебно-оздоровительного комплекса 15 человек будет проходить курсовое лечение, остальные (минимум 11 человек) будут покупать одноразовое лечебное посещение. Сопутствующие медицинские услуги приобретают клиенты, приехавшие на курсовое лечение (по рекомендации врача), так и с целью одноразового посещения или консультирования.

В итоге, совокупный план продаж, как услуг лечебного характера, так и услуг досуга при 100 % загрузке будет представлен так (таблица 6):

Таблица 6 – Совокупный план продаж в стоимостном выражении (тыс.руб.)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Услуга** | **Доход за месяц при 100% загрузке** | **Доход за год при 100% загрузке** |
| Грязелечебница |  |  |
| - одноразовое посещение | от 600 руб. \* 11 чел. \* 30 дн. = **198,0 т.руб.** | 2 376,0 т.руб. |
| - курсовое лечение (10 дней) | от 21 000 руб. \* 15 чел. \* 3 = **945,0 т.руб.** | 11 340,0 т.руб. |
| Сопутствующие медицинские услуги | 750 руб. \* 15 чел. \* 30 дн. **= 337,5** **т.руб.** | 4 050,0 т.руб. |
| Бассейн | 50 руб/час \* 2400 раб.часов = **120,0 т.руб.** | 1 440,0 т.руб. |
| Ресторан (ср. чек) | 650 руб. \* 40 чел. \* 30 дн. = **780,0 т.руб.** | 9 360,0 т.руб. |
| Бильярд | 150 руб. \* 1440 раб.часов = **216,0 т.руб.** | 2 592,0 т.руб. |
| Боулинг | 250 руб. \* 1080 раб.часов = **270,0 т.руб.** | 3 240,0 т.руб. |
| **ИТОГО** | **2 866,5 т.руб.** | **34 398 000 руб.** |

Структура годового совокупного дохода лечебно-оздоровительного комплекса представлена на рисунке 1.

Рисунок 1 – Структура годового дохода

Следует отметить, что при реализации проекта на начальных этапах загрузка лечебно-оздоровительного комплекса не будет достигать 100 %. Предполагаемый уровень загрузки по месяцам будет выглядеть следующим образом (таблица 7):

Таблица 7 – Предполагаемый уровень загрузки по месяцам

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Год** | **Май** | **Июнь** | **Июль** | **Август** | **Сентябрь** | **Октябрь** | **Ноябрь** | **Декабрь** | **Январь** | **Февраль** | **Март** | **Апрель** |
| 2018 | 50 | 60 | 70 | 70 | 60 | 60 | 50 | 50 | 40 | 30 | 60 | 60 |
| 2019 | 70 | 80 | 80 | 90 | 80 | 80 | 70 | 70 | 60 | 50 | 70 | 70 |
| 2020 | 70 | 90 | 100 | 100 | 100 | 80 | 70 | 80 | 60 | 60 | 70 | 70 |
| 2021 | 80 | 100 | 100 | 100 | 100 | 90 | 80 | 80 | 60 | 60 | 70 | 70 |
| 2022 | 90 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 80 | 80 | 80 | 70 | 80 | 80 |
| 2023 | 90 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 80 | 80 | 80 | 70 | 80 | 80 |

Графически уровень загрузки по месяцам представлен на рисунке 2.

Рисунок 2 – Прогнозный уровень загрузки

Обратим внимание, что пик загрузки лечебно-оздоровительного комплекса приходится на летний период, а наименее загруженный период – февраль – середина марта.

В итоге совокупный план продаж, как услуг лечебного характера, так и услуг досуга при различной среднегодовой загрузке в годах будет представлен так (таблица 8):

Таблица 8 – Совокупный годовой доход в стоимостном выражении (руб.):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Год** | **Среднегодовая загрузка, %** | **Совокупный годовой доход, руб.** |
| 2018 | 55 | 18 918 900 |
| 2019 | 72,5 | 24 938 550 |
| 2020 | 80 | 27 518 400 |
| 2021 | 82,5 | 28 378 350 |
| 2022 | 88,3 | 30 373 434 |
| 2023 | 88,3 | 30 373 434  |
| **ИТОГО за 6 лет** | **160 501068** |

На рисунке 3 представлено графическое соотношение совокупного годового дохода и среднегодовой загрузки лечебно-оздоровительного комплекса.

Рисунок 3 – Соотношение годового дохода и средней загрузки комплекса

в период 2018-2023 гг.

В процессе реализации проекта строительства лечебно-оздоровительного комплекса тщательное внимание будет уделено кадровому обеспечению предприятия.

Важное условие в приеме на работу специалистов разных уровней – соответствие предъявляемым требованиям, наличие определенного образования, качественное выполнение персоналом своих обязанностей.

Для обеспечения эффективного функционирования лечебно-оздоровительного комплекса предполагается создание 30 рабочих мест (таблица 9).

Таблица 9 – Кадровое обеспечение лечебно-оздоровительного комплекса

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Должность** | **Численность (чел.)** | **Ежемесячный оклад (руб.)** | **Расходы на оплату труда (руб.)** |
| **Административно-управленческий персонал** |
| Директор | 1 | 30 000 | 30 000 |
| Бухгалтер | 1 | 28 000 | 28 000 |
| **Основной персонал грязелечебницы** |
| Администратор | 1 | 18 000 | 18 000 |
| Врач | 3 | 20 000 | 60 000 |
| Медсестра | 2 | 15 000 | 30 000 |
| Санитарка | 1 | 12 000 | 12 000 |
| **Основной персонал организации досуга** |
| Администратор на рецепцию | 2 | 15 000 | 30 000 |
| Повар | 2 | 15 000 | 30 000 |
| Бармен | 2 | 15 000 | 30 000 |
| Официант | 3 | 15 000 | 45 000 |
| Менеджер боулинга и бильярдной | 3 | 15 000 | 45 000 |
| Уборщица, горничная | 4 | 12 000 | 48 000 |
| **Вспомогательный персонал в целом по комплексу** |
| Рабочие по хозяйственной части | 5 | 10 000 | 50 000 |
| **ИТОГО** | **30** |  | **456 000** |

Таким образом, расходы на заработную плату персонала составляют 456 000 руб. в месяц, начисления на заработную плату – 136 800 руб. в месяц.

Необходимое количество штатной численности по каждой категории персонала обуславливается потребностью для осуществления деятельности лечебно-оздоровительного комплекса в целом.

Размеры ежемесячных окладов по каждой группе работников обусловлены сложившимся на сегодняшний день средним уровнем оплаты труда на рынке труда по Республики Крым и Джанкойскому району в частности.

Следующий шаг для реализации проекта – определение и расчет издержек.

На наш взгляд, при планировании издержек лечебно-оздоровительного комплекса наиболее точным является метод технико-экономических расчетов.

Суть данного метода технико-экономических расчетов состоит в том, что планирование издержек производится прямым расчетом по статьям расходов. При этом используются различные нормативы затрат, нормы, ставки, тарифы. Рассчитанные по статьям суммы издержек суммируются, и определяется общая величина издержек по предприятию в целом.

Таким образом, спланированы ежемесячные издержки лечебно-оздоровительного комплекса, которые сведены в таблицу 10:

Таблица 10 – Общие издержки лечебно-оздоровительного комплекса

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Статья расходов** | **Сумма за месяц** | **Сумма за год** |
| Коммунальные расходы | 50 000 | 600 000 |
| Расходы на закупку обслуживающих материалов | 85 000 | 1 020 000 |
| Текущий ремонт и техническое обслуживание ОС | 30 000 | 360 000 |
| Прочие расходы по содержанию зданий и территорий | 20 000 | 240 000 |
| Заработная плата персонала | 456 000 | 5 472 000 |
| Расходы на рекламу | 30 000 | 360 000 |
| Оплата налогов, сборов, отчислений | 220 000 | 2 640 000 |
| Амортизационные отчисления (2% здания и сооружение) | 132 698 | 1 592 373 |
| Амортизационные отчисления (10% оборудование | 185 028 | 2 220 339 |
| Амортизационные отчисления (2% объекты социального значения) | 197 034 | 2 364 407 |
| **ИТОГО** | **1 405 760** | **16 869 119** |

Предполагается, что стоимость зданий и сооружений без НДС составит 79 618 644 руб., а стоимость оборудования – 22 203 390 руб. Амортизация основных производственных фондов составит:

- на здания и сооружения - 2,0%, среднегодовая амортизация – 1592 373 руб.;

- на оборудование - 10%, среднегодовая амортизация – 2 220 339 руб.

Стоимость объектов социальной сферы - 13 135 593 руб., амортизация – 2 364 407 руб. в год.

Отметим, что при регистрации предприятия предпочтительно выбрать организационно-правовую форму – Общество с ограниченной ответственностью с применением упрощенной системы налогообложения– УСН «Доходы минус расходы» (15%).

Структура общих издержек за год представлена на рисунке 4.

Рисунок 4 – Совокупные издержки лечебно-оздоровительного комплекса

Как показывают данные рисунка 4, наибольший удельный вес в структуре издержек приходится на заработную плату персонала (32%) и оплату обязательных платежей (16%), а также амортизационные отчисления основных средств и оборудования.

В таблице 11 сведены переменные и постоянные издержки лечебно-оздоровительного комплекса:

Таблица 11 – Переменные и постоянные издержки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Переменные издержки** | **Сумма** | **Прямые издержки** | **Сумма** |
| Коммунальные расходы | 600 000 | Заработная плата управленческого и вспомогательного персонала | 4 032 000 |
| Расходы на закупку обслуживающих материалов | 1 020 000 | Отчисления из заработной платы | 1 209 600 |
| Оплата налогов, сборов | 948 000 | Текущий ремонт и техническое обслуживание ОС | 360 000 |
| Заработная плата медицинского персонала | 1 440 000 | Прочие расходы по содержанию зданий и территорий | 240 000 |
| Отчисления из заработной платы | 432 000 | Расходы на рекламу | 360 000 |
|  |  | Амортизация | 6 177 119 |
| **ИТОГО** | **4 440 000** | **ИТОГО** | **12 378 719** |

Необходимым условием при написании любого проекта является составление финансового плана. Так, общий объем инвестиций составляет 135 650 000 руб. Подробная структура инвестиций проекта по строительству лечебно-оздоровительного комплекса с применением грязелечения представлен в таблице 12.

Таблица 12 – Структура и объём инвестиций по проекту, тыс. руб.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Структура инвестиций | Всего по проектно-сметной документации |
| **1** | **Капитальные вложения по проекту, итого** | **135 650 000** |
|  | Строительно-монтажные работы | 93 950 000 |
|  | Оборудование (с учетом таможенных пошлин) | 26 200 000 |
|  | Прочее | 15 500 000 |
| **1.1** | **Капитальные вложения производственного назначения** | **120 150 000** |
|  | Оформление земельного участка | 900 000 |
|  | Водоснабжение и канализация | 600 000 |
|  | Электрификация | 850 000 |
|  | Газификация | 1 100 000 |
|  | Строительные работы | 90 500 000 |
|  | Оборудование | 25 000 000 |
|  | Установка и настройка оборудования | 1 200 000 |
| **1.2** | **Капитальные вложения в объекты социального значения** | **15 500 000** |
|  |  |  |
| **3** | **Общие инвестиции по проекту (п.1)** | **135 650 000** |
| **4** | **НДС на строительно-монтажные работы, оборудование, основные средства** | **20 692 373** |
| **5** | **Общие инвестиции по проекту (без капитальных вложений в объекты социального значения) за минусом НДС** | **99 457 627** |

Имея предполагаемые данные по загрузке лечебно-оздоровительного комплекса, спрогнозируем выручку, издержки и прибыль за период 2018 - 2023 гг. (таблица 13). С учетом расчета спланированных издержек на 2018 год, в последующие годы сумму издержек следует проиндексировать на коэффициент инфляции текущего года (для прогноза взят среднегодовой индекс 1,045, который устанавливается ЦБ РФ).

Таблица 13 – Прогнозные значения выручки, издержек и прибыли на 2018-2023 гг.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Год** | **Выручка за год, руб.** | **Издержки за год, руб.** | **Прибыль за год, руб.** |
| 2018 | 18 918 900 | 16 869 119 | 2 049 781 |
| 2019 | 24 938 550 | 17 628 230 | 7 310 320 |
| 2020 | 27 518 400 | 18 421 500 | 9 096 900 |
| 2021 | 28 378 350 | 19 250 468 | 9 127 882 |
| 2022 | 30 373 434 | 20 116 739 | 10 256 695 |
| 2023 | 30 373 434 | 20 116 739 | 10 256 695 |
| **ИТОГО** | **160 501 068** | **112 402 795** | **48 098 273** |

Соотношение выручки, издержек и прибыли за период 2018-20123 гг. представлено на рисунке 5.

Рисунок 5 – Соотношение годовых показателей выручки, издержек и прибыли за период 2018-2023 гг.

Таким образом, за прогнозный период 2018-2023 гг. совокупный объем выручки составит 160 501 068 руб., объем издержек - 112 402 795 руб., прибыль – 48 098 273 руб. Отметим, что наблюдается постепенный рост прибыли, что говорит об эффективности инвестиционного проекта.

Имея совокупные прогнозные значения, определим эффективность реализации проекта по строительству лечебно-оздоровительного комплекса (таблица 14)

Таблица 14 -Эффективность реализации проекта

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Основные показатели проекта** | **Ед. измерения** | **Итого** |
| 1.1 | Выручка  | руб. | 160 501 068 |
| 1.2 | Валовая прибыль | руб. | 48 098 273 |
| 1.3 | Прибыль до налогообложения | руб. | 47 848 273 |
| 1.4 | Чистая прибыль | руб. | 40 671 032 |
| 1.5 | Общий объем инвестиций | руб. | 135 650 000 |
|  |
| **Бюджетная эффективность** |
| 2.1 | Доходы бюджетов | руб. | 30 487 574 |
| 2.1.1 | Суммарные денежные потоки федерального бюджета | руб. | 30 222 574 |
| 2.1.2 | Суммарные денежные потоки местного / регионального бюджета | руб. | 265 000 |

Таким образом, проект по строительству лечебно-оздоровительного комплекса будет иметь следующие показатели:

Простой срок окупаемости **–** 3,6 лет;

Дисконтированный срок окупаемостис учетом номинальной годовой ставки сравнения 9 % составляет 7,1 лет;

При дисконтированном сроке окупаемости в 7,1 лет внутренняя норма доходности (IRR) составляет 9 %.

Чистый дисконтированный доход (NPV) - 9 352 394,99 руб.

Помимо проведенного расчета эффективности проекта необходимо провести анализ безубыточности проекта «Строительство лечебно-оздоровительного комплекса», который представлен в таблице 15.

Таблица 15 - Анализ безубыточности проекта

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **Всего** |
| 1 | Выручка | 18 918 900 | 24 938 550 | 27 518 400 | 28 378 350 | 30 373 434 | 30 373 434 | 160 501 068 |
| 2 | Переменные издержки, в том числе | 4 440 400 | 4 640 218 | 4 849 028 | 5 067 234 | 5 295 260 | 5 533 547 | 29 825 687 |
| 2.1 | Прямые материальные затраты | 4 440 400 | 4 640 218 | 4 849 028 | 5 067 234 | 5 295 260 | 5 533 547 | 29 825 687 |
| 3 | Прибыль | 2 049 781 | 7 310 320 | 9 096 900 | 9 127 882 | 10 256 695 | 10 256 695 | 48 098 273 |
| 4 | Уровень дохода от объема продаж | 11% | 30% | 33% | 32% | 34% | 34% | 32% |
| 5 | Постоянные издержки | 12 378 719 | 12 657 791 | 12 949 421 | 13 254 175 | 13 572 643 | 13 905 442 | 78 718 191 |
| **6** | **Точка безубыточности, руб.** | **16 076 258** | **15 626 903** | **15 791 977** | **16 163 628** | **16 352 582** | **16 957 856** | **96 969 204** |
| **7** | Запас прочности, руб. | 2 842 642 | 9 311 647 | 11 726 423 | 12 214 722 | 14 020 852 | 13 415 578 | 63 531 864 |
| **8** | **Объем продаж, соответствующий точке безубыточности** | 15% | 37% | 4,3% | 4,3% | 4,6% | 4,4%; | 4,4%\* |

- \* в силу того, что в 2018-2019 гг. лечебно-оздоровительный комплекс наращивает свои ресурсные обороты, данный временной период (с показателями 15% и 37% соответственно) не брался в расчет итогового показателя (4,4%) по объему продаж, соответствующему точке безубыточности.

При реализации любого проекта существует вероятность того, что реальный доход будет отличаться от прогнозируемого, таким образом существуют инвестиционные риски.

Общий инвестиционный риск является суммой внешнего риска и риска, связанного с реализацией предлагаемого инвестиционного проекта (внутренний риск).

Внешний риск возникает вследствие событий, не зависящих от процесса реализации проекта (близость расположения к украинской границе, инфляция, стагнация и т.д.), его действие не ограничивается рамками одного проекта и его невозможно устранить путем диверсификации. По статистике, такой риск составляет от 2 до 5% по любым инвестиционным проектам.

Внутренний риск – риск, который можно устранить или сократить посредством диверсификации, и связан с реализацией предлагаемого проекта, который включает в себя:

риск несоблюдения расчетных сроков реализации проекта;

риск отсутствия или падения спроса;

риск неплатежей.

Риск несоблюдения расчетных сроков реализации проекта следует свести до минимальных размеров, применив следующие шаги:

— осуществить детальные предпроектные проработки по каждому разделу проекта,

— достигнуть договоренности с надежными строительными организациями о поставке строительных материалов и оборудования высокого качества,

— осуществить подбор участников строительства лечебно-оздоровительного комплекса, имеющих многолетний опыт ведения строительства аналогичных объектов.

Риск отсутствия или падения спроса маловероятен вследствие того, что рынок продолжает развиваться. Высокое качество оказываемых услуг, высокий уровень спроса, позволят свести этот вид риска к минимуму.

Риск неплатежей: в условиях кризиса платежеспособного спроса присутствует вероятность риска неплатежей. Для сведения к минимальному размеру риска такого характера должна быть разработана маркетинговая программа, предусматривающая получение определенных гарантий оплаты, либо ориентированная на работу по предоплате.