

Forest Escapes

Pihenés a természetben..., ahol jobb, mint otthon...



Bevezető

A Forest Escapes egy egyedülálló projekt, amely a természetben töltött pihenés és kikapcsolódás iránt fogékony vendégeket célozza meg. A projekt célja erdei menedékhelyek létrehozása, amely modern, környezetbarát faházakból áll, különböző méretekből és felszereltséggel.

Minden igényt is kielégítő, a természet legalább 50 árnyalatát és még annál is több szépségét bemutató, exkluzív tervezésű, és a luxus ízével gazdagon megspékelt tóparti villák pihenésre vágyóknak.

A terület rendezése a természeti érték megőrzésének komoly és felelős figyelembevételével történt.

A birtokhoz közvetlenül néhány méterre lévő halastó, panoráma teraszról nyíló medence, jakuzzi, szauna, grill terasz és a megfizethetetlen nyugalom a tartozék, ahol jobb, mint otthon.

Olyan hely, ami ott és akkor csak a tiéd, biztosítja a kellő magánszférát, nyugalmat és mesébe illő természeti élményeket és életre szóló kalandokat.

- 12-15 faház megépítése Galambos Lajos boldogasszonypusztai birtokán
- Elsődlegesen kisebb, párok számára kialakított faházak (2-4 fő)
- Különböző stílusú épületek ("A-frame", modern "skandináv")

Prémium felszereltség:

- Saját medence, jacuzzi és szauna
- Horgászati lehetőség a közeli tavaknál

A projekt létrehozásának költségei

A projektet építési kivitelezésében egy a régióban elismert építőipari vállalat működik közre, amely energiatakarékos, előregyártott házak kivitelezésére szakosodott, kanadai SIP (Strukturált Szigetelt Panel) technológiával. A cég 2005 óta működik, több mint 2,390 projektet valósított meg, és 21 képviseleti irodával rendelkezik Európa szerte. A cég gyors kivitelezési idővel, magas minőségi szabványokkal és fenntartható építési gyakorlatokkal tűnik ki.

Szerkezeti és Belső Munkálatok Költsége

- **Szerkezet:** 750 EUR/m²
- **Belső munkálatok:** 200 EUR/m²

Típusházak Mérete és Építési Költsége

- **Dalvik "Konténer" ház:** 42 m², teljes költség: 39 900 € (950 €/m²)
- **Derby "Kisebb A-Frame" ház:** 50 m², teljes költség: 47 500 € (950 €/m²)
- **Gorn "Modern skandináv" ház:** 59 m², teljes költség: 56 050 € (950 €/m²)
- **Heywood "Nagyobb A-frame" ház:** 69 m², teljes költség: 65 550 € (950 €/m²)
- **Boras "modern skandináv" ház:** 78 m², teljes költség: 74 100 € (950 €/m²)

Fő költségmutatók

A fenti összefoglaló alapján jól látható, hogy a házak építési költsége egységesen 950 €/m², amely tartalmazza a szerkezeti és belső munkálatokat is. További munkálatok óradíja 80 €/fő.

Alap költségek

Tétel	Összeg (EUR)
Ingtalan (erdő) bekerülési értéke	500 000
Felmérési költségek	5 000
Közműfejlesztés	57 750
Alapozás (fogadó szerkezet)	102 243.45
Összesen	664 993.75

1. táblázat. Alapköltiségek

Építési költségek

Tétel	Mennyiség (db)	Költség/darab (EUR)	Összeg (EUR)
Dalvik ház	1	39 900	39 900
Derby ház	2	47 500	95 000
Gorn ház	2	56 050	112 100
Heywood ház	3	65 550	196 650
Boras ház	4	74 100	296 400
Bútorzat	12	12 000	144 000
Jacuzzi	12	8 000	96 000
Szauna	12	2 500	30 000
Padlófűtés (anyag)	12	1 500	18 000
Klíma	12	500	6 000
Utak	1	15 000	15 000
Összesen			1 049 050

2. táblázat. Építési költségek

Finanszírozás

Az **Alap költségek** és **Építési költségek** összessége alapján a projekt induló költsége **1 714 043 €**.

A projekt finanszírozási igénye **1 500 000 €**.

Hiteltörlesztés

Hitel igény: € 1 500 000,00
Kamat: 4%
Futamidő (év): 10
Annuitás^a : **€ 184 936,42**

^aAz annuitás képlete:

$$A = \frac{P \cdot r}{1 - (1 + r)^{-n}}$$

ahol A az éves törlesztőrészlet, P a hitel összege, r az éves kamatláb, és n a futamidő években.

Árbevétel

Az árbevétel becsléshez elengedhetetlen a piaci alapú összehasonlítás. Az erdei elvonuló kabinok és hasonló szolgáltatások átlagos éjszakánkénti ára **250 €**. Ezzel az inputtal becsülhető az éves árbevétel **12 ház** esetében 100 éjszaka/év az 1.évtől **20%-os kihasználtság növekedéssel**.

Üzleti Terv

Cashflow Tervezet

Évek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Maradványérték ⁵
Kihasznátltság (nap/év)	100	120	144	173	207	249	299	300	300	300	300
Árbevétel (EUR)¹	300 000,00	360 000,00	432 000,00	518 400,00	622 080,00	746 496,00	895 795,20	900 000,00	900 000,00	900 000,00	-
Hiteltörlesztés (EUR) ²	-184 936,42	-184 936,42	-184 936,42	-184 936,42	-184 936,42	-184 936,42	-184 936,42	-184 936,42	-184 936,42	-184 936,42	-
Humán költség (EUR)	-50 000,00	-50 000,00	-50 000,00	-50 000,00	-50 000,00	-50 000,00	-50 000,00	-50 000,00	-50 000,00	-50 000,00	-
Admin. költségek (EUR)	-5 000,00	-2 000,00	-2 000,00	-2 000,00	-2 000,00	-2 000,00	-2 000,00	-2 000,00	-2 000,00	-2 000,00	-
Energia (EUR)	-47 272,73	-47 272,73	-47 272,73	-47 272,73	-47 272,73	-47 272,73	-47 272,73	-47 272,73	-47 272,73	-47 272,73	-
Marketing (EUR)	-100 000,00	-100 000,00	-75 000,00	-56 250,00	-42 187,50	-31 640,63	-23 730,47	-17 797,85	-17 797,85	-17 797,85	-
Teljes Fenntartási Költség (EUR)³	-387 209,14	-384 209,14	-359 209,14	-340 459,14	-326 396,64	-315 849,77	-307 939,61	-302 007,00	-302 007,00	-302 007,00	-
Működési Profit (EUR)	-87 209,14	-24 209,14	72 790,86	177 940,86	295 683,36	430 646,23	587 855,59	597 993,00	597 993,00	597 993,00	6 701 467,69
PV (Működési Profit) (EUR)⁴	-80 749,21	-20 755,44	57 783,73	130 791,84	201 237,12	271 380,17	343 008,09	323 077,01	299 145,38	276 986,47	3 104 076,20

3. táblázat. Üzleti Terv Készpénzáramlásának Összefoglalója

¹ Az árbevétel számítása átlagosan 250 €/éj áron alapszik.

² A hiteltörlesztés annuitásos éves visszafizetés alapján került számításra 10 éves futamidővel és 4% kamattal.

³ A teljes fenntartási költség az összes fenti tétel (hiteltörlesztésig) összege.

⁴ A jelenérték számítása a következő képlettel történt: $PV = CF \times \frac{1}{(1+r)^n}$ ahol CF a pénzáramlás, r a diszkontráta (8%), n az év.

⁵ A maradványérték a 10. évtől a 25. évig tartó 15 éves járadék értéke, amelyet a következő képlettel számítottunk: $TV = CF \times \frac{1-(1+r)^{-n}}{r}$ ahol CF a pénzáramlás, r a diszkontráta (8%), n a futamidő.

A Projekt értékelés

Üzleti értékelés:

- **Nettó Jelenérték (NPV):** €3 191 937,62 ⁶ – A projekt jelentős értéket teremt és pénzügyileg stabil.
- **Belső Megtérülési Ráta (IRR):** 19,38% ⁷ – A hozam magasabb, mint a HUF-ban és EUR-ban lévő átlagos diszkontráták.
- **Megtérülési Idő:** 4 év ⁸ – Gyors tőkeforgás, alacsony kockázat.
- **Jövedelmezőségi Index (PI):** 1,86 ⁹ – Minden befektetett €1 után €1,86 értéket hoz létre.

Összegzés: Ez a projekt pénzügyileg kiváló és nagy hozamot biztosít, alacsony kockázattal és gyors megtérüléssel.

⁶Az NPV kiszámítása: $NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$ ahol CF_t az adott év pénzáramlása, $r = 8\%$ diszkontráta.

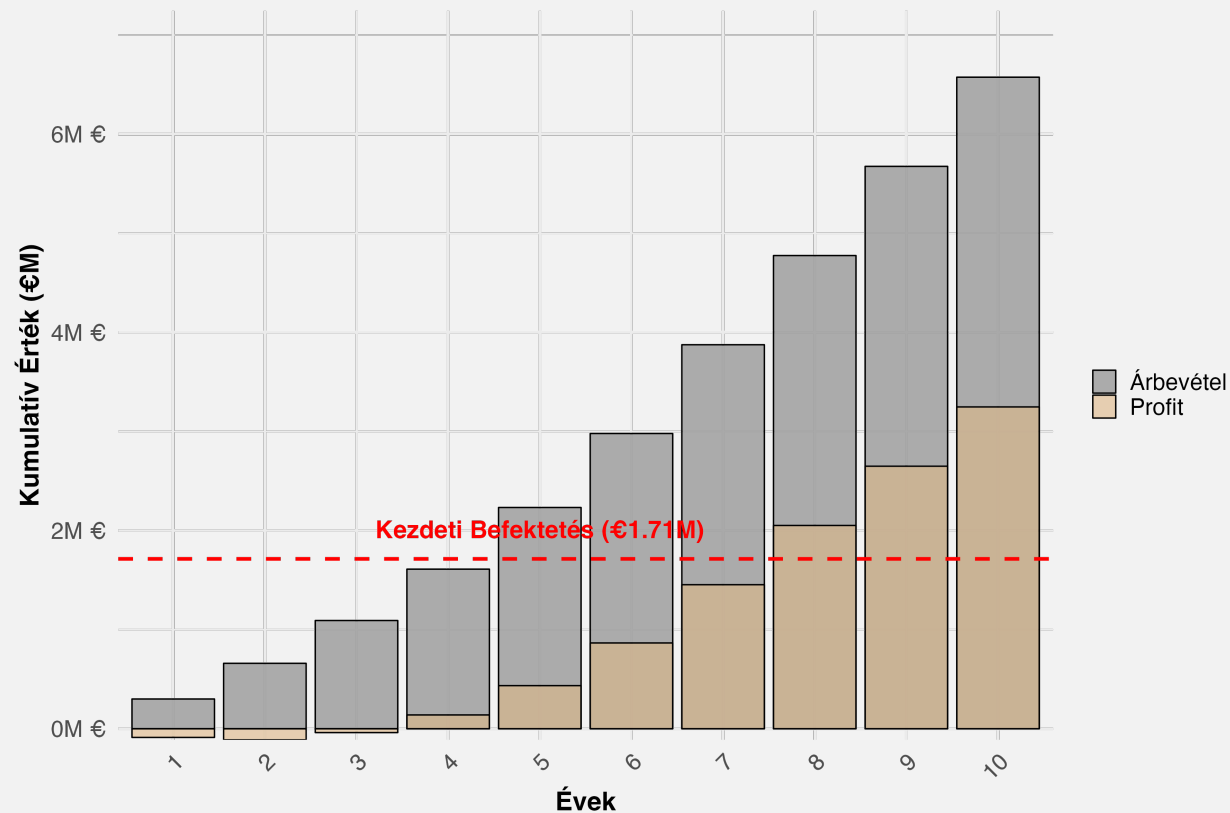
⁷Az IRR az a diszkontráta, amelynél az NPV nulla: $\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} = 0$. Az eredmény: IRR = 19,38%.

⁸A megtérülési idő az az év, amikor a kumulált cash flow először pozitívvá válik. Az eredmény: 4 év.

⁹A PI kiszámítása: $PI = NPV / \text{Kezdeti Beruházás}$. Az eredmény: 3 191 937,62 / 1 714 043,75 = 1,86 .

Megtérülés

Ez a megtérülési pont elemzési diagram a kumulatív árbevételt (szürke oszlopok) és a kumulatív működési profitot (homokszínű oszlopok) mutatja be egy 10 éves időszak során. A piros szaggatott vonal az 1,71 millió eurós kezdeti befektetést jelöli, amely a megtérülési pont küszöbét képviseli.



A vállalkozás az árbevétel alapján körülbelül a 4. évben éri el a megtérülési pontot, amikor a kumulatív árbevétel meghaladja a kezdeti befektetést. Ugyanakkor a profit csak körülbelül a 7. évben éri el a megtérülési pontot, ami azt jelzi, hogy bár az árbevétel hamarabb fedezi a költségeket, a tényleges nyereségesség később valósul meg.

Látványterv



Látványterv



Látványterv



A kivitelező korábbi hasonló projektje



Konklúzió

A **Forest Escapes** projekt egyedülálló lehetőséget kínál a természetközeli pihenésre és befektetésre. Az üzleti terv és a részletes költségvetés alapján a projekt hosszú távon stabil megtérülést biztosíthat. A prémium szolgáltatások és a gondosan megtervezett faházak egyaránt hozzájárulnak a projekt sikeréhez. A fenntartható építési megoldások és a folyamatosan növekvő piaci igények révén a projekt jelentős piaci pozíciót érhet el.

További információért vagy bármilyen kérdés esetén kérjük, forduljon hozzánk bizalommal:

Kapcsolat: info@galamboscapital.com