



**Intesco
Research
Group**

БИЗНЕС-ПЛАН ХОСТЕЛА (с финансовой моделью)



МОСКВА 2012

ОПИСАНИЕ

Разработка бизнес-плана хостела 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 хостелов в последующие годы.

Цели проекта:

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

Описание проекта:

- месторасположение – г. Москва;
- хорошая транспортная доступность;
- расположение вблизи мест высокой пешеходной активности;
- наличие автомобильной стоянки;
- площадь - *** кв. м.

Помещения:

номерной фонд – *** кв. м;
кухни – *** кв. м;
санузлы – *** кв. м;
подсобные помещения – *** кв. м.

Услуги:

ванная;
душ и кухня общего пользования;
проживание в номерах.

Стоимость:

заказ спального места в 4-х местном номере на сутки - *** тыс. руб.;
заказ спального места в 6-ти местном номере на сутки - *** тыс. руб.;
заказ спального места в 10-ти местном номере на сутки - *** тыс. руб.

Дополнительные сервисы:

предварительный заказ номера;
вызов такси;
услуги связи и Интернет;
парковка рядом с хостелом.

Финансовые показатели проекта:

Объем первоначальных вложений - **103,9 млн руб.**
Чистый доход (NCF) - *** млн руб.
Чистый дисконтированный доход (NPV) - *** млн руб.
Простой срок окупаемости (PB) - *** кварталов
Дисконтированный срок окупаемости (DPB) - **3,92 года**
Индекс прибыльности (PI) - *** ед.
Внутренняя норма доходности (IRR) - *** %
Точка безубыточности (BEP) - *** млн руб/квартал

Выдержки из исследования:

В связи с экономическим кризисом в 2009г. объем оказанных услуг в гостиничном бизнесе сократился на ***% в стоимостном выражении (или на *** млрд руб.)

В период 2010-2011гг. динамика показателя сменилась на противоположную, в 2011г. темп прироста составил **%, российскими предприятиями было выполнено работ на *** млрд руб.

Москва в 2011 г. занимала долю ***% в региональной структуре объема выполненных работ и оказанных услуг в гостиничном бизнесе. ***% услуг было оказано в Санкт-Петербурге. Гостиницы Московской области обеспечили ***% услуг в стоимостном выражении.

В 2011 году выручка от деятельности отечественных гостиниц составила *** млрд руб. Наиболее значительные изменения на рынке произошли в 2009 году, когда показатель выручки в связи с экономическим кризисом сократился на ***% или на ***млрд руб.

Оборотные активы в гостиничном бизнесе в 2011 году составили *** млрд руб. По сравнению с 2010 годом оборотные активы существенно увеличились (в *** раз).

В 2012 году в Центральном АО Москвы было сконцентрировано более *** хостелов, что составляло ***% от общероссийского количества подобных заведений. Количество хостелов, оказывающих услуги в Восточном округе, было меньше и составляло *** шт. (**%).

В структуре ФОТ по ***% приходится на оплату охранников, ***% - на оплату труда уборщиц, ***% - на оплату труда генерального директора. Доля остальных сотрудников не превышает ***% от фонда оплаты труда.

Наибольшие вложения потребуются на строительно-ремонтные работы. Доля этих затрат в структуре инвестиционных вложений составляет ***%.

Для приобретения оборудования для хостела потребуются ***% инвестиций, на покупку земли – ***%. Расходы на покрытие оборотных средств (арендные платежи, зарплата персоналу и пр. в начале реализации проекта) составят ***%.

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 хостела
- 3.2. Спектр услуг
- 3.3. Схема работы
- 3.4. Разрешительная документация для открытия

4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Общая информация

Преимущества малого отельного бизнеса

Классификация малых гостиниц

Хостелы

Постояльцы хостела

4.2. Рынок гостиниц России

Динамика количества средств размещения

Структура средств размещения по видам

4.3. Оборот гостиничного бизнеса в России

Объем выполненных работ

Выручка от деятельности гостиниц

Оборотные активы

Рентабельность активов

4.4. Инвестиции в отрасль

4.5. Хостелы Москвы

4.6. Тенденции на российском рынке гостиниц

4.7. Особенности малого гостиничного бизнеса в России

Сложности организации малого гостиничного бизнеса

Услуги и цены

Стратегии открытия

Обзор рынка малого гостиничного бизнеса России

Мини-гостиницы Москвы и Санкт-Петербурга

5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

- 5.1. Состав персонала
- 5.2. Должностные обязанности сотрудников

6. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

- 6.1. Дизайн хостела
- 6.2. Ценовая политика
- 6.3. Рекламная стратегия
- 6.4. Маркетинговые ходы

7. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

- 7.1. Расположение хостела
- 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 хостела
- 8.3. Расходы хостела
- 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 ХОСТЕЛА
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 2002-2011* гг., тыс. шт.

График 2. Динамика объема выполненных работ и оказанных услуг (без НДС и акцизов) в гостиничном бизнесе в России в 2007-2011 гг., тыс. руб.

График 3. Динамика выручки от деятельности гостиниц в России в 2007-2011 гг., тыс. руб.

График 4. Динамика выручки от деятельности гостиниц в России, Москве и Санкт-Петербурге по кварталам в 2007 - 1 кв. 2012 гг., тыс. руб.

График 5. Динамика оборотных активов в гостиничном бизнесе в России в 2007-2011 гг., тыс. руб.

График 6. Динамика рентабельности активов в гостиничном бизнесе в России, Москве и Санкт-Петербурге в 2007-2011 гг., %

График 7. Динамика объема инвестиций в основной капитал гостиниц в России и Москве в 2007-2011 гг., тыс. руб.

График 8. Динамика популярности и сезонности услуг хостела, %

График 9. Динамика загрузки хостела, %

График 10. Динамика инвестиционных вложений в проект хостела, тыс. руб.

График 11. Динамика выручки хостела, тыс. руб.

График 12. Динамика налоговых выплат хостела, %

График 13. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения хостела, тыс. руб.

График 14. Динамика чистой прибыли хостела, тыс. руб.

График 15. Движение денежных потоков хостела, тыс. руб.

График 16. Остаток денежных средств на счету хостела, тыс. руб.

График 17. Чистый доход (NCF) хостела, тыс. руб.

График 18. Чистый дисконтированный доход (NPV) хостела, тыс. руб.

График 19. Влияние уровня цен на чистый доход (NCF), % от уровня цен

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

График 21. Влияние уровня цен на срок окупаемости (PB), % от уровня цен

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

График 23. Влияние уровня цен на индекс прибыльности (PI), % от уровня цен

График 24. Влияние уровня цен на внутреннюю норму доходности (IRR), % от уровня цен

График 25. Точка безубыточности хостела, %

Список диаграмм:

Диаграмма 1. Структура средств размещения в России по видам в 2011* году, %

Диаграмма 2. Региональная структура российского объема выполненных работ и оказанных услуг (без НДС и акцизов) в гостиничном бизнесе в 2011 г., %

Диаграмма 3. Структура распределения хостелов по административным округам Москвы в июне 2012 г., %

Диаграмма 4. Структура ФОТ по видам персонала хостела, %

Диаграмма 5. Структура использования площадей хостела, %

Диаграмма 6. Структура инвестиционных вложений в проект хостела, %

Диаграмма 7. Структура выручки по видам поступлений хостела, %

Диаграмма 8. Структура текущих расходов хостела, %

Диаграмма 9. Структура налоговых выплат хостела, %

Список схем:

Схема 1. Затратный подход

Схема 2. Стоимостный подход

Список таблиц:

Таблица 1. Объемы выполненных работ и оказанных услуг (без НДС и акцизов) в гостиничном бизнесе в регионах РФ в 2007-2011 гг., тыс. руб.

Таблица 2. Объемы выручки от деятельности гостиниц в России, Москве и Санкт-Петербурге по кварталам в 2007 – 1 кв. 2012 гг., тыс. руб.

Таблица 3. Показатели рентабельности активов в гостиничном бизнесе в России, Москве и Санкт-Петербурге в 2007-2011 гг., %

Таблица 4. Характеристики наиболее популярных хостелов в Москве, июнь 2012г.

Таблица 5. Услуги и цены в основных типах мини-гостиниц Москвы в 2012 году, руб.

Таблица 6. Персонал хостела

Таблица 7. Категории расходов на строительство здания

Таблица 8. Площади помещений хостела, кв. м

Таблица 9. Оборудование для хостела

Таблица 10. Инвестиционные затраты по проекту хостела, тыс. руб.

Таблица 11. Динамика поступлений, тыс. руб.

Таблица 12. Параметры текущих затрат

Таблица 13. Налоговые выплаты хостела, тыс. руб.

Таблица 14. Отчет о прибылях и убытках хостела, тыс. руб.

Таблица 15. Отчет о движении денежных средств хостела, тыс. руб.

Таблица 16. Бухгалтерский баланс хостела, тыс. руб.

Таблица 17. Расчет эффективности инвестиционного проекта хостела, тыс. руб.

Таблица 18. Показатели эффективности проекта хостела

Таблица 19. Расчет точки безубыточности хостела, %

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-прогнозирований.

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



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