



**Intesco
Research
Group**

БИЗНЕС-ПЛАН ГОСТИНИЦЫ - 2011 (с финансовой моделью)



МОСКВА 2011

ОПИСАНИЕ

Разработка бизнес-плана 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 гостиничного бизнеса в последующие годы.

Цели проекта:

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

Описание проекта:

- месторасположение: Московская область, в одном из городов Подмосковья;
- хорошая транспортная доступность;
- расположение вблизи мест высокой пешеходной активности;
- наличие автомобильной стоянки.
- общая площадь - *** кв.м.

Статьи дохода:

номер класса «Стандарт»;
номер класса «Премиум»;
номер класса «Люкс»;
ресторан;
фитнес-центр;
конференц-зал;
бар.

Площади:

номерной фонд – *** кв. м;
ресторан, бар – *** кв. м;
фитнес-центр – *** кв. м;
прилегающие территории – *** кв. м.

Стоимость номера:

класс «Стандарт» - *** тыс. руб/сутки;
класс «Премиум» - *** тыс. руб/сутки;
класс «Люкс» - *** тыс. руб/сутки.

Значения средних чеков:

ресторан – *** руб. в день с одного клиента;
фитнес-центр – *** руб. в день;
конференц-зал – *** руб. в день;
бар – *** руб. в день.

Дополнительные сервисы:

предварительный заказ номера;
вызов такси;
заказ билетов на поезд или самолет;
заказ билетов в театры, музей или экскурсии по городу;
информирование посетителей о достопримечательностях города;
услуги связи и Интернет;
парковка рядом с гостиницей.

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:

Количество средств размещения в России после распада СССР сокращалось вплоть до 2002 года, снизившись до *** тыс. Максимальная убыль числа заведений наблюдалась в 1998 году, когда их число снизилось на ***%.

В 2005 году в России был бум открытия новых отелей и гостиниц, в результате чего их число увеличилось на ***% и достигло ***тыс. В 2010 году этот показатель вырос еще на ***%

В структуре средств размещения в России большую часть занимают гостиницы *** (***% в 2010 году). Еще ***% пришлось на ***, ***% – на общежития для приезжих. Пансионаты и *** составили, соответственно, ***% и ***% от числа всех средств размещения в 2010 году.

Если говорить отдельно только о гостиницах, то их количество также до 2002 года снижалось. Однако в отличие от общего количества средств размещения, рост прекратился в 2009 году, с началом мирового финансового кризиса, отразившегося и на российской экономике. Количество гостиниц в этом году упало на ***%. В 2010 году число гостиниц также незначительно сократилось и составило чуть более *** тысяч.

В перспективе с преодолением последствий кризиса открытие новых гостиниц возобновится, так как по оценкам всех экспертов в России сохраняется существенная нехватка средств размещения, в особенности эконом и среднего класса.

Вплоть до 2008 года число мест в российских гостиницах росло. В 2008 году увеличение составило ***%, а общее число достигло *** тысяч. В 2009 году в связи с кризисом и закрытием гостиниц, число мест сократилось на ***%. В 2010 году сокращение продолжилось (на ***%), а число мест составило *** тысячи.

Средняя стоимость размещения в гостиницах Москвы категории 5* достигла уровня ***, категории 4* – ***, категории 3* – ***.

Большая часть номерного фонда гостиниц Санкт-Петербурга представлено номерами *** (***)

Для реализации проекта гостиницы потребуются инвестиции в размере *** млн руб. В расчетах предполагается, что финансирование проекта будет осуществляться за счет собственных средств.

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. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЕКТА

3. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- 3.1. Концепция гостиницы
- 3.2. Спектр услуг гостиницы
- 3.3. Схема работы гостиницы
- 3.4. Разрешительная документация для открытия гостиницы

4. АНАЛИЗ РЫНКА ГОСТИНИЦ

4.1. Классификация гостиниц

Критерии классификации

Системы классификации

Российская классификация

Классификация гостиниц

Классификация по размерам (вместимости)

Классификация по функциональному назначению

Классификация по месторасположению:

Классификация по продолжительности работы:

Классификация по обеспечению питанием:

Классификация по продолжительности пребывания гостей:

Классификация по уровню цен на номера:

Классификация по форме собственности:

4.2. Рынок гостиниц России

Динамика количества средств размещения

Структура средств размещения по видам

Динамика количества гостиниц

Структура российских гостиниц по категориям

Региональная структура российских гостиниц

Динамика количества мест в российских гостиницах

Региональная структура числа мест в российских гостиницах

Динамика числа размещенных лиц в российских гостиницах

Международные сети на российском рынке гостиниц

4.4. Тенденции на российском рынке гостиниц

4.3. Рынок гостиниц Москвы

Деловая активность на рынке после кризиса

Основные тенденции

Предложение

Спрос

Коммерческие условия

Прогноз

4.4. Рынок гостиниц Санкт-Петербурга

Общая характеристика гостиничного сектора

Динамика номерного фонда

Структура номерного фонда по видам

Географическое распределение номерного фонда

Ценовая сегментация гостиниц

Заполняемость гостиниц

Международные гостиничные операторы в Санкт-Петербурге

5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

5.1. Состав персонала

5.2. Должностные обязанности сотрудников

6. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

- 6.1. Ценовая политика
- 6.2. Рекламная стратегия
- 6.3. Клиенты гостиницы

7. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

- 7.1. Расположение гостиницы
- 7.2. Строительство зданий
- 7.3. Структура использования площадей
- 7.4. Необходимое оборудование
- 7.5. Объемы оказываемых услуг
- 7.6. График реализации проекта

8. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

- 8.1. Первоначальные вложения в проект

Динамика инвестиционных вложений

Направления инвестиционных вложений

- 8.2. Доходы гостиницы
- 8.3. Расходы гостиницы
- 8.4. Система налогообложения
- 8.5. Отчет о прибылях и убытках
- 8.6. Отчет о движении денежных средств
- 8.7. Бухгалтерский баланс

9. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

- 9.1. Методика оценки эффективности проекта
- 9.2. Чистый доход (NCF)
- 9.3. Чистый дисконтированный доход (NPV)
- 9.4. Срок окупаемости (PB)
- 9.5. Дисконтированный срок окупаемости (DPB)
- 9.6. Индекс прибыльности (PI)

9.7. Внутренняя норма доходности (IRR)

10. АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ

10.1. Качественный анализ рисков

10.2. Анализ чувствительности проекта

10.3. Точка безубыточности проекта

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОЛЖНОСТНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СОТРУДНИКОВ ГОСТИНИЦЫ

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

Список графиков:

График 1. Динамика числа гостиниц и аналогичных средств размещения в России в 1992-2010 гг.

График 2. Динамика численности гостиниц в России в 2000-2010 гг.

График 3. Число мест в российских гостиницах в 2005-2010 гг., тыс.

График 4. Число постояльцев российских гостиниц в 2004-2010 гг., млн чел.

График 5. Ввод гостиничных объектов в Санкт-Петербурге в 2007-2011 гг.

График 6. Стоимость размещения в гостиницах Санкт-Петербурга на конец I квартала 2011 года, руб/сутки за двухместный номер

График 7. Средняя заполняемость гостиниц Санкт-Петербурга в 2010 году, %

График 8. Динамика популярности и сезонности услуг гостиницы, %

График 9. Динамика загрузки гостиницы, %

График 10. Динамика количества клиентов по видам поступлений гостиницы, чел.

График 11. Динамика инвестиционных вложений в проект гостиницы, тыс. руб.

График 12. Динамика выручки гостиницы, тыс. руб.

График 13. Динамика налоговых выплат гостиницы, %

График 14. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения гостиницы, тыс. руб.

График 15. Динамика чистой прибыли гостиницы, тыс. руб.

График 16. Движение денежных потоков гостиницы, тыс. руб.

График 17. Остаток денежных средств на счету гостиницы, тыс. руб.

График 18. Чистый доход (NCF) гостиницы, тыс. руб.

График 19. Чистый дисконтированный доход (NPV) гостиницы, тыс. руб.

График 20. Влияние уровня цен на чистый доход (NCF), % от уровня цен

График 21. Влияние уровня цен на чистый дисконтированный доход (NPV), % от уровня цен

График 22. Влияние уровня цен на срок окупаемости (PB), % от уровня цен

График 23. Влияние уровня цен на дисконтированный срок окупаемости (DPB), % от уровня цен

График 24. Влияние уровня цен на индекс прибыльности (PI), % от уровня цен

График 25. Влияние уровня цен на внутреннюю норму доходности (IRR), % от уровня цен

График 26. Точка безубыточности гостиницы, %

Список диаграмм:

Диаграмма 1. Структура средств размещения в России по видам в 2010 году, %

Диаграмма 2. Структура российских гостиниц по категориям, %

Диаграмма 3. Региональная структура числа гостиниц в России в 2010 году, %

Диаграмма 4. Региональная структура гостиничного номерного фонда России в 2010 году, %

Диаграмма 5. Доли международных гостиничных сетей, представленных в России в 2010 году, %

Диаграмма 6. География распределения номерного фонда гостиниц России, входящих в международные гостиничные цепочки, %

Диаграмма 7. Структура номерного фонда международных гостиниц России по основным брендам, %

Диаграмма 8. Структура номерного фонда Санкт-Петербурга по категориям средств размещения на конец I полугодия 2011 года, %

Диаграмма 9. Географическое распределение номерного гостиничного фонда Санкт-Петербурга по районам на конец I квартала 2011 года, %

Диаграмма 10. Структура персонала гостиницы по категориям сотрудников, %

Диаграмма 11. Структура ФОТ по категориям сотрудников гостиницы, %

Диаграмма 12. Структура ФОТ по видам персонала гостиницы, %

Диаграмма 13. Структура использования площадей гостиницы, %

Диаграмма 14. Структура затрат на оборудование для гостиницы, %

Диаграмма 15. Структура инвестиционных вложений в проект гостиницы, %

Диаграмма 16. Структура выручки по видам поступлений гостиницы, %

Диаграмма 17. Структура текущих расходов гостиницы, %

Диаграмма 18. Структура себестоимости услуг гостиницы, %

Диаграмма 19. Структура налоговых выплат гостиницы, %

Список схем:

Схема 1. Затратный подход

Схема 2. Стоимостный подход

Список таблиц:

Таблица 1. Перечень услуг, предоставляемых в гостиницах в соответствии с системой звезд

Таблица 2. Гостиницы международных операторов в Санкт-Петербурге на конец 2010 года

Таблица 3. Гостиницы, введенные в эксплуатацию в Санкт-Петербурге в I полугодии 2011 года

Таблица 4. Параметры категорий персонала гостиницы

Таблица 5. Персонал гостиницы

Таблица 6. Категории расходов на строительство здания для гостиницы

Таблица 7. Площади помещений гостиницы, кв. м

Таблица 8. Категории оборудования для гостиницы

Таблица 9. Оборудование для бара гостиницы

Таблица 10. Оборудование для ресторана гостиницы

Таблица 11. Оборудование для спортзала гостиницы

Таблица 12. Оборудование для конференц-зала гостиницы

Таблица 13. Оборудование для оснащения гостиницы

Таблица 13. Параметры поступлений гостиницы

Таблица 14. Средние цены на категории услуг гостиницы, тыс. руб.

Таблица 15. Инвестиционные затраты по проекту гостиницы, тыс. руб.

Таблица 16. Динамика поступлений гостиницы, тыс. руб.

Таблица 17. Параметры текущих затрат гостиницы

Таблица 18. Налоговые выплаты гостиницы, тыс. руб.

Таблица 19. Отчет о прибылях и убытках гостиницы, тыс. руб.

Таблица 20. Отчет о движении денежных средств гостиницы, тыс. руб.

Таблица 21. Бухгалтерский баланс гостиницы, тыс. руб.

Таблица 22. Расчет эффективности инвестиционного проекта гостиницы, тыс. руб.

Таблица 23. Показатели эффективности проекта гостиницы

Таблица 24. Анализ чувствительности основных показателей проекта, % от уровня цен

Таблица 25. Расчет точки безубыточности гостиницы, %

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», «Food Service», «РБК daily», «Ценовик», «Мое дело. Магазин», «МАХИМ» «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопечение», «Unipack.Ru» и пр.

НАШИ КЛИЕНТЫ



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