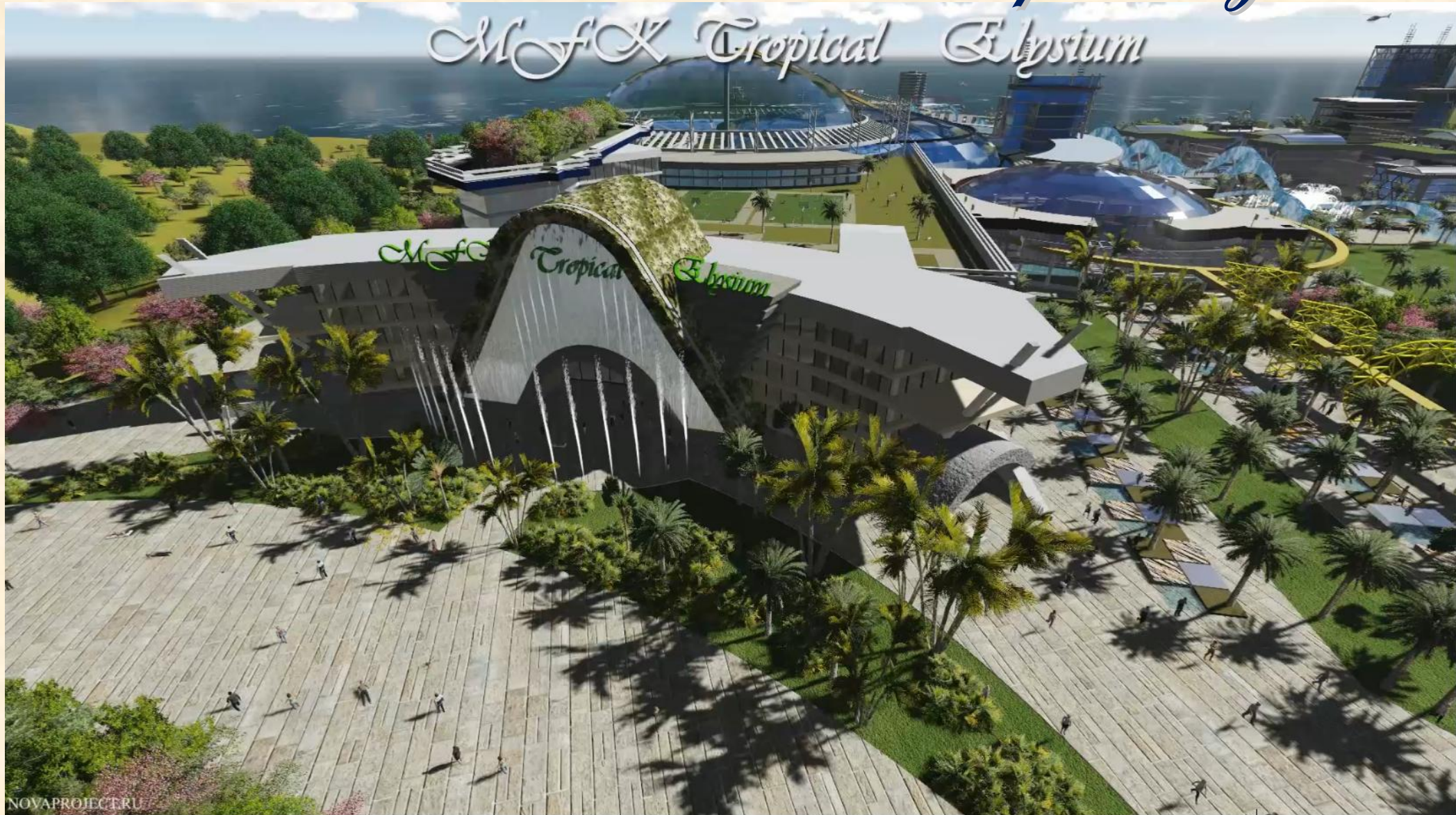


КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА *МФК Tropical Elysium*



NOVAPROJECT.RU



Public Joint Stock Company
Group of Companies ELITSTROYTULA 2015

Руководитель проекта Плясов В. А. г. Геленджик. 2015



КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА МФК "ТРОПИЧЕСКИЙ ЭКОАКВАПАРК"

ТРОПИЧЕСКИЙ ЭКОАКВАПАРК – первая в России многофункциональная рекреационная зона нового поколения, сочетающая в себе все возможности всесезонного отдыха и активного проведения досуга.

Основанная на многолетнем успешном опыте подобных парков в Европе.

«ЭКОАКВАПАРК» — станет самым большим крытым аквапарком в мире и будет зафиксирован в Книге Рекордов Гиннеса.

Находиться он будет в городе-курорте Геленджик и принадлежать PJSC “GK EST”.

Его размеры впечатляют: 38 м в высоту; 380 м в длину; 160 м в ширину. На его территории, оснащенной «морем» с искусственными волнами которые позволяют заниматься серфингом и огромными песчаными пляжами (100 и 160 м), может поместиться одновременно 10 000 человек!

Температура воздуха здесь поддерживается на отметке +30 С, воды – на отметке +28 С. Этот потрясающий комплекс будет привлекать ежегодно миллионы туристов.

Привлекательностью нашего комплекса станет самый большой в мире огромный аквариум со смотровыми туннелями.

Это целый курорт, который вмещает в себя не только разнообразие водных горок и аттракционов, но и гидромассажные бассейны, бани, спа, джакузи, кинотеатры и рестораны, а также закрытый склон, Сноу-парк, ватрушечные трассы, каток и дорожки для катания на коньках.

Каждый день здесь проводят водные шоу, танцы, фестивали и музыкальные представления. Ночью водный экран используется для создания таинственных световых эффектов.

Изюминкой комплекса станет грандиозное шоу поющих и пляшущих фонтанов.

Необычная технология создания пляжа – это дробленный белый песок и мрамор, который не прилипает к телу. В комплексе расположено огромное количество отелей, крытая зона с площадками для волейбола, баскетбола, тенниса, бадминтона и сквоша.

Настольный теннис и бильярд. Дартс, арбалетные и пулевые тир. Оборудованная препятствиями площадка для катания на скейте. Спортивные и тренажерные залы. Теннисные корты, гольф, скалолазание, дорожки для бега и катания на роликах (скейтах). Площадки для городков и игры в шары (Jeu de bouies). Туристские тренажеры и полосы препятствий теннисный корт, поле для гольфа и даже зоопарк.

Особенно интересно, что этот искусственный оазис, контролируемый человеком, возведен всего в 100 метрах от настоящего пляжа! И при этом будет пользоваться, чуть ли не большей популярностью. Инициаторы ПАРКА объясняют это тем, что в аквапарке природа воссоздана с максимальной точностью, но при этом туристов не побеспокоит субтропический ливень, насекомые, медузы.

Концепция ЭКОАКВАПАРКА в Городе-курорте Геленджик предлагает отдыхающим:

Совершенно уникальные способы отдыха и релаксации

- Крытый тропический аквапарк, использующий морскую и родниковую воду
- Комплекс национальных SPA (Лллана баш)
- Зоны обитания экзотических видов флоры и фауны
- Самый большой в мире, огромный аквариум
- Шоу поющих и танцующих фонтанов
- Тропический зоопарк

Традиционные виды отдыха:

- Поселок апартаментов, гостиниц и коттеджей
- Все виды водных развлечений в закрытых и открытых водоемах летом и зимой
- Склоны, снежный парк и маршруты для лыжных прогулок летом и зимой.
- Все условия для активного отдыха в любое время года
- Рестораны, кафе, магазины, прокат снаряжения и инвентаря

ЭКОАКВАПАРК – великолепная возможность получить наслаждение от общения с природой в комфортных условиях города и отдохнуть в соответствии со своими вкусами и предпочтениями.

КОНЦЕПЦИЯ МФК «ТРОПИЧЕСКОГО ЭКОАКВАПАРКА»

- Тропический аквапарк
- Комплекс пляжных сооружений пристань «НАУТИЛУС»
- Комплекс национальных SPA
- Крытая центральная территория с ресторанами, магазинами
- Водопад и залив
- Склоны, снежный парк
- Поселок апартаментов, гостиниц и коттеджей
- Разнообразные виды отдыха (зима, лето, межсезонье)
- Комплекс для людей с заболеваниями опорно-двигательной системы, детей-инвалидов тяжелых форм заболеваний, а также инвалидов по зрению, слуху и аллергиков.

ЦЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ ПОСЕТИТЕЛЕЙ

Российские туристы

- Семьи
- молодые пары
- школьники
- B2B

Иностранные туристы

- B2B
- Туристические группы

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- Поселок апартаментов, гостиниц и коттеджей на 8 000 мест
- Удаленность от моря 50 метров
- Все сезонность – крытая центральная территория с аквапарком, ресторанами, магазинами
- Многообразие различных видов деятельности, развлечений и оздоровления
- Для разных целевых групп
- Использование новейших эко технологий

ВОЗМОЖНОСТИ ТРОПИЧЕСКОГО ЭКОПАРКА ДЛЯ РЕГИОНА

- Привлечение инвестиций
- Создание новых рабочих мест
- Развитие туризма в регионе
- Развитие бизнеса в регионе

Площадь участка - 15 га
 Площадь застройки - 130 000 м²
 общая площадь многофункционального комплекса - 230 000 м²
 максимальная высотная отметка - 38 м
 размещаемое количество машиномест - 5 000 м/м

Распределения площадей по функциональным зонам застройки:

ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ:

- 6. Водная зона - 30 000 м²
 Комплекс пляжных сооружений пристань «НАУТИЛУ»
- 7. Жилая зона - 90 000 м²
- 1. Отель 3* - 4* - 5* (вторая очередь)
 - общая площадь - 20 000 м²
 в том числе:
 - номера/ресторан/подсоб. пом. - 19 000 м²
 - конференц - холл - 1 000 м²
 - этажность: 5-7 эт.
 - номерной фонд: 1 000 ном.
- 2. Бунгало - (вторая очередь)
 - общая площадь - 10 000 м²
- 3. Апартаменты - (вторая очередь)
 - общая площадь - 60 000 м²
 - этажность: 5-7-9 эт.

ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ:

1. Развлекательные зоны - 52 000 м²

Первая зона

- 1. Аквапарк - общая площадь - 30 000 м²
 - зона бассейнов и аттракционов - 20 000 м²
- 2. Зоопарк - общая площадь - 2 000 м²
- 3. Парк аттракционов - общая площадь - 2 000 м²
- 4. Детский городок (детский сад на день) - общая площадь - 1 000 м²
- 5. Дельфинарий - общая площадь - 3 000 м²

Вторая зона

- 6. Акваarium с туннелями - 7 500 куб. м. - 750 м²
- 7. Шоу танцующих фонтанов с концертным залом - 5 600 м²
- 8. Многозальный кинотеатр - площадь - 5 000 м²
 - детская игровая зона - 2 000 м²

2. Холодная зона - 20 000 м²

- 1. Деловой центр - общая площадь - 1 000 м²
- 2. Бизнес-центр - общая площадь - 2 000 м²
- 3. СПА - центр - общая площадь - 2 000 м²
- 4. Спортивные залы и площадки - общая площадь - 5 000 м²
- 5. Оздоровительный Комплекс - общая площадь - 10 000 м²

3. Зимняя зона - общая площадь - 20 000 м²

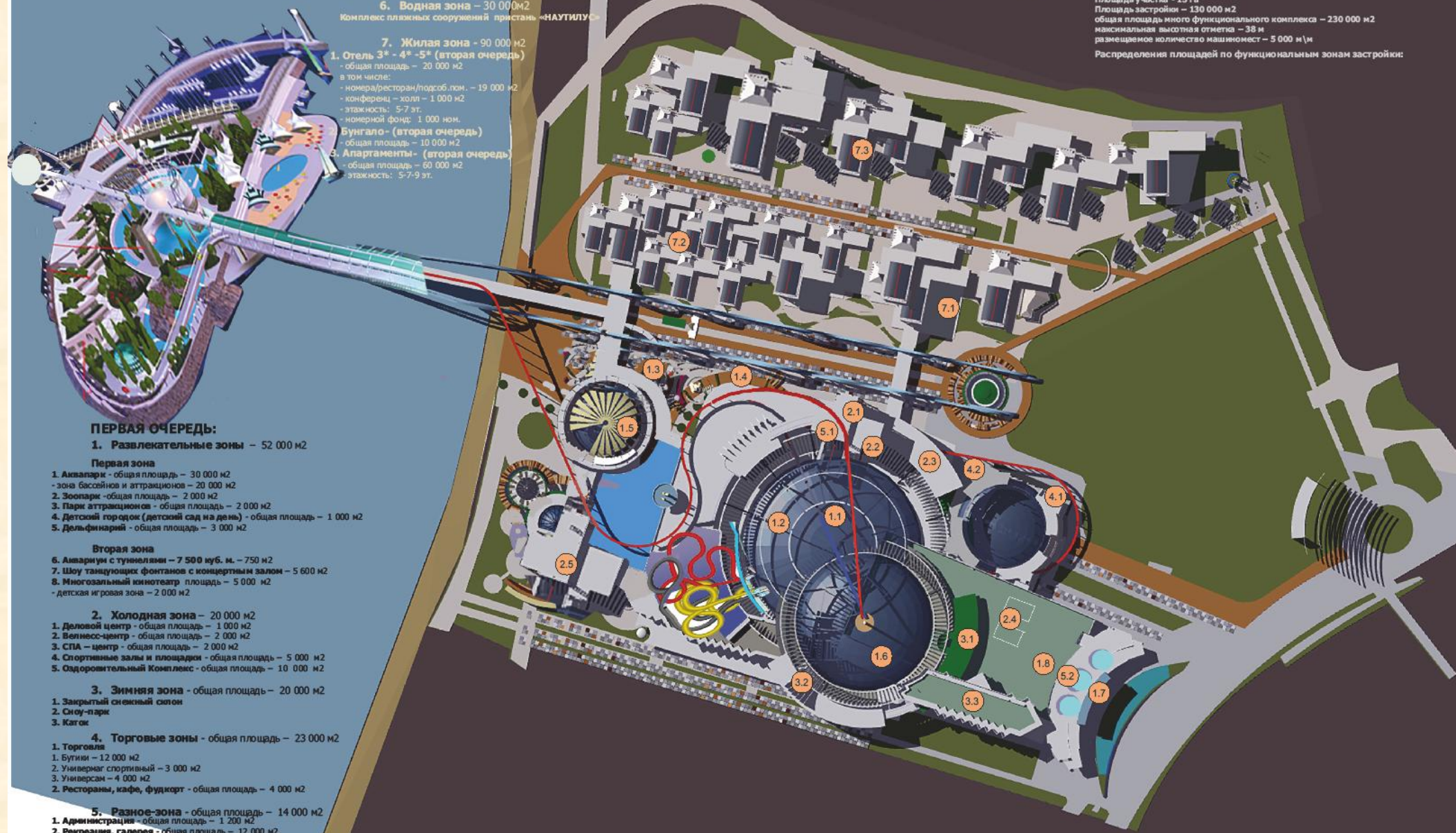
- 1. Закрытый снежный салон
- 2. Сноу-парк
- 3. Каток

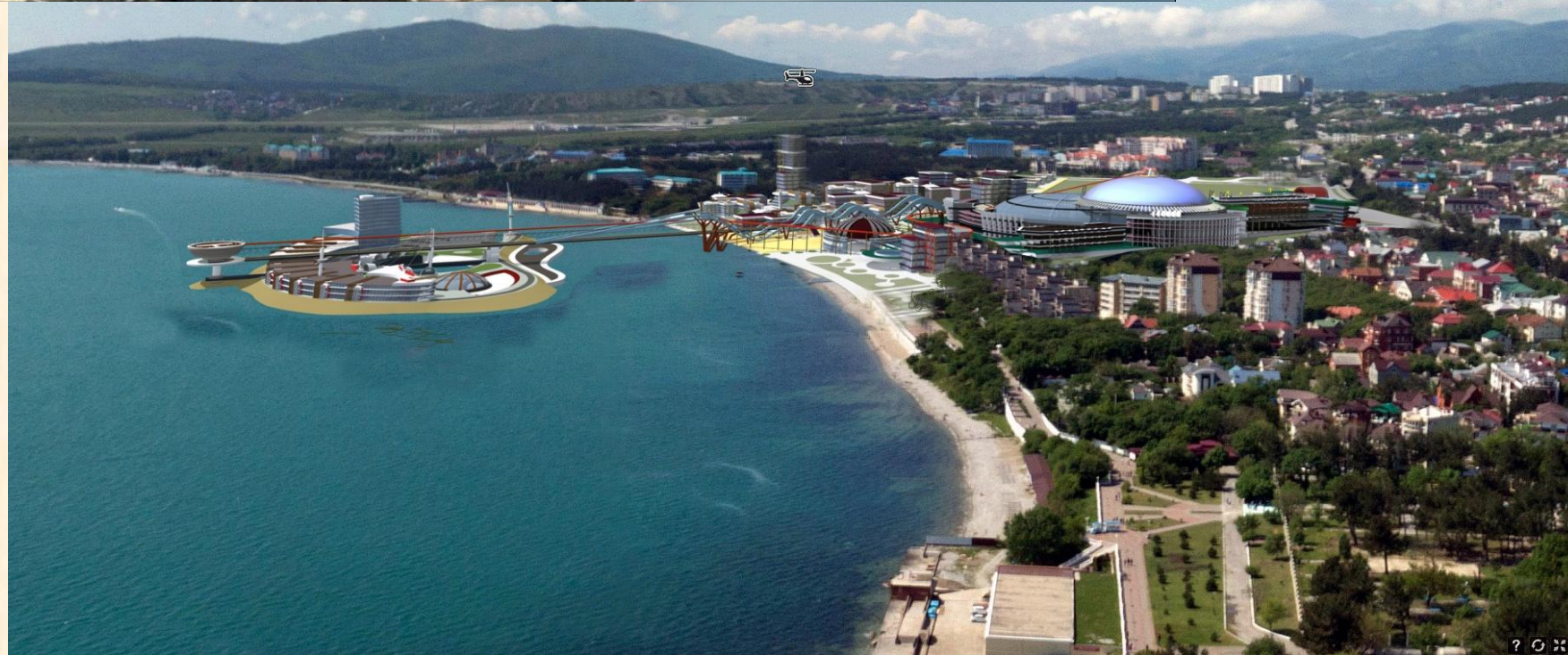
4. Торговые зоны - общая площадь - 23 000 м²

- 1. Торговля
- 1. Бутики - 12 000 м²
- 2. Универсам спортивный - 3 000 м²
- 3. Универсам - 4 000 м²
- 2. Рестораны, кафе, фудкорт - общая площадь - 4 000 м²

5. Разное зона - общая площадь - 14 000 м²

- 1. Администрация - общая площадь - 1 200 м²
- 2. Рекреация, галерея - общая площадь - 12 000 м²

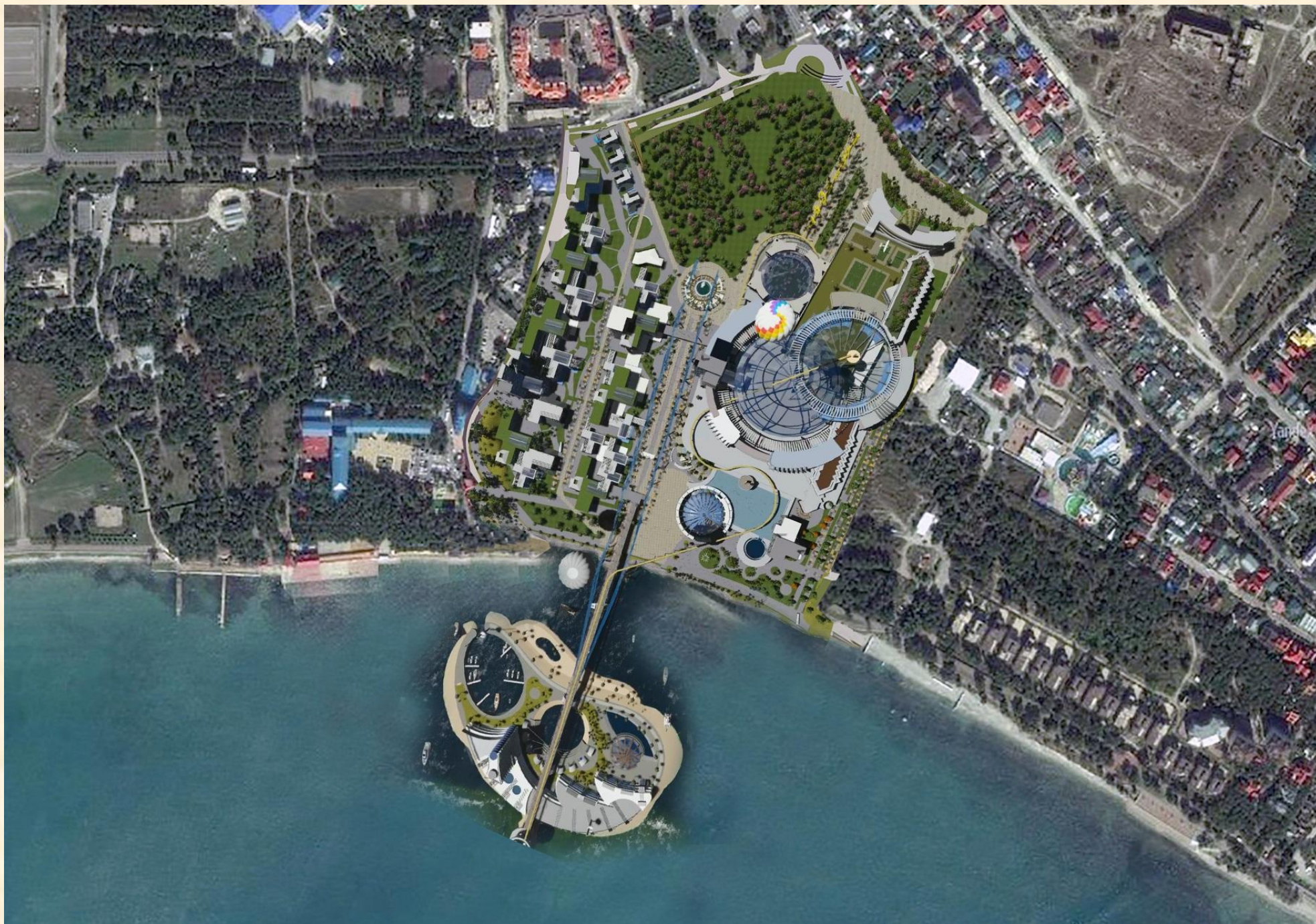




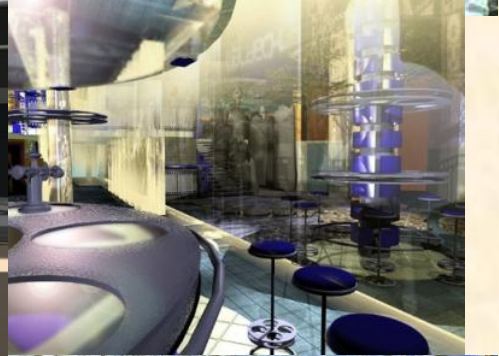


- | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------|
| ✈️ аэропорт | ☎️ отделение связи | 🍽️ рестораны | 📍 аптеки | 🏪 торговый центр "СТАКАДА" | 🚗 стоянки автомобильные | 🏦 отделения "Сбербанка" | 🦋 дельфинарий | 🛍️ магазины галантерейные | 📖 магазины книжные |
| 🚢 морвокзал | 📠 международный телефон | 🏠 туалеты | 🎓 школы и ВУЗы | 🏛️ памятники | 🚏 станция автосервиса | 🌿 аттракционы | ♨️ бассейны | 🏠 магазины хозяйственные | 🍷 магазины мебельные |
| 🚗 автозаправка, автовокзал | 🏠 санатории, пансионаты, гостиницы | 🎭 учреждения культуры | 🚆 железнодорожные кассы | 🎬 кинотеатры | 🚗 автозаправочные станции | 🏪 пармачерские | 🛒 рынки продуктовые | 🏠 магазины электротоваров | 🚗 автомагазины |
| 🏢 административные учреждения | ☕ кафе, бары | 🏥 медицинские учреждения | 🚗 автостаксы | 🏪 церкви | 🏦 отделения "Телецкая-Банка" | 🏖️ пляжи | 🏪 магазины продуктовые | 🏠 магазины промтоварные | 🏢 компания "Дело" |

Месторасположение Экопарка соответствует требованиям курортно – гостиничного комплекса категории «5 звезд»:
 - Экопарк располагается в 2 часах езды (180км) по федеральной автотрассе от г. Краснодара (с населением более 850 000 человек), который является региональным финансовым и торговым центром, в 40 минутах езды (40 км) от г. Новороссийска (населением не менее 400 000 человек), который является крупнейшим транспортным морским центром на юге России.
 - В 80 минутах езды от аэропорта Анапа, а также в 15 минутах езды (6км) от международного аэропорта г. Геленджик.



Комплекс **ТРОПИЧЕСКИЙ ЭКОАКВАПАРК** имеет паркинг и непосредственный выход на федеральную трассу МОСКВА - СОЧИ, по которой ежесуточно проходит свыше 40 тысяч автомашин.

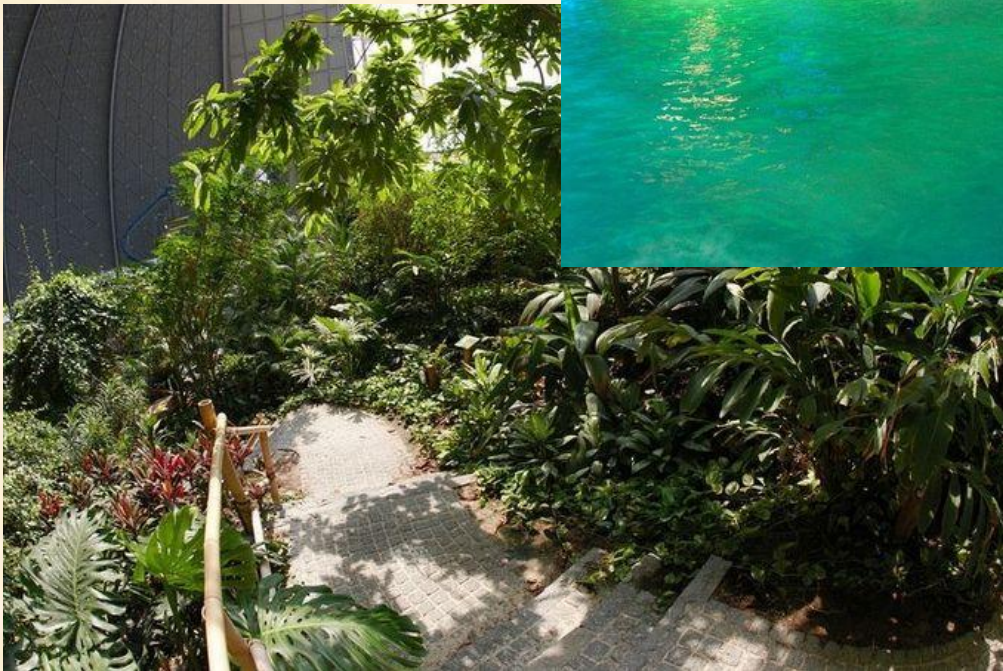


КРЫТЫЙ ТРОПИЧЕСКИЙ ЭКОАКВАПАРК

Основной объект ЭКОАКВАПАРКА, играющий главную роль в привлечении отдыхающих - ТРОПИЧЕСКИЙ АКВАПАРК.
Преимущество тропического аквапарка по сравнению с существующими центрами водных развлечений в трех уникальных решениях:

1. В интерьер и дизайн гармонично вписаны собранные со всего мира живые экзотические растения, создающие реальную атмосферу тропиков.

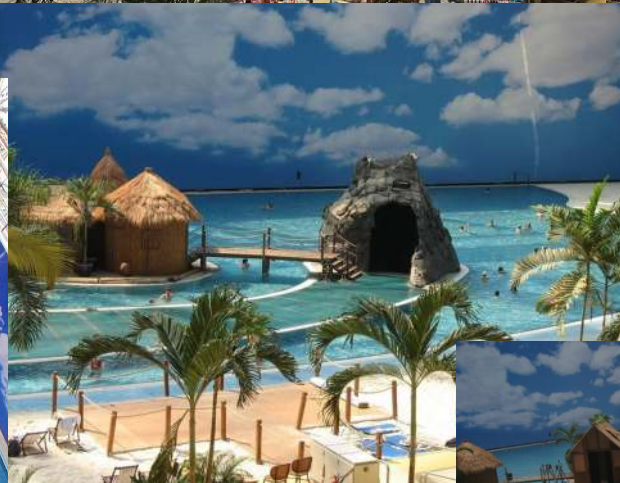




2. Одной из грандиозной композицией части комплекса является океанариум с живыми тропическими рыбами и водными растениями.



3. Для наполнения бассейнов аквапарка используется морская вода.
Вместе с тем, комплекс предоставляет полный спектр водных развлечений для детей и взрослых:
Водные горки, бассейны, серфинг, аттракцион "горная река" и многое другое.





ШОУ ПОЮЩИХ И ТАНЦУЮЩИХ ФОНТАНОВ

Грандиозное шоу поющих и танцующих фонтанов





КОМПЛЕКС НАЦИОНАЛЬНЫХ SPA «ПЛАНЕТА БАНЬ»

Исторически достоверные бани разных народов мира:

Баня по черному с настоящим снегом и прорубью летом

Римские термы

Русская

Баня Эмира Бухарского

Финская

Финская ледяная

Узбекская

Японская





АКТИВНЫЙ ОТДЫХ

ЭКОПАРК - все возможности для активного отдыха круглый год!
ЛЕТОМ Купание в море, лодки, катера, яхты, водные велосипеды, гидроцыклы.



ДАЙВИНГ ЦЕНТР

Погружения с аквалангом (для новичков услуги инструкторов и школа дайвинга).



МОРСКАЯ РЫБАЛКА

Рыбалка в открытом море.

Повседневная: ставрида, окунь, ерш.

Хищники: камбала, катран

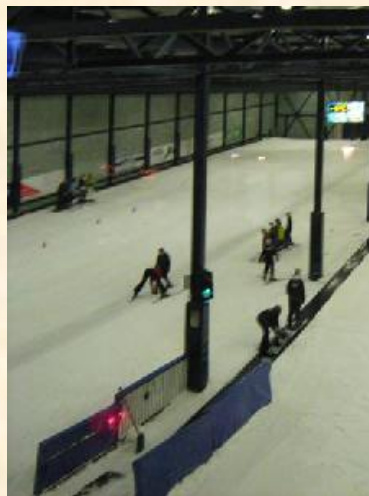


ГОРНОЛЫЖНЫЙ КУРОРТ

ЛЕТОМ И ЗИМОЙ

Крытый искусственный снежный склон!

Закрытый склон, Сноу-парк, ватрушечные трассы, каток и дорожки для катания на коньках.



Пляжи, места отдыха и реабилитации специального назначения

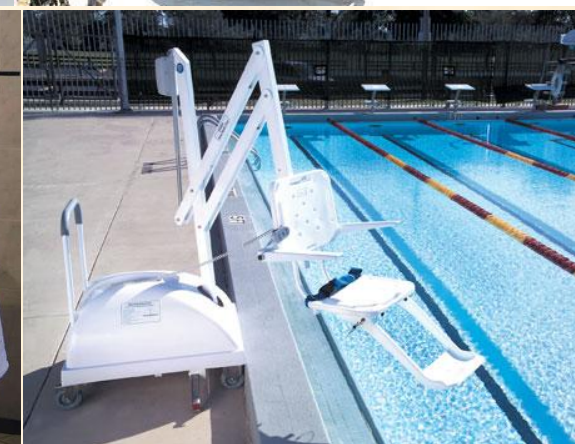
Особое внимание в нашем комплексе будет уделено инвалидам всех категорий:

Детям, взрослым и пожилым.

В то время как западные курорты постоянно совершенствуют оборудование для отдыха людей с ограниченными возможностями, на российских пляжах встретить инвалида практически невозможно. Специализированных зон отдыха для них нет, а добраться на коляске до моря самостоятельно просто невозможно. Наш проект комплекса предусматривает пляж, места отдыха и реабилитации для инвалидов. Он предназначен для людей с заболеваниями опорно-двигательной системы, детей-инвалидов тяжелых форм заболеваний, а также инвалидов по зрению, слуху и аллергиков.







Public Joint Stock Company
Group of Companies ELITSTROYTULA 2015

Главную роль в лечении детей больных заболеваниями ДЦП, ЦНС, синдром Дауна, детский аутизм, будет отведена центру Дельфин терапии



Таким образом, у них имеется возможность насладиться полноценным отдыхом у моря. Раньше, чтобы искупаться, инвалидам приходилось самостоятельно добираться до воды около 20 метров. Сейчас они смогут спуститься к воде по специальному пандусу.



И вот, уникальная зона отдыха для людей с ограниченными возможностями должна появиться в городе-курорте Геленджик. Чиновники, отвечающие за развития санаторно-курортной сферы и туризма администрации города Геленджика, отмечают, что проект необычного пляжа, мест отдыха и реабилитации для инвалидов придется как нельзя кстати. Также считают и в местной организации инвалидов-колясочников. На пляже для инвалидов продумано все до мелочей. Здесь будут места для парковки автомобилей, лежаки в форме удобных кресел, специальные устройства для размещения вещей, площадки с перилами для спуска в море. Одна лишь блочная комната гигиены, со вспомогательными приспособлениями, достойна восхищения.



Продумано и эстетическое оформление пляжа, в котором предусмотрены особые элементы. Даже солнечные зонтики задуманы по не обычным декоративным формам. На территории пляжа разместятся пункты проката, торговые точки, где инвалиды смогут не только отдыхать, но и ...работать! Будет создано несколько рабочих мест, с учетом физических особенностей работников – инвалидов.

Загорать на пляже разрешат и членам их семей, и любому сопровождающему. А вот зевакам вход на территорию будет закрыт.



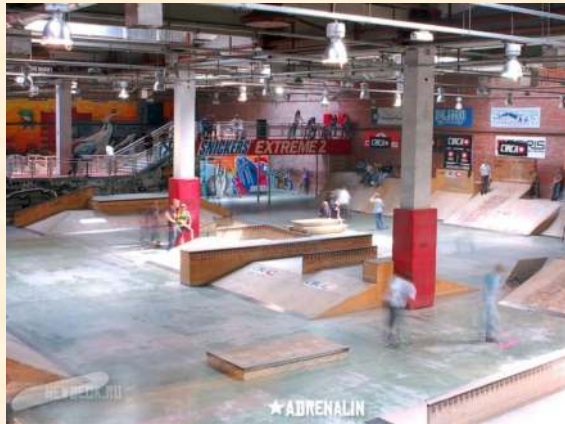
КРУГЛОГОДИЧНО

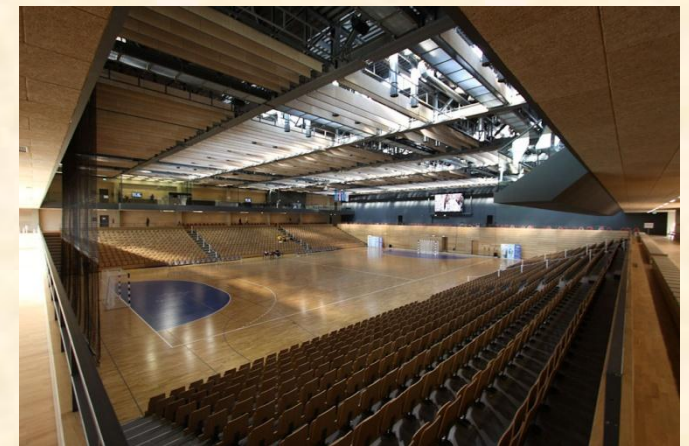
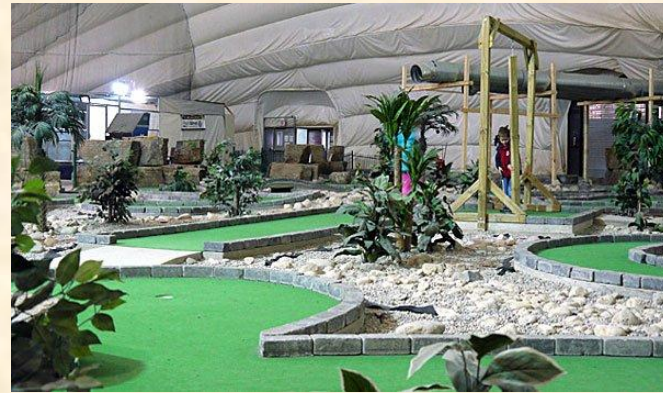
Крытый тропический ЭкоАкваПарк. Крытая зона с площадками для волейбола, баскетбола, тенниса, бадминтона и сквоша. Настольный теннис и бильярд. Дартс, арбалетные и пулевые тир.

Оборудованная препятствиями площадка для катания на скейте. Спортивные и тренажерные залы.

Теннисные корты, гольф, скалолазание, дорожки для бега и катания на роликах (скейтах). Площадки для городков и игры в шары (Jeu de bouies).

Туристские тренажеры и полосы препятствий.





ОСТРОВ «НАУТИЛУС ЛЕНД»

Пристань НАУТИЛУС ЛЕНД, находится в море на расстоянии 200-300 м от берега. Это комплекс с искусственными пляжами, гаванью для яхт, подводным парком скульптур, дайвинг - центром. Комплекс задуман по мотивам произведений Жюль Верна «Все мы из детства». Увлекательное путешествие в мир фантазий придает особое ощущение этого пространства. В этом же здании разместиться образовательный центр, включающий современные лаборатории, конференц-зал. Связь с берегом продолжение канатной дороги или эстакада с монорельсом, соединяющей 6 зон.



Главное здание вместе с другими пляжными сооружениями – это 10 тысяч кв. м.

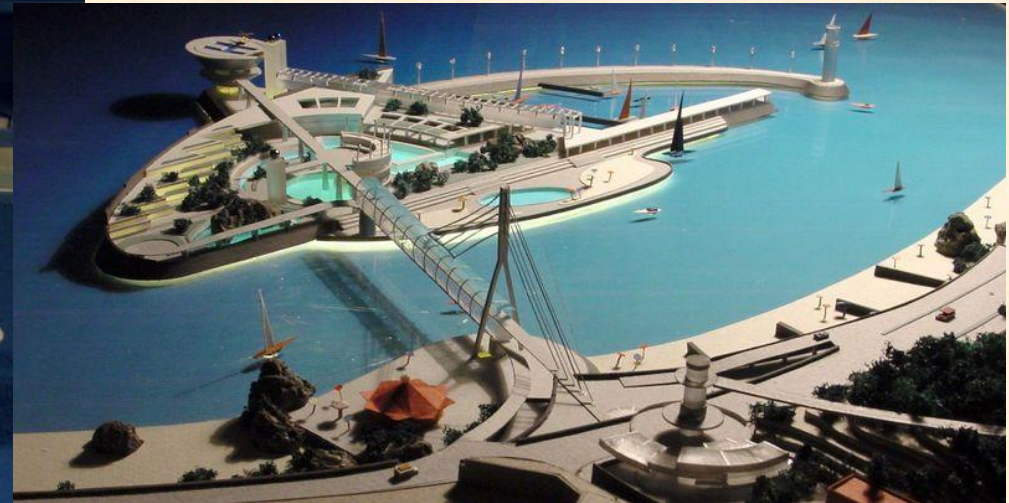
На верхней палубе-этаже солярии, ресторан. Среднее пространство – универсальное как для организации шоу знаменитых артистов со всего мира, так и для проведения различных праздничных мероприятий, где фоном служит само море.

Нижнее пространство-это дайвинг - центр и обзорные кафе и галереи с огромными стеклянными стенами - иллюминаторами, через которые видны миры Жуль Верна. Это действующие модели подводной лодки Наutilus, это и развалины древних цивилизаций, это и остатки затонувших кораблей и фантастический парк скульптур с организованным морским ландшафтом, подсвеченный сотнями специальных светильников – все это оставляет неизгладимое впечатление для посетителей - гостей, сидящих в кафе или гуляющих по галереям этого уровня.

Связь с берегом – эстакада над центральной набережной с использованием электромобилей и (или) монорельса, соединяющей 5 первых зон.

В архитектурном облике использованы бионические формы. Белоснежная, синяя, с перламутровым отливом – такой будет кровля главного здания. В соответствии с проектом в кровельное покрытие будет встроена система декоративной подсветки с возможностью вывода различных изображений – линий, узоров, цветовых переливов, ионный корпус, должен стать произведением архитектурного и дизайнерского искусства.

Интересные экспозиции, разнообразные экскурсии, удобные зоны отдыха, красивые интерьеры с разнообразными морскими ландшафтами, чередой водных развлечений и водопадов, кафе и подводный ресторан сделают пристань НАУТИЛУС ЛЕНД излюбленной зоной отдыха и развлечения жителей и гостей г. Геленджика.



АПАРТАМЕНТЫ, ГОСТИНИЦЫ И БУНГАЛО

Гостям ЭКОПАРКА наряду с размещением в гостинице предлагается аренда благоустроенных коттеджей.

Спектр предложений велик от небольших уютных домиков на двоих, до комфортабельных апартаментов.

Все дома имеют камин, телевизор, видеоаппаратуру, полностью оборудованную кухню, стиральную и посудомоечную машину, сушильный шкаф, сауну, душ, туалет.

В зависимости от своих предпочтений гости могут поселиться в бунгало. Выбрать отдельностоящий дом или снять жилье рядом с центром отдыха и развлечений. Но в любом случае уединение и покой гарантированы.

Планировка ЭКОАКВАПАРКА такова, что может удовлетворить абсолютно любые пожелания по проживанию.





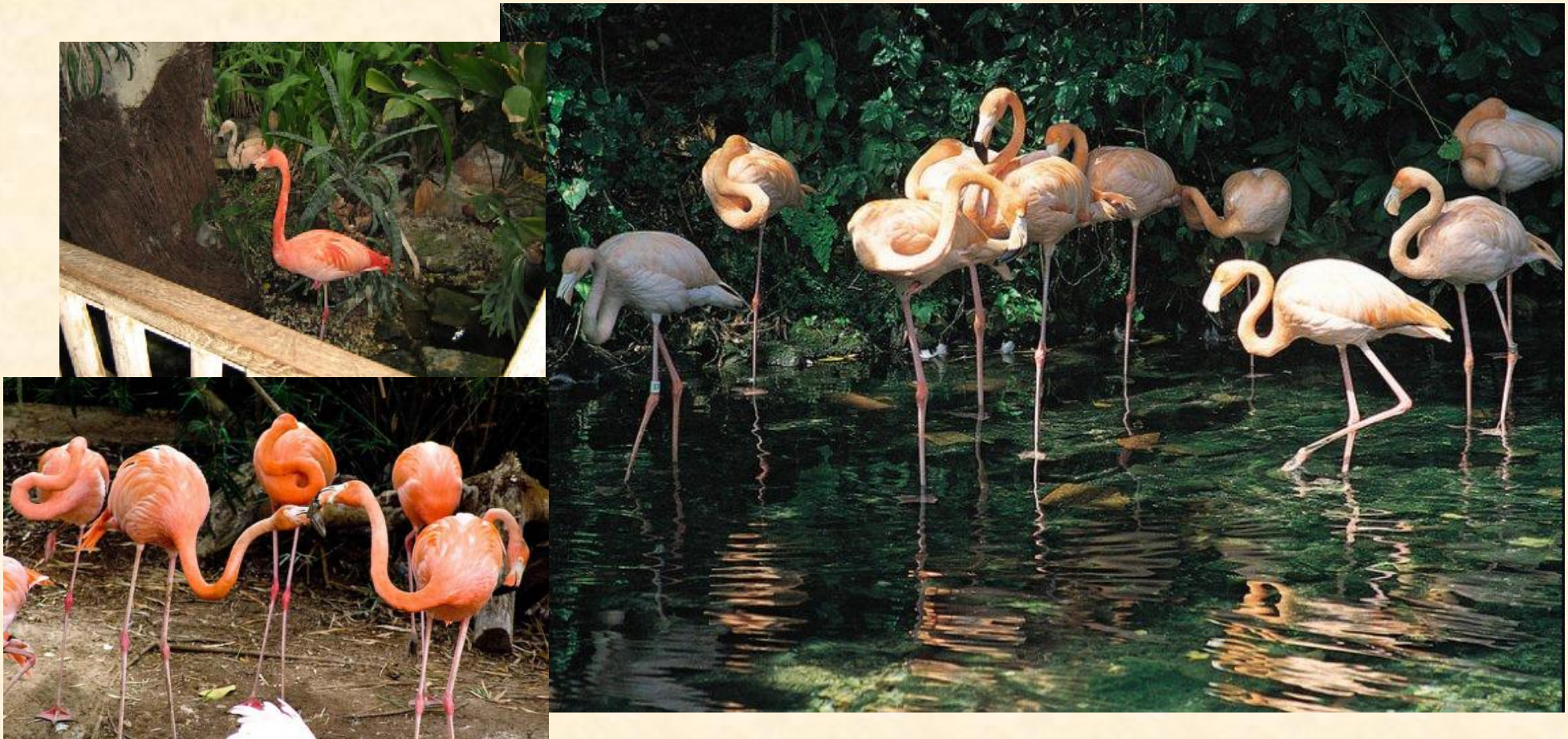
Природа и ее обитатели

Основа разработки и реализации ЭКОПАРКА - гармония с природой и ее обитателями!

В основу всего проекта заложены принципы:

- Строгое соответствие естественных тропических лесов и водоемов
- Чуткое отношение к представителям местной флоры и фауны
- Проектирование ландшафтов для лучшего соответствия потребностям разнообразного отдыха на природе.

Для экзотических видов животных, птиц и растений создаются условия, максимально приближенные к условиям их естественного обитания.







ПЕРСОНАЛ

Квалифицированный персонал - гарантия приятного отдыха.

Все специалисты, работающие в ЭКОАКВАПАРКЕ - профессионалы высокого уровня.

Подготовка каждого сотрудника, работающего с посетителями, длится несколько месяцев и прежде чем сотрудник будет допущен к самостоятельной работе, он должен:

- Пройти строгий конкурсный отбор
- Пройти первичное обучение на базе Экопарка
- Успешно от стажироваться за границей в аналогичных действующих парках
- Отработать не меньше месяца на правах стажера в паре с опытным сотрудником.

Персонал, не работающий с гостями напрямую, обучен таким образом, чтобы выполнять свою работу качественно, но не заметно для отдыхающих. Несмотря на то, что в ЭкоАквапарке персонала в 4 раза больше, чем у конкурентов (до 1000 человек), посетители их присутствия не замечают.



Краткое зональное описание Проекта застройки

МФК Tropical Elysium

Площадь участка - 15 га; Площадь застройки – 130 000 м²; Общая площадь много функционального комплекса – 230 000 м² ; Максимальная высотная отметка – 28 м.
Размещаемое количество машиномест – 5 000 м/м.

Распределения площадей по функциональным зонам застройки:

ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ:

1. Развлекательные зоны – 52 000 м²

Первая зона

1. Аквапарк - общая площадь – 30 000 м²
- зона бассейнов и аттракционов – 20 000 м²
2. Зоопарк -общая площадь – 2 000 м²
3. Парк аттракционов - общая площадь – 2 000 м²
4. Детский городок (детский сад на день) - общая площадь – 1 000 м²
5. Дельфинарий - общая площадь – 3 000 м²

Вторая зона

6. Аквариум с туннелями – 7 500 куб. м. – 750 м² (вторая очередь)
7. Шоу танцующих фонтанов с концертным залом – 5 600 м² (вторая очередь)
8. Многозальный кинотеатр площадь – 5 000 м²
- детская игровая зона – 2 000 м²

2. Холодная зона – 20 000 м²

1. Деловой центр - общая площадь – 1 000 м²
2. Велнесс-центр - общая площадь – 2 000 м²
3. СПА – центр - общая площадь – 2 000 м²
4. Спортивные залы и площадки - общая площадь – 5 000 м²
5. Оздоровительный Комплекс - общая площадь – 10 000 м²

3. Зимняя зона - общая площадь – 20 000 м²

1. Закрытый снежный склон
2. Сноу-парк
3. Каток

4. Торговые зоны - общая площадь – 23 000 м²

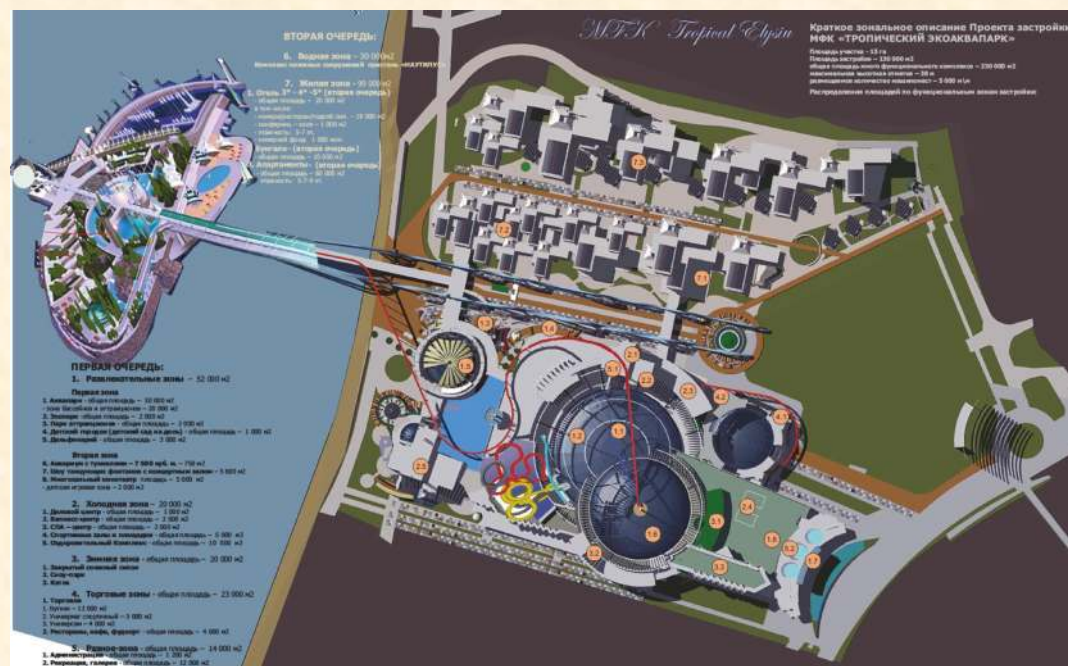
1. Торговля

1. Бутики – 12 000 м²
2. Универмаг спортивный – 3 000 м²
3. Универсам – 4 000 м²

2. Рестораны, кафе, фудкорт - общая площадь – 4 000 м²

5. Разное-зона - общая площадь – 14 000 м²

1. Администрация - общая площадь – 1 200 м²
2. Рекреация, галерея - общая площадь – 12 000 м²



ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ:

6. Водная зона – 30 000 м²
Комплекс пляжных сооружений пристань «НАУТИЛУС»
7. Жилая зона - 90 000 м²
Отель 3* - 4* -5* (вторая очередь)
- общая площадь – 20 000 м²
в том числе:
- номера/ресторан/подсоб.пом. – 19 000 м²
- конференц – холл – 1 000 м²
- этажность: 5-7 эт.
- номерной фонд: 1 000 ном.
Бунгало - (вторая очередь)
- общая площадь – 10 000 м²
Апартаменты - (вторая очередь)
- общая площадь – 60 000 м²
- этажность: 5-7-9 эт.



Резюме Бизнес-плана «ЭкоАкваПарка»

Первая очередь-Застройка зон: 1, 2, 3, 4, 5,

ВВЕДЕНИЕ

В кратком описании бизнес-плана представлен инвестиционный проект на строительство «Тропического Экоаквапарка». Проанализированы современный рынок культурно-развлекательной сферы, целесообразность возведения данного проекта на выбранной территории города Геленджик.

Как в случае создания нового предприятия, так и в случае возникновения кризисных ситуаций, бизнес-план предприятия является одним из инструментов принятия эффективных решений по достижению поставленных целей, минимизации влияния негативных факторов и улучшению финансового состояния. Кроме того, бизнес-план - это эффективный инструмент планирования развития предприятия, в том числе, модернизации производства, разработки и реализации иных технологических, организационных и инвестиционных решений. Именно поэтому, вопрос создания культуры бизнес-планирования, в реальном секторе экономики на сегодня является важной экономической задачей.

НАЗВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА:

Проектирование и строительство крытого «ТРОПИЧЕСКОГО ЭКОАКВАПАРКА» г. Геленджик ул. Туристическая д.5 Пансионат «Лазуревый берег».

ОПИСАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА: проект предусматривает возведение в 2015 - 2017 гг. крытого «ТРОПИЧЕСКОГО ЭКОАКВАПАРКА» на участке 7 Га:

ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА:

- Общий объем инвестиций € 190 000 000

- Срок окупаемости 5 лет

ПЛАНИРУЕМЫЕ СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА:

Окончание проектирования - II квартал 2015 г.

Начало строительства - III квартал 2015 г.

Окончание строительства - IV квартал 2017 г.

Реализация проекта идет в полном соответствии с планом. Финансирование осуществляет ПАО «ГК ЭСТ». Создание первого в России «Тропического Экоаквапарка» представляется делом выгодным как в экономическом, так и в социальном плане, и в силу большой социальной значимости, встречает широкую поддержку со стороны властей всех уровней.

Основанием для начала работ по созданию комплекса является распоряжение Инициатора проекта ПАО «ГК ЭСТ» о проектировании и строительстве круглогодичного крытого водного парка и курортного центра «Тропический Экоаквапарк» по адресу: г. Геленджик ул. Туристическая д.5 Пансионат «Лазуревый берег».

КРАТКОЕ РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

Основные характеристики инвестиционного проекта

Крытый водный парк представляет собой универсальный центр активного отдыха и развлечений. Объект будет состоять из семи горок для спусков, самая экстремальная из которых - высотой более двадцати метров. Также будет построен бассейн с подогревом воды на улице, в который можно будет скатиться даже зимой. Бассейны с многочисленными водопадами, фонтанами и гейзерами, а также остров с тропической зеленью и пляжем, оборудованный шезлонгами и зонтиками, купание в бассейнах с течением и «океанской волной», прыжки в воду с трамплинов, катание на водных горках, ванны с гидромассажем и многое другое. Услуги аквапарка рассчитаны на удовлетворение запросов представителей всех возрастных групп и соответствуют мировым стандартам, как по уровню качества, так и по разнообразию.

В соответствии с проектом, в состав аквапарка также будут входить рестораны, кафе, бары, магазины, крытая и открытая автостоянки, автозаправочная станция и многое другое.

Кроме того, планируется освоение расположенного рядом участка для строительства коттеджей, апартаментов (площадь ~ 40 000 м²) и строительство гостиницы на 800 мест (площадь ~ 20 000 м²) (вторая очередь).

Площадь земельного участка 70 000 м²

Площадь застраиваемого участка 60 000 м²

Общая площадь здания 180 000 м²

Вместимость Экоаквапарка 40 000 человек

Объемно-планировочное решение

Границы земельного участка, его положение относительно магистрали - проспекта Луначарского, контур береговой линии, планировка окружающей парковой зоны формируют «силовой контур» определяющий объемное построение и конфигурацию здания в плане.

Здание многоэтажное с цокольным этажом на 4-х метровом стилобате с доминирующим повышенным объемом зала бассейна. Внутренняя структура здания основана на принципе свободной планировки помещений. Основные функциональные блоки раскрываются в центральный зал крытого водного парка с аттракционами длиной 300 м, перекрытый шпренгельными арочными фермами (куполами) пролетом в 100-150 м.

Центральный зал бассейна представляет композицию из нескольких тематических и функциональных зон. Расположенные в едином архитектурном объеме и ориентированные на различные возрастные группы посетителей: бассейны «мать и дитя» для детей 1,5 - 6, 7- 13 и 14 -19 лет, для прыжков в воду, зоны слайдов и подводного плавания, бассейны для инвалидов, зона отдыха «мокрое» кафе.

В каждой функциональной зоне предусматривается установка соответствующих водных аттракционов: горок, каскадов, разновысотных и разно скоростных слайдов, водных лежанок и джакузи, пузырьковых ванн и фонтанов для детей.

Водные аттракционы работают в нескольких управляемых режимах, установка и переключение которых производится при помощи компьютеров в зависимости от заполняемости комплекса.

Возможность комбинирования работы водных аттракционов в различных режимах в сочетании с управляемыми световыми и звуковыми эффектами позволит проводить тематические водные праздники и концерты - «Аква шоу» по специально разработанным сценариям.

Проектом предусматривается возможность всплывания из зала бассейнов в открытый водный парк, где расположены «река» с подогревом воды, «озеро» с холодной водой, русская баня, пляж, дорожки с подогревом.

Вход в зал бассейнов предусматривается через гардероб, турникеты и группу раздевальных помещений (индивидуальные кабины для переодевания, шкафчики для хранения одежды, «сенсорные» души, санузлы).

На втором этаже располагаются спортивно-оздоровительный комплекс (залы тренажерный и шейпинга, салон красоты, массажный кабинет, солярий), VIP - бани и рестораны с барами на 2000 мест.

Связь между функциональными блоками 2 этажа осуществляется через фойе и широкую галерею, открытую по периметру в зал бассейна. Во время проведения «Аква шоу» зал ресторана и галерея используются для размещения зрительских мест.

При оформлении интерьеров комплекса используется новейшие и традиционные высококачественные отделочные материалы -- керамические покрытия, мощение и облицовка естественным камнем различных пород, панели с ламинированной поверхностью, металл и стекло в различных комбинациях, живые и подвергнутые специальной консервации растения.

Архитектурное решение фасадов

Фасады комплекса решены в современном стиле с сочетанием крупномасштабных элементов, соответствующих как характеру окружающей застройки, так и внутренней планировке и модульной структуре здания. Архитектура строится на контрасте доминирующего объема зала бассейнов с распластанной многоэтажной частью. Пластика стен основана на сочетании поверхностей, облицованных фасадными панелями с большими плоскостями витражей.

На фоне довольно глухих, нерасчлененных плоскостей фасада главный вход акцентирован цельным полуциркульным наклонным витражом и открытой ротондой. Со стороны заднего фасада главному входу соответствует цилиндрический, замкнутый в плане двор открытого водного парка.

Архитектура инженерных сооружений решается в едином ключе с наружными стенами аквапарка и ограждением территории.

Наружная отделка стен здания

Наружные стены здания облицованы фасадными системами из цветных металлопластиковых панелей белого и голубого цвета. Витражи и зенитные фонари - алюминиевые анодированные с двухкамерными стеклопакетами. Цоколь облицован Путиловским камнем, гранитными плитами. Вертикальные участки стен стилобата облицованы гранитными плитами, в сочетании с бермами. Ступени - из массива гранита.

Градостроительная ситуация, генеральный план

Участок площадью 7.0 Га расположен на проспекте Луначарского. Участок свободен от капитальной застройки, имеются высокоствольные зеленые насаждения. Участок ограничен с северо-запада улицей Туристической и пансионатом «Лазоревый Берег»; с востока жилые застройки. С юга участок непосредственно примыкает к Черному морю. Рельеф участка спокойный.

Вдоль проспекта Луначарского проходят маршруты городского автотранспорта.

На отведенной территории проектируется курортный центр в составе:

Здания аквапарка;

Зоны для работы сезонных аттракционов с павильонами обслуживания и игровыми площадками для детей;

Открытой и закрытой стоянки на 3000 автомашин;

Торговой зоны при входе на территорию комплекса;

Автозаправочной станции с сопутствующим сервисом на 8 заправочных точек;

Легнего пляжа на берегу моря;

Станции проката лодок, катеров, гидроциклов и инвентаря водных развлечений;

Хозяйственного двора с зоной инженерных сооружений (автоматизированной газовой котельной, очистными сооружениями и резервуаром дождевых нефтесодержащих стоков, РТП, ТП, дренажной насосной станцией, контейнерно-хозяйственной площадкой).

Здание аквапарка главным входом ориентировано на проспект, смещено вглубь участка на 40м от красной линии застройки, центральный объем зала бассейна развернут под углом 60° к проспекту, что усиливает объемное восприятие здания при подходах к участку.

В связи с высоким напором ливневых вод отметка главного входа в здание поднята относительно планировочной отметки земли, что позволило организовать вокруг здания систему берм и подпорных стен, активно участвующих в объемно-пространственной композиции и обеспечивающих связь здания с ландшафтом.

Решение генерального плана основано на принципе четкого функционального зонирования с разделением потоков посетителей и системы обслуживания.

Вокруг здания запроектирован кольцевой проезд, обеспечивающий доступ пожарных автомашин. Хозяйственный двор, являющийся расширением кольцевого проезда, расположен на восточной границе участка, удален от проспекта Луначарского на 80 м. Здесь же проектируется служебный вход в здание и стоянка служебных автомашин.

На основе исследования рынка, конкуренции и маркетинговых исследований составлен наиболее пессимистический прогноз на прибыль от работы аквапарка за 3 года после завершения строительства.

Прогноз объемов реализации

№ п/п	Наименование	Сумма €.
1	Стоимость реализованной продукции	560 000 000
2	Затраты на эксплуатацию аквапарка	20 000 000
3	Строительный процесс	190 000 000
4	Налоги	45 000 000
Итого:		305 000 000

Баланс денежных расходов и поступлений - это документ, позволяющий оценить, сколько денег нужно вложить в проект, причем в разбивке по времени, то есть до начала реализации и уже по ходу дела. Главная задача такого баланса (его еще называют балансом денежных потоков) - проверить синхронность поступления и расходования денежных средств, а значит проверить будущую ликвидность предприятия при реализации данного проекта. Отсюда вытекает информация для определения общей стоимости проекта.

Баланс денежных потоков

№	Наименование видов затрат.	Период строительства €	Период работы аквапарка €
1	Поступления денежных средств, всего	190 000 000	-
2	Выручка от реализации		
3	Расходы денежных средств, всего:	190 000 000	
4	в том числе:		
5	переменные расходы	140 000 000	
6	постоянные расходы	50 000 000	
7	разное (покупка оборудования)		
8	Прибыль за период	0	305 000 000
9	Остаток на конец периода	0	305 000 000
10	Балансовый остаток на начало периода	60 200	60 200
11	Балансовый остаток на конец периода	60 200	305 060 200

Доходы и расходы

№ п/п	Наименование	Сумма €
1	Доходы от работы аквапарка	560 000 000
2	Себестоимость	190 000 000
3	Затраты на эксплуатацию аквапарка	20 000 000
4.	Валовая прибыль от работы аквапарка	350 000 000
5	Налоги	45 000 000
6	Чистая прибыль	305 000 000

Показатели экономической эффективности проекта

Показатель	Значение
1. Ставка дисконтирования	14%
2. Срок окупаемости (с начала эксплуатации)	3 года
3. Чистый дисконтированный доход - NPV, €.	176 900 000
4. Индекс прибыльности - PI	2,19
5. Внутренняя норма доходности - IRR	172,4%
6. Период расчета	36 месяцев
7. Индекс рентабельности IP	2,08

Экономическая эффективность и риски

Одним из важнейших факторов, влияющих на успешную реализацию и обеспечивающим планируемый срок возврата инвестиций, является прогнозируемая высокая посещаемость аквапарка. Предпосылками к этому являются следующие обстоятельства:

1. Уникальность объекта и отсутствие конкуренции:

«Тропический Экоаквапарк» станет первым центром водных развлечений подобного масштаба, как в Геленджике, так и в России. Таким образом, он будет доминировать на рынке подобных услуг.

В связи с этим: во-первых, ожидается существенный всплеск спроса, вызванного интересом к новому уникальному зрелищу и развлечению, во-вторых, доминирующее положение дает большие возможности для маневра в области ценовой политики и управления аквапарком

2. Высокий спрос на водные развлечения:

Спрос на водные развлечения, по оценкам специалистов, только в Геленджике составляет около 80 000 человек в день. Объектов, подобных такому «Экоаквапарку», в городе и области нет, а потребность в водных развлечениях покрывается лишь на 30% за счет услуг пляжей и открытых аквапарков.

Согласно проектным проработкам, пропускная способность «Экоаквапарка» составит около 30 000 посетителей в сутки, что сможет покрыть спрос на водные развлечения более чем на 50 %.

Потенциальные посетители «Тропического Экоаквапарка»:

- население Краснодарского края
- население Геленджикского района и области
- туристы (ежегодно)

В таком случае срок окупаемости проекта может быть значительно короче прогнозируемого.

3. Удобное расположение и хорошая транспортная доступность:

Жители отдаленных районов могут добираться до «Экоаквапарка» как на автомобилях, так и на городском транспорте / аквапарк удобно расположен на пересечении проспекта Луначарского и ул. Туристической.

Для удобства автомобилистов в комплекс «Экоаквапарка» включены:

открытая и закрытая теплая автостоянки, автозаправочная станция, пункт автосервиса.

Перспективными планами развития городского транспорта предусматривается строительство еще одной ветки метрополитена непосредственно в район, где расположен «Экоаквапарк», а также строительства монорельсового транспорта на опорах, который свяжет район аквапарка с другими районами города.

4. Активное продвижение услуг «Экоаквапарка»:

Посещение «Экоаквапарка» группами школьников планируется осуществлять в рамках городской программы «здоровый школьник», финансируемой в основном из городского бюджета. Важно отметить, что в рамках этой программы школьники без ущерба для учебы могут посещать «Экоаквапарк» в наименее загруженные часы, выравнивая тем самым пиковые нагрузки и поток доходов.

Для привлечения туристов, а также жителей страны планируется целевая программа совместной работы с туристическими фирмами по разработке специальных туров с посещением «Экоаквапарка». Помимо дополнительного сегмента потребительского спроса и соответствующих дополнительных доходов, это также способствует выравниванию загрузки «Экоаквапарка».

Для размещения таких туристов во второй очереди проекта планируется строительство гостиничного комплекса. Сейчас в городе реализуется масштабная программа строительства гостиниц, в связи с чем точный маркетинг доходов гостиницы при «Экоаквапарке» пока невозможен.

В течение первого года эксплуатации «Экоаквапарка» планируется потратить порядка 500 000 € на проведение рекламной кампании.

5. Благоприятная экономическая ситуация в регионе:

Согласно статистическим данным за последний год значительно увеличилась платежеспособность населения, что также увеличивает вероятность высокой посещаемости «Экоаквапарка». Экономистами прогнозируется продолжение опережающего роста платежеспособного спроса по отношению к инфляции в ближайшие годы на фоне укрепления политической стабильности и экономического роста в стране независимо от цен на нефть и газ на мировом рынке.

В настоящее время, городскими властями осуществляется ряд программ по повышению привлекательности Геленджика как одного из центров туризма, поэтому в ближайшие годы следует ожидать значительного, в несколько раз, увеличения посещения города, как русскими, так и иностранными туристами. Уже через 2 года потенциал города оценивается специалистами примерно в 10 миллионов туристов в год.

6. Разнообразие и популярность услуг Экоаквапарка:

Аквапарк состоит из различных зон и легко изменяемых модульных сегментов, предоставляющих услуги, способные удовлетворить спрос различных возрастных и социальных групп населения. Так, предусмотрены зоны для активного и пассивного отдыха, специально оборудованные зоны для инвалидов, зоны для детей разных возрастов и прочее.

Проведение театрализованных представлений на воде - «Аква шоу», помимо привлечения дополнительных доходов, усиливает общую привлекательность аквапарка.

7. Современные аттракционы и оригинальные интерьеры:

Предполагается оснастить аквапарк самыми современными аттракционами, включая уникальный на сегодняшний день «Флоу райдер» (имитатор гребня океанской волны для серфинга), а также оригинальными развивающими аттракционами компании «ИНКО». Все это должно значительно усилить привлекательность аквапарка.

8. Доступные цены:

Для обеспечения массового спроса предусмотрено значительное снижение стоимости входных билетов. Средняя стоимость посещения аквапарков в Европе составляет €60-100, тогда как в проекте предусмотрена стоимость посещения €50 при сопоставимом качестве и разнообразии предоставляемых услуг и уровне сервиса;

9. Круглосуточный режим работы:

Планируется, что Аквапарк будет открыт для посещения практически круглосуточно (технологический перерыв - 2 часа), что позволит получить максимальную отдачу от эксплуатации комплекса и в более равномерном режиме загружать оборудование, избегая как пиковых нагрузок, так и переходных режимов.

Заключение

Разработан бизнес-план инвестиционного проекта на строительство Экоаквапарка в г. Геленджик.

В проект будет вложено в рамках инвестиционного финансирования 190 000 000 € в течение 2015-2017года. Чистый дисконтированный доход от реализации проекта составляет 176 900 000 € (с учетом ставки дисконтирования 14%), что говорит о том, что проект окупает себя за рассчитываемые 3 года.

График поэтапного финансирования Инвестиционного проекта

№ п/п	Наименование работ (содержание работ этапа)	Срок выполнения работ	Перечисление денежных средств (капитальных вложений) на финансирование работ		
			Сторона по Договору	Срок перечисления (дата)	Общая сумма, тыс. рублей
1.	Пред. Проектная подготовка:	2 мес.	ИНВЕСТОР	Июнь 2015 г.	2 440 000
	Юридическое оформление земельного участка	1 мес.	-----	Июнь 2015 г.	2 400 000
	Разработка Эскизного проекта	2 мес.	-----	Июнь 2015 г.	40 000
2.	Проектирование:	5 мес.	ИНВЕСТОР	Август 2015 г.	700 000
	Разработка проектно-сметной документации	4 мес.	-----	Август 2015 г.	640 000
	Согласование проектной и разрешительной документации	1 мес.	-----	Ноябрь 2015 г.	60 000
3.	* Строительство объекта	2 года.	ИНВЕСТОР	Декабрь 2015 г.	9 200 000
4.	Сдача объекта в эксплуатацию	3 мес.	ИНВЕСТОР	Декабрь 2017 г.	200 000

Общие показатели:

Площадь участка - 15 га;

Площадь застройки – 130 000 м²;

Площадь водного участка застройки «Наутилус» – 30 000 м²;

Общая площадь МФК – 340 000 м²; Максимальная высотная отметка – 38 м.

Размещаемое количество машиномест – 6 000 м/м.

Предполагаемая сумма инвестиций в проект составит 300 000 000 евро или 18 000 000 000 рублей.

Срок проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию 3 года.

Срок окупаемости проекта 3 года.

По официальным данным департамента туризма Краснодарского края, только зарегистрированных отдыхающих в городе Геленджике на 2014 год составил 3 600 000 человек, на 2015 год ожидается 5 000 000 человек и наплыв туристов с каждым годом, будет расти.

На основании официальных данных, мы можем спрогнозировать посещаемость нашего комплекса.

График работы – круглогодично, без выходных, 18 часов в сутки, 360 дней. (с 9-00 часов утра до 3-00 ночи, 2 смены).

Первая очередь строительства.

МФК – Количество посетителей: VIP карта клиента

В сутки – 2 смены по 8 часов + (тех час) предполагаемая загруженность: – 10 000 чел./смену; 20 000 чел./сутки.

Расчетная посещаемость 50% - 10 000 чел./сутки

Расчетная посещаемость в год – 3 600 000 чел.

Входной абонемент, стоимость 200 руб./чел. на 8 часов.

Расчетный доход за абонементы 200 руб. x 3 600 000 чел. = 720 000 000 руб./год

1. Аквапарк

Посещаемость 10 000 чел./сутки

Стоимость билета – 1 000 руб./чел; 125 руб./час

Расчетный доход – 1 000 руб. x 3 600 000 чел. = 3 600 000 000 руб./год

2. Зоопарк

Посещаемость 5 000 чел./сут.

Стоимость билета – 100 руб./чел.

Расчетный доход – 100 руб. x 1 800 000 чел. = 180 000 000 руб./год



3. Парк аттракционов

Посещаемость 5 000 чел./сут.

Стоимость билета 500 руб.

Расчетный доход 500 руб. x 1 800 000 чел. = 900 000 000 руб./год

4. Детский городок

Посещаемость 1 000 чел/сут.

Стоимость билета 200 руб./смена

Расчетный доход 200 руб. x 360 000 чел. = 72 000 000 руб./год

5. Дельфинарий (без представлений) входит в центр дельфин - терапии посещение бесплатно.

6. Шоу танцующих фонтанов

2 представления в сутки в темное время суток.

Посещаемость 2000 чел.

Стоимость билета 500 руб.

Расчетный доход 500 руб. x 720 000 чел. = 360 000 000 руб./год.

7. Аквариум с тоннелями - 1000 м2 (посещение бесплатно)

8. Многозальный кинотеатр

6 залов по 300 мест, общей вместимостью 1800 мест

5 сеансов в сутки. Общая пропускная способность 9 000 чел./сут.

При 50% загруженности согласно расчетам – 4 500 чел./сут.

Стоимость билета 300 руб.

Расчетный доход 300 руб. x 4 500 чел./сут. x 360 суток = 486 000 000 руб./год

9. Закрытый склон, Сноу-парк, ватрушечные трассы, каток и дорожки для катания на коньках.

Посещаемость 10 000 чел./сут.

Стоимость билета 1 000 руб.

Расчетный доход 1 000 руб. x 3 600 000 чел. = 3 600 000 000 руб./год

10. Площади, сдаваемые в аренду

Сдача площадей в аренду.

Общая площадь 130 000 м2

Арендная плата за м2 – 1 000 руб./4мес. x 12 мес. = 12 000 руб./год.

Расчетный доход 12 000 руб./год x 130 000 м2 = 1 560 000 000 руб./год

Итого суммарный доход от первой очереди: - 11 478 000 000 руб./год



Вторая очередь строительства

Водная зона 30 000 м2 Остров «Наутилус» (вторая очередь)

Оптимистичный прогноз – Стоимости реализации проекта «Наутилус» составляет:

Гостиничный комплекс: VIP Апартаменты: 300 номеров x 6 000 руб./сут. x 240 сут./год = 432 000 000 руб./год

Площади сдаваемые в аренду: 50 000 м2 x 2 000 руб./м2/мес. x 12 мес. = 1 200 000 000 руб./год

Марина (пристань) абонемент: 200 мест x 15 000 руб./мес. x 12 мес. = 36 000 000 руб.

Марина (пристань) по час: 100 мест x 150 руб./час x 18 час x 30 д. x 6 мес. = 48 600 000 руб./год

Отдых и Развлечения для разовых посетителей: 5 000 чел./д. x 500 руб./д. x 180 д./год = 450 000 000 руб./год

Годовой доход от эксплуатации Острова: **2 166 600 000 руб.**

Вторая очередь строительства (через 1 год после начала основного строительства)

Жилая зона (вторая очередь) Общая площадь – 90 000 м2

Гостиничный комплекс

Оптимистичный прогноз - Стоимости реализации проекта гостиничного комплекса составляет:

По гостинице:

100 номеров (апартаменты - люкс) x 3 000 руб./сут. x 240 сут./год = 72 000 000 руб./год

100 номеров (трех местные) x 2 500 руб./сут. x 240 сут./год = 60 000 000 руб./год

200 номеров (двух местные) x 2 000 руб./сут. x 240 сут./год = 96 000 000 руб./год

100 номеров (одна местные) x 1 000 руб./сут. x 240 сут./год = 24 000 000 руб./год

100 номеров (групповые) x 3 000 руб./сут. x 240 сут./год = 72 000 000 руб./год

Всего: по гостинице – **324 000 000 руб./год**

По бунгалo:

96 номеров (семейные) x 4 000 руб./сут. x 240 сут./год = **92 160 000 руб./год**

Всего доходов за год эксплуатации – **416 160 000 руб./год**

Комплекс апартаментов

Общая жилая площадь – 60 000 м2

Цена реализации – 80 000 руб./м2

Расчетный доход – 80 000 руб./м2 x 60 000 м2 = **4 800 000 000 руб.**

Общий предполагаемый доход за первый год эксплуатации второй очереди составит: **7 382 760 000 руб./год**

В последующие годы доход составит от – **2 582 600 000 руб./год**

Всего планируемых доходов за первый год эксплуатации – 7 382 760 000 руб./год + 11 478 000 000 руб./год = **18 860 760 000 руб.**

В последующие годы доход комплекса составит не менее – 11 478 000 000 руб./год + 2 582 600 000 руб./год = **14 060 600 000,00 руб./год**

Таким образом, Мы с уверенностью заявляем, что проект окупится за 3 года.

