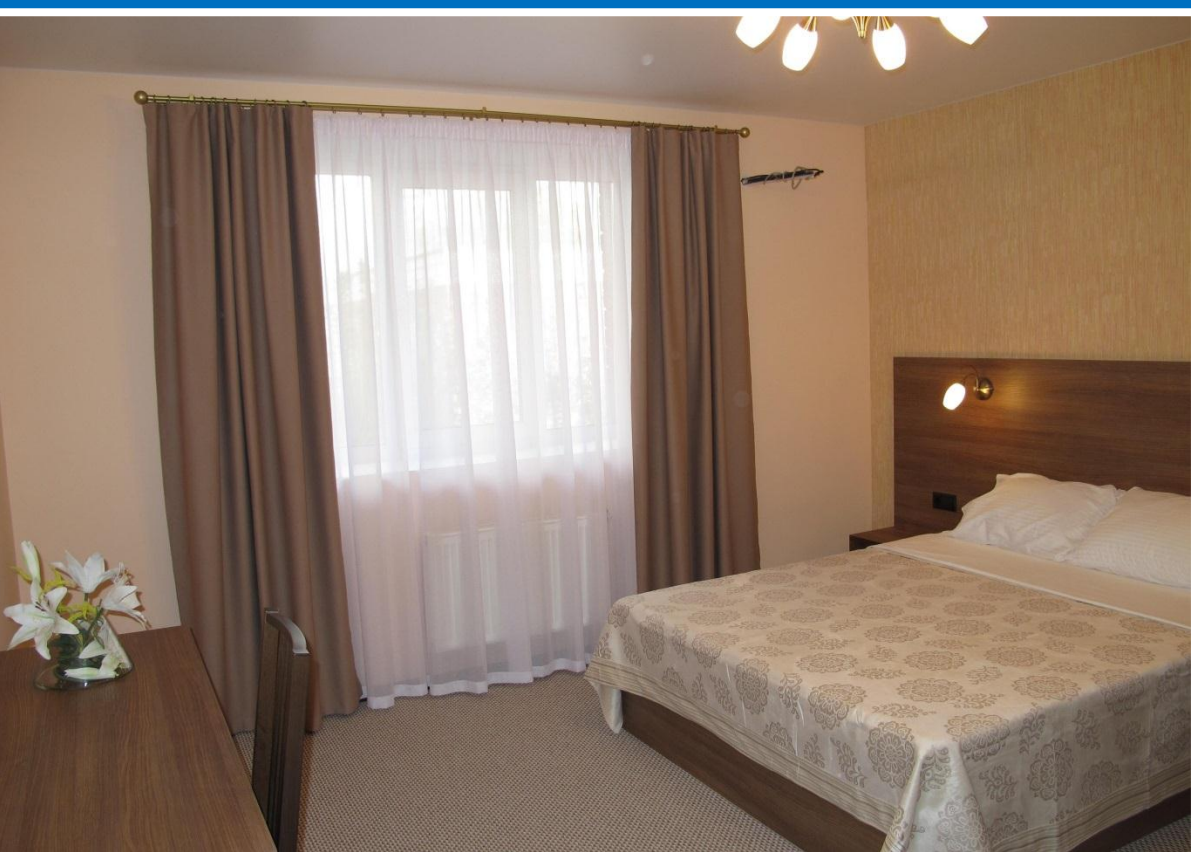


БИЗНЕС-ПЛАН



МИНИ-ГОСТИНИЦЫ



2014 г.

Описание бизнес-плана мини-гостиницы

Адаптация данного бизнес-плана возможна под любой проект на территории России и стран СНГ.

Цель проекта: строительство мини-гостиницы на 18 номеров.

Идея: проект предусматривает строительство трехэтажной гостиницы с мансардой площадью 590 кв. м. на участке в 34,071 сот.

Описание участка застройки. Основные факторы месторасположения.

Земельный участок, выбранный под постройку гостиницы, расположен в ***ском районе Новгородской области.

Общие характеристики участка:

- Площадь участка – 34,071 сот.
- Участок находится недалеко от города *** – 5 км, вблизи деревни ***, а также поселка для северян ***.
- Расстояние: от Великого Новгорода – 110 км, Санкт-Петербурга – 311 км.
- Главной достопримечательностью территории является непосредственная близость к городу-курорту ***.

Основные факторы, которые повлияли на выбор участка:

1. Наличие близлежащих коммуникаций

Незначительная отдаленность участка от населенных пунктов позволит произвести подключение гостиницы ко всем необходимым коммуникациям с минимальными затратами.

2. Выгодное транспортное расположение.

Транспортную инфраструктуру можно охарактеризовать как хорошую. Участок расположен в 5 минутах езды от города ***, дорога не загружена, что позволит туристам без проблем добираться до гостиницы.

Вышеуказанная отдаленность от города позволяет снизить уровень шума, в то же время это не влияет на доступность инфраструктуры ***.

Близость гостиницы к поселку *** позволит принимать не только туристов, приехавших отдыхать на курорт, но и жителей Северных регионов, желающих перед покупкой дома ознакомиться с поселком.

До гостиницы можно будет доехать как на автомобиле, так и на общественном транспорте.

3. Отсутствие физических и технико-технологических ограничений участка

Рельеф участка пригоден для строительства малоэтажной недвижимости.

Финансовые показатели проекта.

В ходе работы над проектом было проверено его соответствие критериям приемлемости, а также проведен анализ чувствительности проекта к изменениям основных финансовых показателей.

В результате проведенного анализа по проекту можно сделать следующие выводы:

Выручка	тыс. руб.	***
Валовая прибыль	тыс. руб.	***
Необходимые инвестиции	тыс. руб.	***
Чистая прибыль	тыс. руб.	***
NPV	тыс. руб.	***
IRR месячная	%	***
IRR годовая	%	***
Период окупаемости	мес.	***
Дисконтированный период окупаемости	мес.	38

Выдержки из бизнес-плана:

Основные характеристики будущего объекта.

Проект предусматривает строительство трехэтажной гостиницы с мансардой площадью 590 кв. м. на участке в 34,071 сот.

Согласно произведенным архитектором подсчетам, выше перечисленные характеристики являются оптимальными для строительства уютной мини-гостиницы на 18 двухместных номеров с удобным расположением последних.

Согласно архитектурному плану, на первом этаже гостиницы будет расположена рецепция (***) кв. м.), просторный холл (***) кв. м.) и *** номеров для постояльцев по *** кв. м. каждый. С холла на второй этаж ведет лестница.

С помощью отдельного входа со двора можно будет попасть в кафе (***) кв. м.). На кухню отведено *** м. кв., такой площади будет достаточно для организации работы персонала в соответствии со всеми санитарными нормами. В кафе также предусмотрен бар и два санузла.

На втором этаже будет расположено *** номеров по *** кв. м. каждый. Площадь санузла в номере – 2,25 кв. м. Два номера будут находиться на мансарде.

Стоимость проживания будет составлять 2000 руб. в сутки, включая завтрак.

За гостиницей планируется построить 2 бассейна – детский и взрослый.

Детский бассейн модели «Ницца-Baby» имеет такие характеристики: длина – 3,32 м., ширина – 3,32 м., глубина – 0,83 м. Удобная лестница-диван позволит детям отдыхать после плавания и осуществлять прыжки в воду.

Бассейн для взрослых модели Ривьера: длина – 12 м., ширина – 4,4 м., глубина – 1,55-1,84 м. В бассейне предусмотрена спортивная плавательная дорожка, которая позволит полноценно заниматься спортом. Также в

наличии эргономичный подводный диван – место для загара и гидромассажа. Также отведена уютная зона бара с изящным коктейльным столиком. Эти удобные дополнительные опции создают гармонию спортивного и многофункционального бассейна.

Проектом предусмотрено все для создания комфортного проживания постояльцев:

- близость к городу-курорту и транспортная доступность (возможность добираться как на автомобиле, так и на общественном транспорте);
- уютные номера по средней для города цене, в которую входит завтрак;
- мансарда для любителей уединения, благодаря которой можно наслаждаться не только красивым видом на окрестность участка, а и расслабиться, уделив немного своего внимания на созерцание неба через мансардные окна в крыше;
- кафе, в котором можно будет вкусно поесть и отдохнуть, а также при желании провести деловую или дружескую встречу;
- наличие бассейнов как для взрослых, так и для детей (позволит родителям разнообразить времяпровождение малышей, а также самостоятельно отдохнуть у воды).

Постоянные затраты по проекту:

		1 мес.	2 мес.	... мес.
Зарплата, тыс. руб.	тыс. руб.			
<i>Администратор</i>	тыс. руб.			
<i>уборщица</i>	тыс. руб.			
<i>2 охранника</i>	тыс. руб.			
<i>Бухгалтер аутсорс</i>	тыс. руб.			
<i>Повар</i>	тыс. руб.			
<i>4 официанта</i>	тыс. руб.			
Затраты на продвижение сайта и рекламу в местных СМИ	тыс. руб.			
Коммунальные платежи	тыс. руб.			
Телефон	тыс. руб.			
Электричество	тыс. руб.			
Интернет	тыс. руб.			
Моющие средства	тыс. руб.			
Влажные салфетки, туалетная бумага	тыс. руб.			
Одежда для персонала	тыс. руб.			
Расходы на стирку	тыс. руб.			
ИТОГО	тыс. руб.	263	243	235

Содержание бизнес-плана мини-гостиницы

Перечень диаграмм, таблиц, графиков	2
Раздел 1. Анализ месторасположения	5
1.1. Описание участка. Основные факторы месторасположения	5
1.2. Краткая характеристика города ***	7
Раздел 2. Описание объекта	14
2.1. Основные характеристики будущего объекта	14
Раздел 3. Анализ рынка	20
3.1. Экономика России	20
3.2. Анализ рынка России и ***ской области	22
Раздел 4. Анализ конкурентов	26
4.1. Определение основных конкурентов. Оснащение номеров и ценовая политика	26
4.2. Дополнительные услуги, предоставляемые конкурентами.	30
Раздел 5. Маркетинговый план	34
5.1. Интернет-реклама.	34
5.2. Реклама в печатных изданиях и наружная реклама.	36
5.3. Организация эффективной работы модуля бронирования	37
Раздел 6. Финансовый план проекта	40
6.1. План реализации	40
6.2. Объемы реализации	41
6.3. Цена реализации	41
6.4. Доходы от продаж	42
6.5. Переменные затраты	42
6.6. Постоянные затраты	43
6.7. Капитальные затраты проекта	44
6.8. Налоги	48
6.9. Отчет о прибылях и убытках по проекту	48
6.10. Отчет о движении денежных средств	49
Раздел 7. Анализ экономической эффективности проекта	55
Раздел 8. Анализ чувствительности проекта	57
8.1. Анализ чувствительности к изменению цены реализации	57
8.2. Анализ чувствительности к изменению переменных затрат	59
8.3. Анализ чувствительности к изменению постоянных затрат	62
8.4. Анализ чувствительности к изменению ставки дисконтирования	64
Раздел 9. Общие выводы	67

Перечень приложений бизнес-плана мини-гостиницы

Рисунок 1.1. Расположение участка	4
Рисунок 1.2. Участок на кадастровой карте (помечен как №74)	5
Рисунок 1.3. Деревня *** и поселок ***	5
Рисунок 1.4. Панорама ***	7
Рисунок 1.5. ***евский фонтан	9
Рисунок 1.6. Спасо-*** монастырь	10
Рисунок 1.7. *** собор	11
Рисунок 1.8. Дом-музей ***	12
Таблица 2.1. Характеристики будущей постройки	14
Рисунок 2.1. Пример облика гостиницы	14
Рисунок 2.2. План I этажа гостиницы	15
Рисунок 2.3. План II этажа гостиницы	15
Рисунок 2.4. План III этажа гостиницы	16
Рисунок 2.5. Пример облика гостиничного номера	16
Рисунок 2.6. Чертеж бассейна Ницца-Baby	17
Рисунок 2.7. Чертеж бассейна Ривьера	18
Рисунок 2.8. Бассейн Ривьера	18
Таблица 3.1. Прогноз ключевых экономических показателей на 2014 год	20
Таблица 4.1. Стоимость номера в отеле «***»	24
Таблица 4.2. Стоимость номера в гостинице «***»	25
Таблица 4.3. Специальные предложения гостиницы «***»	25
Таблица 4.4. Стоимость номера в «***»»	27
Таблица 6.1. План реализации проекта	38
Таблица 6.2. Объемы реализации единиц проекта	39
Таблица 6.3. Цена реализации продукции и услуг проекта	39
Таблица 6.4. Доходы от продаж продукции и услуг проекта	40
Таблица 6.5. Переменные затраты по проекту	40
Таблица 6.6. Постоянные затраты по проекту	41
Таблица 6.7. Калькуляция работ	42
Таблица 6.8. Налоги по проекту	46
Таблица 6.9. Отчет о прибылях и убытках по проекту	46
Таблица 6.10. Отчет о движении денежных средств	47

Благодарим Вас за оказанное доверие

и напоминаем, что:

*✓ при покупке бизнес-плана компании
«VTSConsulting» вы гарантированно получаете
консультацию специалистов, которые работали
над конкретным бизнес-планом*

*✓ в течение одного-двух часов наша команда будет
готова отвечать на все вопросы, касающиеся
структуры и содержания бизнес-плана.*

*С уважением,
команда VTSConsulting*

VTSConsulting – лидер СНГ на рынке бизнес-планирования

Компания «VTSConsulting» была основана в мае 2010 года командой профессионалов во главе с Владиславом Цыгодой.

Владислав Цыгода – бизнес-консультант, признанный лидер в сфере бизнес-планирования на территории СНГ (по версии портала free-lance.ru), сегодня – руководитель рейтинговой консалтинговой компании.

Разработка бизнес-планов, ТЭО, инвестиционных меморандумов, финансовых моделей и бизнес-презентаций – основные направления работы команды, в составе которой работают высококвалифицированные аналитики.

Опыт команды в сфере разработки инвестиционной документации – свыше 6 лет, и сегодня «VTSConsulting» – единственная компания в Украине, которая является партнером проекта «РБК. Исследование рынков».

Команда VTSConsulting и принципы работы:

- ✓ уникальный подход к решению поставленных задач;
- ✓ безупречная репутация и высокая степень доверия клиентов;
- ✓ высокий профессионализм вне зависимости от сферы исследования;
- ✓ практический опыт работы, в том числе – в реализации сложных узкоспециализированных проектов.

Мы высоко ценим сотрудничество с каждым нашим клиентом. И мы гордимся своими клиентами!

ООО "Землегодие-Инвест", ОАО "Воткинский завод", НПП "Стэлс", Государственное предприятие УкрНИИ НП "Масма", "Reproto Technologies", компания "ВОК Монтаж Сервис", ООО "PRIMAS"	компания "Петровизард", Порт Темрюк, ООО "Спецбудпроект", группа компаний "SEMPROGROUP" ООО "Максимус Констракшн", "Росмолодежь", ООО "Сисиф Сервис", ООО "Завод ТИТАН", ООО "Проджект К"	ООО "Портал Логистик", НПК "Наука", Институт проблем материаловедения им. И.Н. Францевича НАН Украины, НТУУ "КПИ", Научный парк "Киевская политехника", Верховная Рада Украины
---	---	--

– далеко не полный список тех,
кто остался доволен сотрудничеством с "VTSConsulting".

Компания "VTSConsulting" – это команда профессионалов, знания и опыт которых позволят Вам сэкономить деньги, нервы и время: подготовка инвестиционных документов займет от 4 до 10 дней.

Нас рекомендуют своим друзьям и деловым партнерам, потому что мы работаем на результат и полное удовлетворение потребностей Клиента. Таким образом, заказывая бизнес-план, информационный или инвестиционный меморандум у нас, Вы не тратитесь.

Вы инвестируете.

*С уважением,
Владислав Цыгода,*

Генеральный директор "VTSConsulting"