



**Intesco
Research
Group**

БИЗНЕС-ПЛАН МИНИ-ГОСТИНИЦЫ – 2014 (с финансовой моделью)



МОСКВА 2014

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.

Цели проекта:

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

Описание проекта

месторасположение - г. Москва, в здании, находящемся вблизи от исторического центра города;

целевая аудитория: туристы из других государств, гости столицы из провинциальных городов России;

15 номеров эконом класса и ***** номеров** бизнес класса
конференц-зал.

количество сотрудников – **13 чел.**

общая площадь **385 кв. м.**

Площади:

Номер эконом-класса – ***%

Номер бизнес-класса – ***%

Конференц-зал – ***%

Кухня – ***%

Комната администратора – ***%

Склад – ***%

Коридор – ***%

Спектр основных услуг:

заказ комнат эконом и бизнес класса;

разовая смена белья в неделю;

ежедневная уборка комнат;

завтрак.

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;

конференц-зал;

услуги связи и Интернет;

парковка рядом с гостиницей;

услуги по ксерокопированию, сканированию, печати.

Структура инвестиционных вложений:

Разрешительные документы – ***%

Ремонтные работы – ***%

Разработка сайта – 1%

Первоначальная реклама – 2%

Оборудование для мини-гостиницы – ***%

Оборотные средства – ***%

Таблица. Средний чек услуг мини-гостиницы

Средний чек	Значение	Единица измерения
Комнаты эконом класса		тыс. руб.
Комнаты бизнес класса		тыс. руб.
Конференц-зал		тыс. руб.

Таблица. Количество клиентов

Количество постояльцев	Значение	Единица измерения
Комнаты эконом класса		человек в квартал
Комнаты бизнес класса		человек в квартал
Конференц-зал		часов в квартал

Таблица. Персонал мини-гостиницы, чел

№	Должность	Кол-во, чел.	Оклад, тыс.руб./мес.	ФОТ, тыс.руб./мес.	Категория
1	Генеральный директор				А
2	Бухгалтер				А
3	Уборщица				П
4	Охранник				П
5	Менеджер по закупкам				П
6	Администратор				П
7	Повар				П
8	Кухонный работник				П
	ИТОГО:	13			

Таблица. Инвестиционные затраты по проекту мини-гостиницы, тыс.руб.

Инвестиции	Стоимость, тыс.руб.	1 кв.	2 кв.	3 кв.
Разрешительные документы				
Регистрация ЮЛ				
Заключения СЭС				
Заключения пожарной службы				
Защита в СЭС и УГПС проекта мини-гостиницы				
Получение разрешения администрации				
Регистрация ККМ				
Получение лицензии на право производства и реализации продуктов питания				
Регистрация договора аренды помещения				
Подбор помещения				
Ремонтные работы				
Разработка сайта				
Первоначальная реклама				
Оборудование для мини-гостиницы				
Оборотные средства				
Инвестиции				
Инвестиции накопленным итогом				

Финансовые показатели проекта:

Объем первоначальных вложений - **12,1 млн. руб.**

Чистый доход (NCF) - *** млн руб.

Чистый дисконтированный доход (NPV) - *** млн руб.

Простой срок окупаемости (PB) - *** кварталов

Дисконтированный срок окупаемости (DPB) - **2,24 года**

Индекс прибыльности (PI) - *** ед.

Внутренняя норма доходности (IRR) - *** %

Точка безубыточности (BEP) - *** млн руб/квартал

Выдержки из исследования:

На сегодняшний день по статистике ***% всех клиентов пользуются услугами больших гостиничных комплексов и гранд-отелей, в то время как остальные ***% предпочитают небольшие частные гостиницы. И, судя по всему, малый гостиничный бизнес и в дальнейшем будет отвоевывать часть данного рынка услуг.

Согласно официальной статистике в России на конец 2013 года функционировало *** коллективных средств размещения, общей вместимостью *** млн мест. По отношению к предыдущему году рост был незначительным, на уровне ***%. В 2010 году также было отмечено замедление роста до *** %. На фоне политической и экономической нестабильности, инвесторы не торопятся вкладываться в новые проекты, поэтому в 2014 году рынок также будет расти замедленными темпами.

Что касается мест в гостиницах, то в 2013 году их число выросло на ***%, что заметно выше показателей 2007-2010 гг. (***-***%). Рост обеспечивается вводом новых гостиничных объектов с большим номерным фондом, а также небольших отелей с компактными формами размещения.

Большая часть в фонде оплаты труда принадлежит администраторам гостиницы – ***%, по ***% от ФОТ принадлежат поварам и охране. Так же значительная доля относится к генеральному директору – ***% и главному бухгалтеру – ***%. К заработной плате менеджера по закупкам и кухонного работника относится ***% и ***% соответственно, а уборщиц ***%.

При расчете переменных расходов предполагается, что коммерческие расходы составят ***%, общехозяйственные – ***%, закупки продукции для завтраков – ***%.

В структуре текущих затрат ***% занимают производственные расходы, ***% - затраты на оплату труда (вместе со страховыми взносами), ***% - коммерческие расходы.

В структуре производственных расходов львиная доля ***% приходится на аренду помещения, ***% - на заработную плату, ***% - коммунальные услуги, 1% - услуги связи и Интернет.

Себестоимость оказания услуг на ***% состоит из производственных расходов, на ***% - из расходов на оплату труда, на ***% - коммерческие расходы, на 1% - из амортизации, на 6% - из налогов, относимых на текущие затраты.

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. Характеристика гостиниц
 - Преимущества малого отельного бизнеса*
 - Классификация мини-гостиниц*
 - Постояльцы мини-гостиниц*
- 4.2. Рынок малого гостиничного бизнеса в России
 - Динамика рынка средств размещения*
 - Структура рынка средств размещения по регионам*
 - Услуги и цены в мини-гостиницах*
- 4.3. Рынок малых гостиниц в городах РФ
 - Особенности развития рынка Москвы и Санкт-Петербурга*
 - Санкт-Петербург*
 - Казань*
 - Суздаль*
- 4.4. Конкуренция на гостиничном рынке
 - Сеть мини-отелей «РА»*
 - Сеть мини-гостиниц «ИНТУРИОН»*
 - Сеть мини-отелей «Бонжур»*
 - Другие сети*
- 4.5. Государственное регулирование рынка малого гостиничного бизнеса
 - Сложности организации малого гостиничного бизнеса*

5. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

- 5.1. Стратегии открытия мини-гостиниц
- 5.2. Форматы мини-гостиниц
- 5.3. Дизайн мини-гостиницы

5.4. Ценовая политика

Подходы к ценообразованию оказываемых услуг

Ценовое стимулирование клиентов

5.5. Рекламная стратегия

Интернет

Реклама в печатных и электронных СМИ

Рекомендации постояльцев

Наружная реклама, раздача и рассылка рекламных материалов

Таксисты

Корпоративные каналы

Он-лайн партнеры и GPS карты

5.6. Стратегии, используемые в «низкий» сезон

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)

9. АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ

9.1. Анализ чувствительности проекта

9.2. Точка безубыточности проекта

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОЛЖНОСТНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СОТРУДНИКОВ МИНИ-ГОСТИНИЦЫ

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 численности коллективных средств размещения в 2005-2013 гг., ед.

График 2. Динамика числа ночевок в коллективных средствах размещения в Москве, Санкт-Петербурге и Краснодарском крае по кварталам в 2011-2013 гг., ед.

График 3. Динамика инвестиционных вложений в проект мини-гостиницы, тыс. руб.

График 4. Популярность и сезонность мини-гостиницы, %

График 5. Загрузка мини-гостиницы, %

График 6. Динамика количества клиентов по видам услуг мини-гостиницы, чел.

График 7. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения мини-гостиницы, тыс. руб.

График 8. Динамика чистой прибыли мини-гостиницы, тыс. руб.

График 9. Движение денежных потоков мини-гостиницы, тыс. руб.

График 10. Остаток денежных средств на счету мини-гостиницы, тыс. руб.

График 11. Чистый доход (NCF) мини-гостиницы, тыс. руб.

График 12. Чистый дисконтированный доход (NPV) мини-гостиницы, тыс. руб.

График 13. Влияние уровня цен на NCF, % от уровня цен

График 14. Влияние уровня цен на NPV, % от уровня цен

График 15. Влияние уровня цен на PB, % от уровня цен

График 16. Влияние уровня цен на DPB, % от уровня цен

График 17. Влияние уровня цен на PI, % от уровня цен

График 18. Влияние уровня цен на IRR, % от уровня цен

График 19. Точка безубыточности мини-гостиницы, %

Список диаграмм:

Диаграмма 1. Структура клиентов отелей по предпочтениям к формату, %

Диаграмма 2. Структура коллективных средств размещения в РФ по регионам в 2013 году, %

Диаграмма 3. Структура использования площадей мини-гостиницы, %

Диаграмма 4. Структура затрат на оборудование для мини-гостиницы, %

Диаграмма 5. Структура ФОТ по видам персонала мини-гостиницы, %

Диаграмма 6. Структура инвестиционных вложений в мини-гостиницу, %

Диаграмма 7. Динамика выручки мини-гостиницы, тыс. руб.

Диаграмма 8. Структура выручки мини-гостиницы по видам поступлений, %

Диаграмма 9. Структура текущих расходов мини-гостиницы, %

Диаграмма 10. Структура производственных расходов мини-гостиницы, %

Диаграмма 11. Структура себестоимости услуг мини-гостиницы, %

Диаграмма 12. Структура налоговых выплат мини-гостиницы, %

Список рисунков:

Рисунок 1. Пример дизайна комнат мини-гостиницы

Рисунок 2. Пример оформления сайта мини-отеля

Рисунок 3. Пример оформления сайта отеля в виде глянцевого журнала

Рисунок 4. Пример рекламного модуля гостиницы в региональной газете

Рисунок 5. Пример рекламы в туристическом журнале «Вояж»

Рисунок 6. Пример нестандартной рекламной рубрики в журнале "Афиша"

Рисунок 7. Пример рекламы гостиницы на бигборде на вокзале

Рисунок 8. Пример рекламных щитов на эскалаторных сводах

Рисунок 9. Пример световых табло на станциях метрополитена

Рисунок 10. Пример рекламных щитов на путевых стенах станций метро

Рисунок 11. Пример удачного использования формата «Рекламный щит»

Рисунок 12. Пример удачного использования формата «Реклама на зданиях»

Рисунок 13. Пример оформления рекламного буклета гостиницы

Список схем:

Схема 1. Затратный подход

Схема 2. Стоимостный подход

Список таблиц:

Таблица 1. Параметры проекта

Таблица 2. Показатели проекта

Таблица 3. Средний чек услуг мини-гостиницы

Таблица 4. Численность коллективных средств размещения в регионах РФ в 2007-2013 гг., ед.

Таблица 5. Услуги и цены в основных типах мини-гостиниц Москвы в 2014 году, руб.

Таблица 6. Услуги и цены в основных типах мини-гостиниц Санкт-Петербурга в 2014 году, руб.

Таблица 7. Динамика средних цен на проживание в гостинице по регионам России в 2010-май 2014 гг., руб/сутки с человека

Таблица 8. Цены на проживание в мини-отелях «Васильевский остров», «Васильевский остров Inn»

Таблица 9. Цены на проживание в мини-гостинице «Интурион»

Таблица 10. Цены на проживание в мини-гостиницах «Бонжур»

Таблица 11. Запросы, схожие с запросом «Гостиницы», по данным Yandex Wordstat на июль 2014 г.

Таблица 12. Площади помещений мини-гостиницы, кв. м.

Таблица 13. Оборудование для комнат эконом класса мини-гостиницы

Таблица 14. Оборудование для комнат бизнес-класса мини-гостиницы

Таблица 15. Оборудование для кухни мини-гостиницы

Таблица 16. Оборудование для комнат администратора мини-гостиницы

Таблица 17. Оборудование для конференц-зала мини-гостиницы

Таблица 18. Оборудование для склада мини-гостиницы

Таблица 19. Персонал мини-гостиницы, чел

Таблица 20. Инвестиционные затраты по проекту мини-гостиницы, тыс.руб.

Таблица 21. Параметры размещения клиентов в мини-гостинице

Таблица 22. Параметры поступлений мини-гостиницы, тыс.руб.

Таблица 23. Количество клиентов

Таблица 24. Динамика поступлений мини-гостиницы, тыс. руб

Таблица 25. Стоимость аренды помещения под мини-гостиницу, тыс. руб.

Таблица 26. Параметры текущих затрат мини-гостиницы

Таблица 27. Налоговые выплаты мини-гостиницы, тыс. руб.

Таблица 28. Отчет о прибылях и убытках, тыс.руб.

Таблица 29. Отчет о движении денежных средств, тыс.руб.

Таблица 30. Бухгалтерский баланс, тыс.руб.

Таблица 31. Эффективность инвестиционного проекта, тыс. руб.

Таблица 32. Показатели эффективности проекта

Таблица 33. Расчет точки безубыточности мини-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», «MAXIM» «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопечение», «Unipack.Ru» и пр.

НАШИ КЛИЕНТЫ



**МЫ ПРЕВРАЩАЕМ ВАШИ ИДЕИ
В ГОТОВЫЕ БИЗНЕС-РЕШЕНИЯ**

Е-mail: info@i-plan.ru

Сайт: www.i-plan.ru

Тел.: +7 (495) 212-91-91