



Аграрен университет – Пловдив, Научни трудове, т. LXII, кн. 2, 2020 г.
Юбилейна научна конференция с международно участие
*Перспективи пред аграрната наука и иновации за устойчиви
продоволствени системи*
Agricultural University – Plovdiv, Scientific Works, vol. LXII, book 2, 2020
Jubilee Scientific Conference with International Participation
Perspectives on Agricultural Science and Innovations for Sustainable Food Systems



[DOI: 10.22620/sciworks.2020.02.009](https://doi.org/10.22620/sciworks.2020.02.009)

ОЦЕНКА НА ПРОЕКТ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА КЪЩА ЗА СЕЛСКИ ТУРИЗЪМ EVALUATION OF A PROJECT FOR BUILDING A HOUSE FOR RURAL TOURISM

Елка Генова, Иван Пенев
Elka Genova, Ivan Penov

Аграрен университет – Пловдив
Agricultural University – Plovdiv

elisgen@yahoo.com

Резюме

Развитието на туристическия сектор в България и в частност на селския туризъм като алтернативен вид туризъм се явява едно от решенията за постигане на целите на ОСП за достигане на повишен индекс на човешко развитие в селските райони. Чрез развитието на този икономически отрасъл е възможно да се осигури приемлив стандарт на живот на хората от селските райони, да се запази културното наследство и същевременно да се спомогне за опазване на околната среда. Наблюдават се тенденции за промени в потребителски нагласи като отдръпване от масовите форми и предпочитания към алтернативните форми на туризма. Това от своя страна променя и предприемаческия бизнес в отговор на повишените потребителски интереси.

В настоящата статия е направена оценка на проект за преустройство на къща („Каракушевата къща” в с. Свежен) за селски туризъм. Анализирани са четири сценария, при които обектът може да работи след неговото изграждане. Изведени са препоръки за политиките за развитие на алтернативни дейности в селските райони.

Ключови думи: инвестиционен проект, анализ, оценка, селски туризъм

Abstract

The development of the tourism in Bulgaria and in particular of rural tourism is a way for achieving one of the CAP objectives- increased index of human development in rural areas. Through the development of tourists' sector, it is possible to ensure an acceptable standard of living for people, to preserve the cultural heritage and at the same time to help protect the environment. There are

tendencies for changes in consumer preferences from the mass forms to alternative forms of tourism. This in turn changes the entrepreneurial business in response to increased consumer interests.

In the present article an assessment of a project for reconstruction of a house ("Karakusheva house" in the village of Svezhen) for rural tourism is made. Four scenarios are analyzed in which the site can operate after its construction. Recommendations for policies for the development of alternative activities in rural areas have been made.

Key words: investment project, analysis, evaluation, rural tourism.

ВЪВЕДЕНИЕ

Аграрната и социална политики разглежда селският туризъм като форма на диверсификация на дейностите и увеличаване доходите на семействата в селските стопани (Николова и Линкова, 2009; Цинговски, 1980). Според Алексиева и Стамов (2005) селският туризъм е „туризъм в селски региони, при който се задоволяват интересите на туристите към традиции, бит, култура, селскостопански и други специфични дейности, както и към природните, исторически и културни дадености на съответния регион, при спокойствие и непринудени човешки взаимоотношения“. Може да се приеме, че вида на селския туризъм се определя от потребностите, които той задоволява, а формите му – от начина и особеностите при практикуването му в селска среда. Селският туризъм е специализиран вид туризъм, той предлага определен, нетрадиционен, специфичен туристически продукт. Основните моменти на селския туризъм: познавателен, рекреационен, икономически и социален се превръщат в основни мотиви за потребителско търсене на селския туристически продукт. Това обстоятелство налага необходимостта от проучване на факторите, които привличат и мотивират потенциалните инвеститори и потребители на селския туризъм.

Факторите, от които зависи развитието на туризъм в селски райони са: наличието на подходяща инфраструктура, подходящи природни и антропогенни ресурси, атракции, и други. Слабата предприемаческа активност в селските райони е пречка за оползотворяването на вътрешните ресурси на местната икономика и за засилване на вертикалните и хоризонтални връзки в икономиката. Затова е необходимо да се подпомага развитието на предприемаческите умения, да се насърчават бизнес инициативите на местните жители и да се подобрява бизнес средата в селските райони.

В настоящата статия е направена оценка на проект за преустройство на къща за селски туризъм. Тя е известна с името „Каракушевата къща“ и се намира на територията на село Свежен, община Брезово, област Пловдив. Къщата е архитектурно-строителна недвижима културна ценност с категория „ансамбловое значение“ Обектът попада в границите на архитектурно-историческия резерват „Старинната част на село Свежен“. Селото е разположено в западната част на Сърнена Средна гора, на 740 метра надморска височина. Намира се на 197 км. от гр. София, на 32 километра от Карлово и на 68 километра от Пловдив.

Архитектурно-историческият резерват Свежен, включва сто къщи . В резервата се намират: Паметник на загиналите във войните за национално обединение; Паметник на полк. Владимир Серафимов – Освободителя на Родопите; Къща-музей на полк. Серафимов; Църквата „Св. Св. Петър и Павел“; Реставрирана плевня, която е използвана от Васил Левски за скривалище. В близост до село Свежен се намира Гробът на Хаджи Димитър, манастира „Рождество Богородично“ както и мегалитните светилища „Слънчевата стела“ и „Яйцето на змеицата“.

МАТЕРИАЛИ И МЕТОДИ

За да се оцени проекта сме избрали следните динамични методи за оценка: Нетен паричен поток; Нетната настояща стойност; Вътрешна норма на възвращаемост; Рентабилност на инвестицията; Срок на откупуване и Финансова устойчивост.

Сума на нетния паричен поток (NCF) е показател, който ни дава информация за размера на нетните приходи от проекта, като не се взема в предвид стойността на парите във времето. Той се изчислява като от приходите извадим разходите и прибавим амортизациите. Нетната сегашна стойност (NVP) е показател който дава същата информация както предния показател, но отчита стойността на парите във времето. Той се изчислява като се умножи съответно нетния паричен поток за целия жизнен цикъл на проекта с избран дисконтов фактор и получените стойности се съберат. Ако получената сума е положително число – проектът е приемлив, при отрицателна стойност или нула е необходим допълнителен анализ.

Вътрешната норма на възвръщаемост (IRR) представлява дисконтовия процент които прави сумата на нетния паричен поток равна на нула или с други думи процента при които приходите са равни на разходите. Този показател е критерий за цената на капитала, вложен в инвестиционните проекти. Проект с по-висока норма на възвръщаемост говори за по-висока ефективност на бизнеса.

Рентабилността на инвестицията се изчислява като отношение между дисконтираните доходи (парични потоци) и дисконтираната инвестиция. Рентабилността на инвестицията се разбира като дохода, който всеки един инвестиран лев ще осигури.

Срокът на откупуване (PBP) е броят на годините, необходими за пълното възвръщане на първоначалните разходи. Той се определя като отношение на инвестицията и нетния паричен поток. В изследвания случай паричните потоци по години са различни и поради това срокът на откупуване е определен на базата на акумулираната сума на дохода по години.

Финансовата устойчивост на проекта се изследва чрез разработване на сценарии отразяващи промени във външната среда в дългосрочен план.

Проектът включва изграждане и реставрация на съществуващата жилищна сграда в оригиналния ѝ вид, както и изграждане на нова част на мястото на съществуващата плевня. Предвижда се обектът да бъде с капацитет 15 места за настаняване. Механата за гостите на къщата също е с капацитет 15 места. В обекта ще се ползва барбекю с градина. В двора ще

има оформена релакс зона и зона за деца. Всички стаи за настаняване ще разполагат с: тераса, панорамна гледка изглед към планината; телевизор със сателитни програми; интернет, WiFi; минибар; самостоятелен санитарен възел. Отличителната черта на къщата за гости е, че предлаганите услуги са в автентична културна ценност, преплетени с атракции от занаятчийството и кулинарията. На гостите ще се предлагат основни и допълнителни услуги. Те са разработени на базата на проведено маркетингово проучване на потребностите на потенциалните клиенти.

Основно ще се предлагат два туристически пакети: Нощувка с закуска - ВВ (Bed and Breakfast) и Нощувка със закуска и вечеря - НВ (Half Board). Като безплатни допълнителни услуги ще се предлагат, (1) възстановяване в релакс зоната на двора, включващо: слънчеви бани на дървени шезлонги; сенотерапия, лечебно ходене по трева; (2) Физически натоварвания за психическо разпускане, включващи: цепене на дърва с брадва; косене на трева, копане с мотика; обработка на почва. Като платени допълнителни услуги, ще се предлагат; (1) групови занимания за собственоръчна изработка на сувенири; (2) кулинарно обучение в „Кухнята на баба“; (3) Панорамна разходка с каручка из селото; (4) разходка с джип Фотосафари; (5) кошница за пикник.

РЕЗУЛТАТИ И ОБСЪЖДАНЕ

На база на направеното проучване бе съставен план на годишната заетост. Като начало е изчислен пълният капацитет (100% заетост) на обекта с разполагаемата леглова база от 15 легла, които се равнява на 5 472 бр.нощувки. Изчислена беше още заетостта по тримесечия и съответно от 1^{-та} до 3^{-та} година, когато се очаква процента заетост да е по-нисък, и след 4^{-та} година. Като стартиращ обект за първата година се предвижда 39.5% заетост (2 161 бр. нощувки), през втората – 47% (2 599 бр. нощувки), през третата година – 57.50% (3 146 бр. нощувки) и през четвъртата година – 67.50% (3 694 бр. нощувки).

Приходите за фирмата са формират от всичките платени от клиента туристически услуги. Те са изчислени на база годишната заетост, усвоени основни пакети и платени допълнителни услуги. В цените на основните пакети са включени 9% ДДС (съгласно Закона за ДДС и облагане на туристическите услуги) и туристическата такса. В цената на допълнителните туристически услуги е начислен 20% ДДС.

Общата стойност на инвестиционните разходи възлиза на 288 390 лв., от които разходите за обзавеждане и оборудване са 48 085 лв. Материалните разходи са разделени условно на фиксирани и променливи. Фиксираните разходи са годишните разходи, които независимо от посещаемостта, обектът трябва да покрива. В тази категория са включени: данъци, застраховки, такси, счетоводно обслужване, поддръжки, абонаменти и др. и възлизат на 9 820 лв годишно. Към променливите материални разходи са включени разходите, направени за използваните услуги, консумативи, вода, храна и др. Тези разходи се променят в зависимост от заетостта на обекта. След третата година, при достигане на 68% заетост, те възлизат на 71 877 лв. годишно.

Предвижда се обектът да се обслужва от членовете на семейството. Назначеният персонал ще се състои от трима служители: 1 управител и 2-ма работника. Трудовите разходи включват заплати и осигуровки на служителите и възлизат на 29 793.12 лв. годишно. Част от тези разходи може да са фиксирани и част променливи в зависимост от организацията на дейността. Амортизациите са фиксирани разходи, но са и част от нетния паричен поток. В първите години на проекта те възлизат на 17 527 лв, а в края намаляват до 9 400 лв.

За да се даде оценка и отговор на въпроса за рентабилността на инвестицията са разработени четири сценария, отразяващи различни икономически ситуации в дългосрочен период.

При реалистичният сценарий финансирането на проекта ще се извърши със собствени средства на инвеститора. Паричните потоци са пресметнати за моментната икономическа обстановка и при цени на основните услуги съответно за пакета ВВ – 30.00 лв. и пакета НВ – 45.00 лв., Посещаемостта при период на развитие е приета за 39%, а в период на утвърждаване 67%. В този случай, нетна настояща стойност (NPV) от 201 039 лв. е положително число, което ни показва, че приходите, които ще получим след направените разходи са оправдани, има добра доходност при дисконтов фактор 7%. По този показател може да кажем, че проекта е финансово привлекателен. Вътрешната норма на възвръщаемост (IRR) е 19%. Това ниво може да се приеме като задоволително за инвеститора. Рентабилността на инвестицията е > 1. Срокът на откупуване е 5 години, което е приемливо за този вид инвестиция. От така направеният анализ на получените резултатите може да се заключи, че инвестиционния проект може да бъде реализиран и да донесе доходност на предприемача.

Таблица 1: Показатели за оценка при различните сценарии
Table 1 Evaluation indicators for different scenarios

| Показател:/Сценарии | Реалистичен | С подпомагане | Спад в икономическото развитие | Спад в икономическото развитие и подпомагане |
|---------------------|-------------|---------------|--------------------------------|--|
| NCF, лв. | 435 083 | 555 235 | 71 662 | 191 814 |
| NPV при 7%, лв. | 201 039 | 305 984 | -27 359 | 77 587 |
| IRR,% | 19 | 27 | 5 | 14 |
| PBP, год. | 5 | 4 | 8 | 4 |
| Pi | 1,7 | 2,06 | 0,91 | 1,27 |

Източник: Собствено проучване/Own research

При втория сценарий приемаме същите условия както при реалистичния но проекта получава подпомагане по ПРСС, мярка 6.4, в размер на 50% от допустимите разходи. В този случай нетната настояща стойност при 7% е положително число (395 984 лв.). Вътрешната норма на възвръщаемост е 27%. Стойността на рентабилността на инвестицията е 2,6 и проектът може да се осъществи без колебания. Срокът на откупуване е 4 години, по-кратък с 1 година от предходния сценарий. При този сценарий

проекта може да бъде реализиран от предприемача с високо ниво на доходност и сигурност.

При третия сценарий условията са както при реалистичния, но със отчитане на спад в икономическото развитие на страната, което може да се дължи на различни фактори като например икономическа криза. Това би намалило посещаемостта на обекта, което приемаме, че е - 30%. В този случай, нетната настояща стойност при 7% е отрицателна. Вътрешната норма на възвръщаемост - 5%, а срокът на откупуване е 8 години. Рентабилността на инвестицията е под 1. В този случай проектът е рискован, но все пак осъществим, тъй като сумата на нетния паричен поток е положително число (130 945 лв).

Четвъртият сценарий е комбинация от втория (подкрепа по ПРСР) и третия, наличие на спад в икономическото развитие на страната. Този сценарий е комбинация от една добра и една лоша ситуация, в която може да се изпадне при реализацията на проекта. Нетна настояща стойност е положителна при дисконтиране с 7%, вътрешната норма на възвръщаемост е 14%, срокът на откупуване е 4 години, а рентабилността на инвестицията е 1,27. При този сценарий, проектът ще може да издържи и на икономически сътресения.

ИЗВОДИ

Успехът на бизнеса в съвременната икономика зависи преди всичко от добре планираните инвестиции. Разработването на проект за изграждане на къща за селски туризъм „Каракушевата къща” в село Свежен цели да покаже целесъобразността на инвестицията.

При първия сценарий, който отразява настоящата икономическа ситуация и предвижда инвестицията по изграждането на обекта да е изцяло за сметка на семейството, е приемлив и би осигурил добър доход и възвръщаемост на инвестициите. Вторият сценарий, при настоящото икономическо състояние, но с подпомагане по ПРСР, е много по-привлекателен от гледна точка на икономическите показатели. Проектът отговаря на изискванията за финансиране по Европейската програма и има реални шансове да бъде реализиран. Икономическото развитие оказва сериозно влияние върху инвестиционните проекти. При третия сценарий, икономическа криза проектът е рисков, но все още осъществим. Четвъртият сценарий, при който проекта е получил подпомагане по ПРСР, но се изпълнява в условия на икономическа криза, ще може да се реализира и да донесе доходи на инвеститора.

Бизнес идеята е съвместима с наличните ресурси и има изградена стратегия и потенциал за успешна реализация. Най-добрият и препоръчителен вариант към инвеститора е да осъществи инвестиционния проект с финансиране по Европейската програма за развитие на селските райони. В този случай рискът е най-малък и проекта ще бъде успешен дори и в критична обстановка.

На база на дискутираните сценарии, може да направим следните изводи за политиките за развитие на алтернативни дейности в селските

райони. Първо, мерките в ПРСР за тези дейности са полезни в смисъл, че увеличават стимулите за развитие на тези дейности. Второ, те намаляват риска за бизнеса при възникване на икономически сътресения. Дребният и средният бизнес в селските райони на България все още е неукрепнал. Без него, обаче, тези райони не биха могли да се развият и задържат населението.

REFERENCES

- Aleksieva Y., Stamov St., 2005. Spetsializirani vidove turizam. Selski turizam. izd. Kota, Stara Zagora, (9).*
- Nikolova M., Linkova M., 2009. Barieri pred razvitiето na selskiya turizam v Balgariya. Dialog, 5 (31).*
- Cingovski J., 1980. Abia sericea – new species for the fauna of Macedonia (Hymenoptera, Cimbicidae). Fragmenta Balcanica, Mus. Mac. Sci. Nat. Tom XI, №1 (243).*