



**Intesco
Research
Group**

БИЗНЕС-ПЛАН МИНИ-ГОСТИНИЦЫ



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.

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.

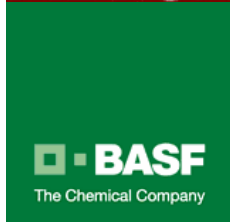
Аналитики компании **INTESCO RESEARCH GROUP** являются выпускниками ведущих московских вузов (МГУ, МФТИ, РЭА им. Плеханова, Высшая школа экономики, ФИНЭК) и имеют глубокие знания в маркетинге, методологии построения маркетинговых исследований, оценке эффективности инвестиционных проектов, составлении 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», «MAXIM», «Партнер: мясопереработка», «Мое дело. Магазин», «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопечение», «Ценовик», «РБК daily», «Unipack.Ru» и пр.

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





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