

INTESCO
RESEARCH
GROUP

ДЕМО-ВЕРСИЯ БИЗНЕС-ПЛАН ГОСТИНИЦЫ



Москва, 2010 год

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. Привлекательность реализации данного проекта обосновывается положительными прогнозами экспертов относительно развития рынка гостиничных услуг в России 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:

данный проект реализуется «с нуля»;
расположение в хорошей транспортной и пешеходной доступности
на территории гостиницы располагается автомобильная стоянка
номера трех категорий комфорта: «Стандарт», «Премиум», «Люкс»
стоимость номера «Стандарт» в сутки - *** руб.
стоимость номера «Премиум» в сутки - *** руб.
стоимость номера «Люкс» в сутки - *** руб.
персонал - *** чел.
площадь - *** кв.м.

Спектр основных услуг гостиницы:

размещение гостей
конференц-зал
фитнес-центр
ресторан
бар

Использование площадей гостиницы:

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

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:

В общей сложности всего *** % всех российских гостиниц сертифицированы на 5 звезд, ***% гостиниц имеют категорию 4 звезды, *** % гостиниц – 3 звезды и *** % - категорию 1-2 звезды.

В первом квартале 2010 года средняя загрузка номерного фонда Москвы категории 5 звезд составила *** %, категории 4 звезды – *** %, а категории 3 звезды – *** %.

Число гостиниц Санкт-Петербурга к концу I квартала 2010 года достигло *** ед., общий номерной фонд которых составляет *** номеров. Средняя стоимость номера (ARR) в I квартале 2010 года в рублях снизилась на ***% относительно показателя I квартала 2009 года.

Для открытия гостиницы потребуются инвестиции в размере *** млн. руб.

*** % доходов гостиницы приходится на поступления от ресторана. Более четверти (*** %) занимают поступления от номеров класса «Стандарт», пятую часть (*** %) - номера класса «Премиум». Поступления от бара приносят 9% дохода, от номеров класса «Люкс» – *** %.

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
- 4.2. Рынок гостиниц России

Динамика количества российских гостиниц

Структура российских гостиниц по категориям

Динамика количества номеров в российских гостиницах

Региональная структура номерного фонда гостиниц России

Динамика количества мест в российских гостиницах

Изменение численности размещенных лиц в российских гостиницах

Динамика числа ночевок в российских гостиницах

Проекты гостиниц, заявленные к открытию в России

Международные сети на российском рынке гостиниц

Тенденции на российском рынке гостиниц

- 4.3. Рынок гостиниц Москвы

Спрос на рынке

Основные события

Предложение на рынке

Структура номерного фонда по категориям

География распределения номерного фонда

Проекты гостиниц, заявленные к открытию в Москве

Ценовая политика

4.4. Рынок гостиниц Санкт-Петербурга

Спрос на рынке

Предложение на рынке

Структура номерного фонда по категориям

Ценовая политика

4.5. Региональные рынки гостиниц

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

СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

Список графиков:

- График 1. Динамика числа гостиниц в России в 2005-2008 гг., ед.
- График 2. Динамика числа номеров в гостиницах России в 2005-2008 гг., ед.
- График 3. Динамика числа мест в гостиницах России в 2005-2008 гг., ед.
- График 4. Динамика численности размещенных лиц в гостиницах России в 2005-2009 гг., тыс. чел.
- График 5. Динамика числа ночевков в гостиницах России в 2005-2009 гг., млн. ед.
- График 6. Динамика загрузки гостиниц Москвы по категориям в I кв. 2010 года, %
- График 7. Динамика популярности и сезонности услуг гостиницы, %
- График 8. Динамика загрузки гостиницы, %
- График 9. Динамика количества клиентов по видам поступлений гостиницы, чел.
- График 10. Динамика инвестиционных вложений в проект гостиницы, тыс. руб.
- График 11. Динамика выручки гостиницы, тыс. руб.
- График 12. Динамика налоговых выплат гостиницы, %
- График 13. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения гостиницы, тыс. руб.
- График 14. Динамика чистой прибыли гостиницы, тыс. руб.
- График 15. Движение денежных потоков гостиницы, тыс. руб.
- График 16. Остаток денежных средств на счету гостиницы, тыс. руб.
- График 17. Чистый доход (NCF) гостиницы, тыс. руб.
- График 18. Чистый дисконтированный доход (NPV) гостиницы, 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 гостиницы, %

Список диаграмм:

- Диаграмма 1. Структура российских гостиниц по категориям, %
- Диаграмма 2. Региональная структура номерного фонда российских гостиниц, %
- Диаграмма 3. Доли международных гостиничных сетей, представленных в России в 2010 году, %
- Диаграмма 4. География распределения номерного фонда гостиниц России, входящих в международные гостиничные цепочки, %

Бизнес-план гостиницы

Диаграмма 5. Структура номерного фонда международных гостиниц России по основным брендам, %

Диаграмма 6. Структура номерного фонда гостиниц Москвы по категориям в I кв. 2010 года, %

Диаграмма 7. Структура распределения номерного фонда гостиниц Москвы по административным округам в 2009 году, ед.

Диаграмма 8. Структура номерного фонда гостиниц Санкт-Петербурга по категориям в I кв. 2010 года, %

Диаграмма 9. Структура персонала гостиницы по категориям сотрудников, %

Диаграмма 10. Структура ФОТ по категориям сотрудников гостиницы, %

Диаграмма 11. Структура ФОТ по видам персонала гостиницы, %

Таблица 12. Площади помещений гостиницы, кв. м.

Таблица 13. Категории оборудования для гостиницы

Таблица 14. Оборудование для бара гостиницы

Таблица 15. Оборудование для ресторана гостиницы

Таблица 16. Оборудование для спортзала гостиницы

Таблица 17. Оборудование для конференц-зала гостиницы

Таблица 18. Оборудование для оснащения гостиницы

Таблица 24. Налоговые выплаты гостиницы, тыс. руб.

Таблица 25. Отчет о прибылях и убытках гостиницы, тыс. руб.

Таблица 26. Отчет о движении денежных средств гостиницы, тыс. руб.

Таблица 27. Бухгалтерский баланс гостиницы, тыс. руб.

Таблица 28. Расчет эффективности инвестиционного проекта гостиницы, тыс. руб.

Таблица 29. Показатели эффективности проекта гостиницы

Таблица 30. Анализ чувствительности основных показателей проекта, % от уровня цен

Таблица 31. Расчет точки безубыточности гостиницы, %

Таблица 21. Инвестиционные затраты по проекту гостиницы, тыс. руб.

Таблица 22. Динамика поступлений гостиницы, тыс. руб.

Таблица 23. Параметры текущих затрат гостиницы

Таблица 19. Параметры поступлений гостиницы

Таблица 20. Средние цены на категории услуг гостиницы, тыс. руб.

Список таблиц:

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

Таблица 2. Проекты гостиниц, заявленные к открытию в России (кроме Москвы и Санкт-Петербурга) в 2010 году

Таблица 3. Гостиницы, введенные в эксплуатацию в Москве в 2009 году

Таблица 4. Гостиницы, введенные в эксплуатацию в Москве в I кв. 2010 года

Таблица 5. Гостиницы, ввод в эксплуатацию которых ожидается в Москве до конца 2010 года

Таблица 6. Новые проекты гостиниц, заявленные к открытию в Москве

Таблица 7. Стоимость размещения в гостиницах Москвы в зависимости от категории в 2009 году, руб. в сутки с НДС при одноместном размещении

Таблица 8. Основные показатели гостиниц* Санкт-Петербурга категории 3-5* на 1 апреля 2010 года

Таблица 9. Параметры категорий персонала гостиницы

Таблица 10. Персонал гостиницы

Таблица 11. Категории расходов на строительство здания для гостиницы

Диаграмма 12. Структура использования площадей гостиницы, %

Диаграмма 13. Структура затрат на оборудование для гостиницы, %

Диаграмма 14. Структура инвестиционных вложений в проект гостиницы, %

Диаграмма 15. Структура выручки по видам поступлений гостиницы, %

Диаграмма 16. Структура текущих расходов гостиницы, %

Диаграмма 17. Структура себестоимости услуг гостиницы, %

Диаграмма 18. Структура налоговых выплат гостиницы, %

Список схем:

Схема 1. Затратный подход

Схема 2. Стоимостный подход

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.

Финансовые 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» и пр.

Среди клиентов **INTESCO RESEARCH GROUP** такие крупные организации как «Инфолинк», «Русский алкоголь», «Аладушкин Групп», «1-ая Макаaronная Компания», ГК «Русагро», ГК «ЭФКО», «Приосколье», «АСТОН», «Группа Черкизово», «Росинтер Ресторантс Холдинг», «Физкульт», Capital Tour, «Высшая школа экономики», «Нудел Продукт», Холдинговая группа «Випойл», «РОСГАЗТОПЛИВО», «ДСМ Восточная Европа», «Метрополис», Кондитерская фабрика «НЕВА», Кондитерская фабрика «Волшебница», «Агроимпорт», «Баргус», «Петровские Нивы», «Рязаньзернопродукт», «Омская макаaronная фабрика», «Кинотавр», «ГЕО», «Интертуризм», «Национальный

INTESCO RESEARCH GROUP

Бизнес-план гостиницы

союз овцеводства», Птицефабрика «Камышинская», Птицефабрика «Приморская», «Уралбройлер», Мясоптицекомбинат «Пензенский», "Сочинский мясокомбинат", «Дзержинский мясокомбинат», «Белгородский бекон», «Здрава», «Кубань Агро», «Сельпром-Инвест», KelsenBisca, "Сочинский Хлебокомбинат", Агро-промышленная компания "Агро-2000", УК «Правильный Город», УК «Развитие-СИБИРЬ», «СК Фаворит», «ЛенЭкспо», «Неопринт», «Индустрия Делового Мира», «Марр Россия», «Ингредиент-Логистик», "Никофарм", «СибЖелДорТранс», «АК БАРС Девелопмент», «НТБ Девелопмент», Fillini, «Креативное агентство Type Market», «Мир Цветов» и пр.

ЦЕЛЬ НАШЕЙ КОМПАНИИ – УСПЕШНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ БИЗНЕС-ПРОЕКТОВ СВОИХ КЛИЕНТОВ