

ООО "СтройГрад"

Бизнес - план на строительство
гостиничного комплекса

"Золотая мельница"



Разработан компанией ООО «СтройГрад»

Контакты: www.stroygradd.ru тел: 8(4932)563646

Иваново - Вознесенск

2017

Содержание

Резюме проекта.....	3
Описание предприятия	4
Анализ конъюнктуры рынка	6
План маркетинга	7
План реализации услуг.....	8
Производственно – финансовый план.....	9
Заключение.....	9

Резюме проекта

В данном бизнес-плане представлен план создания гостиничного комплекса "Золотая Мельница", расположенного на берегу реки Волга.

Основные цели данного проекта:

1. Создание высокорентабельного предприятия;
2. Получение прибыли;
3. Удовлетворение потребительского рынка в предоставлении гостиничных услуг.

Характер предприятия

Проектом представлено предприятие по предоставлению гостиничных услуг, отличительной особенностью которого является стремление к максимальному уровню комфорта постояльцев за счет современной архитектуры, дизайна внутреннего пространства в европейском стиле, а самое главное - расположения на живописном берегу реки Волга.

Архитектурные особенности проекта

Гостиничный комплекс состоит из четырёх секций, объединённых административным корпусом. Возможно поэтапное строительство с параллельным вводом в эксплуатацию уже построенных жилых секций, что позволит уменьшить финансовые и временные затраты на реализацию данного проекта. Секционная планировка позволяет расширить функциональное оснащение гостиницы: в каждой отдельной секции могут быть расположены, к примеру, медицинский/оздоровительный центр, офисные помещения, предприятия торговли и питания, предприятия бытового обслуживания и т.д. Доступ к данным предприятиям может быть обеспечен не только для постояльцев гостиницы, в секциях могут быть организованы отдельные входы для обслуживания населения города. Главным

достоинством здания гостиницы, безусловно, станет возможность обеспечения из окон и террас великолепных видов на Волгу.

Финансирование проекта планируется осуществлять путём привлечения инвестиций.

Ориентировочная стоимость проекта составляет 97 000 000 рублей.

В течение 3 лет функционирования гостиницы планируется выйти на чистую дисконтированную прибыль около 84 млн. рублей, в течение следующих 3-х лет при отсутствии резких изменений в конъюнктуре рынка планируется увеличить первоначальные вложения минимум в 2 раза.

Возврат заемных средств начинается с первого года реализации проекта.

Условный жизненный цикл проекта более 30 лет.

Описание предприятия

Гостиничный комплекс «Золотая Мельница» планируется расположить на берегу реки Волга, в городе Кинешма Ивановской области. Кинешма является вторым городом области по численности населения и промышленному развитию.

Город имеет хорошие транспортные магистрали и коммуникации: автомобильное шоссе, железнодорожное сообщение Кинешма-Иваново-Москва и речное сообщение по реке Волга. В настоящее время завершено строительство автодорожного моста через р. Волгу и автодороги, которая соединяет центральную часть России с северными областями.

Сегодня Кинешма является приоритетным направлением развития туристической сферы Ивановской области. Регион имеет хороший потенциал для организации отдыха туристов: в живописной акватории реки Волга можно заняться водным туризмом, рыбалкой, проводить спортивные соревнования на воде; обширная лесная зона является прекрасным местом для организации зон отдыха, оздоровительных баз круглогодичного использования, а разнообразие лесного животного мира позволяет организовать здесь охоту.

Аудитория посетителей гостиницы может быть разнообразна. Большинство городских жителей с большим удовольствием откликнутся на возможность окунуться в живописный мир небольшого провинциального города, где сохранились традиции русского гостеприимства. Велика и прослойка соотечественников, путешествующих по необъятным просторам России с культурно-историческим, религиозным интересом. Современная комфортабельная гостиница станет для всех них достойным пристанищем на время отдыха.

Туризм по регионам России сегодня пользуется большой популярностью у иностранцев, представителей стран СНГ и Европы, поэтому очень важно привлечь их подходящими условиями для проживания. В интерьере гостиницы необходимо учесть мировые стандарты, применять качественный европейский дизайн.

Цель гостиничного комплекса «Золотая Мельница» - обеспечить своим Гостям обслуживание "по-домашнему", с высоким уровнем комфорта. Гостиница должна стать знаковым объектом в Ивановском регионе, демонстрировать новый уровень в сфере гостиничного обслуживания на фоне существующих, порой неконкурентноспособных, предприятий по размещению и проживанию туристов в общем по области и в частности в городе Кинешма.

Одной из главных задач гостиницы является достижение 85 % заполняемости номеров (при среднем уровне заполняемости гостиниц в России – 67 %).

Анализ конъюнктуры рынка

Как показал сравнительный анализ, на сегодняшний день у нашего проекта практически нет конкурентов в городе Кинешма. Здесь сейчас работают две гостиницы. Общее число людей, которое они могут у себя разместить, составляет примерно 10 – 15 % от реальных потребностей в данном сегменте услуг.

Добиться максимального уровня обслуживания, при морально устаревшем внутреннем убранстве и отделке помещений, данным гостиницам будет достаточно сложно.

План маркетинга

Гостиничный комплекс «Золотая Мельница» - это скорее отель с четкой ориентацией на европейский уровень, которого давно ждут в регионах. Планируемый комплекс будет сочетать в себе необходимый минимализм в отделке номеров и функциональность использования. Как говорится, ничего лишнего, только нужное. По этой причине гостиничный комплекс «Золотая Мельница» должен эффектно выглядеть снаружи и внутри, при этом быть недорогим в строительстве и эксплуатации.

Пример оформления номера ГК «Золотая Мельница»:





Для глубокого внедрения на рынок с увеличением объёма продаж и максимальным заполнением номеров, учитывая, что рынок региона в данной сфере услуг ненасыщен, необходимо максимально использовать возможности интернет рекламы. Одной из мер должно стать создание web-сайта гостиничного комплекса, на котором будет выложена подробная информация о предприятии и предоставляемых услугах с возможностью on-line бронирования. Размещение предоставления услуг возможно на таких сайтах, как: **Booking.com** **trivago.ru** **ostrovok.ru**. Данные сайты сегодня широко используются при поиске гостиниц и прочих мест размещения туристов, работа с ними позволит обеспечить более высокую загрузку гостиницы.

План реализации услуг

На стартовом этапе средняя стоимость номера в ГК «Золотая Мельница» составит – 3000 руб./сутки. При 100 % наполняемости комплекса , а это 72 номера, он может принести в день 216 000 рублей выручки. Данную сумму будем считать за цену реализации, с учетом периода (квартал/год). За объем реализации услуг будем брать % посещаемости гостиницы в соответствии с нашими прогнозами.

Средний чек в кафе/ресторане – 500 рублей. Среднее число посещений за день (в совокупности) – 100 человек. Ожидается, что ежегодно цены на услуги общепита

будут расти на 10 %. Планируется, что в 2018 году количество посещений вырастет до 150 человек в день, в 2019 году – до 180 человек в среднем.

Производственно - финансовый план

1. Покупка участка земли для строительства – 5 млн. руб.
2. Строительно – монтажные работы. (1 этап) – 30 млн. руб.
3. Подключение городских коммуникаций. – 4 млн. руб.
4. Благоустройство территории – 3 млн. руб.
5. Строительно – монтажные работы. (2 этап) – 16 млн. руб.
6. Строительно – монтажные работы. (3 этап) – 16 млн. руб.
7. Строительно – монтажные работы. (4 этап) – 16 млн. руб.
8. Оснащение номеров и гостиничного комплекса – 7 млн. руб.

Таким образом, совокупная стоимость проекта составит:

97 млн. рублей

Плановая сумма ежемесячных затрат составит: фонд оплаты труда персонала – 334 950 руб./мес., оплата коммунальных платежей – 145 000 руб./мес. Итого: 479 950 руб./ месяц. При ежемесячной загрузке гостиничного комплекса на 85% выручка составит 5 508 000 руб. доходная часть составит: $5\,508\,000 - 479\,950 = 5\,028\,050$ руб.

Срок окупаемости проекта составит: $97\,000\,000 / 5\,028\,050 = 19,3$ мес.

Как видно, проект «выходит в плюс» уже через 20 месяцев функционирования.

Следует оговориться, что без частных инвесторов такой проект реализовать невозможно. Также стоит понимать, что при высокой доходности бизнес является высокзатратным, что не позволит за один год существования гостиничного комплекса получить уровень прибыли, сопоставимый с первоначальными затратами. При дальнейшей положительной динамике развития в течение еще 3 лет можно будет окупить затраты в 2,5 раза.

Заключение

Говорить о расцвете гостиничного бизнеса в Ивановском регионе, конечно, пока рано. Ещё существует огромное количество проблем, которые должно решать руководство гостиницы, нанимая компетентных людей и грамотно обучая их премудростям работы администратора, коридорных и т.д., к тому же муниципальные власти тоже должно заботиться о том, чтобы дороги, ведущие к гостиницам, были в надлежащем состоянии.

В связи с этим составленный нами бизнес-план гостиничного комплекса «Золотая Мельница» вдвойне эффективен: мы можем не только создать высокодоходное коммерческое предприятие, но и сделать ощутимый вклад в усиление имиджа Российской Федерации в глазах других стран.

