

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ВОЛИНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ЛЕСІ УКРАЇНКИ

Кафедра готельно-ресторанної справи, туризму і рекреації

На правах рукопису

ПРОТАНСЬКИЙ ВЛАДИСЛАВ БОГДАНОВИЧ

**БІЗНЕС-ПРОЄКТ ВІДКРИТТЯ НОВОГО
ЕКОГОТЕЛЮ ПОБЛИЗУ ЛУЦЬКА**

Спеціальність: 241 «Готельно-ресторанна справа»

Освітня програма «Готельно-ресторанна справа»

Робота на здобуття освітнього ступеня «Магістр»

Науковий керівник:
ПАСІЧНИК МИХАЙЛО ПЕТРОВИЧ
доктор філософії, доцент

РЕКОМЕНДОВАНО ДО ЗАХИСТУ
Протокол № 7
засідання кафедри туризму
та готельного господарства
від 28.11.2025 р.

Завідувач кафедри
проф. Єрко І.В.

ЛУЦЬК – 2025

АНОТАЦІЯ

Протанський В.Б. Бізнес-проект відкриття нового екоготелю поблизу Луцька. На правах рукопису.

У випускній кваліфікаційній роботі розглянуто теоретичні, аналітичні та практичні аспекти створення екологічного готелю «Forest Shelter» у Волинській області. Метою дослідження є обґрунтування доцільності відкриття екологічно орієнтованого засобу розміщення та розроблення опорного бізнес-проекту його функціонування.

У роботі виконано три завдання: проаналізовано теоретичні основи організації діяльності екологічних готелів та сучасні тенденції екотуризму; проаналізовано попит на екологічні послуги та конкурентне середовище регіону (для екологічних засобів розміщення); розроблено бізнес-проект екоготелю «Forest Shelter», що включає організаційний, виробничий, маркетинговий, фінансовий плани та оцінку ризиків.

Аналітичний блок довів наявність сприятливих умов для розвитку екологічного туризму поблизу Луцька, зокрема завдяки природній привабливості Воротнівського ботанічного заказника та зростанню попиту на заміський відпочинок. У бізнес-проекті визначено оптимальну правову форму (ФОП 3 групи), структуру інвестиційних витрат (6,315 млн. грн), виробничі можливості екоготелю та прогноз доходів. Розрахунки показали, що прогнозований чистий прибуток становить 2,108 млн грн за перший рік, рентабельність інвестицій – 33,4 %, строк окупності – близько 3 років.

Результати дослідження підтверджують економічну доцільність та перспективність створення екоготелю «Forest Shelter» як сучасного екологічного туристичного продукту, що сприятиме розвитку сталого туризму у Волинській області.

Ключові слова: екоготель, екотуризм, бізнес-проект, сталий розвиток, туристичний потенціал, інвестиції, рентабельність.

SUMMARY

Protanskyi V.B. Business project for opening a new eco-hotel near Lutsk.
Copyright of the manuscript.

The bachelor's thesis examines the theoretical, analytical, and practical aspects of establishing an eco-hotel named «Forest Shelter» in the Volyn region of Ukraine. The purpose of the study is to substantiate the feasibility of launching an environmentally oriented accommodation facility and to develop a comprehensive business project for its operation.

The research addresses three key objectives: the theoretical foundations of eco-hotel management and modern trends in ecotourism are reviewed; the tourism potential of the Volyn region, consumer demand for ecological services, and competitive environment are analyzed; and a full business project for «Forest Shelter» is developed, including organizational, production, marketing, financial plans, as well as a risk assessment.

The analytical findings demonstrate favorable conditions for the development of ecotourism near Lutsk, particularly due to the natural attractiveness of the Vorotniv Botanical Reserve and the growing popularity of suburban leisure. The business plan defines the optimal legal form (sole proprietorship, Group 3), investment structure (UAH 6.315 million), production capacity, and revenue forecasts. Financial calculations show an expected net profit of UAH 2.108 million in the first year, a return on investment of 33.4 %, and an estimated payback period of approximately three years.

The results confirm the economic feasibility and high development potential of the «Forest Shelter» eco-hotel as a modern ecological tourism product that will contribute to sustainable tourism development in the Volyn region.

Keywords: eco-hotel, ecotourism, business project, sustainable development, tourism potential, investments, profitability.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЇ РОБОТИ ЕКОЛОГІЧНИХ ЗАСОБІВ РОЗМІЩЕННЯ.....	7
1.1. Поняття, сутність та особливості діяльності екоготелів.....	7
1.2. Світові та українські тенденції розвитку екотуризму та екоіндустрії гостинності.....	9
1.3. Сертифікація екоготелів: міжнародні та національні стандарти ..	12
1.4. Методика виконання кваліфікаційної роботи.....	15
РОЗДІЛ 2. АНАЛІТИЧНА ОЦІНКА РИНКУ ТА ОБҐРУНТУВАННЯ СТВОРЕННЯ ЕКОГОТЕЛЮ ПОБЛИЗУ ЛУЦЬКА.....	17
2.1. Оцінка попиту на заміський ековідпочинок.....	17
2.2. Аналіз конкурентного середовища.....	20
2.3. Резюме та концепція екоготелю «Forest Shelter».....	25
2.4. SWOT-аналіз проєкту.....	34
РОЗДІЛ 3. РОЗРОБЛЕННЯ БІЗНЕС-ПРОЄКТУ ВІДКРИТТЯ ЕКОГОТЕЛЮ «FOREST SHELTER».....	36
3.1. Організаційний план діяльності екоготелю.....	36
3.2. Операційний план.....	39
3.3. Маркетинговий план.....	44
3.4. Фінансовий план.....	48
3.5. Оцінка ризиків та шляхи їх мінімізації.....	52
ВИСНОВКИ.....	55
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	58
ДОДАТКИ.....	62

ВСТУП

Актуальність теми. Волинська область, зокрема околиці Луцька, має значний природний, рекреаційний та туристичний потенціал. Поєднання лісових масивів, водойм і озер, сприятливих кліматичних умов та вигідного транспортного розташування створює сприятливі передумови для розвитку екологічно орієнтованих готельних комплексів. Незважаючи на поступове зростання кількості засобів розміщення, сегмент екологічних готелів у регіоні залишається недостатньо розвиненим, що формує вільну ринкову нішу для інноваційного проєкту.

У роботі пропонується проєкт з відкриття нового екологічного готелю «Forest Shelter» (поблизу Воротнівського ботанічного заказника), що є перспективним напрямом підвищення туристичної привабливості Волині, дозволить створити додаткові робочі місця, сприятиме розвитку локальної інфраструктури та пропагуватиме екологічно відповідальний підхід до ведення готельного бізнесу. Реалізація бізнес-проєкту вимагає ретельного обґрунтування, аналізу ринку, визначення цільових сегментів, розроблення організаційної, операційної, маркетингової та фінансової складових.

Об'єктом дослідження є процес створення та організації нового закладу розміщення – екологічного готелю «Forest Shelter» (с. Гаразджа).

Предметом дослідження є організаційно-економічні умови створення та розвитку екоготелю «Forest Shelter».

Метою випускної кваліфікаційної роботи є обґрунтування та розроблення бізнес-проєкту відкриття екоготелю «Forest Shelter» у с. Гаразджа, що поблизу Луцька (Волинська область).

Для досягнення поставленої мети необхідно виконати такі **завдання**:

- дослідити теоретичні основи організації діяльності екологічних засобів розміщення та сучасні тенденції розвитку екотуризму;

– проаналізувати туристичний потенціал Волинської області, оцінити попит на екологічні готельні послуги та дослідити конкурентне середовище регіону;

– розробити бізнес-проект відкриття екоготелю «Forest Shelter», що включає організаційний, операційний, маркетинговий, фінансовий плани та оцінку ризиків.

Методи дослідження включають: аналіз та синтез наукової літератури, зокрема наукових статей; порівняльний аналіз; метод SWOT-аналізу; економічні та фінансові розрахунки; методи прогнозування; статистичний аналіз ринку туристичних послуг.

Матеріали дослідження. Інформаційною базою дослідження є наукові праці вітчизняних авторів, нормативно-правові акти, статистичні дані Державного агентства розвитку туризму України, матеріали офіційних туристичних порталів, аналітичні звіти міжнародних організацій, дані конкурентних засобів розміщення регіону, платформа онлайн бронювання booking.com та ін.

Наукова новизна роботи полягає в комплексному підході до розроблення бізнес-проекту екологічно орієнтованого готельного комплексу з урахуванням специфіки Волинського регіону та сучасних трендів сталого розвитку.

Практичне значення полягає в можливості використання отриманих результатів та розробленого бізнес-проекту під час реального створення екоготелю «Forest Shelter» або у діяльності підприємств готельної індустрії, що прагнуть запровадити екологічні технології.

Структурно робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг роботи – 64 сторінки, які включають 13 таблиць, 12 рисунків та 2 додатки. Список використаних джерел містить 34 найменування. Робота укладена згідно методичних рекомендацій до виконання випускних робіт [7].

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЇ РОБОТИ ЕКОЛОГІЧНИХ ЗАСОБІВ РОЗМІЩЕННЯ

1.1. Поняття, сутність та особливості діяльності екоготелів

Розвиток концепції сталого туризму та «зеленої» економіки зумовив появу нового типу засобів розміщення – екоготелів (екоорієнтованих готелів, «green hotels», «eco hotels» тощо). У проаналізованій вітчизняній науковій літературі та практиці гостинності екоготель розглядають з двох сторін [8, 12, 22–24, 26, 28, 32–33]. По-перше як засіб розміщення, який мінімізує негативний вплив на довкілля завдяки використанню ресурсозберігаючих технологій, раціональному споживанню енергії та води, зменшенню обсягів відходів, підтримці місцевої спільноти та формуванню екологічно відповідальної поведінки гостей. По-друге як засіб розміщення розташований в природній місцевості з високим ландшафтним різноманіттям, наявністю аквальних чи біотичних комплексів.

У Національному стандарті України 4629:2003 «Послуги туристичні. Класифікація готелів» [5] немає згадки про екологічні готелі, проте є пункт 4.4.5 в якому зазначено, що «готелі слід розміщувати у сприятливих екологічних умовах».

Екоготель відрізняється від традиційних готелів не лише наявністю окремих «зелених» елементів (наприклад, сортування відходів чи повторне використання рушників), а цілісною інтеграцією принципів сталого розвитку в усі етапи життєвого циклу підприємства – від проектування будівлі та вибору локації до щоденного операційного управління і комунікації з гостями. Вітчизняні дослідники підкреслюють [2, 17], що «зелений» готель – це не просто об'єкт із певними технічними рішеннями, а концепт організації готельного бізнесу, де економічна вигода поєднується із соціальною та екологічною відповідальністю.

До ключових характеристик екологічних готелів належать:

- раціональне використання енергоресурсів (енергоощадне освітлення, системи автоматичного вимкнення, використання відновлюваних джерел енергії – сонячних панелей, теплових насосів тощо);
- ефективне використання водних ресурсів (аератори, системи повторного використання технічної води, збирання дощової води для технічних потреб);
- скорочення та переробка відходів (відмова від одноразового пластику, роздільне збирання сміття, компостування органічних відходів, співпраця з переробними компаніями);
- використання екологічних матеріалів та засобів (натуральні будівельні матеріали, екологічно безпечні миючі засоби, органічні косметичні продукти);
- орієнтація на локальність (закупівля продуктів у місцевих виробників, популяризація регіональної кулінарної та культурної спадщини, співпраця з місцевими громадами);
- екоосвіта гостей (інформаційні матеріали про екологічну політику готелю, заохочення до відповідальної поведінки, участь у природоохоронних ініціативах) [2].

Сутність діяльності екологічних готелів полягає в поєднанні економічної результативності (отримання прибутку, конкурентні переваги на ринку), екологічної ефективності (зменшення викидів, економія ресурсів, зниження антропогенного навантаження на довкілля) та соціальної відповідальності (створення робочих місць, підтримка місцевих громад, участь у програмах сталого розвитку).

Для систематизації підходів у літературі та практиці виокремлюють кілька рівнів «екологізації» готельних підприємств:

- традиційний готель із окремими «зеленими» елементами (наприклад, лише економія електроенергії);
- «зелений» готель, який впроваджує комплекс заходів, але ще не має офіційної сертифікації;

– екоготель, що відповідає міжнародним або національним екостандартам та має відповідний сертифікат (Green Key, EU Ecolabel, інші екомаркування).

Підсумовуючи, зазначимо, що екологічний готель – це засіб розміщення, в якого негативний вплив на довкілля зведений до мінімуму. Як правило, такі готелі розташовують у екологічно чистих природних зонах, їх будують з екологічних будівельних матеріалів, вони використовують для енергозабезпечення відновлювальні джерела енергії, впроваджують органічне харчування та програми утилізації відходів тощо.

1.2. Світові та українські тенденції розвитку екотуризму та екоіндустрії гостинності

На початку XXI століття екотуризм перетворився із вузької ніші на один із найбільш динамічних сегментів туристичного ринку [18]. За даними низки аналітичних досліджень, глобальний ринок екотуризму у 2024 р. оцінюється в понад 248–260 млрд дол. США, а до 2032–2034 рр. прогнозується його зростання в 3–4 рази при середньорічних темпах понад 12–15 % [20].

За даними Всесвітньої туристичної організації 45 % туристів надають перевагу засобам розміщення екологічного типу. Тому міжнародною туристичною організацією та Програмою ООН була розроблена спеціальна програма «Green key», яка вважається інтернаціональним «екологічним знаком», який отримують засоби розміщення а гостинності. Тому для багатьох готельних господарств світу екологічна тема стала концепцією їхньої діяльності [6].

Значну частку цього ринку формують саме екологічно орієнтовані засоби розміщення – екоготелі, еколоджі, кемпінги та глемпінги. Європа є одним із лідерів за масштабами та темпами розвитку екотуризму, з часткою понад третини світового ринку.

Зростання популярності подорожей «ближче до природи», відпочинку в малих готельних формах, фермерських садибах, екоподжах, а також попит на «тихі» локації поза мегаполісами стимулюють інвесторів створювати нові екоготельні продукти.

Серед ключових глобальних тенденцій розвитку екоіндустрії гостинності можна виокремити:

- інтеграцію концепції вуглецевої нейтральності: скорочення викидів CO₂, використання відновлюваних джерел енергії, участь у програмах компенсації вуглецевого сліду;
- поглиблення стандартів сталого туризму – підписання міжнародних декларацій, ініціатив ООН щодо кліматично відповідального туризму, розроблення інструментів моніторингу впливу туризму на довкілля;
- зростання вимог до прозорості та достовірності «зелених» заяв: у відповідь на ризики «greenwashing» посилюються вимоги до екосертифікації та екологічного маркування у сфері туризму;
- дигіталізацію екопрактик – використання онлайн-платформ, що позначають «низьковуглецеві» готелі, інтеграція зеленої аналітики в системи бронювання, розвиток мобільних додатків для екосвідомих подорожей [20] .



Рис. 1.1. Складові елементи «екологічності» готелю
(укладено автором на основі [6, 9, 21–22, 28, 32–33])

Дослідження показують, що переважна більшість туристів декларує важливість сталих подорожей, а значна частка готова свідомо обирати екологічні засоби розміщення. Так, окремі аналітичні огляди фіксують, що понад 80 % мандрівників вважають важливим подорожувати більш екологічно відповідально, а об'єкти з підтвердженими екостандартами нерідко демонструють вищу лояльність гостей та кращу заповнюваність номерного фонду [20].

В Україні тенденції розвитку екотуризму та екоіндустрії гостинності формуються під впливом як глобальних процесів, так і внутрішніх чинників: наявності значного природно-рекреаційного потенціалу (Карпати, Полісся, Поділля, узбережжя Чорного та Азовського морів), активізації внутрішнього туризму, зростання зацікавлення у відпочинку на природі, розвитку сільського зеленого туризму. Окремі українські засоби розміщення вже впроваджують практики енергозбереження, використання локальних продуктів, сортування відходів, а також проходять міжнародну сертифікацію (зокрема за програмами Green Key та іншими екомаркуваннями).

Водночас сегмент повноцінних екоготелів залишається недостатньо розвиненим, особливо в регіонах, де наявний високий природний потенціал, але обмежена сучасна туристична інфраструктура. До таких територій належить і Волинська область, зокрема околиці Луцька, які поєднують сприятливі природні умови, транспортну доступність та перспективи розвитку внутрішнього й в'їзного туризму. Це створює передумови для реалізації бізнес-проектів екоготелів, що можуть поєднати природно-рекреаційні ресурси із сучасними підходами сталого управління в готельній індустрії.

Деякі українські готелі вже позиціонують себе як екологічні, хоча в їх діяльності відсутній комплексний екологічний підхід, тобто вони забезпечують лише окремі еко-критерії [33].

Отже, світові та українські тенденції свідчать про зростання значення екотуризму й екоорієнтованих засобів розміщення, що робить розроблення бізнес-проєкту екоготелю поблизу Луцька своєчасним та перспективним.

1.3. Сертифікація екоготелів: міжнародні та національні стандарти

Важливим інструментом підтвердження екологічної відповідальності готельних підприємств є система сертифікації та екологічного маркування, що дозволяє стандартизувати вимоги до екоготелів, забезпечити прозорість для споживачів та підвищити довіру до «зелених» заяв [11].

Серед найбільш відомих міжнародних екомаркувань у готельній індустрії виокремлюють (рис. 1.1):

- Green Key;
- EU Ecolabel для туристичних послуг розміщення;
- стандарти GSTC (Global Sustainable Tourism Council), на основі яких будуються численні національні та приватні сертифікаційні системи.

Програма «Green Key» – один із провідних міжнародних екологічних сертифікатів для готелів, хостелів, кемпінгів, малих засобів розміщення, конференц-центрів, ресторанів та атракцій. Програма започаткована в Данії у 1994 р., а нині керується Фундацією з екологічної освіти (Foundation for Environmental Education).

Критерії Green Key охоплюють 13 тематичних блоків, серед яких: екологічний менеджмент; робота з персоналом; інформування гостей; воду; очищення та гігієну; відходи; енергію; закупівлі; харчування; навколишнє середовище і біорізноманіття тощо [20].

Для отримання сертифіката заклад має відповідати імперативним (обов'язковим) вимогам і поступово збільшувати кількість виконаних рекомендаційних критеріїв. Сертифікація передбачає незалежний аудит, регулярні перевірки та підтвердження дотримання стандартів, а також

активну взаємодію із місцевими громадами та природоохоронними організаціями.

EU Ecolabel – офіційне екомаркування Європейського Союзу, яке поширюється, зокрема, й на туристичні послуги розміщення. Його отримують готелі, кемпінги та інші об'єкти, що відповідають високим вимогам екологічної досконалості протягом усього життєвого циклу послуги. EU Ecolabel гарантує оптимізовану систему управління відходами, знижене споживання енергії та води, скорочення викидів, відповідальне використання хімічних засобів та зменшення харчових відходів.



а



б

Рис. 1.1. Найпоширеніші екомаркування, що використовуються в готелях:

а – логотип «GreenKey»; б – логотип «EU Ecolabel» [20]

Критерії EU Ecolabel для туристичного розміщення включають:

– обов'язкові вимоги (загальне екологічне управління, енергоефективність, економію води, управління відходами, дотримання законодавства тощо);

– додаткові (опційні) критерії, за виконання яких нараховують бали. Для отримання екомаркування заклад повинен виконати всі обов'язкові вимоги та набрати мінімально необхідну кількість балів за опційними критеріями.

Окрім Green Key та EU Ecolabel, на міжнародному рівні існує велика кількість національних і приватних «зелених» сертифікацій (наприклад, Nordic Swan Ecolabel, EarthCheck тощо). Водночас саме Глобальна рада зі

сталого туризму (GSTC) виконує функцію метастандарту: її критерії використовують як основу для розроблення багатьох схем сертифікації засобів розміщення та туристичних напрямів.

Для українських готелів участь у міжнародних програмах сертифікації має низку переваг:

- підвищення довіри та впізнаваності на міжнародному ринку;
- можливість потрапити до спеціалізованих каталогів і платформ бронювання, де підсвічуються сертифіковані «зелені» об'єкти;
- підсилення бренду та репутації;
- стимул до системного впровадження екологічного менеджменту.

Державне агентство розвитку туризму України спільно з Асоціацією готелів та курортів України (UHRA) у межах реалізації Меморандуму про співпрацю та Плану спільних заходів з реформування системи категоризації готелів і засобів розміщення на 2022–2023 роки розпочали процес тестування європейської системи класифікації Hotelstars Union (HSU). Вітчизняних готельєрів було запрошено до ознайомлення з європейськими стандартами класифікації на офіційному вебсайті HSU, а також до участі у безкоштовному та добровільному тестовому оцінюванні відповідно до критеріїв цієї системи.

На сьогодні система Hotelstars Union є однією з найпоширеніших у Європі та об'єднує 27 країн-учасниць. Критерії класифікації HSU ґрунтуються на 21 принципі, що забезпечують прозорість та об'єктивність оцінювання, інформування споживачів щодо рівня якості й безпеки готельних послуг, а також захист інтересів як гостей, так і операторів ринку. За цією системою вже здійснено класифікацію понад 22 тисяч готелів, що охоплює більш як 1,2 мільйона номерів у країнах-учасницях.

Україна отримала статус країни-спостерігача в системі Hotelstars Union у 2021 році. Запровадження європейських стандартів готельної класифікації планувалося розпочати влітку 2022 року, однак повномасштабна війна призупинила реалізацію цих ініціатив [3].

Таким чином, сертифікація екоготелів є важливою складовою розвитку екоіндустрії гостинності: вона забезпечує прозорість і вимірність екологічних результатів, створює конкурентні переваги для підприємств, а також сприяє формуванню довіри з боку екосвідомих туристів.

1.4. Методика виконання кваліфікаційної роботи

У процесі випускного кваліфікаційного дослідження застосовано комплекс загальнонаукових, економічних та спеціальних методів, зокрема:

1. Методи теоретичного узагальнення (аналіз, синтез, індукція, дедукція). Вони використовуються для опрацювання наукових джерел, міжнародних і національних нормативних документів, аналітичних звітів щодо екотуризму, екоготелів і сертифікаційних систем (Green Key, EU Ecolabel тощо). Застосування цих методів дозволило уточнити понятійно-категоріальний апарат, виокремити ключові тенденції та підходи до організації діяльності екологічних засобів розміщення.

2. Порівняльний та структурно-функціональний аналіз. З їх допомогою здійснюється порівняння традиційних готелів та екоготелів за організацією діяльності, ресурсоспоживанням, впливом на довкілля, а також аналізуються різні моделі екоготелів у світовій та українській практиці. Порівняльний аналіз використовується й при дослідженні стандартів різних сертифікаційних систем.

3. Статистичний аналіз та методи обробки вторинних даних. Використовуються під час вивчення динаміки розвитку екотуризму та готельної індустрії, аналізу ринкових тенденцій, попиту на екологічно орієнтовані послуги, а також при оцінці показників діяльності аналогічних засобів розміщення. Джерелами даних є офіційна статистика, відкриті бази даних, звіти міжнародних організацій, туристичні аналітичні ресурси.

4. Маркетингові методи дослідження. Передбачають вивчення ринку засобів розміщення Волинської області (зокрема, поблизу Луцька) шляхом

аналізу відкритої інформації про готелі, садиби, кемпінги та інші об'єкти, дослідження їх позиціонування, асортименту послуг, цінової політики, відгуків споживачів на онлайн-платформах. Результати цього аналізу будуть узагальнені у вигляді характеристик конкурентного середовища.

5. *SWOT-аналіз*. Застосовується для оцінки внутрішніх сильних і слабких сторін бізнес-проєкту екоготелю Forest Shelter, а також зовнішніх можливостей і загроз, пов'язаних із ринковим середовищем, регіональними особливостями та загальноекономічною ситуацією.

6. *Методи фінансово-економічних розрахунків*. Використовуються при розробленні фінансового плану: оцінка обсягів інвестицій, розрахунок операційних витрат, прогнозування доходів, визначення точки беззбитковості, розрахунок показників ефективності (чистий приведений дохід, рентабельність, окупність тощо).

7. *Елементні методи проєктування*. Застосовуються для формування організаційної структури готелю, планування номерного фонду, визначення переліку послуг та додаткових сервісів, планування операційних процесів (обслуговування гостей, прибирання, постачання, логістика).

Інформаційна база дослідження включає:

- наукові публікації та монографії вітчизняних авторів;
- нормативно-правові акти України та ЄС у сфері туризму, екологічної політики та екомаркування;
- офіційні матеріали програм Green Key, EU Ecolabel та інших сертифікацій;
- статистичні дані національних та міжнародних установ, аналітичні звіти щодо екотуризму й готельного господарства;
- відкриті дані туристичних порталів, сайтів готелів-конкурентів, онлайн-платформ бронювання.

Застосування зазначених методів у сукупності забезпечує системний і комплексний підхід до дослідження обраної проблематики.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІТИЧНА ОЦІНКА РИНКУ ТА ОБҐРУНТУВАННЯ СТВОРЕННЯ ЕКОГОТЕЛЮ ПОБЛИЗУ ЛУЦЬКА

2.1. Оцінка попиту на замиський екологічний відпочинок

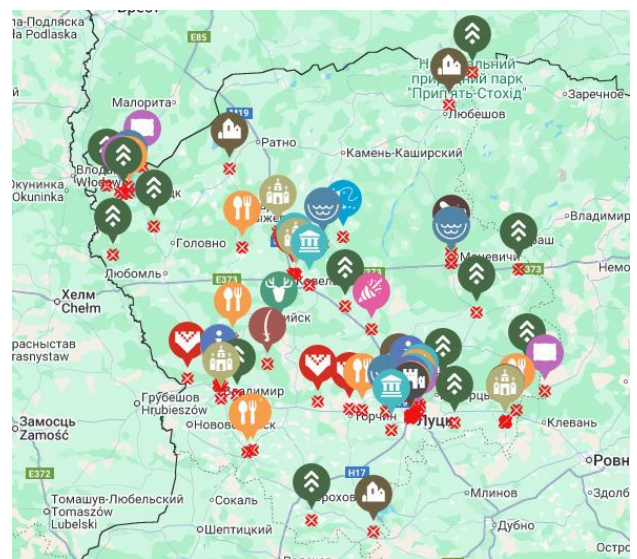
В останні роки (після пандемії Covid-19 та повномасштабного вторгнення в нашу країну) набуває розвитку приміський чи замиський спосіб відпочинку на природі [31]. Цей тренд зумовлений одночасно кількома факторами: прагненням людей до безпечного простору з мінімальними контактами, потребою у психологічному відновленні, втому від міського середовища та загальною зміною способу життя [13–14]. Все більше українців обирають короткі подорожі у радіусі 20–50 кілометрів від міста, де можна швидко змінити оточення, відпочити в тиші, побути серед лісу або біля водойм, не витрачаючи багато часу на дорогу.

На платформі «Волинь унікальна» [30] створено веб-карту з туристсько-рекреаційними локаціями та інформацією про них. В двадцятип'яти кілометровій доступності від Луцька обліковано понад 50 об'єктів історико-культурної спадщини та рекреаційних зон вартих для відвідування у турі вихідного дня (рис. 2.1).



ВОЛИНЬ
унікальна

а



б

Рис. 2.1. Туристичне ознакування Волині: а – бренд; б – картосхема [30]

Зростає популярність невеликих засобів розміщення – котеджів, шале, міні-готелів та еко-комплексів, які пропонують приватність і комфорт. Люди дедалі частіше шукають не просто місце для ночівлі, а атмосферу: можливість побути наодинці з природою, пройтися лісовими стежками, попаритися в бані, повечеряти на відкритому повітрі, провести час із сім'єю без міської метушні. Особливо актуальним став «відпочинок вихідного дня», коли гості подорожують на 1–2 доби, шукаючи швидку та емоційно насичену зміну середовища [31].

У цих умовах екоготелі, розташовані поблизу міста, мають значну перевагу: вони поєднують доступність та природність, створюючи простір для відновлення, який відповідає новим поведінковим моделям споживачів. Саме тому локації на кшталт «Місце сили» (відкрився в кінці 2024 року, с. Озерце), розміщені поруч із Луцьком та інтегровані в природний лісовий ландшафт, стають особливо привабливими для лучан, які цінують тишу, приватність і відпочинок в екологічній місцевості (рис. 2.2).

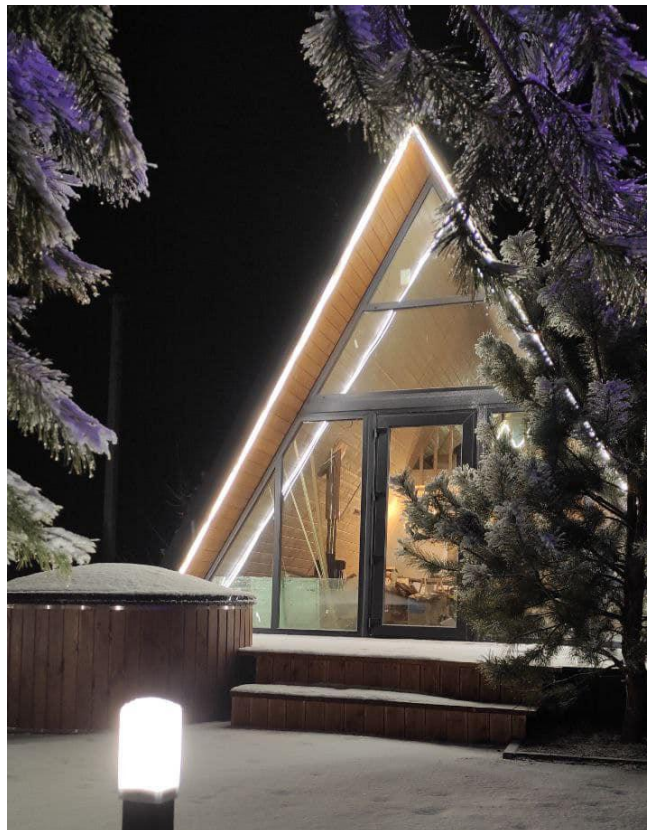


Рис. 2.2. А-фрейм «Місце сили» в с. Озерце (5 км від Луцька) [34]

Оцінка попиту є необхідним етапом при розробленні бізнес-проєкту, оскільки дозволяє визначити потенційний обсяг ринку, профіль споживачів та їхню готовність користуватися екологічними засобами розміщення. У світовій практиці попит на екоготелі демонструє стабільне зростання, що підтверджується як даними туристичних організацій [16], так і зміною поведінки споживачів.

Серед основних чинників, що впливають на зростання інтересу до екологічних готельних послуг, у літературі [26–28] виділяють такі:

1. *Зростання екосвідомості туристів.* Сучасні мандрівники дедалі частіше звертають увагу на екологічність засобів розміщення. За даними міжнародних опитувань, понад 70–80 % туристів вважають екологічний аспект важливим при виборі готелю. Це відображає глобальний тренд переходу до сталих подорожей.

2. *Популярність відпочинку серед природи.* У постпандемічний період спостерігається різке зростання інтересу до малих готельних форм, острівців тиші, екологічно чистих територій, лісових локацій та озер. Волинь у цьому контексті має значний потенціал, адже відповідає очікуванням сучасних туристів.

3. *Попит з боку активних та сімейних туристів.* Локації поблизу природних територій приваблюють: сім'ї з дітьми, молодіжні компанії, прихильників пішого туризму, риболовлі, велосипедних маршрутів, туристів середнього та високого цінового сегмента, що прагнуть «slow travel» – повільного відпочинку у природному середовищі.

4. *Підвищення популярності здорового способу життя.* Туристи обирають засоби розміщення, що пропонують екохарчування, чисте повітря, рекреацію, зниження впливу на довкілля, мінімалістичний дизайн із натуральних матеріалів.

5. *Поява цифрових платформ, що підтримують екоготелі.* Багато міжнародних систем бронювання позначають екологічно відповідальні об'єкти, що підвищує їхню видимість та довіру.

У контексті Волинської області формування попиту на екологічні готелі зумовлюється кількома факторами, а саме:

1. *Активний розвиток внутрішнього туризму.* Жителі центральних та західних регіонів все частіше обирають Волинь для короткотривалих поїздок на вихідні, сімейних мандрівок та заміського відпочинку.

2. *Інтерес до лісових і водних локацій.* Природне середовище поблизу Луцька дозволяє організувати відпочинок біля лісу, озер чи річок, що відповідає сучасним трендам.

3. *Недостатній розвиток сегменту екоготелів у регіоні.* Більшість закладів пропонують стандартний набір послуг і не мають чітко сформованої екологічної концепції. Це створює вільну ринкову нішу.

4. *Позиціювання Волині як території зі сприятливою екологічною ситуацією.* За екологічними показниками регіон входить до найбільш чистих у країні, що підсилює привабливість відпочинку серед природи.

5. *Готовність туристів платити більше за екоформат.* У міжнародній практиці різниця становить 10–20 %. На українському ринку спостерігається подібна тенденція: споживачі готові оплачувати додаткові переваги – тишу, натуральні матеріали, енергоефективність, відсутність шуму та забруднення.

Отже, аналіз попиту свідчить про потенційно високу привабливість створення екоготелю поблизу Луцька. Ринок розвивається, а екологічний сегмент перебуває на ранній стадії формування, що відкриває можливість зайняти конкурентну нішу та закріпитися у регіоні.

2.2. Аналіз конкурентного середовища

Конкурентне середовище є одним із ключових чинників, що визначають доцільність реалізації бізнес-проєкту екоготелю «Forest Shelter». Аналіз ринку засобів розміщення у Луцьку та його околицях засвідчує, що регіон вже має певну кількість готельно-ресторанних комплексів, заміських

баз відпочинку, садиб зеленого туризму, кемпінгів та об'єктів з елементами екоформату [25]. Водночас повноцінний екоготель із цілісною концепцією сталого розвитку та екологічного менеджменту фактично відсутній, що створює ринкову нішу для проєкту.

Умовно конкурентів можна поділити на декілька груп:

1. *Міські готелі й готельно-ресторанні комплекси Луцька та безпосередніх околиць.* До цієї групи належать сучасні комплекси, що пропонують розміщення, ресторанне обслуговування, СПА- та релаксаційні послуги. Серед них – готелі з басейнами та SPA в межах міста («Makis Hotel SPA», «Рестпарк», «Срібні Лелеки», «Gosti», «Maximus», «NESS» тощо), а також заміський комплекс «Zagorod» у с. Гірка Полонка, що поєднує готель, ресторан, відпочинкову територію та басейн. Основними перевагами цих закладів є: близькість до міста та транспортна доступність; наявність розвиненої інфраструктури (ресторани, басейни, SPA, конференц-зали); сформований бренд і стабільний потік гостей.

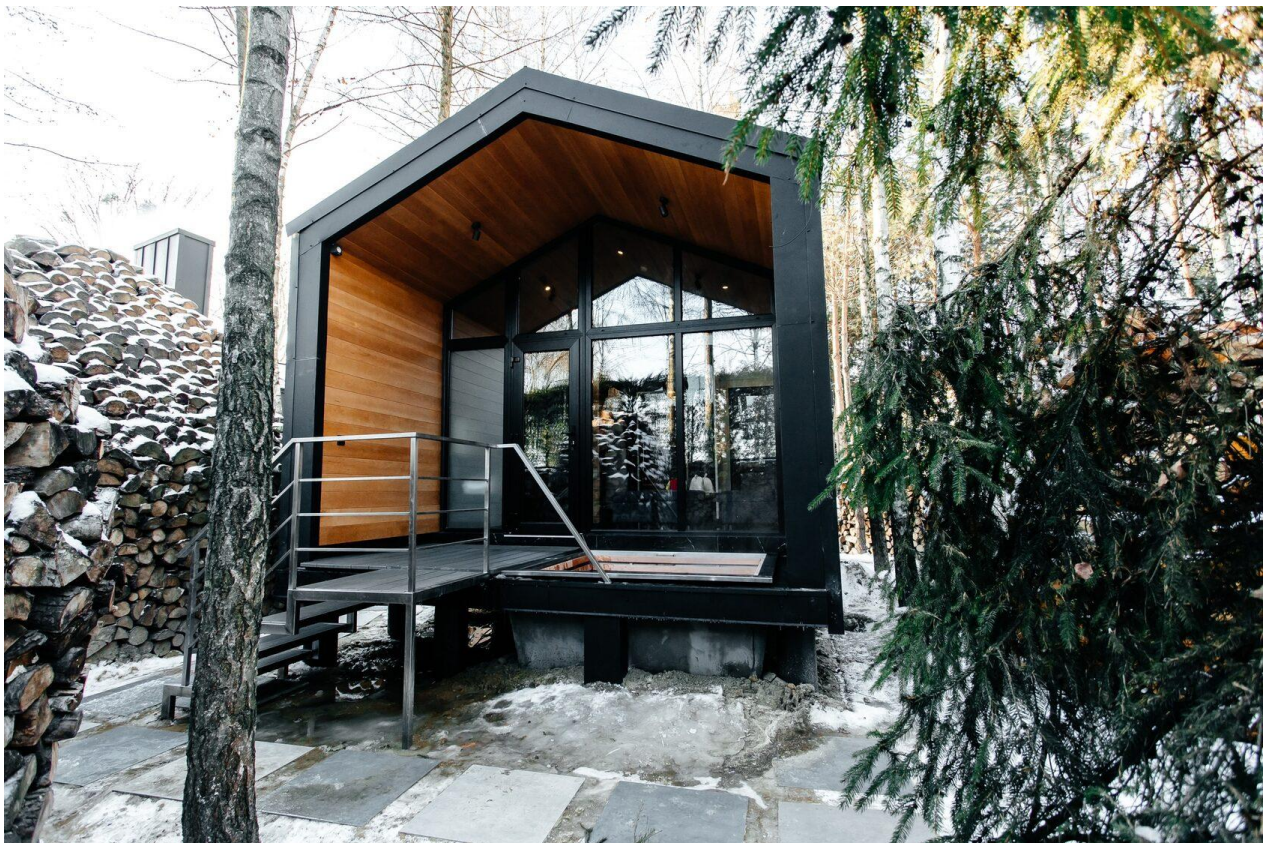


Рис. 2.3. Чани в «Срібних лелеках» [34]

Водночас їхня концепція переважно орієнтована на класичний відпочинок та бізнес-туризм, а не на екологічність. Елементи «зелених» практик (озеленення території, використання натуральних матеріалів, часткові енергоощадні заходи) зустрічаються, але, як правило, не оформлені у вигляді повноцінної еко-стратегії або сертифікації.

2. *Заміські комплекси та екоорієнтовані рекреаційні об'єкти поблизу Луцька.* У радіусі 20–40 км від Луцька функціонує низка заміських комплексів, орієнтованих на відпочинок «на природі»: бази відпочинку, садиби, невеликі готельно-ресторанні об'єкти. Частина з них позиціонується як місця для сімейного або корпоративного вікенд-відпочинку, з можливістю риболовлі, прогулянок, оренди альтанок, використання лазні чи сауни.

Прикладом такого формату є заміський комплекс «Затишна садиба», розташований біля озера та лісу, що пропонує будиночки з натуральних матеріалів, альтанки, зону барбекю, умови для риболовлі та сімейного відпочинку на природі. luchyn.com Аналогічні за концепцією об'єкти – «Садиба на Джерелах» (с. Ромашківка, міні-готель неподалік траси Луцьк–Рівне) та інші заміські комплекси, орієнтовані на спокійний відпочинок поза містом [30].

Такі заклади частково використовують «екообраз» (розташування біля лісу чи озера, дерев'яні будиночки, натуральні інтер'єри), але, як правило, не мають системної екологічної політики: відсутні декларації щодо енергоефективності, управління відходами, використання відновлюваних джерел енергії чи екологічної сертифікації.

3. *Садиби зеленого туризму у Волинській області.* Окрему групу становлять садиби зеленого туризму, що функціонують у сільській місцевості Волині. Частина з них розташована відносно недалеко від Луцька й орієнтована на гостей, які бажають відпочити в сільському середовищі, познайомитися з традиційним побутом, скуштувати локальну кухню, взяти участь в етно- чи аграрних активностях.

У каталозі зеленого туризму та спеціалізованих довідниках згадуються садиби в селах поблизу Луцька, зокрема садиба Кузьмінчуків (с. Мовчанів) та інші об'єкти сільського відпочинку [15, 30]. Частина таких садиб пропонує елементи екоформату (натуральні продукти, локальна кухня, дерев'яні будинки, близькість до лісу чи водойм), але їхній рівень сервісу та інфраструктури часто поступається готельним комплексам. Вони орієнтовані на простий, автентичний, але не завжди висококомфортний відпочинок, більше у форматі агротуризму, ніж екоготелю сучасного типу.

4. *Кемпінги, глемпінги та наметові табори.* У Волинській області активно розвиваються кемпінги й глемпінги, особливо в зонах із високою рекреаційною привабливістю, зокрема поблизу озера Світязь та в межах Шацького національного природного парку. Тут функціонують майданчики для наметів, кемпінги та глемпінги, де можна зупинитися у наметі або шатрах із базовими зручностями.

Ці об'єкти приваблюють насамперед молодь, любителів активного туризму та мандрівників із невеликим бюджетом. Вони є важливими непрямими конкурентами з погляду формату «відпочинку на природі», але відрізняються від концепції пропонованого в цій роботі екогтоелю низьким або середнім рівнем комфорту, сезонністю роботи та відсутністю розвиненої інфраструктури для цілорічного розміщення.

5. *Окремі котеджі та будинки для оренди з екообразом.* На онлайн-платформах бронювання у Луцьку та навколишніх селах представлено також окремі будинки й котеджі, що позиціонуються як затишні осередки для «еко-відпочинку» – зокрема об'єкти на кшталт «Scandidim Lutsk», які поєднують сучасний інтер'єр, невелику кількість номерів і розташування в зеленій зоні міста або на околиці.

Ці пропозиції орієнтовані на невеликі компанії та родини, забезпечують приватність та індивідуальність відпочинку, але, як правило, не мають розвиненої готельної інфраструктури (ресторан повного циклу, SPA-зона, організовані активності) і не позиціонуються як системні екоготелі.



Рис. 2.4. Гостьовий будинок «ScanDIm» серед житлової забудови
(с. Омеляник) (фото запозичено з [34])

На основі аналізу ринку можна зробити кілька узагальнюючих висновків щодо конкурентного середовища:

1. Регіональний ринок Луцька та околиць має достатньо велику кількість об'єктів розміщення, зокрема міських готелів, заміських комплексів і садиб зеленого туризму.

2. Значна частина конкурентів використовує природне розташування (біля лісу, водойм, за межами міста) як маркетингову перевагу, однак не підкріплює це комплексною системою екологічного менеджменту.

3. Формат повноцінного екоготелю, який би поєднував комфорт середнього або високого класу, системне впровадження енергозберігальних та екологічних технологій, роботу з локальною громадою та потенційну

екосертифікацію (Green Key, EU Ecolabel у перспективі), практично не представлений.

4. Наявні садиби та кемпінги частіше працюють у низькому та середньому ціновому сегменті, тоді як сегмент екоорієнтованого відпочинку із підвищеним рівнем сервісу та інфраструктури залишається малозаповненим.

У цьому контексті позиціонування екоготелю «Forest Shelter» як сучасного, екологічно відповідального комплексу з акцентом на природне оточення, енергоефективність, екологічні матеріали та партнерство з місцевими виробниками дозволяє:

- диференціюватися від класичних готелів і заміських комплексів;
- запропонувати ринку новий формат екологічного відпочинку середнього та вище середнього класу;
- зайняти нішу першопрохідця у сегменті екоготелів поблизу Луцька.

Таким чином, конкурентне середовище можна охарактеризувати як помірно насичене за кількістю об'єктів, але недостатньо структуроване за екологічною спеціалізацією, що створює сприятливі умови для реалізації бізнес-проекту екоготелю «Forest Shelter».

2.3. Резюме та концепція екоготелю «Forest Shelter»

Місце розташування екологічного готелю є ключовим чинником його успішності, оскільки саме природне середовище та атмосферність локації формують основну цінність для гостей, що обирають відпочинок у форматі «eco-friendly». Для пропонованого у випускній кваліфікаційній роботі екоготелю «Forest Shelter» доцільним є розміщення у радіусі 5–15 км від м. Луцьк, у зеленій зоні, поблизу лісу. Ми розглядали місцевості, які найбільше відповідають критеріям, зокрема: с. Гірка Полонка – популярна заміська зона з рекреаційним потенціалом, проте з відсутніми лісовими масивами і неприємним запахом від цукрового заводу; с. Рокині – поруч із

музеєм-скансеном та лісовими масивами (недолік – відстань та сміттєзвалище в с. Брище); с. Боратин – Вербаїв – тиха передміська густозаселена територія з долинами річок Стир та Черногузка; с. Княгининок та Озденіж – лісові ділянки та мінімальна щільність забудови; с. Клепачі – величезні лісові масиви; район смт Торчин – зони біля річки Серна і лісових масивів.

Проте, для реалізації проєкту «Forest Shelter» обрано територію у селі Гараджа Луцького району, яка межує з Воротнівським ботанічним заказником – однією з найцінніших природних перлин Волині або як кажуть «Волинська Швейцарія». Така локація має найвищий, на нашу думку (серед вищеперерахованих), рекреаційний потенціал і відповідає сучасним тенденціям розвитку екотуризму, зокрема запиту на природний затишок, тишу та відпочинок у лісовому середовищі.

«Воротнівський ботанічний заказник» є територією з унікальним біорізноманіттям, розгалуженою мережею екостежок, рекреаційних майданчиків та навчальних центрів. Його близькість створює для гостей природне середовище, яке не потребує додаткового штучного формування. Пішохідна доступність до лісових масивів, можливість спостерігати природу та проводити час на відкритому повітрі роблять локацію природним продовженням концепції екоготелю. Саме поєднання готельної інфраструктури з охоронюваною природною територією формує конкурентну перевагу «Forest Shelter» на регіональному ринку [15].

Ділянка площею 18 сотих (можна й більше) розташована на межі дачного масиву та заказника, що забезпечує необхідну приватність і відсутність інтенсивного руху транспорту. Попри це, територія має зручний під'їзд та знаходиться всього за 15–20 хвилин автомобілем від Луцька, що робить готель легко доступним як для мешканців міста, так і для гостей з інших регіонів. Водночас близькість до невеликої водойми «ЕНКО» підсилює рекреаційну привабливість локації, створюючи додаткові можливості для прогулянок, фотосесій та зон відпочинку (рис. 2.5).



Рис. 2.5. На території Воротнівського заказника [15]

Назва пропонованого екоготелю «Forest Shelter» перекладається як «лісовий прихисток» і повністю відображає філософію екоготелю – створення безпечного, комфортного, екологічно чистого місця для відпочинку серед природи. Назва має міжнародний характер, легко читається й запам'ятовується, відповідає сучасним трендам бутикових еко-готелів. Нами розроблено логотип готелю який представлено на рис. 2.6.

Особливістю обраної локації є гармонійне поєднання природного оточення та наявності мінімально необхідної інфраструктури, що дозволяє організувати функціонування екоготелю без значного техногенного впливу. Перевагою ділянки є майже рівнинний характер рельєфу, достатня кількість зелених насаджень і можливість розміщення будинків-шале таким чином, щоб забезпечити приватність номерів і вільні простори між ними.

Архітектурно-планувальні рішення комплексу цілком відповідають характеристикам території. На ділянці розміщуються чотири будинки-шале: три з них є двоквартирними, а один – окремим premium-котеджем. Такий

формат будівництва дозволяє ефективно використовувати площу, не перевантажуючи її спорудами, зберегти природний ландшафт і надати кожному номеру автономність. Додаткові елементи інфраструктури – мангальні зони, дві бесідки, баня – також інтегровані в природний простір, що не порушує загальної екологічної концепції.



Рис. 2.6. Логотип екоготелю «Forest Shelter»
(розроблено в редакторі «Canva» [19])

Особливу увагу приділено інтеграції комплексу у природне середовище. Розташування будинків на території побудоване таким чином, щоб максимально зберегти існуючі зелені насадження та мінімізувати втручання у ландшафт. Доріжки між шале виконані з природних матеріалів, що не порушують гармонії простору і нагадують екомаршрути у природних парках. На території передбачено окремі куточки для відпочинку, фотозони та місця, пристосовані для занять йогою, ранкових практик або просто споглядання природи, що робить комплекс привабливим для wellness-туристів (рис. 2.7).

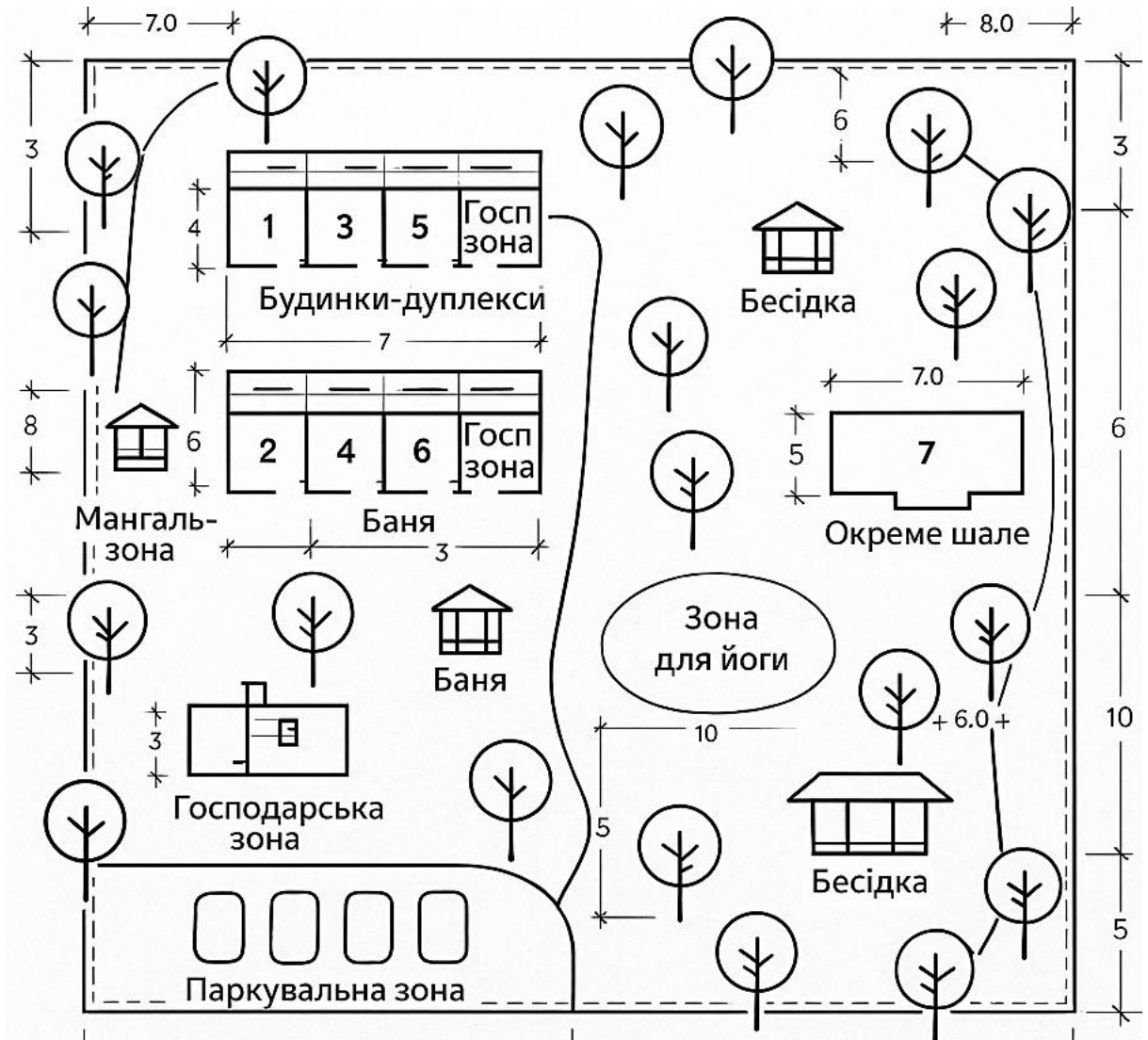


Рис. 2.7. Планувальна організація території екоготелю «Forest Shelter»

(розроблено автором в редакторі «Canva» [19])

Номерний фонд екоготелю складається з трьох категорій: Standard Forest, Comfort Chalet та Premium Forest View (табл. 2.1). Номери відрізняються площею, рівнем приватності та облаштуванням, однак усі мають спільні риси – натуральні матеріали в оздобленні, мінімалістичний дизайн, панорамні вікна та вихід на власну терасу. Орієнтовний перелік обладнання номеру відображений у додатку А. Завдяки такому підходу кожен гість отримує можливість перебувати в оточенні природи, не втрачаючи відчуття комфорту й затишку.

Таблиця 2.1

Номерний фонд екоготелю «Forest Shelter» (укладено автором)

Категорія номеру	Короткий опис	Основна комплектація	Ціна за добу, грн
Standard Forest (3 номери у шале-дуплексі)	затишні номери формату еко-шале (24–28м ²), орієнтовані на тихий відпочинок. Інтер'єр виконано у скандинавсько-екологічному стилі з використанням натурального дерева. Вид з вікна – на ліс та рекреаційну територію комплексу	двоспальне ліжко, міні-холодильник, чайник, Smart TV, шафа, тумби, санвузол з душем, тераса зі столом та стільцями, рушники, постіль, Wi-Fi	2200
Comfort Chalet (3 номери у шале-дуплексі)	просторі номери з розширеною площею (36–42 м ²), покращеною звукоізоляцією та підвищеним рівнем комфорту. Підходять для сімей або довшого проживання. Вікна виходять на ліс. Окрема тераса великої площі	велике ліжко Queen/King, робоча зона, велика шафа, міні-холодильник, чайник, Smart TV, розширений санвузол, косметичні засоби, плед, тераса	2900
Premium Forest View (окреме шале)	найкращий номер комплексу: приватне окреме котедж-шале з панорамними вікнами на ліс. Підходить для романтичного та преміального відпочинку. Підвищена звукоізоляція, власна віддалена тераса, велика площа (72–80 м ²)	панорамні вікна, King-size bed, Smart TV, великий санвузол, білизна преміум-класу, крісло-лаунж, міні-холодильник, чайний набір, розширена тераса, приватність	3800

Екологічність є ключовою складовою функціонування Forest Shelter. Використання енергоощадних систем освітлення, можливість підключення сонячних панелей у перспективі, сортування сміття, компостування органічних відходів, обмеження одноразового пластику, застосування екологічної побутової хімії – усе це формує цілісний образ закладу, що дотримується принципів сталого розвитку. Дощова вода на території може використовуватися для технічних потреб, а зелені насадження утримуються без шкідливих для довкілля засобів.

До основних послуг, окрім проживання, входить можливість проведення відпочинку в одній із рекреаційних зон, користування мангальними майданчиками, відвідування бані та участь у тематичних wellness-програмах (додаток Б). Додаткові сервіси включають організацію

фотосесій, романтичних вечерь, піших прогулянок до Воротнівського заказника, прокат скандинавських палиць та велосипедів. Завдяки такому набору послуг «Forest Shelter» орієнтований не лише на короткострокових гостей вихідного дня, а й на туристів, що шукають повноцінного релаксу, зокрема йога-туристів, поціновувачів природи та молоді сім'ї.



Рис. 2.8. Модульні будинки-шале, які можна використати для екоготелю «Forest Shelter» [29]

Позиціонування екоготелю сформоване як унікального, камерного простору серед лісу, що поєднує приватність і преміальний рівень сервісу. Гості обирають «Forest Shelter» за можливість відпочити у природному середовищі в безпосередній близькості до Луцька, за комфорт, мінімалізм і ретельно продуманий формат екопростору. Таким чином, створюється не лише готельний комплекс, а повноцінний концептуальний продукт у сфері сталого туризму, що відповідає сучасним тенденціям розвитку індустрії гостинності як в Україні, так і за кордоном. Концепція екоготелю «Forest Shelter» базується на принципах сталого розвитку, екологічного менеджменту та високого комфорту. Основна ідея – створити екоорієнтований простір серед природи, який забезпечує баланс тиші, приватності, сучасних зручностей і природної автентичності.

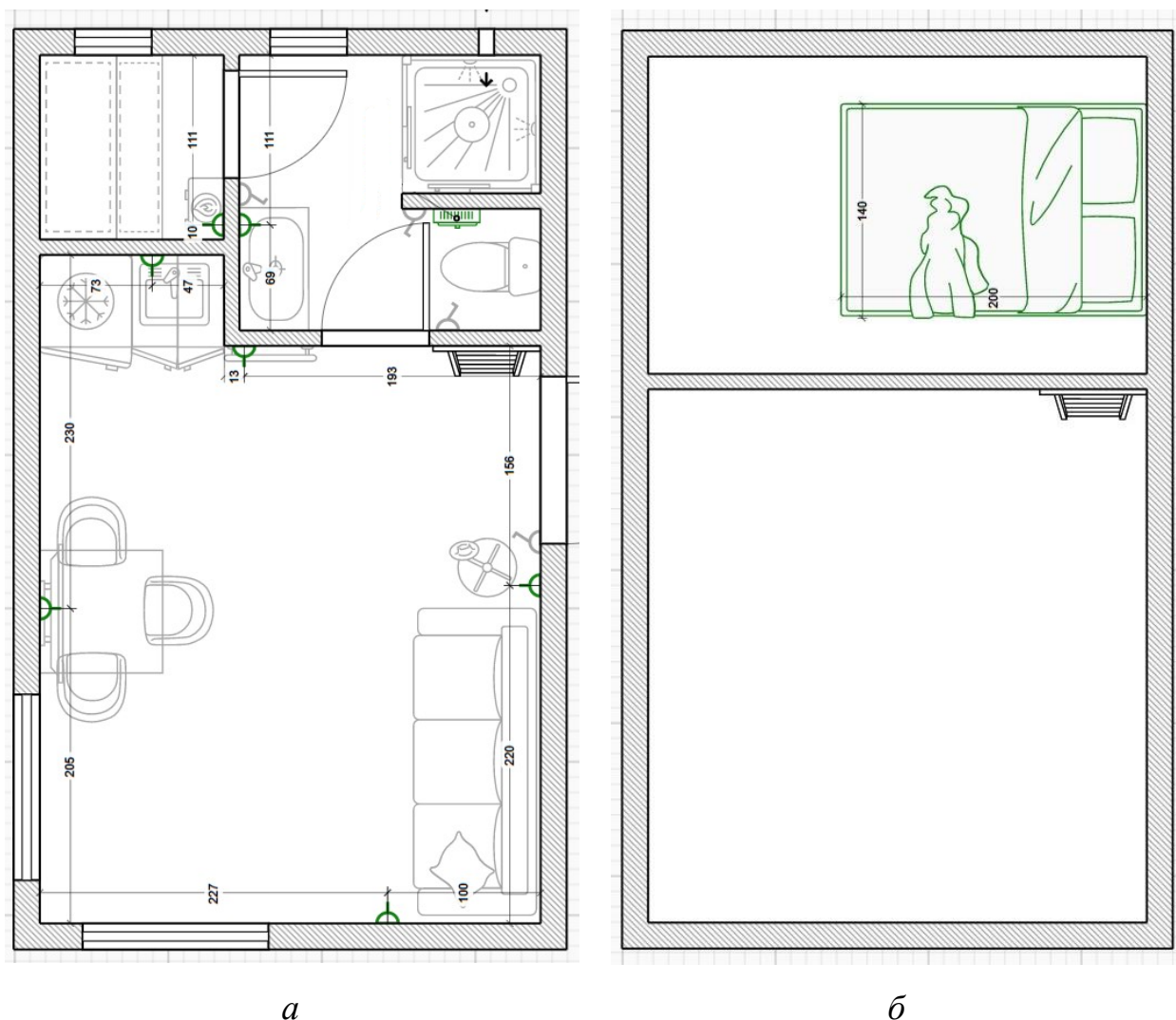


Рис. 2.9. Планування будинків шале: а – планування першого поверху;
б – планування спального місця (мансардного поверху) (запозичено з[29])

В екоготелі «Forest Shelter» буде реалізовано комплекс екологічних рішень, спрямованих на зменшення негативного впливу на довкілля та впровадження принципів сталого розвитку. Передусім екологічність проявляється в архітектурно-будівельному підході: для будівництва використовуються натуральні матеріали (дерево, мінеральна вата, екологічні фарби), а шале інтегруються у природний ландшафт без порушення рельєфу та без масового вирубування дерев. Опалення та освітлення базуються на енергоощадних технологіях – встановлюються LED-системи, сучасні теплові

агрегати з високим ККД, а частина електроспоживання передбачається від альтернативних джерел (сонячних панелей).

Водозбереження та мінімізація відходів – ключовий елемент політики екологічності готелю. У санвузлах використовуються змішувачі з аераторами, що зменшують витрати води до 40%, а прибирання здійснюється з використанням екологічних сертифікованих засобів. Готель впроваджує систему сортування сміття (пластик, скло, органіка), а косметичні засоби подаються у багаторазових дозаторах замість одноразових міні-упаковок. Текстиль, зокрема постільна білизна та рушники, виготовлений з натуральних матеріалів без агресивних барвників, а політика зміни рушників «на вимогу» зменшує використання води та миючих засобів при пранні.

Значна увага приділяється збереженню природного середовища довкола готелю. Територія доглядається без застосування хімічних добрив чи гербіцидів, а озеленення базується на місцевих рослинах, що сприяє підтриманню біорізноманіття. Рекреаційні зони, мангальні майданчики та доріжки обладнані так, щоб мінімізувати втручання у природний ґрунт. Крім того, готель надає гостям можливість екологічного дозвілля: прогулянки екостежками Воротнівського заказника, спостереження за природою, йога-медитації на відкритому повітрі – формуючи екоорієнтовану поведінку туристів.

Таким чином, «Forest Shelter» впроваджує екологічність на трьох рівнях – будівельному, операційному та поведінковому. Це дозволяє зменшити ресурсоспоживання, скоротити кількість відходів, зберегти природне середовище і сформувати відповідальний туристичний продукт, який відповідає сучасним тенденціям сталого розвитку та очікуванням екосвідомих гостей.

2.4. SWOT-аналіз проєкту екоготелю Forest Shelter

SWOT-аналіз дає змогу комплексно оцінити внутрішні характеристики проєкту та визначити вплив зовнішнього середовища на його реалізацію. Він є важливим інструментом для формування стратегії розвитку екоготелю «Forest Shelter», мінімізації ризиків та пошуку нових можливостей (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

SWOT-аналіз пропонованого бізнес проєкту екологічного готелю «Forest Shelter» (укладено автором)

S – Strengths (Сильні сторони)	W – Weaknesses (Слабкі сторони)
1. Унікальна концепція екоготелю для регіону: природне розташування поблизу лісу та водойми, спокійна атмосфера, віддаленість від міського шуму. 2. Використання екологічних технологій будівництва (енергоефективність, натуральні матеріали). 3. Можливість позиціонування як преміального або середньо-преміального об'єкта, що підвищує доходність. 4. Потенціал для майбутньої екосертифікації (Green Key, EU Ecolabel), що підвищить впізнаваність та довіру. 5. Гнучкість формату, можливість доповнення території глемпінгами, кемпінг-зонами, wellness-послугами.	1. Високі початкові інвестиції у будівництво та екоінфраструктуру. 2. Потреба в спеціалізованих фахівцях щодо впровадження екотехнологій, екологічного менеджменту. 3. Необхідність просвітницької роботи з гостями, які не завжди розуміють принципи екологічного відпочинку. 4. Сезонні коливання попиту, особливо у форматах лісових та природних локацій. 5. Обмежена кількість номерів у порівнянні з великими комплексами може знижувати сукупний дохід у пік сезону.
O – Opportunities (Можливості)	T – Threats (Загрози)
1. Зростання попиту на екологічний та природний відпочинок у Луцьку. 2. Розвиток внутрішнього туризму, збільшення кількості подорожей вихідного дня. 3. Потенціал для співпраці з місцевими громадами (екоініціативи, культурні заходи, фермерська кухня). 4. Залучення грантів та міжнародних програм підтримки сталого туризму. 5. Можливість створення унікального бренд-продукту: wellness-програми, yoga retreats, сімейні екофестивалі. 6. Підвищення інтересу до Волині як туристичного регіону (Шацькі озера, історичні об'єкти, замський туризм).	1. Пряма військова загроза зумовлена збройною агресією проти нашої країни. 2. Економічні та інфляційні коливання, що впливають на платоспроможність гостей. 3. Посилення конкуренції у майбутньому через появу нових замських глемпінгів, котеджів чи готелів. 4. Можливі зміни у природному середовищі (погодні умови, обмеження доступу до лісових територій). 5. Невизначеність регуляторного середовища щодо екологічних стандартів та будівництва.

SWOT-аналіз свідчить, що проєкт «Forest Shelter» має суттєві переваги та перспективи на регіональному ринку, а потенційні загрози можуть бути мінімізовані завдяки грамотному стратегічному плануванню та екологічно орієнтованій бізнес-моделі.

РОЗДІЛ 3. РОЗРОБЛЕННЯ БІЗНЕС-ПРОЄКТУ ВІДКРИТТЯ ЕКОГОТЕЛЮ

3.1. Організаційний план діяльності екоготелю «Forest Shelter»

Організаційний план визначає структуру управління, персонал, юридичні аспекти, модель функціонування та операційну логіку екоготелю «Forest Shelter» [1]. Урахування особливостей локації, невеликої площі ділянки та формату з 7 номерів (мінімально необхідного) дозволяє сформувати оптимальну та економічно обґрунтовану організаційну модель.

Для функціонування екологічного готелю «Forest Shelter» обрано організаційно-правову форму фізичної особи-підприємця (ФОП) третьої групи єдиного податку, що є одним із найбільш гнучких і фінансово доцільних варіантів для малого готельного бізнесу (з чисельністю персоналу до 10 осіб).

Згідно з даними Державного сервісу онлайн «Дія» [4], ця система оподаткування передбачає сплату єдиного податку за ставкою 5% від отриманого доходу, якщо підприємець не є платником ПДВ, що є оптимальним рішенням для підприємств із переважанням послуг над товарною діяльністю. Платник третьої групи сплачує податок щоквартально, протягом десяти днів після подання податкової декларації, яка подається протягом 40 календарних днів після завершення кожного кварталу. Облік доходів для ФОП, що не є платником ПДВ, ведеться у книзі обліку доходів у довільній формі, що спрощує документообіг.

Окрім єдиного податку, підприємця зобов'язано сплачувати єдиний соціальний внесок (ЄСВ) у розмірі 22 % від мінімальної заробітної плати, щомісячно та незалежно від фактичного доходу. ЄСВ також сплачується за кожного найманого працівника, що є важливим у контексті готельної діяльності, де передбачена участь покоївок, адміністратора та технічного персоналу [4].

ФОП третьої групи може працювати з будь-якими контрагентами – як з іншими підприємцями, так і з юридичними особами, а кількість найманих працівників не обмежується законодавством. Максимальний ліміт річного доходу для платників цієї групи становить 9 млн 336 тис. грн, що повністю відповідає прогностичним обсягам діяльності екоготелю «Forest Shelter».

Рекомендовані КВЕДи для екоготелю «Forest Shelter»:

- 55.10 – Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування (основний);
- 55.20 – Діяльність засобів розміщування на період відпустки та іншого тимчасового проживання;
- 55.90 – Надання інших місць для тимчасового проживання;
- 56.10 – Діяльність ресторанів, надання послуг мобільного харчування;
- 56.30 – Обслуговування напоями;
- 93.29 – Організування інших видів відпочинку та розваг;
- 93.11 – Функціонування спортивних споруд;
- 96.04 – Діяльність із забезпечення фізичного комфорту;
- 68.20 – Надання в оренду власного чи орендованого нерухомого майна [4].

Екоготель «Forest Shelter» працюватиме у форматі малого готельного підприємства зі спрощеною системою управління та керування. З огляду на невелику кількість номерів, організаційна структура є наступною (рис. 3.1).

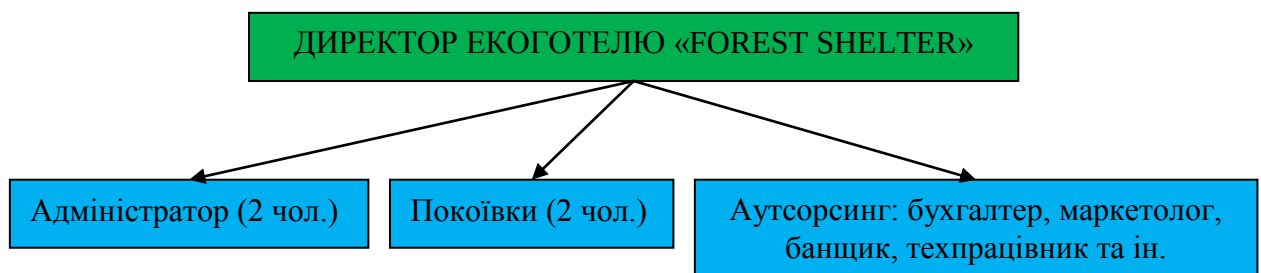


Рис. 3.1. Організаційна структура управління (розроблено автором)

Організація роботи персоналу екоготелю «Forest Shelter» базується на змінному графіку та принципах оптимального навантаження для малих засобів розміщення. Менеджер готелю, який водночас виступає власником або керівником, працює за гнучким індивідуальним графіком, виконуючи стратегічні та адміністративно-фінансові функції без фіксованої погодинної ставки; його дохід формується з прибутку підприємства.

Адміністратори працюють у режимі 2/2 або 3/3, забезпечуючи роботу рецепції з 08:00 до 22:00 (та за вимогою з 22:00 вечора до 08:00 ранку); їхня заробітна плата (разом з преміями та бонусами) становить орієнтовно 18000–22000 грн на місяць залежно від сезону та обсягу бронювань. Покоївки працюють у змінному графіку (через день або 5/2 у піковий сезон) із середньою заробітною платою 14000–16000 грн.

Технічне обслуговування комплексу, включаючи роботи з водопостачання, електрики, опалення та кондиціонування, виконується підрядними організаціями із оплатою за фактом виконаних робіт, що дозволяє мінімізувати постійні витрати на штат. Також на умовах аутсорсингу залучаються бухгалтер, банщик, маркетолог та сезонні фахівці, чия оплата здійснюється погодинно або за окремим договором. Така модель дозволяє забезпечити стабільне функціонування готелю, гнучке реагування на сезонність та оптимізацію фонду оплати праці.

Планується цілорічний формат діяльності готелю. Заїзд та виїзд гостей стандартизований згідно міжнародних правил [10] (заїзд – з 14:00, виїзд – до 11:00). Робота рецепції – цілодобова. Навіть за такої невеликої команди готель може забезпечувати високий рівень сервісу завдяки компактності території та продуманим операційним процесам.

Система премій (до 2896 грн. не оподатковується) персоналу спрямована на підтримку стабільної якості сервісу та мотивацію працівників до результативної роботи. Адміністратори отримують щомісячну премію у розмірі 10–15 % від окладу за успішне виконання ключових показників:

відсутність скарг гостей, правильне ведення бронювань, своєчасну комунікацію та підтримку високого рейтингу на онлайн-платформах.

Покоївки преміюються за якість прибирання номерів, дотримання стандартів гігієни та оперативність роботи; у сезон завантаженості додається бонус за кожен підготовлений позаплановий номер. Також передбачена щоквартальна мотивація персоналу у разі досягнення готелем високих показників заповнюваності (понад 70 %) або позитивної динаміки відгуків гостей. Додатково працівники можуть отримувати бонуси у вигляді подарункових сертифікатів, оплачуваних вихідних поза графіком або одноразових заохочень за ініціативність та пропозиції з покращення сервісу. Така система створює баланс між фіксованою оплатою праці та винагородою за індивідуальний внесок у розвиток екоготелю (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Посадовий оклад, премії та податки (укладено автором)

Посада	Оклад (разом з премією), грн.	ЄСВ 22 %, грн.	Кількість
Менеджер	24000	5280	1
Адміністратор	16000	3520	2
Покоївка	13300	2926	2

Отже, загальний місячний фонд оплати праці становить – 100772 грн, з яких 18172 грн – це податкове навантаження (ЄСВ – 22%). Річний витрати ФОПа на заробітну плату та ЄСВ складатимуть близько 1,21 млн грн, що є оптимальним показником для малого готелю на 7 номерів.

3.2. Маркетинговий план екоготелю «Forest Shelter»

Маркетингова стратегія екоготелю «Forest Shelter» спрямована на формування стабільного попиту, створення впізнаваного бренду й ефективне представлення об'єкта на ринку туристичних послуг Волинської області. Основою позиціонування виступає унікальність локації – лісова зона села Гаразджа, що межує з Воротнівським ботанічним заказником, а також

невеликий формат готелю, який складається лише із семи номерів у будинках-шале.

Цільову аудиторію екоготелю становлять кілька ключових груп. Передусім це пари віком 25–45 років, що віддають перевагу романтичним вікендам поблизу природи та шукають незвичайні, естетичні локації для відпочинку. Суттєву частку потенційних гостей також складають сім'ї з дітьми, які прагнуть безпечного й екологічного простору для короткотривалих подорожей. Третім сегментом є молоді активні туристи, прихильники оздоровчих практик, йоги, прогулянок та дозвілля на природі. Окрему групу формують бізнес-мандрівники та гості Луцька, що надають перевагу відпочинку поза містом, але в зоні швидкої транспортної доступності. Загалом аудиторія готелю – це люди, що цінують тишу, екологічність, приватність і унікальність природного середовища.

Маркетингова стратегія охоплює не лише проживання у шале, але й спектр додаткових послуг, які створюють цілісну картину перебування в готелі: відвідування бані, релаксаційні зони просто неба, мангальні майданчики, бесідки, тематичні фотозони, можливість прогулянок лісовими стежками та організація спеціальних пакетів («романтичний вікенд», «йога-вікенд», «банний день» тощо). Особлива увага приділяється естетиці й атмосферності, адже на ринку заміських готельних послуг саме емоційне враження часто є визначальним чинником при виборі засобу розміщення.

Формування цінової політики готелю ґрунтується на його унікальності та позиціонуванні у середньо-преміальному сегменті. Номери різних категорій (Standard Forest, Comfort Chalet, Premium) мають варіативну вартість, яка дозволяє привабити як сімейні пари, так і гостей, які цінують підвищений комфорт. Камерність комплексу, обмежена кількість гостей та ексклюзивність лісового розташування дозволяють встановлювати ціну вище середньої на ринку регіону.

Збут і просування передбачають поєднання онлайн- та офлайн-каналів. Основними каналами бронювання виступають сайт готелю, соціальні мережі,

а також міжнародні платформи Booking.com, Airbnb та Google Hotels. Важливою складовою маркетингу є візуальний контент: професійні фотосесії, які демонструють атмосферу спокою, мінімалізму й природності. Планується активна присутність у соціальних мережах, співпраця з тревел-блогерами, створення коротких відеооглядів території, інтер'єру та природних локацій. Додатково передбачена робота з туристичними агенціями Луцька та Рівного, просування через локальні події та фестивалі.

У рамках реалізації проєкту передбачено розроблення двоетапної маркетингової стратегії, що охоплює період до відкриття екоготелю та перший рік його функціонування. Передвідкривальна стратегія спрямована на формування впізнаваності бренду Forest Shelter, створення емоційного образу майбутньої локації та забезпечення первинного попиту ще до початку роботи. На цьому етапі основний акцент робиться на візуальній айдентиці, наповненні соціальних мереж, професійній фотозйомці, створенні сайту та проведенні рекламної кампанії у соціальних мережах (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

План рекламної кампанії до відкриття екоготелю «Forest Shelter»

(укладено автором)

№	Захід	Опис	Орієнтовна вартість, грн
1	Створення логотипу та бренд-айдентики	розробка логотипу, фірмових кольорів, шрифтів, візуальної концепції	10 000
2	Розробка сайту	односторінковий сайт з фотогалереєю та системою бронювання	25 000
3	Фотосесія території та інтер'єрів	професійна зйомка для сайту, соцмереж, рекламних матеріалів	8 000
4	Підготовка соціальних мереж	запуск Instagram/Facebook, оформлення профілів, перші 15 постів	5 000
5	Рекламна кампанія в Instagram/Meta	таргетинг по Волині та Західній Україні, тизери відкриття	15 000
6	Співпраця з локальними блогерами	огляд локації, оголошення про майбутнє відкриття	10 000
7	Відеоролик «Відкриття Forest Shelter»	створення 30–45 сек промо-відео	12 000
Разом			85 000 грн

Після відкриття маркетингова діяльність переходить у режим системної підтримки: регулярно ведуться соціальні мережі, запускається контекстна та таргетована реклама, впроваджуються сезонні акції, співпраця з блогерами, SEO-просування та формування партнерств. Такий підхід дозволяє не лише забезпечити швидкий старт проєкту, а й підтримувати стабільний рівень завантаженості впродовж року, зокрема у міжсезоння (табл. 3.3).

Таблиця 3.3

План маркетингових заходів після відкриття (укладено автором)

№	Захід	Очікуваний ефект	Тривалість	Вартість, грн
1	Таргетована реклама	підвищення бронювань, впізнаваності бренду	постійно	60 000
2	Ведення соціальних мереж	підтримка активності, залучення молодшої аудиторії	8–12 постів на місяць	36 000
3	SEO-просування сайту	підняття в Google за пошуковими фразами «екоготель Волинь»	постійно	18 000
4	Співпраця з тревел-блогерами	створення органічного контенту, огляди	3–4 запрошення на рік	20 000
5	Акції та тематичні пакети	збільшення заповнюваності в міжсезоння	за потребою	10 000
6	Google Ads	реклама в пошуковій мережі	постійно	24 000
7	Друк сувенірної продукції	престиж, формування бренду	одноразово	6 000
Разом за рік				174 000

Нами розроблена тижнева SMM-програма (як приклад) спрямована на формування цілісного позиціонування бренду, підвищення впізнаваності та активне залучення потенційних гостей. Стратегія базується на комбінації контенту про природу, архітектуру шале, екологічність комплексу та переваги заміського відпочинку біля Воронізького ботанічного заказника. Кожен день має власну тему, яка створює динамічний, різноплановий контент, що дозволяє демонструвати унікальність «Forest Shelter», його атмосферність, сервіс та філософію. Такий підхід дозволяє не лише підігрівати інтерес аудиторії, але й стимулювати попередні бронювання та створювати емоційний зв'язок із брендом (табл. 3.4).

Програма підкреслює екологічні цінності готелю: використання натуральних матеріалів, сортування відходів, енергоефективність, мінімальний вплив на довкілля та гармонійне співіснування з природою. У контент включені рубрики про лісові маршрути, тишу, релакс, мікроклімат регіону, wellness-активності та унікальну атмосферу приватних шале. Такий контент створює довіру до бренду, формує позитивний імідж та працює на довгострокову лояльність гостей, що є ключовим для успішного запуску та розвитку Forest Shelter.

Таблиця 3.4

Тижнева SMM-програма для Instagram (укладено автором)

День тижня	Тип контенту	Тема публікації	Приклад контенту	Ціль
Понеділок	презентаційний контент	Forest Shelter – ваш природний притулок	фото/відео шале серед лісу, коротка історія створення	формування впізнаваності бренду
Вівторок	освітній контент	принципи екологічності готелю	список: енергоощадність, сортування сміття	показати цінності бренду
Середа	продажний контент	огляд номеру Comfort Chalet	5 ключових фото: інтер'єр, тераса, ванна кімната	продаж бронювань
Четвер	Relax	ранок у «Forest Shelter»	фото кави на терасі, вид на ліс	підвищити емоційну залученість
П'ятниця	сервісний контент	баня та релакс-зона	відео-огляд	продаж додаткових послуг
Субота	Guest Experience	відгук гостя	«як проходить день у Forest Shelter»	підвищення довіри
Неділя	інтерактив	опитування або вікторина	«який номер ви б обрали?», «вгадайте дерево по фото»	збільшення активності та охоплення

Загалом маркетингова стратегія «Forest Shelter» спрямована не лише на просування послуг, а й на формування цілісного іміджу бренду, що асоціюється з екологічністю, приватністю, емоційною релаксацією та гармонією з природою. Такий підхід забезпечує готелю конкурентні переваги та дозволяє успішно працювати у сегменті преміального екотуризму Волині.

3.3. Операційний план

Операційний план екоготелю «Forest Shelter» визначає порядок щоденної організації роботи, особливості обслуговування гостей, функціонування інфраструктури та систему внутрішніх процесів, що забезпечують якісний сервіс упродовж року [1]. Формат екоготелю – сім номерів, розміщених у чотирьох одноповерхових будинках-шале на території площею 18 сотих – дає змогу вибудувати компактну та ефективну модель операційної діяльності, яка поєднує високу якість послуг та економність у використанні ресурсів.

Територія комплексу поділяється на кілька функціональних зон, серед яких житлова частина, рекреаційні простори та господарські приміщення. Житлову зону формують три двоквартирні будинки-шале та один окремий котедж. Усі будівлі інтегровані в природний лісовий ландшафт, з мінімальним втручанням у довкілля. Рекреаційну частину становлять мангальні зони, дві дерев'яні бесідки, баня та невеликі відкриті майданчики для відпочинку й занять йогою або ранковими практиками на свіжому повітрі. Окремо передбачена господарська зона, де розміщені технічні приміщення, склад інвентарю, місця для сортування сміття та зберігання дров. У межах ділянки облаштована невелика паркувальна зона на 5–7 автомобілів.

Щоденна операційна діяльність готелю побудована за принципом безперервності та передбачає чітку взаємодію адміністратора, покоївок і технічного працівника. Заїзд і виїзд гостей організовується відповідно до стандартного готельного часу: заселення з 14:00 та виселення до 11:00. Адміністратор відповідає за зустріч гостей, комунікацію, оформлення бронювань, ведення документації, координацію роботи персоналу та реагування на запити відвідувачів. Основа комунікації з клієнтами здійснюється через сайт, соціальні мережі та телефон підтримки, який працює у режимі 24/7.

Процес прибирання організований таким чином, щоб поєднати традиційні готельні стандарти з принципами екологічної відповідальності. Щоденне легке прибирання виконується за бажанням гостей, а повний клінінг здійснюється після кожного виїзду. Заміна рушників і постільної білизни проводиться за потребою, проте рекомендовано не частіше ніж раз на три дні, що відповідає міжнародним екостандартам у готельній індустрії. Покоївки працюють у змінному графіку, що забезпечує постійну готовність номерів до заселення.

Основним джерелом доходу екоготелю «Forest Shelter» є послуги розміщення гостей у трьох категоріях номерів: *Standard Forest*, *Comfort Chalet* та *Premium Forest View*. Кожен тип кімнат має власні переваги, рівень комфорту та цінову політику, що дозволяє охопити різні сегменти клієнтів – від бюджетних мандрівників до гостей, які очікують максимального комфорту та приватності. Доходи від проживання формуються відповідно до рівня завантаженості номерів, який може змінюватися залежно від сезону, дня тижня та маркетингової активності. Саме тому у фінансовому плані передбачено три сценарії доходу – при 100 %, 70 % та 30 % завантаженості готелю (табл. 3.5).

Таблиця 3.5

Операційний дохід екоготелю «Forest Shelter» при різних рівнях завантаженості номерів, грн/день (розраховано автором)

Категорія номера	Кількість	Ціна за номер, грн	Дохід при 100% завант.	Дохід при 70% завант.	Дохід при 30% завант.
Standard Forest	3	2200	6600	4620	1980
Comfort Chalet	3	2900	8700	6090	2610
Premium Forest View	1	3800	3800	2660	1140
Разом	7	—	19100	13370	5730

Відповідно місячний операційний дохід (за 30 календарних днів) від надання послуг з розміщення при 30% завантаженості номерів буде – 171900 грн; при 70% – 401100 грн; та при 100% – 573000 грн.

Окрім основного джерела доходу, екоготель отримуватиме значну частку виручки від додаткових послуг, які підсилюють цінність пропозиції та підвищують рівень задоволеності гостей. До таких сервісів належать відвідування бані, оренда мангальних зон, прокат додаткового обладнання та інвентарю, а також екскурсійні чи wellness-програми на території Воротнівського ботанічного заказника (табл. 3.6). Такі додаткові послуги не лише збільшують середній чек гостя, а й роблять відпочинок у «Forest Shelter» комплексним і насиченим. Це підвищує конкурентоспроможність екоготелю та покращує його фінансові результати протягом року

Таблиця 3.6

Дохід від додаткових послуг екоготелю «Forest Shelter» (укладено автором)

№	Додаткова послуга	Ціна, грн	Середня кількість замовлень на місяць (прогнозована)	Місячний дохід, грн	Річний дохід, грн
1	Баня (сауна)	1800 / 3 год.	20	36000	432000
2	Мангальні зони	300 / доба	45	13500	162000
3	Продаж дров (BBQ-наборів)	200 / набір	60	12000	144000
4	Фотосесії (професійні)	800 / подія	2	1600	19200
5	Оренда інвентарю (йога-килимки, пледи, настільні ігри)	150 / комплект	25	3750	45000
6	Раннє (або пізнє) заселення	300	1	4500	54000
Разом				71350	856200

Особливе місце в операційній структурі займає обслуговування бані. Її робота проводиться за попереднім записом, а тривалість одного сеансу зазвичай становить дві години. Відвідувачам надаються додаткові послуги, як-от підготовка віника або аромакомпозицій, що створює можливість формувати індивідуальні wellness-пропозиції.

Екологічний складник є невід’ємною частиною операційної діяльності Forest Shelter. Для освітлення території та номерів використовуються світлодіодні лампи, а системи опалення та вентиляції орієнтовані на

мінімальне споживання енергії. Передбачено використання дощової води у технічних цілях, встановлення аераторів на кранах та раціоналізацію водоспоживання в побуті. На території діє система сортування відходів, а органічні рештки компостуються, що дозволяє зменшити кількість сміття та забезпечує використання компосту для власних зелених насаджень.

Постачання товарів і ресурсів здійснюється на основі співпраці з локальними виробниками та постачальниками. Перевага надається натуральним та екологічним продуктам: деревині, фермерській продукції, побутовій екологічній хімії та біорозкладним витратним матеріалам.

Забезпечення безпеки гостей є важливим елементом операційної діяльності. На території встановлене зовнішнє освітлення та камери відеоспостереження, а в приміщеннях передбачені пожежні датчики. Гості ознайомлюються з правилами поведінки біля лісової зони та інструкціями з користування мангальними майданчиками. На рецепції розміщується аптечка, а персонал проходить первинний інструктаж із техніки безпеки.

Операційні витрати комплексу включають заробітну плату працівників, комунальні платежі, витрати на маркетинг, закупівлю дров, технічне обслуговування, оновлення інвентарю та інші поточні потреби. Завдяки компактній структурі території та обмеженій кількості номерів вдається оптимізувати витрати й забезпечити високу ефективність функціонування готелю.

Таким чином, операційний план екоготелю «Forest Shelter» базується на поєднанні чіткої організації щоденних процесів, екологічно відповідальних технологій, камерного формату обслуговування та високих стандартів гостинності. Це дозволяє забезпечити стабільність роботи комплексу та створює передумови для задоволення потреб різних груп туристів протягом усього року.

3.4. Фінансовий план екоготелю «Forest Shelter»

Фінансовий план покликаний оцінити економічну життєздатність проєкту, визначити обсяг необхідних інвестицій, прогнозувати доходи та витрати, а також встановити термін окупності екоготелю «Forest Shelter» [1]. З огляду на масштаб будівництва, який передбачає зведення чотирьох будинків-шале (загалом сім номерів), будівництво бані, облаштування рекреаційних зон і благоустрій території, орієнтовний обсяг інвестицій становить від 6,5 до 8,3 млн грн. Ця сума включає будівельні роботи, внутрішнє та зовнішнє оздоблення, ландшафтні роботи, закупівлю меблів та техніки, встановлення систем опалення, безпеки та обслуговування, а також стартові маркетингові витрати.

Доходи екоготелю формуються переважно за рахунок проживання гостей. Завдяки середній вартості номера на рівні 2800–3000 грн та прогнозованому середньому рівню заповнюваності 45–55 %, річний дохід від основної діяльності може становити приблизно 3,8–4,2 млн грн. Додаткові доходи можуть забезпечувати послуги бані, мангальних зон, міні-заходів та різних пакетних пропозицій, що дає можливість отримати ще близько 200–350 тис. грн на рік. Оціночний сумарний річний дохід становить від 4 до 4,6 млн грн.

Операційні витрати включають заробітну плату персоналу, оплату комунальних послуг, маркетинг, закупівлю витратних матеріалів, обслуговування інфраструктури, а також податкові відрахування залежно від обраної організаційно-правової форми ФОПа [1]. Орієнтовно щорічні витрати можуть становити 1,6–2,1 млн грн. Це забезпечує чистий річний прибуток на рівні 2,3–2,5 млн грн у разі оптимальної роботи готелю протягом року.

Рентабельність діяльності «Forest Shelter» оцінюється в межах 27–35 %, що є високим показником для малих готельних підприємств. Найважливішим індикатором ефективності є термін окупності, який при таких фінансових

показниках становить приблизно 3–4 роки, враховуючи сезонність та можливі економічні коливання. Такий період окупності підтверджує економічну доцільність інвестицій у проєкт і демонструє високий потенціал розвитку екоготелю у перспективі.

Формування матеріально-технічної бази екоготелю потребує значних початкових вкладень, які спрямовуються на будівництво та облаштування шале, підведення інженерних мереж, благоустрій території, закупівлю обладнання та інвентарю, а також організацію зон відпочинку й інфраструктури. Основна частка інвестицій припадає на будівельно-монтажні роботи та оснащення номерного фонду, що є ключовим елементом створення комфортного екологічного простору для гостей.

Окремим напрямом інвестицій виступають витрати на маркетингову підготовку до відкриття, правове оформлення діяльності, проєктні роботи та запуск сервісної інфраструктури. Такий підхід забезпечує комплексну готовність об'єкта до повноцінної експлуатації. Наведені у табл. 3.7 цифри – орієнтовні, на основі типових ринкових показників 2024–2025 рр., і підлягають уточненню залежно від будівельних рішень.

Таблиця 3.7

Структура інвестицій в проєкт екоготелю «Forest Shelter» (укладено автором)

№	Стаття витрат	Орієнтовна вартість, грн
1	Будівництво 3 шале-дуплексів (6 номерів)	3450000
2	Будівництво окремого шале Premium	950000
3	Будівництво бані	480000
4	Зовнішні роботи (дорожки, ландшафт, тераси)	320000
5	Комунікації (електрика, вода, каналізація)	390000
6	Оснащення номерів (меблі, техніка, текстиль)	520000
7	Обладнання території (мангальні зони, бесідки)	225600
8	Система безпеки та відеонагляд	55000
9	Рекламна кампанія до відкриття	85000
Разом інвестицій:		6475600

Прогноз доходів екоготелю «Forest Shelter» базується передусім на надходженнях від основної діяльності – надання послуг з тимчасового розміщення гостей у номерах різних категорій: Standard Forest, Comfort

Chalet та Premium Forest View. Дохідність готелю напряму залежить від середньорічного рівня завантаженості номерного фонду, що у розрахунках моделюється за трьома сценаріями: 30 %, 70 % та 100 % (див. табл. 3.5).

Окрім основних послуг, суттєву роль у формуванні виручки відіграють додаткові сервіси, зокрема банні процедури, оренда мангальних зон, бесідок, зона йоги, прокат інвентарю та організація індивідуальних заходів для гостей (табл. 3.8). Диверсифікація джерел доходу підвищує фінансову стійкість проєкту та зменшує залежність від сезонних коливань туристичного попиту

Таблиця 3.8

Прогноз доходів екоготелю за перший рік роботи (укладено автором)

Показник	Значення
Потенційна кількість реалізованих номерів на рік, од.	$7 \times 365 = 2555$
Очікувана кількість проданих номероднів, од.	$2555 \times 0,48 = 1226$
Річний дохід від проживання, грн	$1226 \times 280 = 3432800$
Дохід від бані, грн	близько 180000
Дохід від мангальних зон, оренди, фото сесій, грн	близько 120000
Загальний річний дохід, грн	3732800

Операційні витрати екоготелю включають сукупність постійних та змінних витрат, необхідних для забезпечення безперервного функціонування підприємства. До постійних витрат належать витрати на оплату праці персоналу, нарахування єдиного соціального внеску, комунальні платежі, охорону об'єкта, інтернет-зв'язок, маркетингові послуги та адміністративні витрати [1].

Змінні витрати залежать від рівня завантаженості готелю та обсягів наданих послуг. До них віднесено витрати на прання білизни, мийні та дезінфекційні засоби, поповнення санітарно-гігієнічних наборів, витратні матеріали для бані та мангальних зон, а також поточне технічне обслуговування. Сукупний рівень операційних витрат формується з урахуванням середньоринкових тарифів та реальної практики функціонування малих готельних підприємств (табл. 3.9).

Таблиця 3.9

Операційні витрати за рік роботи екоготелю (укладено автором)

№	Стаття витрат	Сума, грн./рік
1	Заробітна плата персоналу (4 особи)	780000
2	Комунальні послуги	260000
3	Закупівля витратних матеріалів	90000
4	Технічне обслуговування та ремонт	120000
5	Податки (ЄП 5 %, ЄСВ)	155000
6	Маркетинг (реклама, SMM, SEO)	174000
7	Охорона, інтернет, програмні сервіси	4000
Разом операційні витрати:		1624000 грн

Очікуваний фінансовий результат діяльності екоготелю визначається як різниця між прогнозованими доходами та сумою операційних витрат. За підсумками першого року роботи проєкт демонструє позитивний фінансовий результат за умов середнього та високого рівня завантаженості номерного фонду. Це свідчить про економічну доцільність реалізації проєкту та потенціал його подальшого розвитку (табл. 3.10).

Рентабельність діяльності екоготелю формується завдяки поєднанню відносно невеликих масштабів об'єкта, правильному ціновому позиціонуванню, оптимізації витрат та активному використанню додаткових послуг як джерела додаткового доходу [1]. Строк окупності інвестицій, відповідно до проведених розрахунків, є прийнятним для проєктів у сфері заміського екотуризму та відповідає практиці малого готельного бізнесу.

Таблиця 3.10

Очікуваний фінансовий результат за перший рік роботи (укладено автором)

Показник	Значення
Загальний дохід, грн	3732800 г
Операційні витрати, грн	1624000
Чистий прибуток, грн	2108800
Рентабельність продажів, %	$2108800 \div 3732800 = 56,5$
Рентабельність інвестицій, %	$2108800 \div 6315000 = 33,4$
Орієнтовний строк окупності	$6315000 \div 2108800 = 3,0$ року

Отримані розрахунки підтверджують, що екоготель «Forest Shelter» має стабільний дохід, високий рівень рентабельності та короткий термін

окупності – приблизно 3 роки, що є надзвичайно хорошим показником для малого готельного бізнесу. Рентабельність інвестицій перевищує 30%, а рентабельність продажів – понад 50%, що свідчить про економічну привабливість проєкту й ефективність обраної бізнес-моделі.

3.5. Оцінка ризиків та шляхи їх мінімізації

Функціонування екоготелю «Forest Shelter», як і будь-якого туристично-рекреаційного об'єкта, пов'язане з низкою потенційних ризиків, які можуть впливати на фінансові результати, рівень попиту, операційну стабільність та екологічну безпеку території. Враховуючи військово-політичний стан в Україні (кваліфікаційна робота виконується в 2025 р.), економіко-соціальне становище населення, сезонність попиту та особливості малого готельного бізнесу, важливо завчасно визначити можливі загрози, оцінити їхню ймовірність та розробити ефективні механізми реагування.

Основні групи ризиків охоплюють військово-політичні, ринкові, операційні, фінансові, екологічні та правові аспекти. Військово-політичні ризики пов'язані з триваючою агресією проти нашої держави, постійними обстрілами, що загрожують життю й здоров'ю громадян, енергетичній безпеці та ін. Ринкові ризики пов'язані з коливаннями попиту, особливо у міжсезоння, а також з можливою активізацією конкуренції в сегменті малих екоготелів. Операційні ризики стосуються роботи персоналу, технічного забезпечення, обслуговування інфраструктури та комфорту гостей. Фінансові ризики включають зростання витрат, інфляційні коливання та можливі непередбачувані витрати на ремонт або модернізацію. Екологічні ризики є особливо актуальними для об'єктів, розташованих у лісових зонах, і можуть включати шкоду природному середовищу або пожежну небезпеку. Правові ризики стосуються змін законодавства у сфері туризму, податкових норм або правил користування природоохоронними територіями.

Для систематизації ризиків та розроблення заходів їх мінімізації наведена узагальнювальна таблиця.

Таблиця 3.11

Основні ризики проекту та шляхи їх мінімізації (укладено автором)

Група ризику	Суть ризику	Ймовірність	Наслідки	Шляхи мінімізації
1	2	3	4	5
Військово-політичні	загроза безпеці й здоров'ю гостей	середня	серйозні збитки	страхування, дотримання безпекових норм поведінки при повітряних тривогах
	фізичне пошкодження або знищення об'єкту	середня	закриття бізнесу або повна втрата	страхування майна, мінімізувати неможливо
Ринкові	зниження попиту у міжсезоння	середня	зменшення доходів	сезонні акції, тематичні пакети, реклама «відпочинку вихідного дня»
	зростання конкуренції	середня	втрата частки ринку	унікальна концепція, якісний сервіс, розвиток wellness-послуг
Операційні	перебої в роботі персоналу	низька	погіршення сервісу	резервні працівники, навчання, чіткі стандарти роботи
	технічні збої (опалення, водопостачання)	середня	негативний вплив на комфорт гостей	регулярне техобслуговування, контракт із сервісною компанією
	пожежна небезпека в лісовій зоні	середня	серйозні збитки	відеонагляд, датчики пожежі, інструктаж гостей, облаштування безпечних мангальних зон
Фінансові	зростання собівартості (деревина, електрика, ремонт)	середня	зменшення прибутковості	оптимізація енергоспоживання, довгострокові контракти з постачальниками
	нестабільність попиту у кризові періоди	середня	ризик недоотримання доходів	гнучка цінова політика, адаптивний маркетинг, створення резервного фонду
Екологічні	порушення природного середовища	низька	погіршення іміджу	дотримання екостандартів, сортування сміття, мінімізація втручання в ландшафт
	стихійні явища (буревій, підтоплення)	низька	тимчасові пошкодження	страхування майна, ретельне облаштування території

Закінчення табл. 3.11

1	2	3	4	5
Правові	зміни в податковому або туристичному законодавстві	середня	необхідність перегляду моделі роботи	консультації з юристом, моніторинг змін законодавства

Таким чином, аналіз ризиків дозволяє сформувати систему превентивних заходів, що забезпечують стабільну роботу «Forest Shelter» та зменшують вплив потенційних загроз на фінансові результати й репутацію екоготелю.

ВИСНОВКИ

У процесі виконання випускної кваліфікаційної роботи було досягнуто мети дослідження та виконано всі поставлені завдання, що дозволило обґрунтувати доцільність створення екоготелю «Forest Shelter» у селі Гаразджа, Волинської області та розробити опорний бізнес-проект:

1. У ході дослідження було проаналізовано теоретико-методичні основи функціонування екологічних засобів розміщення, визначено їх суть, відмінні ознаки та основні напрями екоконцепції у світовій індустрії гостинності. Встановлено, що екоготелі характеризуються мінімальним впливом на довкілля, використанням відновлюваних ресурсів, енергоощадними технологіями, екологічними будівельними матеріалами та впровадженням принципів сталого розвитку.

Сучасні тенденції екотуризму відображають глобальний перехід туристів до «повільних», природоорієнтованих форм відпочинку, що посилився після пандемії Covid-19 та повномасштабного вторгнення (з 2022 р.). Набуває значення камерний формат відпочинку, де гості прагнуть тиші, усамітнення, екологічності та естетичності простору. Досліджено міжнародні системи сертифікації, які встановлюють стандарти екологічної відповідальності та формують конкурентоспроможність підприємств індустрії гостинності.

2. У рамках аналітичного дослідження встановлено, що Волинська область має високий туристичний потенціал завдяки поєднанню природних ландшафтів, лісових масивів, озер, заказників і доступної транспортної мережі. Зокрема, околиці Луцька та Воротнівський ботанічний заказник формують унікальне середовище для розвитку екологічних форм відпочинку та короткочасних подорожей вихідного дня.

Оцінка попиту засвідчила стійку тенденцію до збільшення кількості туристів, які обирають заміський відпочинок у приватних будинках-шале, еколокаціях і невеликих бутик-готелях. Сегменти найбільш зацікавлених

клієнтів включають молоді сім'ї, пари 25–45 років, поціновувачів wellness-відпочинку, тревел-ентузіастів та жителів міст, які прагнуть швидкої зміни середовища на природне.

Аналіз конкурентного середовища показав, що у радіусі 10–15 км від Луцька відсутні об'єкти, які повністю відповідають концепції сучасного екоготелю у форматі шале з преміальним оздобленням, приватними рекреаційними зонами та wellness-послугами. Локації аналогічного типу або застарілі, або орієнтовані на формат баз відпочинку, що створює конкурентну нішу для «Forest Shelter». SWOT-аналіз підтвердив сильні позиції проекту: унікальність локації, екологічність, камерність та затребуваність формату.

3. У рамках третього завдання було розроблено комплексний бізнес-проект відкриття екоготелю «Forest Shelter», який включає організаційний, виробничий, маркетинговий, фінансовий плани та оцінку ризиків.

Організаційно встановлено, що оптимальною формою діяльності є ФОП 3 групи зі ставкою 5 %, можливістю необмеженої кількості працівників та лімітом доходу понад 9 млн грн, що повністю покриває прогнозовані обсяги діяльності. Виробничий план показав, що загальний обсяг інвестицій становить 6315000 грн, що включає будівництво чотирьох шале, бані, облаштування території, закупівлю меблів, техніки та початковий маркетинг.

Прогноз доходів першого року демонструє: дохід від проживання – 3 432 800 грн; дохід від додаткових послуг – 300000 грн. (баня –180000 грн, інші додаткові послуги – 120000 грн.). Загальний річний дохід: 3732800 грн. Операційні витрати становлять 1624000 грн, що включає зарплату персоналу, комунальні послуги, техобслуговування, маркетинг, податки та інші витрати. Чистий прибуток першого року – 2108800 грн. Рентабельність продажів – 56,5 %. Рентабельність інвестицій – 33,4 %. Орієнтовний строк окупності проекту – приблизно 3 роки, що є надзвичайно вигідним показником для малого готельного бізнесу.

Крім того, було проведено оцінку ризиків за ринковою, фінансовою, екологічною, операційною та правовою групами. Розроблено заходи їх мінімізації, які включають страхування, оптимізацію операційних процесів, сезонний маркетинг, регулярне технічне обслуговування та впровадження сталих екологічних практик.

Отже, розроблений бізнес-проект екоготелю «Forest Shelter» підтвердив економічну, концептуальну та організаційну доцільність відкриття екологічно орієнтованого готельного комплексу на території Волинської області. Поєднання природної унікальності локації, сучасного формату шале, раціонально сформованої інфраструктури, екологічних принципів і високих показників ефективності створює конкурентний туристичний продукт, який відповідає актуальним тенденціям ринку та має високий потенціал розвитку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Васильців Т.Г., Качмарик Я.Д., Блонська В.І., Лупак Р.Л. Бізнес-планування : навчальний посібник. К. : Знання, 2013. 173 с.
2. Влащенко Н.М. Інноваційні технології у готельному господарстві : навч. посіб. Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова. Харків : ХНУМГ імені О. М. Бекетова, 2023. 150 с.
3. ДАРТ та UHRA розпочали тестування системи Hotels Stars Union (HSU) в Україні. URL: <https://www.tourism.gov.ua/blog/dart-ta-uhra-rozpochali-testuvannya-sistemi-hotels-stars-union-hsu-v-ukrayini> (дата звернення: 10.06.2025 р.).
4. Державні послуги онлайн «Дія». Третя група оподаткування. URL: <https://diia.gov.ua/tax-systems/3-grupa> (дата звернення: 17.10.2025 р.)
5. ДСТУ 4269: 2003. Національний стандарт України. Заклади Туристичні послуги. Класифікація готелів. URL: https://zakon.isu.net.ua/sites/default/files/pdf/dstu_42692003_poslugi_turistich-3-476685.pdf (дата звернення: 10.10.2024).
6. Зубехіна Т.В. Економічні складові екологізації закладів гостинності в регіоні. *Підприємництво, торгівля та біржова діяльність*. №2 (15). С. 96–103.
7. Ільїн Л.В., Пасічник М.П. Методичні рекомендації до виконання, оформлення та захисту випускних кваліфікаційних робіт (проектів) для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти спеціальності 241 Готельно-ресторанна справа освітньо-професійної програми Готельно-ресторанна справа. Луцьк : Волинський національний університет імені Лесі Українки, 2024. 34 с.
8. Ільницька-Гикавчук, Г. Сучасний стан та перспективи розвитку еко-готелів в Україні. *Mechanism of an Economic Regulation*, 2 (104), 2024. С. 42–45. DOI: <https://doi.org/10.32782/mer.2024.104.05>

9. Кожухівська Р.Б. Використання міжнародного досвіду впровадження інновацій у сферу готельного бізнесу. *Вісник Донецького національного університету. Економіка і право*. 2015. Вип. 1. С. 160–164.
10. Кравченко А.І., Басюк Д.І. Особливості організації обслуговування в еко-готелях. *Готельно-ресторанний бізнес: інноваційні напрями розвитку* : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, 25–27 березня 2015 р. К. : Вид-во НУХТ, 2015. С. 212–213.
11. Красномовець В.А., Капліна Т.В. Інновації в системі розвитку підприємств готельного господарства. *Підприємництво та інновації*. 2021. № 16. С. 63–66.
12. Кудла Н.Є., Замрій О.М. Еко-інноваційна концепція у готельно-ресторанному бізнесі. *Туристичний, готельний і ресторанный бізнес: інновації та тренди* : тези Міжнародної науково-практичної конференції. (Київ, 7 квіт. 2016 р.). Київ : КНТЕУ, 2016. С. 167–168.
13. Лисюк Т.В., Терещук О.С., Пасічник М.П. Інноваційні технології у готельно-ресторанному господарстві. *Економіка та суспільство*. 2022. № 40. DOI : <http://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-40-11>
14. Лупич О.О. Вплив сучасних тенденцій індустрії гостинності на перспективи її розвитку в Україні. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка»*. 2016. № 1 (2). С. 78–82.
15. Луцьк. Приємне відкриття! Воронівський заказник. URL: <https://www.visitlutsk.com/zakaznyk-vorotniv/> (дата звернення: 10.08.2025 р.)
16. Мазур С.А., Прилуцький А.М. Сільський туризм як перспективний напрям розвитку внутрішнього туризму. *Ефективна економіка*. 2018. № 2. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6122> (дата звернення: 16.07.2025 р.)
17. Матвійчук Л.Ю., Тищук І.В. Регіональні особливості поширення зеленого туризму в Україні. *Економічні науки. Серія: Регіональна економіка. Збірник наукових праць*. Луцьк: РВВ Луцького НТУ, 2014. Вип. 11 (43). С. 149–157.

18. Нещадим Л.М., Тимчук С.В., Кожухівська Р.Б. Екологічний туризм як основа ефективного розвитку туристичного бізнесу в Україні. *Приазовський економічний вісник*. 2019. Вип. 3(14). С.323–327.
19. Онлайн-інструмент графічного дизайну «Canva». URL: https://www.canva.com/uk_ua/ (дата звернення: 10.09.2025 р.)
20. Офіційний сайт міжнародної організації «Green key». URL: <https://www.greenkey.global> (дата звернення: 15.10.2025 р.)
21. Паньків Н., Скрипник М. Екологічний туризм як пріоритетний напрямок сталого розвитку туризму в Україні: виклики сьогодення. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2022. № 4. С. 229–240.
22. Паньків Н.Є., Гунько В.М. Вплив закладів туристичної інфраструктури на навколишнє середовище та розвиток еко-готелів як інноваційної концепції гостинності. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2017. Т. 27. № 3. С. 108–112.
23. Паук О.Є. Інноваційні напрями розвитку готельного господарства України: екологізація засобів розміщення. *Науковий вісник НЛТУ України*, Вип. 26 (2). 2016. С. 29–32.
24. Поляничко О. В., Катоніна Т. В. Екологізація готельно-ресторанної сфери в Україні. *Туристичний бізнес: сучасні тренди та стратегії розвитку* : матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції (Київ, 16 березня 2018 р.). К. : КНЕУ, 2018. С. 160–163.
25. Програма розвитку туризму у Волинській області на 2022–2026 рр. URL: <https://new.volynrada.gov.ua/resolutions/pro-zatverdzhennya-programy-rozvytku-turyzmu-u-volynskij-oblasti-na-2022-2026-roky/> (дата звернення 23.04.2025 р.)
26. Пушка О. С., Тіхонова Д. Ю. Розвиток сучасних екотенденцій у готельних господарствах міста Києва. *Молодий вчений*. 2017. № 4 (44). С. 739–742.

27. Роїк О.Р., Недзвецька О.В. Шляхи розвитку туристичної сфери України у воєнний період. *Вісник ХДУ*. 2022. № 46. С. 11–15. DOI: <https://doi.org/10.32999/ksu2307-8030/2022-46-2>
28. Садовнича, В.О.Собко А.Б. Перспективи розвитку еко-готелів в Україні. *Нові ідеї в харчовій науці – нові продукти харчовій промисловості* : міжнародна наукова конференція, присвячена 130-річчю Національного університету харчових технологій, 13-17 жовтня 2014 р. К. : НУХТ, 2014. с. 645.
29. Строймаг. Каталог модульних будинків для екоготелю. URL: <https://stroymag.ua/uk/category/modulnye-doma/> (дата звернення: 01. 03.2025 р.)
30. Туристичний портал «Волинь унікальна». URL: <https://tourism.volyn.ua/> (дата звернення: 10.10.2024).
31. Українська правда. Життя. Як українці подорожують країною під час повномасштабної війни – опитування. URL: <https://life.pravda.com.ua/society/2023/09/08/256442/> (дата звернення: 10.11.2024 р.)
32. Шувар Н., Пасельський Д. Сучасні напрямки екологізації закладів готельно-ресторанного господарства України. *Вітчизняна наука на зламі епох: проблеми та перспективи розвитку* : матеріали XXXVIII Всеукр. наук. інтернет-конференції (Переяслав-Хмельницький, 14 грудня 2017 р.). Збірник наукових праць. Переяслав-Хмельницький, 2017. Вип. 38. С. 186–189.
33. Шувар Н.М., Закалик Г.М., Удуд І.Р. Перспективи розвитку екоготелів в Україні: економічний і психологічний аспекти. *Економіка і суспільство*. 2018. Вип. 15. С. 502–508.
34. Booking – платформа онлайн бронювання. URL: <https://www.booking.com/> (дата звернення: 10.11.2024 р.)

ДОДАТКИ

Додаток А

Перелік типового обладнання номеру «Standard Forest» (укладено автором)

№	Найменування	Кількість на номер	Орієнтовна ціна, грн	Сума, грн	Примітка
Меблі					
1	Ліжко двопальне (натуральне дерево)	1	12000	12000	каркас шале
2	Матрац ортопедичний	1	7500	7500	преміум комфорт
3	Тумбочка приліжкова	2	1 800	3600	дерево
4	Шафа для одягу	1	6500	6500	еко-дизайн
5	Робочий стіл	1	3200	3200	
6	Стілець	1	2000	2000	
7	Лавка	1	1800	1800	
Текстиль					
8	Комплект постільної білизни	1	1500	1500	бавовна 100%
9	Комплект рушників	1	800	800	на гостя
10	Штори	1	1200	1200	
11	Килимок біля ліжка	1	600	600	натуральні матеріали
Освітлення					
12	Світильник стельовий	1	1500	1500	LED
13	Лампи приліжкові	2	600	1200	
14	Настінний бра	1	800	800	
Техніка					
15	Телевізор Smart TV	1	6000	6000	32 дюйми
16	Електроплитка	1	2000	2000	на 1 конфорку
17	Холодильник міні	1	4500	4500	
18	Електрочайник	1	900	900	енергоощадний
19	Фен	1	650	650	
20	Кондиціонер	1	14000	14000	за потребою
Інвентар					
21	Набір вішалок	6	50	300	дерев'яні
22	Смітник	1	250	250	
23	Дзеркало велике	1	1200	1200	
24	Дзеркало косметичне	1	350	350	в санвузол
25	Папка гостя	1	150	150	
26	Підставка під багаж	1	650	650	
Тераса					
27	Стіл вуличний	1	1600	1600	
28	Стільці вуличні	2	850	1700	

Додаток Б

Оснащення території екоготелю «Forest Shelter» (укладено автором)

Найменування обладнання	Кількість, од.	Орієнтовна ціна за одиницю, грн	Загальна сума, грн
Мангальні зони			
Металевий мангал	1	4500	4500
Комплект шампурів (6 шт.)	1	500	500
Стіл допоміжний для приготування	1	1 800	1800
Скамейка дерев'яна	2	1600	3200
Урна / контейнер для попелу	1	450	450
Разом мангальна зона (одна, а є дві)			10450
Бесідки (2 шт.)			
Конструкція 12–16 м²	2	35000	70000
Стіл дерев'яний	2	3000	6000
Лавки дерев'яні	4	1600	6400
Освітлення LED (вуличне)	2 набори	1200	2400
Разом бесідки			84800
Баня			
Піч дров'яна	1	18000	18000
Димохід комплект	1	8000	8000
Лави (дерево)	2	3000	6000
Віники та аксесуари	Комплект	1000	1000
Відро/ковш/термометр	Комплект	1400	1400
Разом баня			34400
Освітлення території			
LED світильники на стовпчиках	20	450	9000
Прокладка кабелю / монтаж	–	–	7000
Разом освітлення			16000
Дорожки та ландшафт			
Покриття (щебінь/деревна тріска)	50 м²	120	6000
Бордюр дерев'яний	40 м	80	3200
Озеленення (саджанці/мульча)	–	–	8000
Разом дорожки			17200
Зона відпочинку / йога-майданчик			
Дерев'яний настил 12–15 м²	1	14000	14000
Лавка	2	1500	3000
Разом зона відпочинку			17000
7. Парковка			
Гравій/щебінь (вирівнювання)	100 м²	110	11000
Інформаційні знаки/розмітка	–	–	2000
Разом парковка			13000
Господарська зона			
Будвля з дерева (для інвентарю)	1	18000	18000
Контейнери для сортування сміття	3	600	1800
Дровниця	1	2500	2500
Разом госпзона			22300
Разом витрати, грн			225600