ЭКЦ
ИНВЕСТ-ПРОЕКТ
Экспертно-консультационный центр

ГОТОВЫЙ БИЗНЕС-ПЛАН МОДУЛЬНОЙ ГОСТИНИЦЫ (с фин. расчетами)

МОСКВА - 2023

«ВЫПОЛНИЛ»
Директор
ООО ЭКЦ «Инвест-Проект»

_____ А.А. Лумпов
« 02 » февраля 2023 г.
м.п.

ГОТОВЫЙ БИЗНЕС-ПЛАН

МОДУЛЬНОЙ ГОСТИНИЦЫ
(С ФИН. РАСЧЕТАМИ)

ДЕМО-ВЕРСИЯ

Инвестиции: **35 500 000** руб.
Прогнозный период: **5** лет.
Срок окупаемости: ******* года.
Чистая прибыль: ******* руб.

Готовые бизнес-планы ЭКЦ «Инвест-Проект» позволяют принять обоснованное решение о создании бизнеса, оценить реальные перспективы достижения желаемой цели, получить ответы на конкретные производственные и управленческие вопросы еще до привлечения заемных средств, повысить вероятность успеха, добиться более высокой прибыли при меньших инвестиционных затратах. Покупка такого продукта - это оптимальное решение, когда бизнес-план нужен срочно и при минимальных затратах.

Наименование проекта: готовый бизнес-план модульной гостиницы (с фин. расчетами).

Дата публикации: 02.02.2023 г.

Количество страниц: **146** страниц, **51** таблица, **35** графиков, **18** диаграмм и **5** рисунков.

Автор: **ЭКЦ «Инвест-Проект».**

Язык: русский.

Приобрести или заказать бизнес-план модульной гостиницы:
https://expertcc.ru/projects/nedvizhimost/biznes-plan-modulnoy-gostinitsy/

Преимущества готового бизнес-плана модульной гостиницы (с фин. расчетами):

1. на основе данного бизнес-плана **успешно разработано** несколько заказных бизнес-планов организаций в данной сфере;
2. в бизнес-плане отдельно проведен **финансово-экономический анализ** чувствительности NPV проекта по 5 ключевым параметрам (ноу-хау ЭКЦ «Инвест-Проект») для выработки мер минимизации рисков;
3. опция **самостоятельной модификации** готового бизнес-плана под конкретный инвестиционный проект;
4. правильно просчитана **реальная стоимость** привлекаемых средств (кредита, инвестиций);
5. рекомендуемая в бизнес-плане **схема привлечения финансирования** позволяет оптимально выстроить отношения с банком и государством и получить субсидируемое финансирование.

Модификация бизнес-плана

Не подходит готовый сценарий? Готовый бизнес-план может быть модифицирован под любой гостиничный (отельный) проект:

- хостел,
- общежитие,
- мини-гостиница, мини-отель,
- городской отель от 2 до 5 звезд,
- загородный отель,
- SPA-отель,
- спортивно-оздоровительный комплекс с проживанием,
- по системе all inclusive или bed&breakfast,
- строительство объекта "с нуля" или реконструкция здания,
- в любом регионе России,

- зарубежные гостиничные проекты, в том числе с расчетами в валюте,
- другие форматы средств размещения.

При модификации бизнес-план гостиницы может быть расширен за счет доп. услуг: дискотека, оздоровительный комплекс, бассейн, салон красоты, солярий, массажный кабинет, сауна, фитнес-зал, SPA и т.д.

По вопросам приобретения готового бизнес-плана или планирования Вашего проекта гостиницы или отеля обращайтесь по тел.:

+7 (495) 617-39-02, +7 (985) 760-96-92 (WhatsApp, Telegram).

Содержание бизнес-плана модульной гостиницы

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА 5
1.1. Маркетинговый анализ гостиничной отрасли 6
1.2. Концепция и уникальность модульной гостиницы 7
1.3. Сроки реализации проекта 10
1.4. Потребность в инвестициях 10
1.5. Источники и условия привлечения инвестиций 11
1.6. Срок окупаемости модульной гостиницы 11
1.7. Налогообложение 12
1.8. Персонал проекта 12
1.9. Точка безубыточности 12
1.10. Чистая прибыль 12
1.11. Риски 12
1.12. Финансово-экономические показатели эффективности проекта 19
2. АНАЛИЗ РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ В РФ 21
2.1. Прогнозы социально-экономического развития РФ на 2023-2025 гг. 21
2.2. Виды средств размещения 23
2.3. Классификация и официальные требования к средствам размещения 29
2.4. Обзор мирового рынка глэмпинга 39
2.4.1. Обзор влияния пандемии коронавируса на туристическую отрасль 39
2.4.2. Динамика международного туризма 2000-2022 гг. 41
2.4.3. Внутренний туризм 43
2.5. Прогноз мирового рынка глэмпинга до 2026 гг. 47
2.6. Обзор рынка глэмпинга в России 48
2.6.1. Обзор рынка глэмпинга в Московской области 50
2.6.2. Обзор рынка глэмпинга в Ленинградской области 52
2.6.3. Обзор рынка глэмпинга в Республике Карелия 53
2.6.4. Обзор рынка глэмпинга в Краснодарском крае 53
2.6.5. Обзор рынка глэмпинга в Республике Крым 54
2.6.6. Обзор рынка глэмпинга в Республике Алтай 54
2.6.7. Обзор рынка глэмпинга в других регионах РФ 54
2.7. Предложение на рынке гостиниц в России 59
2.7.1. Количество мест в КСР 59
2.7.2. Количество номеров в КСР 60
3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН 66
3.1. Преимущества модульной технологии 66
3.2. Характеристики модульного дома Holl-1 68
3.3. Характеристики модульного дома Line 4 69
3.4. Структура площадей модульной гостиницы 69
3.5. Номерной фонд 70
3.6. Прайс-лист на проживание и услуги модульной гостиницы 71
3.7. Параметры посещаемости и выручки модульной гостиницы 73
3.8. План посещаемости и выручки модульной гостиницы 74
3.9. Параметры текущих затрат 79
3.10. План текущих затрат 81
3.11. Параметры прямых затрат 88
3.12. План прямых затрат 89
3.13. Финансовый анализ деятельности 93
4. ПЕРСОНАЛ ПРОЕКТА 95
4.1. Потребность в персонале и фонд оплаты труда 95
5. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН 100
5.1. Структура и объем необходимых инвестиций 100
5.2. Календарный план финансирования и реализации проекта 102
5.3. Рекомендуемые условия привлечения инвестиций 104

6. ОЦЕНКА РИСКОВ **105**
6.1. Точка безубыточности 105
6.2. Анализ чувствительности NPV 108
7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН ПРОЕКТА **111**
7.1. Основные предположения к расчетам 111
7.2. План движения денежных средств (cash flow) 113
7.3. План прибылей и убытков (ОПУ) 121
7.4. Налогообложение 131
7.5. План получения и возврата вложенных средств 135
7.6. Прогноз чистой прибыли 139
8. О РАЗРАБОТЧИКЕ БИЗНЕС-ПЛАНА **146**

Итого готовый бизнес-план модульной гостиницы содержит **146** страниц, **51** таблица, **35** графиков, **18** диаграмм и **5** рисунков.

Резюме проекта

Бизнес-план модульной гостиницы разрабатывался ЭКЦ «Инвест-Проект» в 2008, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 и 2022 гг. для различных регионов и различных концепций.

Наименование проекта	«Строительство круглогодичной туристско-рекреационной гостиницы из *** средств размещения (юнитов) по системе «**bed only**» (питание оплачивается отдельно) и модульной бани по технологии быстровозводимых модулей с единовременным размещением до *** гостей».
Дата разработки бизнес-плана	02.02.2023.
Валюта расчетов	росс. руб.
Место реализации проекта	Московская область / ЦФО
Период планирования	**5** лет помесячно (янв. 2024 г. – дек. 2028 г.).
Цель бизнес-плана	Расчет экономических, производственных и маркетинговых параметров проекта открытия модульной гостиницы для подтверждения его экономической эффективности и привлечения финансирования. Бизнес-план содержит укрупненные данные по проекту, отражает концепцию модульной гостиницы и является техническим заданием для разработки проектной документации и дальнейшей проработки с учетом требований инвестора, банка, органов власти, партнеров.
Тип проекта	Новое строительство объекта загородных средств размещения с инженерной инфраструктурой на основе современных технологий для внутреннего рынка.
Отрасль экономики	Туризм, гостиничный бизнес.
Площадь земельного участка	Не менее **0,3** га в аренде по ставке от *** руб. / участок / месяц в живописном и экологически чистом районе в непосредственной близости от водоема, горнолыжного курорта или природного парка.
Инициатор проекта	ООО «Модульный отельер».
Конструктивное решение	1. Модульный дом HOLL- 1 (MD6, 70 м2) – *** шт., 2. Модульный дом LINE- 4 (MD6, 58 м2) – *** шт.

Поставщик модульного решения	ООО «ПП КОНВЕЙТ»
Целевая аудитория проекта	• путешественники, предпочитающие высокий сервис и персональный подход; • люди с высокой покупательной способностью – туристы, семьи (три поколения вместе), пары (молодые, взрослые); • группы друзей (путешествующие или отдыхающих вместе по особым случаям); • те, кто выбирает коттедж / виллу с самообслуживанием, но хочет попробовать что-то новое и необычное; • те, кто хочет в поход или на природу, но не может без комфорта.
Каналы продвижения	Интернет-сайт, социальные сети VKontakte, RuTube, TikTok, реклама в поисковых системах, публикации релизов, обзоры известных блогеров, промо-туры.
Ключевые конкурентные преимущества проекта	• уникальность модульной технологии для предоставления сервиса городского отельного уровня на природе вдали от источников шума и загрязнения; • мобильность выбора локации для размещения модульной гостиницы, в том числе в особо охраняемых территориях, где запрещено капитальное строительство; • возможность предоставления широчайшего ассортимента дополнительных услуг (ретриты, йога-практики, рыбалки, мангалы, дискотеки, свадьбы, корпоративы, прокат оборудования и инвентаря и т.д.); • динамическое ценообразование в зависимости от погодных условий и уровня спроса; • максимальная безопасность в отношении COVID-19 и других инфекций; • возможность загородного отдыха для невыездных категорий граждан.
Стратегия развития	При выполнении плановых показателей по проекту возможно расширение дополнительных сервисов, расширение количества юнитов, развитие сети модульной гостиницы в регионе или в разных регионах с различной концепцией (морская / горная / речная и т.д.).

1.1. МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ ГОСТИНИЧНОЙ ОТРАСЛИ

Согласно прогнозу Grand View Research, объем мирового рынка глэмпингов к 2026 году составит *** млрд. долл. В среднем ожидается прирост на уровне 12,5% в год.

На конец ноября 2021 года в России было *** действующих глэмпинг-отелей в России, еще *** глэмпингов планируется открыть до конца 2022 года. Положительная динамика на рынке глэмпинг-отелей связана с повышением спроса на загородный отдых при снижении доступности отдыха за границей.

Глэмпинги действуют только в *** субъектах из 85, ***% из *** глэмпинг-отелей в России расположены в ***регионах.

Безусловными лидерами являются Московская область (*** объекта) и Краснодарский край (*** объектов). В Калужской, Тверской, Ленинградской областях, а также в республиках Алтай и Карелия находятся от *** до ***.

***% глэмпингов функционируют круглогодично. ***% глэмпингов используют только один тип жилых модулей.

В 2021 году наиболее популярным видом жилых модулей был сафари-тент, на втором месте идут купольные домики, на третьем – обычные дома и четвертое место занимает A-frame дома.

Будущие глэмпельеры планируют в основном устанавливать сафари, купола, A-frame, дома и юрты.

Больше всего глэмпингов откроется в Московской области, Краснодарском крае, Республике Крым, Республике Татарстан, Свердловской и Ленинградской областях.

По данным на 2022 год цены на проживание в границах до 150 км от Москвы колеблются от *** до *** руб. в сутки. Средняя цена составляет *** руб. в сутки.

Перспективность глэмпинга в России связана с наличием большого числа уникальных мест в дикой природе, не открытых для массового туризма, и небольшим количеством качественных мест размещения в них. Также глэмпинг позволяет обойти сложности законодательства в сфере землепользования для строительства стационарной инфраструктуры.

1.2. КОНЦЕПЦИЯ И УНИКАЛЬНОСТЬ МОДУЛЬНОЙ ГОСТИНИЦЫ

Туристско-рекреационная гостиница по быстровозводимой модульной технологии содержит ******* юнитов по **58** м2 и ******* юнита по **70** м2, располагается в Московской области или Центральном федеральном округе и работает по системе «**bed only**» (питание и все доп. услуги оплачиваются отдельно).

Рисунок 1. Модульный дом LINE- 4 (MD6, 58 м2).

Рисунок 2. Модульный дом HOLL- 1 (MD6, 70 м2).

Таблица 1. Расчет пропускной способности модульной гостиницы.

Объекты	Площадь, м2	кол-во объектов	итого площадь, м2	чел. / юнит	мах кол-во гостей
Модульный дом Line 4, до 4 чел.	***	***	***	***	***
Модульный дом Holl-1, до 6 чел.	***	***	***	***	***
Административный юнит	***	***	***		
Юнит-склад	***	***	***		
Модульная баня	***	***	***		
Итого:	***	***	***	***	***

Планируется, что при единовременной вместимости *** гостя пропускная способность модульной гостиницы будет составлять до *** посещений (ночевок) в месяц.

Также в структуре инвестиций предусмотрено строительство административного юнита, юнита-склада и модульной бани.

В соответствии с представленными параметрами объекта была принята следующая структура площадей модульной гостиницы.

Таблица 2. Структура площадей модульной гостиницы.

	Назначение	Площадь, кв.м.
1	Площадь под юнитами	***
2	Стоянка для автомобилей	***
3	Техническая площадка	***
4	Общественная зона	***
	Итого:	***

Площадь земельного участка – не менее **0,3** га с парковкой на *** машиномест.

Основная доля земельного участка планируется под стоянку автомобилей – ***% и общественную зону – ***%.

Таблица 3. Прайс-лист на проживание.

	Услуги	Средняя цена, руб. / юнит / сутки
1.	Модульный дом Line 4, до 4 чел.	***
2.	Модульный дом Holl-1, до 6 чел.	***

«Средний чек» пребывания с учетом вместимости юнитов, возможных доп. услуг и питания – *** руб. / чел. / сутки с учетом:

- в будние непраздничные дни скидка ***% на размещение;
- дополнительный гость старше 6 лет – *** руб./гостя;
- размещение детей до 6 лет бесплатно;
- завтрак взрослый – *** руб./гостя, дети до 12 лет – *** руб./гостя;
- ресторан авторской кухни средний чек *** руб. (без учета алкоголя);
- прокат инвентаря (велосипеды / каяк / SUPboard / рыболовное снаряжение) – *** руб./день за единицу;
- прокат оборудования для барбекю – *** руб./день;
- аренда модульной бани – *** руб./час.

Таблица 4. Целевые параметры проекта.

Показатели	Значение
Режим работы, дней в месяц	***
Средняя цена за юнит, руб. / сутки	***
Кол-во гостей в сутки, чел.	***
Доля доп. услуг, % от выручки	***
Выручка от проживания, руб. / месяц	***
Выручка от доп. услуг, руб. / месяц	***
Выручка проекта, руб. / месяц	***
Выручка проекта, руб. / год	***
Средний чек, руб. / чел. / сутки	***
Среднегодовая загрузка, % от мах	***

Таким образом, среднегодовая выручка модульной гостиницы планируется в размере *** руб. / месяц при среднегодовой загрузке ***%.

* завтраки, ресторан авторской кухни, доп. гости, прокат инвентаря, прокат барбекю-оборудования, прокат медиа-оборудования, прокат корзины и набора для пикника, аренда модульной бани, маржа от услуг партнеров (комиссия проекта - ***%).

** рассчитывается путем деления выручки проекта на ожидаемое количество гостей.

Диаграмма 1. Структура выручки проекта.

Как видно из диаграммы, на выручку от проживания будет приходиться не менее ***% суммарной выручки модульной гостиницы.

1.3. СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

- начало проекта и аренда земельного участка: *** г.,
- проектирование и СМР: с *** г. *** г.,
- открытие модульной гостиницы: *** г.,
- сезонность: пиковая загрузка в летние месяцы (май, июнь, июль и август), низкая загрузка – на январь, февраль и ноябрь,
- выход на проектную мощность: *** г.,
- возврат вложенных средств: с *** г. по *** г.

1.4. ПОТРЕБНОСТЬ В ИНВЕСТИЦИЯХ

Таблица 5. Структура и объем инвестиций в открытие модульной гостиницы.

Направление инвестиций	Стоимость, руб.	Кол-во	Ед. изм.	Кол-во	Ед. изм.
1. СТРОИТЕЛЬСТВО	***				
Модульный дом Line 4, до 4 чел.	***	***	*руб. / юнит*	*8*	*шт.*
Модульный дом Holl-1, до 6 чел.	***	***	*руб. / юнит*	*2*	*шт.*
Административный юнит	***	***	*руб. / юнит*	*1*	*шт.*
Юнит-склад	***	***	*руб. / юнит*	*1*	*шт.*
Доставка и монтаж	***		*руб.*		
2. КОММУНИКАЦИИ	***				
Подключение к эл. сети, монтаж инженерных сетей и резервного дизель-генератора	***		*руб.*		

Бурение скважины на воду, очистка	***		*руб.*		
Септик	***	***	*руб. / юнит*	*11*	*юнитов*
Фанкойл (отопление / кондиционер)	***	***	*руб. / юнит*	*11*	*юнитов*
Дровяной / паллетный камин	***	***	*руб. / юнит*	*11*	*юнитов*
Интернет, связь, видеонаблюдение	***	***	*руб.*		
3. МЕБЛИРОВАНИЕ	*******				
Модульный дом Line 4, до 4 чел.	***	***	*руб. / юнит*	*8*	*шт.*
Модульный дом Holl-1, до 6 чел.	***	***	*руб. / юнит*	*2*	*шт.*
Административный юнит	***	***	*руб. / юнит*	*1*	*шт.*
Юнит-склад	***	***	*руб. / юнит*	*1*	*шт.*
Баня-бочка	***	***	*руб. / юнит*	*1*	*шт.*
4. ПРОЕКТИРОВАНИЕ	*******				
Проектирование и согласование объекта	***		*руб.*		
5. МАРКЕТИНГ	*******				
Найм и обучение персонала	***	***	*руб. / чел.*	*3*	*чел.*
Разработка сайта, брендбука, соцсети	***		*руб.*		
Покупка софта	***		*руб.*		
6. СПЕЦТЕХНИКА И ИНВЕНТАРЬ	*******				
Инвентарь уборочный	***		*руб.*		
Покупка прокатного инвентаря	***	***	*руб. / ед.*	*2*	*ед.*
7. СЫРЬЕ	*******				
Первоначальная закупка продуктов, сырья, расходных материалов, постельных принадлежностей, СИЗ и пр.	***		*руб.*		
8. НОРМИРУЕМЫЕ ОБОРОТНЫЕ СРЕДСТВА	*******				
Итого требуется инвестировать:	**35 500 000р.**				

Итого для реализации проекта требуется **35 500 000** руб., в том числе ******* руб. нормируемых оборотных средств, необходимых для оплаты операционных затрат, з/п и налогов до выхода проекта на самоокупаемость.

Диаграмма 2. Структура инвестиций в открытие модульной гостиницы.

Основная доля инвестиций приходится на строительно-монтажные работы (включая материалы и монтаж) – ***%, меблирование – ***%, нормируемые оборотные средства – ***% и инженерные коммуникации – ***%, что в сумме составляет ***% инвестиций.

1.5. ИСТОЧНИКИ И УСЛОВИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

Планируется, что 100% средств будет привлечено за счет средств инвестора с ***-го по ***-й месяц планирования. Возврат инвестиций – с ***-го по ***-й месяц планирования.

1.6. СРОК ОКУПАЕМОСТИ МОДУЛЬНОЙ ГОСТИНИЦЫ

Таким образом, срок окупаемости модульной гостиницы – *** года.

1.7. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Ведение хозяйственной деятельности планируется по Упрощенной системе налогообложения (УСНО):

- УСН – по ставке ***% на разницу между выручкой и операционными затратами;
- страховые взносы – по ставке ***% на сумму ФОТ в размере МРОТ (*** руб. / месяц) и по ставке ***% на сумму ФОТ, превышающую МРОТ;
- земельный налог – не начисляется (участок в аренде).

Налогообложение: в среднем по *** руб. в год после выхода на проектную мощность.

Доля налогов в выручке: ***% (при доле <20% оптимизация не планируется).

1.8. ПЕРСОНАЛ ПРОЕКТА

Для работы модульной гостиницы требуется всего *** сотрудников с фондом оплаты труда *** руб. / месяц (в т.ч. НДФЛ; страховые взносы начисляются дополнительно).

Средняя заработная плата: *** руб. / чел. / месяц (после вычета НДФЛ).

Доля ФОТ в выручке при выходе на плановую загрузку: ***% от выручки.

1.9. ТОЧКА БЕЗУБЫТОЧНОСТИ

Безубыточный объем продаж наступает при достижении ***% от пропускной способности модульной гостиницы. Превышение точки безубыточности дает рост прибыли ***% на каждый 1% превышения.

По загрузке: не менее *** юнитов / сутки.

По выручке: *** руб. / месяц.

1.10. ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ

Чистая прибыль: в среднем по *** руб. в год к распределению между командой проекта и инвестором после возврата 100% инвестиций;

Рентабельность по чистой прибыли: ***% (доля чистой прибыли в выручке);

Чистая прибыль за прогнозный период превысит сумму первоначальных инвестиций в *** раза, что обеспечивает команде проекта мотивацию к достижению и превышению целевых параметров бизнес-плана.

1.11. РИСКИ

Проект реализуется в условиях следующих потенциальных рисков:

- риск, связанный с изменением (снижением) цен на загородный гостиничный отдых на фоне конкуренции;
- риск, связанный с изменением (сжатием) спроса на услуги;
- риск завышения стоимости строительства;
- риск невыполнения плана по загрузке номерного фонда.

В целом же вероятность риска по проекту оценивается как «***» и относится к риску невыполнения плана по загрузке и плану по выручке.

График 1. Загрузка номерного фонда.

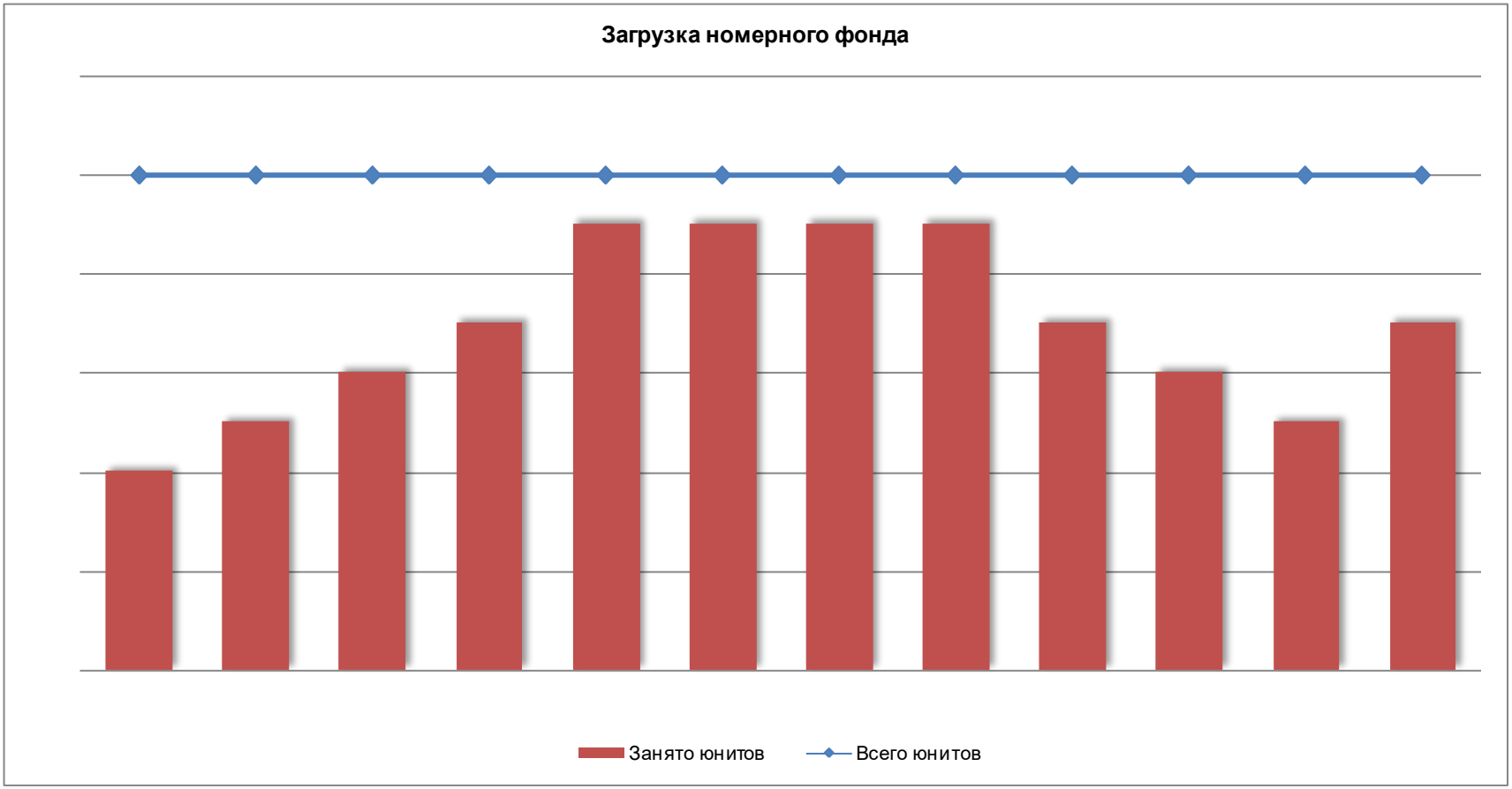
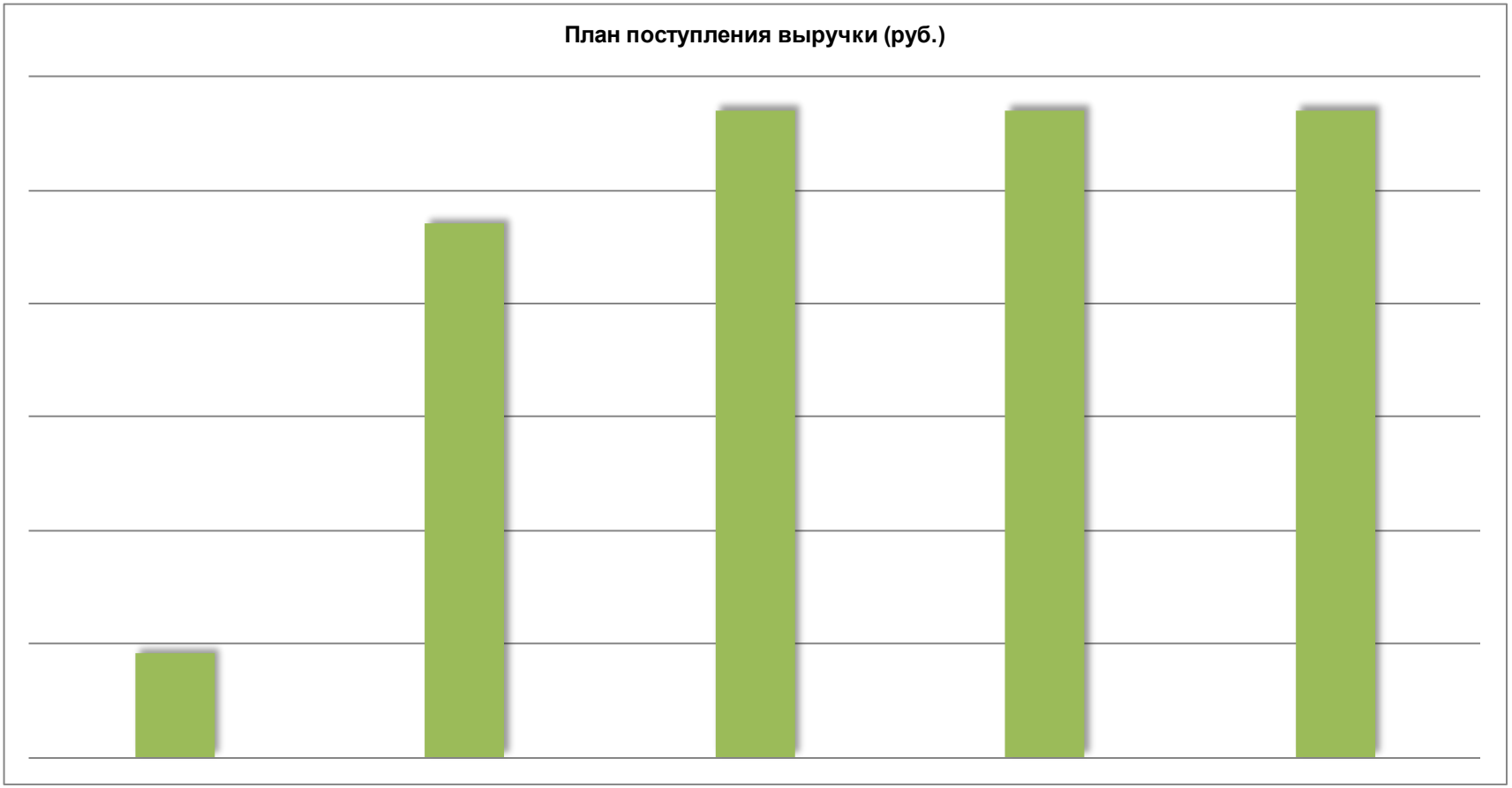


График 2. План поступления выручки (руб.).

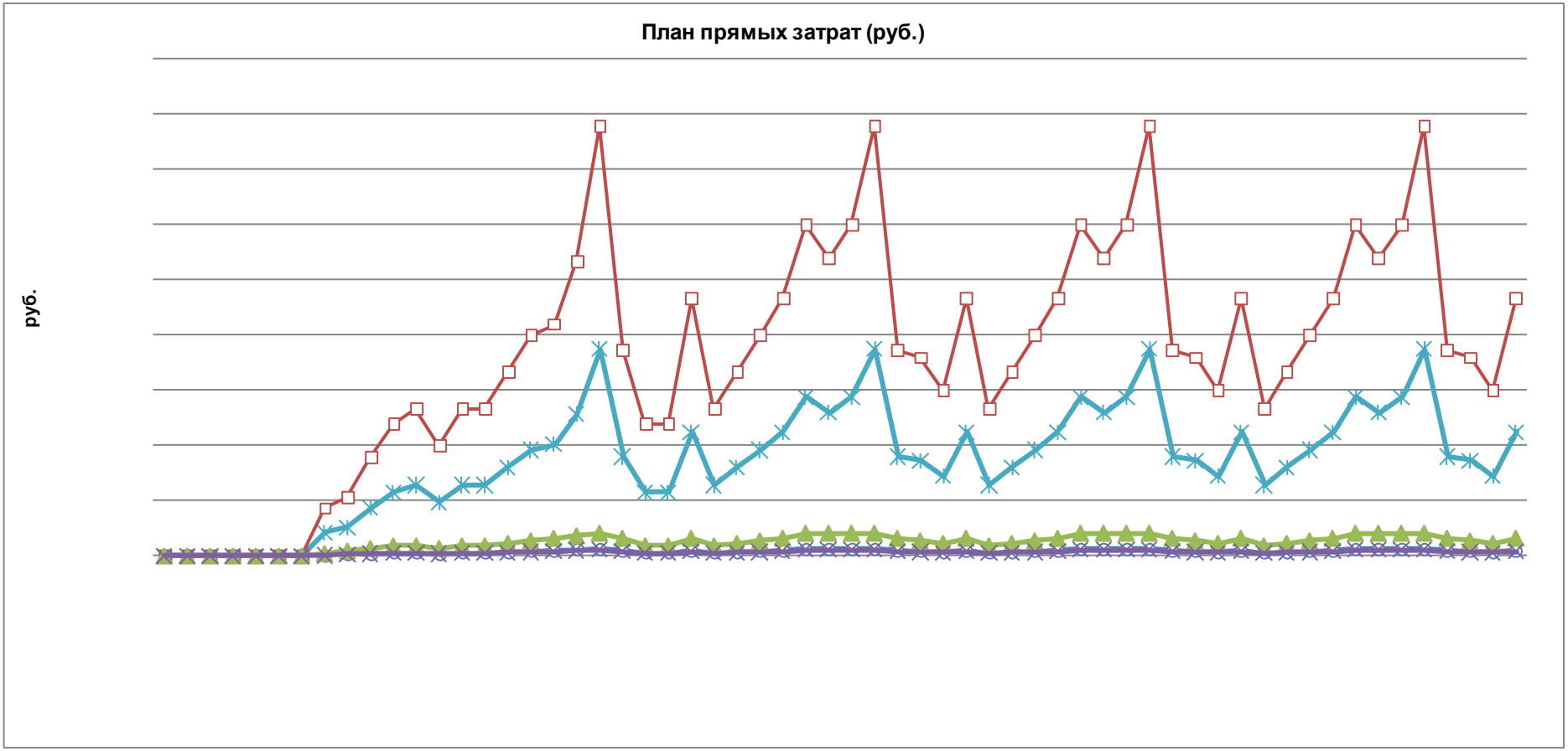


Наряду с выручкой, у предприятия возникают текущие затраты, не зависящие от объема услуг и приведенные на графике далее.

График 3. План текущих затрат (руб.).

Наряду с текущими, у предприятия возникают прямые затраты, непосредственно зависящие от объема услуг и приведенные на графике далее.

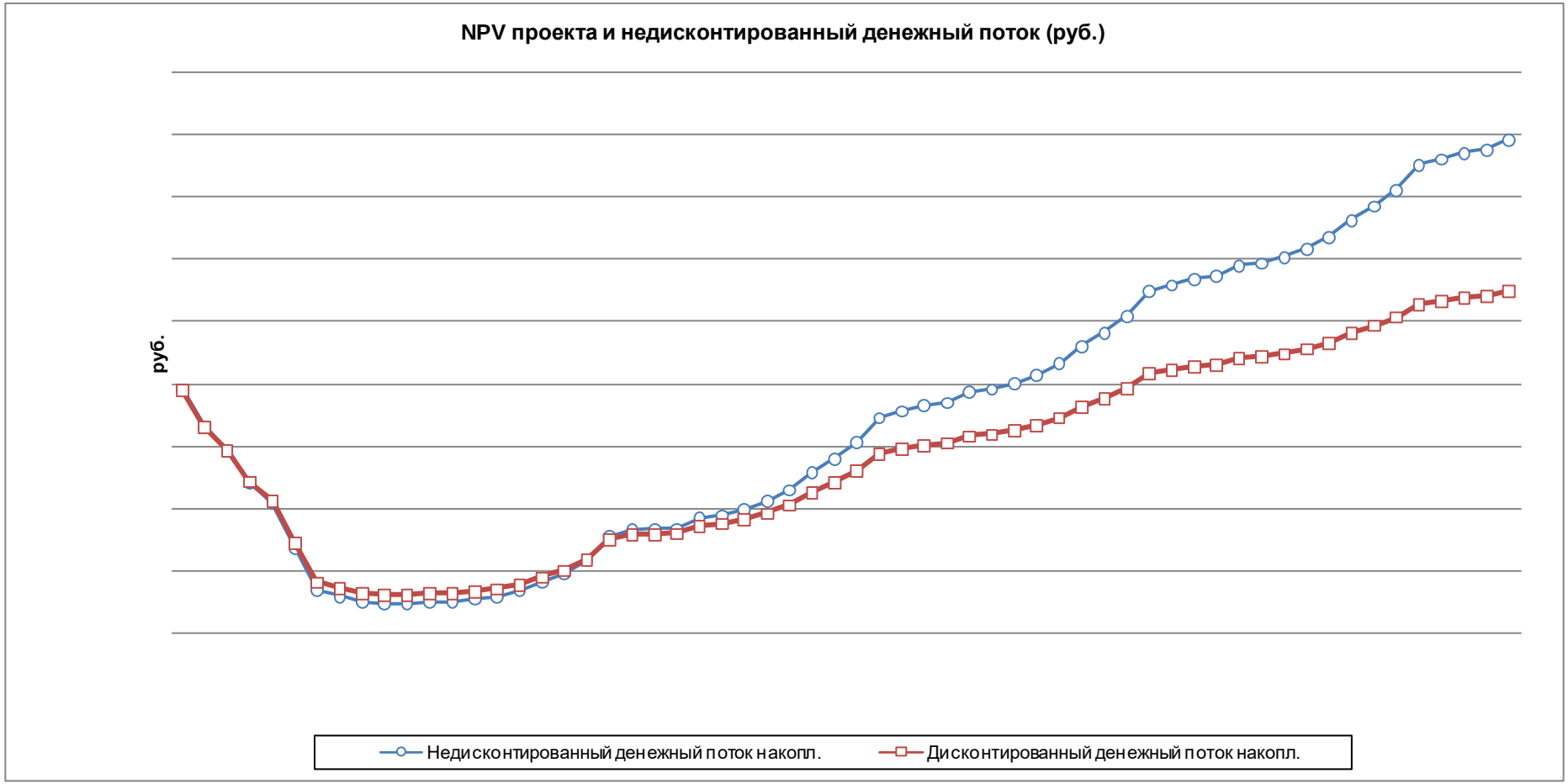
График 4. План прямых затрат (руб.).



План текущих и прямых затрат помесячно на прогнозный период и по статьям приведен в финансово-экономической модели, являющейся неотъемлемой частью бизнес-плана.

График 5. Динамика чистой прибыли (руб.).

График 6. NPV проекта и недисконтированный денежный поток (руб.).



При увеличении прогнозного периода значение NPV значительно увеличивается.

1.12. ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

При выполнении параметров бизнес-плана по проекту будут достигнуты показатели финансово-экономической эффективности, представленные в таблице далее.

Таблица 6. Показатели эффективности проекта.

Наименование показателя	Значение	Размерность
Общие показатели проекта		
Суммарная выручка	***	руб.
Выбытия на текущую деятельность	***	руб.
Сальдо от основной деятельности	***	руб.
Продажи в конце прогнозного периода	***	руб./мес.
Чистая прибыль в месяц в конце прогнозного периода	***	руб./мес.
Рентабельность по чистой прибыли	***	%
Показатели для кредитора/займодателя		
Сумма собственных средств	***	руб.
Сумма кредитов	***	руб.
Общий размер финансирования	***	руб.
Отношение заемного капитала к собственному (D/E)	***	%
Ставка кредита (в номинальных ценах)	***	%
Начисленная сумма процентов по кредитам	***	руб.
Срок использования кредита	***	интервал, лет
Инвестиционные показатели проекта		
Ставка дисконтирования, годовая	***	%
NPV проекта на момент его начала	***	руб.
PI проекта	***	раз
IRR проекта	***	%
EBITDA	***	руб.
Срок окупаемости (дисконтированный)	***	интервал, лет
Чистая прибыль за прогнозный период	***	руб.
Имущество на балансе в конце горизонта планирования	***	руб.

Чистый дисконтированный доход (Net Present Value, NPV) проекта за прогнозный период составит *** руб. при ставке дисконтирования ***% годовых. При оценке значения NPV важно учитывать, что проект реализуется и за пределами горизонта планирования. Минимум принятия решения по данному показателю > 0.

Индекс рентабельности проекта, или коэффициент возврата инвестиционных средств **(Payback Investments, PI)** = ***. Это означает, что на каждый инвестированный рубль проект сгенерирует за прогнозный период *** руб. (с учетом дисконтирования). Для традиционных отраслей (строительство, сельское хозяйство, промышленное производство, транспорт, торговля) этот показатель, как правило, не превышает 2 единиц. Для высокотехнологичных проектов (IT, телеком, media, инновации) показатель может достигать 3-5 и более единиц. Минимум принятия решения по данному показателю >1,1.

Внутренняя норма доходности (Internal Rate of Return, IRR) – ***%. Данный показатель демонстрирует устойчивость проекта в отношении возможного роста ставок дисконтирования и невыполнения плана загрузки модульной гостиницы. Такое значение внутренней доходности обусловлено значительным размером среднего чека и относительно невысокой стоимостью строительства объекта и инженерных коммуникаций. Минимум принятия решения по данному показателю > ставки дисконтирования.

Срок окупаемости (срок возврата инвестированных средств с учетом дисконтирования) – *** года (с учетом сезонности бизнеса и подготовительного периода).

Чистая прибыль (после уплаты налогов и возврата инвестору вложенных средств) – *** руб. (за прогнозный период).

Общий вывод: при условии выполнения плана по загрузке и выручке проект демонстрирует высокую экономическую эффективность и является целесообразным для инвестирования.

Купить готовый бизнес-план модульной гостиницы:
https://expertcc.ru/projects/nedvizhimost/biznes-plan-modulnoy-gostinitsy/

Список таблиц, графиков, диаграмм и рисунков

Список таблиц

Таблица 1. Расчет пропускной способности модульной гостиницы.

Таблица 2. Структура площадей модульной гостиницы.

Таблица 3. Прайс-лист на проживание.

Таблица 4. Целевые параметры проекта.

Таблица 5. Структура и объем инвестиций в открытие модульной гостиницы.

Таблица 6. Показатели эффективности проекта.

Таблица 7 . Средства размещения различных видов.

Таблица 8. Требования к гостиницам и иным средствам размещения.

Таблица 9. Вклад туристической отрасли в ВВП и занятость.

Таблица 10. Доходы стран от въездного туризма по данным платежных балансов, 2018 г.

Таблица 11. Перечень глэмпингов до 150 км от Москвы.

Таблица 12. Сравнительный анализ глэмпинг-отелей в Ленинградской области, 2021.

Таблица 13. Перечень глэмпингов в Карелии.

Таблица 14. Число мест в коллективных средствах размещения по регионам РФ, 2017-2021 гг., ед.

Таблица 15. Число номеров в КСР в РФ, 2017–2021 гг., ед.

Таблица 16. Число номеров высшей категории в гостиницах и аналогичных средствах размещения в РФ, 2017 – 2021, ед.

Таблица 17. Площадь номерного фонда КСР, 2017-2021 гг., кв. м

Таблица 18. Характеристики модульного дома Holl-1.

Таблица 19. Характеристики модулього дома Line-4.

Таблица 20. Структура площадей модульной гостиницы.

Таблица 21. Номерной фонд и емкость модульной гостиницы.

Таблица 22. Прайс-лист на проживание.

Таблица 23. Сезонность цен на проживание в модульной гостинице, руб. / юнит / сутки.

Таблица 24. Целевые параметры проекта.

Таблица 25. План загрузки и выручки помесячно, 2024-2028 гг., % и руб.

Таблица 26. План загрузки и выручки по годам, 2024-2028 гг., % и руб.

Таблица 27. Параметры текущих затрат.

Таблица 28. План текущих затрат помесячно, 2024-2028 гг., руб.

Таблица 29. План текущих затрат по годам, 2024-2028 гг., руб.

Таблица 30. Параметры прямых затрат.

Таблица 31. План прямых затрат помесячно, 2024-2028 гг., руб.

Таблица 32. План прямых затрат по годам, 2024-2028 гг., руб.

Таблица 33. Финансовый анализ деятельности (10-й год).

Таблица 34. Персонал предприятия и ФОТ.

Таблица 35. План привлечения персонала и фонда оплаты труда помесячно, 2024-2028 гг., руб.

Таблица 36. План привлечения персонала и фонда оплаты труда по годам, 2024-2028 гг., руб.

Таблица 37. Структура и объем инвестиций.

Таблица 38. Календарный план финансирования и реализации проекта.

Таблица 39. Рекомендуемые условия привлечения инвестиций.

Таблица 40. Расчет точки безубыточности.

Таблица 41. Чувствительность NPV к изменениям ключевых параметров проекта.

Таблица 42. План движения денежных средств помесячно, 2024-2028 гг., руб.

Таблица 43. План движения денежных средств по годам, 2024-2028 гг., руб.

Таблица 44. План прибылей и убытков помесячно, 2024-2028 гг., руб.

Таблица 45. План прибылей и убытков по годам, 2024-2028 гг., руб.

Таблица 46. Ключевые показатели ОПУ.

Таблица 47. Налогообложение помесячно, 2023-2032 гг., руб.

Таблица 48. Налогообложение по годам, 2024-2028 гг., руб.

Таблица 49. План получения и возврата инвестиций.

Таблица 50. Показатели эффективности инвестиций.

Таблица 51. NPV проекта и недисконтированный денежный поток помесячно, 2024-2028 гг., руб.

Список графиков

График 1. Загрузка номерного фонда.

График 2. План поступления выручки (руб.).

График 3. План текущих затрат (руб.).

График 4. План прямых затрат (руб.).

График 5. Динамика чистой прибыли (руб.).

График 6. NPV проекта и недисконтированный денежный поток (руб.).

График 7. Прогноз по инфляции в РФ до 2025 г.

График 8. Прогноз по динамике ВВП РФ до 2025 г.

График 9. Количество путешествующих за границу людей в мире в год, млн. чел., 2000-2020 гг.

График 10. Суммарные доходы от международного туризма в мире, млрд. долл., 2000-2020 гг.

График 11. Прогноз развития мирового рынка глэмпингов, млрд. долл.

График 12. Динамика числа мест в КСР в России, 2017-2021 гг., ед.

График 13. Динамика числа номеров в коллективных средствах размещения в РФ, 2017-2021 гг., ед.

График 14. Динамика количества номеров высшей категории в гостиницах и аналогичных средствах размещения в РФ, 2017 - 2021 гг., ед.

График 15. Динамика площади номерного фонда КСР, 2017-2021 гг., кв. м.

График 16. Динамика цен на проживание (руб. / юнит / сутки).

График 17. Загрузка номерного фонда.

График 18. План поступления выручки (руб.).

График 19. План текущих затрат (руб.).

График 20. План прямых затрат (руб.).

График 21. Доля ФОТ в выручке (%).

График 22. План освоения финансирования (руб.).

График 23. Расчет точки безубыточности (руб.).

График 24. Чувствительность NPV к изменениям ключевых параметров проекта.

График 25. EBITDA и чистая прибыль (руб.).

График 26. Рентабельность по чистой прибыли (%).

График 27. Выручка, затраты, прибыль (руб.).

График 28. Динамика чистой прибыли (руб.).

График 29. Финансовые результаты (руб.).

График 30. Налоговая нагрузка (%).

График 31. Получение и погашение долга (руб.).

График 32. Обслуживание долга (руб.).

График 33. Чувствительность NPV к ставке дисконтирования.

График 34. NPV проекта и недисконтированный денежный поток (руб.).

График 35. Остаток ДС у предприятия нарастающим итогом (руб.).

Список диаграмм

Диаграмма 1. Структура выручки проекта.

Диаграмма 2. Структура инвестиций в открытие модульной гостиницы.

Диаграмма 3. Типы жилых модулей глэмпинг-отелей по популярности

Диаграмма 4. Регионы-лидеры по количеству глэмпинг-отелей в РФ, 2021 г.

Диаграмма 5. Структура количества глэмпингов по формату работы в РФ, 2021 г.

Диаграмма 6. Структура глэмпингов по количеству типов модулей в РФ, 2021 г.

Диаграмма 7. Топ регионов по планируемому открытию глэмпинг отелей до 2022 года.

Диаграмма 8. Структура числа мест в коллективных средства размещения по регионам РФ, 2021 г, %.

Диаграмма 9. Структура числа номеров в КСР по регионам РФ, 2021 г., %.

Диаграмма 10. Структура количества номеров высшей категории по ФО, 2021 г, %.

Диаграмма 11. Структура использования земли.

Диаграмма 12. Структура выручки проекта.

Диаграмма 13. Структура текущих затрат.

Диаграмма 14. Структура прямых затрат.

Диаграмма 15. Структура затрат в 10 году реализации проекта (%).

Диаграмма 16. Структура ФОТ проекта.

Диаграмма 17. Структура инвестиций в открытие модульной гостиницы.

Диаграмма 18. Структура налоговых отчислений.

Список рисунков

Рисунок 1. Модульный дом LINE- 4 (MD6, 58 м2).

Рисунок 2. Модульный дом HOLL- 1 (MD6, 70 м2).

Рисунок 3. Зависимость экономик мира от иностранного туризма, 2018 г.

Рисунок 4. Потенциальный рост (+) /спад (-) спроса на внутреннем туристическом рынке в сценарии закрытия внешних границ и переориентации исходящего туристического потока на внутренний рынок (и обнуления входящего (иностранного) турпотока), % от общего турпотока 2018 г.

Рисунок 5. Схема расположения глэмпингов в РФ, 2022 г.

Итого готовый бизнес-план модульной гостиницы содержит **146** страниц, **51** таблица, **35** графиков, **18** диаграмм и **5** рисунков.

О РАЗРАБОТЧИКЕ БИЗНЕС-ПЛАНА

Благодарим Вас за приобретение готового бизнес-плана модульной гостиницы (с фин. расчетами)!

Экспертно-консультационный центр «Инвест-Проект» был образован в 2006 г. для разработки бизнес-планов и технико-экономических обоснований, проведения маркетинговых исследований, консультирования по вопросам повышения эффективности управления бизнесом.

Наша миссия: внедрение новейших методов бизнес-планирования и маркетинга в практику для повышения эффективности экономики России.

С 2006 года ЭКЦ «Инвест-Проект» успешно разработал более **1000** бизнес-планов и ТЭО на общую сумму более **1,2 трлн. руб.** для таких отраслей, как:

- Красота и Здоровье, Фитнес
- Медицина
- Образование
- Общественное питание
- Полиграфия
- Производство, промышленность
- Развлечения, досуг
- СМИ, Реклама
- Сельское хозяйство
- Строительство, недвижимость
- Сфера обслуживания
- Сырье, Материалы, Упаковка
- Торговля
- Транспорт, логистика
- Финансы, страхование
- IT и телекоммуникации
- другие отрасли.

Кредитные организации, для которых были разработаны бизнес-планы:

- «ВЭБ»,
- «Сбербанк»,
- «ВТБ»,
- «МСП-Банк»
- «Газпромбанк»,
- «Россельхозбанк»,
- «Промсвязьбанк»,
- «Уралсиб»,
- «Московский Индустриальный Банк»,
- «Траст»,
- «РосАгроЛизинг»,
- зарубежные банки (США, Германия, Япония, Китай, Южная Корея).

Бизнес-планы, разрабатываемые ЭКЦ «Инвест-Проект», учитывают ключевые требования заказчиков, банков, инвесторов, органов власти, других заинтересованных сторон, при этом дают существенно больше полезной информации, поэтому принимаются с первого предъявления без поправок или с минимальными уточнениями.

Вот уже более 16 лет мы делаем экономику проектов правильной!

ООО ЭКЦ «Инвест-Проект» | ОГРН 5087746325431 | www.expertcc.ru

С уважением,
директор ООО ЭКЦ «Инвест-Проект»
Алексей Лумпов.
+7 (495) 617-39-02
+7 (985) 760-96-92 (WhatsApp, Telegram).