

КОРОБОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Инвестиционный проект: «Строительство мини-гостиницы на 25 номеров»

Наименование проекта

«Строительство мини-гостиницы на 25 номеров»

Уровень приоритетности

Проект соответствует пункту 6 «Строительство новых, реконструкция и развитие действующих объектов санаторно-курортного, туристско-рекреационного и спортивного назначения, а также объектов здравоохранения. Приобретение высокотехнологичного медицинского оборудования» Перечня приоритетных направлений инвестиционной деятельности на территории Ставропольского края на 2021-2025 годы, утвержденного постановлением Думы Ставропольского края от 24 сентября 2020 года № 1960-VI ДСК.

Краткое описание проекта

Бизнес-план подготовлен с целью обоснования экономической эффективности строительства небольшого объекта гостиничного размещения и предоставления услуг временного проживания для гостей, участников деловых поездок, а также населения г. Кисловодска Ставропольского края.

Объект будет построен на свободном земельном участке. Местонахождение будущей гостиницы характеризуется высокой проходимостью клиентопотока.

В частности, проектом предлагается строительство единого здания площадью застройки от 420 до 450 кв. м, в котором будет расположено 25 номеров, из них 18 двухместных и 7 одноместных. У гостиницы также будет оборудована собственная парковка на 25 автомобилей.

Инвестиционным проектом предусмотрено инвестирование строительства объекта недвижимости, а также закупка необходимого оборудования и сырья за счет собственных средств и заемных средств банка.

На рынок предприятие предлагает услуги для населения – услуги временного проживания, вид экономической деятельности инициатора проекта соответствует виду деятельности по ОКВЭД 55.10 Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания.

Строительство и создание инфраструктуры гостиницы планируется осуществить в течение 16 месяцев.

Необходимость развития услуг временного проживания вызвана ростом данного сегмента рынка, так как с каждым годом увеличивается деловая активность города, туристическая отрасль, бизнес в г. Кисловодске развивается опережающими темпами, в связи с чем увеличивается поток деловой среды, туристов и т.д., что является предпосылкой для создания новых общественных мест, в частности, мест временного проживания, особенно в административном центре города.

Ежегодный рост услуг временного проживания по итогам за 2022 год составил 5,7% (<https://research-center.ru/analiz-gostinichnogo-rynka/>).

Услуги проекта

- услуги временного проживания в мини-гостинице общей емкостью 25 номеров;
- дополнительные услуги (сауна, хамам, бильярд, завтраки в столовой).

Проектная мощность

Планируется высокий уровень спроса за счет удобного расположения гостиницы, привлекательного дизайна и оформления, и ценовой политики на услуги.

В гостинице будет выстроено 25 номеров, из которых 18 номеров – двухместные, 7 номера – одноместные.

Одновременно в гостинице могут находиться 43 человек при полной загрузке гостиницы. В расчетах коэффициент загрузки будет принят на уровне 85% (37 человек).

При средней цене за сутки 3 500 руб., доходность в сутки составляет 127 925 руб., в год от 46 692 625 руб.

Проектная мощность будет достигнута за 9 месяцев.

Клиентопоток в первый год реализации проекта оценивается в 9 360 гостей, что в перерасчете на количество постояльцев в месяц составляет 780 гостей.

КОРОБОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Инвестиционный проект: «Строительство мини-гостиницы на 25 номеров»

Проектная мощность гостиницы будет достигнута при размещении 1 110 человек в месяц или 13 320 постояльцев в год. В денежном выражении проектная мощность по оказанию услуг гостиницы составит от 46 620 тыс. руб. в год. Цены увеличиваются на темп инфляции ежегодно.

Период	Количество клиентов в день (в среднем)	Количество клиентов в месяц (в среднем)	Период	Количество клиентов в день (в среднем)	Количество клиентов в месяц (в среднем)
1 год			4 год		
янв.	8	240	янв.	37	1 100,0
фев.	11	330	фев.	37	1 100,0
мар.	15	450	мар.	37	1 100,0
апр.	19	570	апр.	37	1 100,0
май.	22	660	май.	37	1 100,0
июн.	26	780	июн.	37	1 100,0
июл.	30	900	июл.	37	1 100,0
авг.	33	990	авг.	37	1 100,0
сен.	37	1 110,0	сен.	37	1 100,0
окт.	37	1 110,0	окт.	37	1 100,0
ноя.	37	1 110,0	ноя.	37	1 100,0
дек.	37	1 110,0	дек.	37	1 100,0
ИТОГО: 1 год	х	9 360,0	ИТОГО: 4 год	х	13 320,0
2 год			5 год		
янв.	37	1 100,0	янв.	37	1 100,0
фев.	37	1 100,0	фев.	37	1 100,0
мар.	37	1 100,0	мар.	37	1 100,0
апр.	37	1 100,0	апр.	37	1 100,0
май.	37	1 100,0	май.	37	1 100,0
июн.	37	1 100,0	июн.	37	1 100,0
июл.	37	1 100,0	июл.	37	1 100,0
авг.	37	1 100,0	авг.	37	1 100,0
сен.	37	1 100,0	сен.	37	1 100,0
окт.	37	1 100,0	окт.	37	1 100,0
ноя.	37	1 100,0	ноя.	37	1 100,0
дек.	37	1 100,0	дек.	37	1 100,0
ИТОГО: 2 год	х	13 320,0	ИТОГО: 5 год	х	13 320,0
3 год			6 год		
янв.	37	1 100,0	янв.	37	1 100,0
фев.	37	1 100,0	фев.	37	1 100,0
мар.	37	1 100,0	мар.	37	1 100,0
апр.	37	1 100,0	апр.	37	1 100,0
май.	37	1 100,0	май.	37	1 100,0
июн.	37	1 100,0	июн.	37	1 100,0
июл.	37	1 100,0	июл.	37	1 100,0
авг.	37	1 100,0	авг.	37	1 100,0
сен.	37	1 100,0	сен.	37	1 100,0
окт.	37	1 100,0	окт.	37	1 100,0
ноя.	37	1 100,0	ноя.	37	1 100,0
дек.	37	1 100,0	дек.	37	1 100,0
ИТОГО: 3 год	х	13 320,0	ИТОГО: 6 год	х	13 320,0

Сегмент потребителей

Потенциальные потребители:

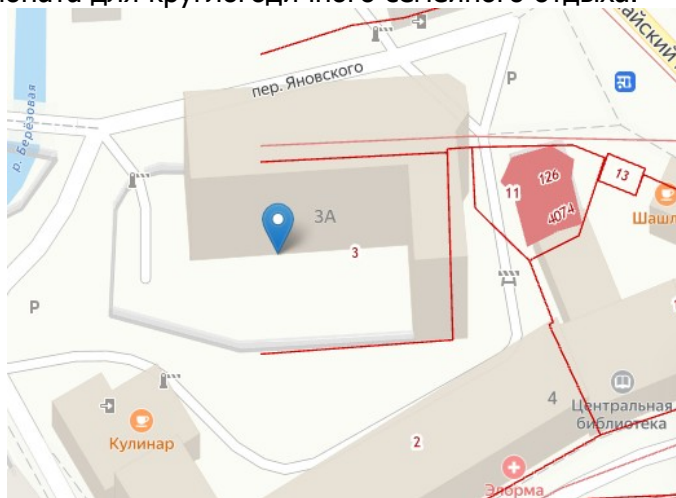
- участники дорожного движения по прилегающей трассе, в основном дальнобойщики;
- туристы и гости, приехавшие в город Кисловодск;
- командировочные гости города Кисловодска;
- пассажиры автотранспортных средств, следующих транзитом через город Кисловодск;
- жители близлежащих муниципальных районов, расположенных вблизи г. Кисловодска.

КОРОБОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

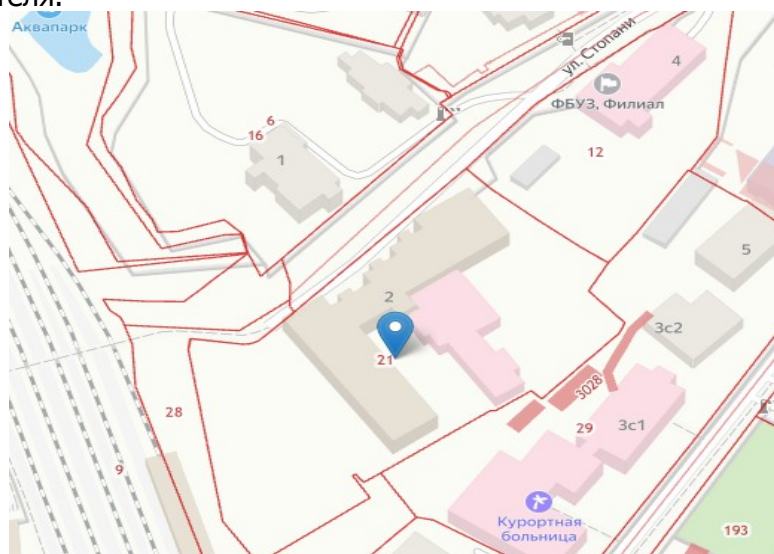
Инвестиционный проект: «Строительство мини-гостиницы на 25 номеров»

Предлагаемые инвестиционные площадки:

Земельный участок с кадастровым номером 26:34:020116:3, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, пер. Яновского, 3-а, площадью 1 800 кв. м., категория Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования - Под строительство пансионата для круглогодичного семейного отдыха.



Земельный участок с кадастровым номером 26:34:020212:21, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Стопани, 2, площадью 8 745 кв. м., категория Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования - Под строительство отеля.



Стоимость проекта: 20 000,0 тыс. рублей.

Смета инвестиционных затрат:

№	Наименование строки	Дата начала	Дата окончания	Стоимость этапа, тыс. руб.
1	Строительство гостиницы, всего:	Сентябрь 2024	Декабрь 2025	17 860,0
-	Разработка ПСД	Сентябрь 2024	Декабрь 2024	1 000,0
-	Строительно-монтажные работы	Январь 2025	Сентябрь 2025	9 500,0
-	Ремонтно-строительные работы	Сентябрь 2025	Декабрь 2025	3 000,0
-	Электромонтажные работы	Январь 2025	Январь 2025	550,0
-	Водоподведение, канализация	Январь 2025	Январь 2025	860,0
-	Оборудование, мебель, техника, инвентарь, прочие материальные ценности	Сентябрь 2025	Декабрь 2025	2 650,0
-	ПО, онлайн-касса, Wi-fi	Сентябрь 2025	Декабрь 2025	300,0
2.	Оборотные средства	Сентябрь 2025	Декабрь 2025	2 140,0
ВСЕГО: инвестиции в проект				20 000,0
Из них капитальные затраты				17 860,0

КОРОБОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Инвестиционный проект: «Строительство мини-гостиницы на 25 номеров»

Структура финансирования: 30% собственные средства, 70% кредит банка
Количество новых рабочих мест: 10 чел.
Средний размер заработной платы: 58,55 тыс. руб./мес.
Горизонт планирования, лет: 9 лет 4 мес.
Срок инвестиционной стадии, лет: 16 месяцев (1 год 4 месяца)
Срок операционной стадии, лет (для расчета эффективности проекта): 96 мес. (8 лет).
Выручка в год при выходе на проектную мощность: 39 714 тыс. руб.
Выручка по проекту (в течение операционной стадии): 328 186 тыс. руб.
ЕВИТДА в год при выходе на полную производственную мощность: 12 527 тыс. руб.
ЕВИТДА по проекту (в течение операционной стадии): 100 775 тыс. руб.
Чистая прибыль в год при выходе на проектную мощность: 10 297 тыс. руб.
Чистая прибыль по проекту (в течение операционной стадии): 77 787 тыс. руб.
Рентабельность по чистой прибыли: 23,7%
Показатели эффективности инвестиционного проекта

ЭФФЕКТИВНОСТЬ ДЛЯ ПРОЕКТА (FCFF)	
Долгосрочные темпы роста в постпрогнозный период	2,5%
Ставка дисконтирования	13,7%
Чистая приведенная стоимость, NPV (тыс. руб.)	31 222
Внутренняя норма рентабельности, IRR	51,1%
Дисконтированный срок окупаемости, РВР	3,7
Простой срок окупаемости	3,3
Норма доходности дисконтированных затрат (PI)	2,9
Модифицированная IRR, MIRR	30,7%

График окупаемости проекта

