

Art pizza

Инвестиционен проект

Art pizza е проект за изграждането на изискано заведение в категорията ‘пицария ресторант’. Изключителното предложение за продажба е основано върху предлагането на ПИЦА по традиционни рецепти и приготвена по автентичен за италианските майстори начин.

Основната инвестиционна идея за създаването на **Art pizza** е да се използва незапълнената ниша от бутикови заведения от типа клуб-ресторант, насочена към високата средна класа от работещи хора с доходи над 1000-1500 лева.

Конкурентните предимства, които залягат в идеята за създаването на **Art pizza** са изключително интересно меню, храна приготвена от продукти с гарантирано качество, уютна клубна атмосфера и местоположение в центъра на София. Заведението е планирано да има 120 места и да бъде открито на локация с експозиция към голям човекопоток и потенциални клиенти от платежоспособната извадка на населението.

Проектът не просто ще отговаря на всички стандарти и нормативни уредби, а има за цел да постави ново ниво за подобен тип заведения, както с качеството на обслужване, менюто и качеството на храната, но и с обстановката и атмосферата, която да стимулира посетителите да станат редовни клиенти, както и да препоръчват на свои познати **Art pizza** като топ място за срещи и хранене.

Социалният елемент е много важен елемент за успеха на заведението, защото идеята зад **Art pizza** е да стане притегателен център за хора с кариера и добри доходи като по този начин гарантира добра възвръщаемост на инвестицията и стабилен паричен поток.

Менюто ще бъде изготвено на базата на традиционната италианска и средиземноморска кухня с акцент върху автентичните стари рецепти – ноу хау, придобито в Италия.

Основният фактор за успех на проекта е предлагането на пица, чието приготвяне ще бъде въз основа на добрите кулинарни практики и при спазване на традиционните италиански стандарти.

На основата на социологически проучвания се наблюдава неудовлетвореност от качеството на предлаганите пици, което е в пряка връзка със липсата на спазване на традиционните методи и историческата гледна точка при приготвянето на автентична италианска кухня и пици в частност.

1. Инвестиционни разходи: (изчислени в Евро)

| | |
|---|----------------|
| 1. Архитектурен проект / узаконяване на проекта | 5 000 |
| 2. Ремонт и преустройство / под,стени таван | 10 000 |
| 3. Пещ на дърва | 10 000 |
| 4. Машина за тесто | 3 000 |
| 5. Машина за втасване на тестото | 2 000 |
| 6. Други разходи, свързани с тестото | 3 000 |
| 7. Кухня | 15 000 |
| 8. Кухненски уреди | 5 000 |
| 9. Интериорно обзавеждане | 20 000 |
| 10. Бар от дърво | 3 000 |
| 11. Осветление | 4 000 |
| 12. Климатик и вентилация | 15 000 |
| 13. Непредвидени разходи /резерв/ел.инсталация | 15 000 |
| Инвестиционни разходи / общо /: (EUR) | 110 000 |

110 000 EUR x 1.9558 (БНБ фиксинг) = **215 138** BGN.

2. Постоянни разходи:

| | |
|------------------------------------|---------------|
| 1. Наем на помещения | 8 000 |
| 2. Фонд работна заплата | 14 000 |
| 3. Комунални услуги | 2 000 |
| 4. Други | 2 000 |
| Постоянни разходи / общо /: | 26 000 |

3. Оперативни (променливи) разходи:

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| 1. Хранителни продукти | 17 500 |
| 2. Напитки | 7 500 |
| Оперативни разходи / общо /: | 25 000 |

Модели на възвръщаемост на инвестицията:

- Приемаме, че заведението работи 7 дни от седмицата:
4 седмици * 7 дни = **28** дни в месеца
- Разходна база (Постоянни + Оперативни разходи) = **51 000** лева

1. Оптимистичен вариант : 5 000 лева средно-дневен оборот:

$5\ 000 * 28 = 140\ 000$ лева месечен оборот

При 51 000 разходна база > чист месечен доход: **89 000** лева

- $89\ 000 / 51\ 000 = 1.41 > \underline{174,5\%}$ месечна печалба
- Време за възвръщане на първоначалната инвестицията:
 $215\ 138 / 89\ 000 = \underline{2.4}$ месеца

2. Песимистичен вариант : 1 800 лева средно-дневен оборот:

$1\ 800 * 28 = 50\ 400$ лева месечен оборот

При 51 000 разходна база > чист месечен доход: **(600)** лева

- $600 / 51\ 000 = 0.011 > \underline{1,1\%}$ месечна ЗАГУБА
- Време за възвръщане на първоначалната инвестицията:
Забележка: при падане на приходите под разходната база
(дневен оборот < 51 000) проекта става неефективен

3. Оптимален (реалистичен) вариант: 3 500 лева средно-дневен оборот:

$3\ 500 * 28 = 98\ 000$ лева месечен оборот

При 51 000 разходна база > чист месечен доход: **47 000** лева

- $47\ 000 / 51\ 000 = 0,92 > \underline{92\%}$ месечна печалба
- Време за възвръщане на първоначалната инвестицията:
 $215\ 138 / 47\ 000 = \underline{4.6}$ месеца

Инвестиционна оценка:

При поддържане на месечни приходи над предвидената разходна база от 51 000 лева, проектът е оперативно ефективен.

$51\ 000 / 28 = 1\ 821,43 >$ при дневен оборот от **1 821,43** лева проектът е на своята равновесна точка на ефективност. Под тази точка се работи на загуба, което означава, че целта на мениджмънта е да поддържа оперативните приходи над това ниво, за да реализира печалба от дейността.