



**Intesco
Research
Group**

БИЗНЕС-ПЛАН МИНИ-ГОСТИНИЦЫ (с финансовой моделью)



МОСКВА 2011

ОПИСАНИЕ

Разработка бизнес-плана мини-гостиницы проведена на основе одного из реально осуществленных проектов аналитической группы Intesco Research Group. Бизнес-план подготовлен по международному стандарту UNIDO.

К данному бизнес-плану прилагается автоматизированная финансовая модель в формате Excel.

Для того чтобы произвести перерасчеты под новый проект, достаточно изменить базовые показатели в финансовой модели.

Сервис, используемый в модели, настолько прост и удобен, что позволяет любому человеку без финансового образования успешно провести расчеты под собственный проект.

Финансовая модель построена таким образом, что позволяет моментально наблюдать изменение показателей эффективности проекта.

Благодаря гибкости финансовой модели, возможна адаптация данного бизнес-плана под новый проект в любом регионе России.

Привлекательность реализации данного проекта обосновывается положительными прогнозами экспертов относительно российского рынка мини-гостиниц в последующие годы.

Цели проекта:

- привлечение инвестиционных средств для открытия мини-гостиницы;
- обоснование экономической эффективности открытия мини-гостиницы;
- разработка поэтапного плана создания и развития мини-гостиницы.

Описание проекта:

- расположение в г.Москве;
- вблизи от исторического центра города;
- наличие удобной парковки;
- хорошая транспортная доступность;
- близость к метро (пешеходная доступность);
- общая стоимость проекта - *** млн. руб.;
- общая площадь - *** кв. м.

Помещения:

- Номер эконом-класса – *** кв. м.;
- Номер бизнес-класса – *** кв. м.;
- Конференц-зал – *** кв. м.;
- Кухня – *** кв. м.;
- Комната администратора – *** кв. м.;
- Склад – *** кв. м.;
- Коридор – *** кв. м.

Статьи дохода:

- проживание в номере эконом класса;
- проживание в номере бизнес класса;
- услуги конференц-зала.

Структура инвестиционных вложений:

- Получение разрешительных документов – ***%;
- Ремонтные работы – ***%;
- Разработка сайта – ***%;
- Первоначальная реклама – ***%;
- Покупка оборудования – ***%;
- Оборотные средства – ***%.

Финансовые показатели проекта:

- Объем первоначальных вложений - *** млн.руб.
- Чистый доход (NCF) - *** млн.руб.
- Чистый дисконтированный доход (NPV) - *** млн.руб.
- Простой срок окупаемости (PB) - *** кварталов
- Дисконтированный срок окупаемости (DPB) - *** кварталов
- Индекс прибыльности (PI) - *** ед.
- Внутренняя норма доходности (IRR) - *** %
- Точка безубыточности (BEP) - *** млн.руб. / квартал

Выдержки из исследования:

Как уже отмечалось выше, самым бюджетным видом размещения является ***, а самым дороги – апарт-отель.

Внутри каждого из приведенных видов мини-гостиниц существует значительных разброс в цене, который зависит от места расположения, от количества и качества услуг. В таблице приведены цены за минимальный набор услуг в гостинице в центральной части Москвы.

На сегодняшний момент малые гостиницы очень **хорошо развиты** в Санкт-Петербурге, в районе ***, ***. Участники гостиничного бизнеса признают, что у мини-отелей есть большой потенциал по завоеванию значительной доли рынка. В Санкт-Петербурге - до ***% гостиничного рынка заняты малыми отелями (открытых в бывших квартирах, общежитиях), в Сочи - по грубым подсчетам около ***%.

Срок окупаемости малой гостиницы больше, чем у средней или крупной. Помещение под мини-отель можно приобрести, начиная от *** тысяч долларов за ***-*** кв. м. Количество номеров, которые можно разместить на этой площади - от *** до ***. Ремонт обойдется в сумму от *** тыс. долл. То есть мини-отель среднего уровня на *** номеров обойдется минимум в *** тысяч долларов. То есть от ***-*** тыс. долл. за номер.

Две трети доходов (***) мини-гостинице приносят поступления с номеров эконом-класса. Чуть меньше трети (***) приходится на апартаменты бизнес-класса, порядка ***% - на поступления с конференц-зала.

В структуре текущих затрат ***% занимают производственные расходы, ***% - затраты на оплату труда (вместе с ЕСН и страхованием), ***% - коммерческие расходы, ***% - расходы на материалы и комплектующие.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

- 1.1. Цели проекта
- 1.2. Расчетный период проекта
- 1.3. Стоимость реализации проекта
- 1.4. Источники финансирования проекта
- 1.5. Показатели эффективности проекта

2. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- 2.1. Концепция мини-гостиницы
- 2.2. Спектр услуг мини-гостиницы
- 2.3. Документы для открытия мини-гостиницы

3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЕКТА

4. АНАЛИЗ РЫНКА МИНИ-ГОСТИНИЦ

- 4.1. Общая информация

Преимущества малого отельного бизнеса

Классификация мини-гостиниц

Постояльцы мини-гостиниц

- 4.2. Рынок малого гостиничного бизнеса в России

Сложности организации малого гостиничного бизнеса

Услуги и цены в мини-гостиницах

Стратегии открытия мини-гостиниц

Обзор рынка малого гостиничного бизнеса России

Мини-гостиницы Москвы и Санкт-Петербурга

5. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

- 5.1. Дизайн мини-гостиницы
- 5.2. Ценовая политика
- 5.3. Рекламная стратегия
- 5.4. Маркетинговые ходы

6. ОПЕРАЦИОННЫЙ ПЛАН

- 6.1. Расположение мини-гостиницы
- 6.2. Аренда помещения для мини-гостиницы
- 6.3. Структура использования площадей мини-гостиницы
- 6.4. Необходимое оборудование для мини-гостиницы
- 6.5. Кадровое обеспечение

Состав персонала

Должностные обязанности персонала

- 6.6. График реализации проекта

7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

- 7.1. Первоначальные вложения в проект
 - Динамика инвестиционных вложений*
 - Направления инвестиционных вложений*
- 7.2. Доходы мини-гостиницы
- 7.3. Расходы мини-гостиницы
- 7.4. Система налогообложения
- 7.5. Отчет о прибылях и убытках
- 7.6. Отчет о движении денежных средств
- 7.7. Бухгалтерский баланс

8. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

- 8.1. Методика оценки эффективности проекта
- 8.2. Чистый доход (NCF)
- 8.3. Чистый дисконтированный доход (NPV)
- 8.4. Срок окупаемости (PB)
- 8.5. Дисконтированный срок окупаемости (DPB)
- 8.6. Индекс прибыльности (PI)
- 8.7. Внутренняя норма доходности (IRR)
- 8.8. Точка безубыточности (BEP)

9. АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ**10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОЛЖНОСТНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СОТРУДНИКОВ МИНИ-ГОСТИНИЦЫ****11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ОКАЗАНИЕ ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ****ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP**

СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

Список графиков:

- График 1. Динамика инвестиционных вложений в проект мини-гостиницы, тыс. руб.
- График 2. Популярность и сезонность мини-гостиницы, %
- График 3. Загрузка мини-гостиницы, %
- График 4. Динамика количества клиентов по видам услуг мини-гостиницы, чел.
- График 5. Динамика выручки мини-гостиницы, тыс. руб.
- График 6. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения мини-гостиницы, тыс. руб.
- График 7. Динамика чистой прибыли мини-гостиницы, тыс. руб.
- График 8. Движение денежных потоков мини-гостиницы, тыс. руб.
- График 9. Остаток денежных средств на счету мини-гостиницы, тыс. руб.
- График 10. Чистый доход (NCF) мини-гостиницы, тыс. руб.
- График 11. Чистый дисконтированный доход (NPV) мини-гостиницы, тыс. руб.
- График 12. Точка безубыточности мини-гостиницы, %

Список диаграмм:

- Диаграмма 1. Структура использования площадей мини-гостиницы, %
- Диаграмма 2. Структура затрат на оборудование для мини-гостиницы, %
- Диаграмма 3. Структура ФОТ по видам персонала мини-гостиницы, %
- Диаграмма 4. Структура инвестиционных вложений в мини-гостиницу, %
- Диаграмма 5. Структура выручки мини-гостиницы по видам поступлений, %
- Диаграмма 6. Структура текущих расходов мини-гостиницы, %
- Диаграмма 7. Структура производственных расходов мини-гостиницы, %
- Диаграмма 8. Структура себестоимости услуг мини-гостиницы, %
- Диаграмма 9. Структура налоговых выплат мини-гостиницы, %

Список схем:

- Схема 1. Затратный подход
- Схема 2. Стоимостный подход

Список таблиц:

- Таблица 1. Услуги и цены в основных типах мини-гостиниц Москвы в 2011 году, руб.
- Таблица 2. Площади помещений мини-гостиницы, кв. м.
- Таблица 3. Оборудование для комнат эконом-класса мини-гостиницы
- Таблица 4. Оборудование для комнат бизнес-класса мини-гостиницы
- Таблица 5. Оборудование для кухни мини-гостиницы

- Таблица 6. Оборудование для комнат администратора мини-гостиницы
- Таблица 7. Оборудование для конференц-зала мини-гостиницы
- Таблица 8. Оборудование для склада мини-гостиницы
- Таблица 9. Персонал мини-гостиницы, чел.
- Таблица 10. Инвестиционные затраты по проекту мини-гостиницы, тыс.руб.
- Таблица 11. Параметры размещения клиентов в мини-гостинице
- Таблица 12. Параметры поступлений мини-гостиницы, тыс.руб.
- Таблица 13. Динамика поступлений мини-гостиницы, тыс. руб.
- Таблица 14. Стоимость аренды помещения под мини-гостиницу, тыс. руб.
- Таблица 15. Параметры текущих затрат мини-гостиницы
- Таблица 16. Налоговые выплаты мини-гостиницы, тыс. руб.
- Таблица 17. Отчет о прибылях и убытках, тыс.руб.
- Таблица 18. Отчет о движении денежных средств, тыс.руб.
- Таблица 19. Бухгалтерский баланс, тыс.руб.
- Таблица 20. Расчет эффективности инвестиционного проекта, тыс. руб.
- Таблица 21. Расчет точки безубыточности мини-гостиницы, %
- Таблица 22. Показатели эффективности проекта

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ **INTESCO RESEARCH GROUP**

INTESCO RESEARCH GROUP – аналитическая группа, основным направлением деятельности которой является разработка высококачественных бизнес-планов, ТЭО и маркетинговых исследований, как российских, так и региональных рынков РФ. Мы предоставляем нашим клиентам актуальную и достоверную информацию, профессиональные рекомендации для ведения бизнеса.

Все работы **INTESCO RESEARCH GROUP** построены на проверенных научно-исследовательских методиках. При проведении маркетинговых исследований и разработке бизнес-планов опирается на принятые во всем мире методики оценки эффективности инвестиционных вложений, на российские и международные стандарты качества.

Аналитики компании **INTESCO RESEARCH GROUP** являются выпускниками ведущих московских вузов (МГУ, МФТИ, РЭА им. Плеханова, Высшая школа экономики, ФИНЭК) и имеют глубокие знания в маркетинге, методологии построения маркетинговых исследований, оценке эффективности инвестиционных проектов, составлении аналитических отчетов и бизнес-прогнозировании.

Профессиональный подход и сервис, высококвалифицированные специалисты, глубокие знания различных рынков, большой проектный опыт и постоянное совершенствование позволяют компании **INTESCO RESEARCH GROUP** оказывать высококачественные услуги всем своим клиентам.

Информация из наших отчетов публикуется в крупнейших российских газетах и журналах: «Ведомости», «Коммерсант-Деньги», «Российская газета», «Forbes», «Russian Food Market», «FoodService», «МАХИМ», «Партнер: мясопереработка», «Мое дело. Магазин», «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопеченье», «Ценовик», «РБК daily», «Unipack.Ru» и пр.

Среди клиентов **INTESCO RESEARCH GROUP** такие организации как:





**ЦЕЛЬ НАШЕЙ КОМПАНИИ – УСПЕШНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ
БИЗНЕС-ПРОЕКТОВ СВОИХ КЛИЕНТОВ**