



PRO
CONSULTING
АНАЛІТИКА РИНКІВ. ФІНАНСОВИЙ КОНСАЛТИНГ



БИЗНЕС-ПЛАН

Организация мини-гостиницы

www.pro-consulting.ua

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	3
2. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА	4
2.1. КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА. ОПИСАНИЕ БИЗНЕС ИДЕИ	4
2.2. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА	4
2.3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПРОЦЕСС. ОБОРУДОВАНИЕ И АКТИВЫ.....	5
2.4. НЕОБХОДИМЫЙ ПЕРСОНАЛ.....	6
3. ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНКА ПРОЕКТА.....	10
3.1. ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА.....	10
3.2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТОВ И ИХ АРГУМЕНТАЦИЯ.....	11
3.3. ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА. ЦЕЛЕВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ И ГРАФИК ВЛОЖЕНИЯ СРЕДСТВ	12
3.4. ПРОГНОЗ ДОХОДОВ ПО ПРОЕКТУ	16
3.5. ОТЧЕТ О ДОХОДАХ И ЗАТРАТАХ	16
3.6. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ ПО ПРОЕКТУ	20
3.7. ТОЧКА БЕЗУБЫТОЧНОСТИ ПО ПРОЕКТУ.....	22
3.8. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ И РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА: NPV, IRR, DPP, PI И ДРУГИЕ.....	23
4. АНАЛИЗ РИСКОВ ПРОЕКТА	27
4.1. SWOT-АНАЛИЗ	27
5. ВЫВОДЫ.....	28

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

Концепция проекта	Создание мини-гостиницы эконом-класса для семейного отдыха в летнее время.	
Месторасположение проекта	Украина, ... обл., ... район, пос. ...	
График реализации проекта	Проектный период	... лет
	Время, необходимое для создания мини-гостиницы	... месяцев
	Начало проекта	...
	Начало продаж	...
Бюджет проекта	Стоимость проекта	\$...
	В том числе:	
	<i>Собственные средства</i>	\$...
	<i>Заемные средства</i>	\$...
	Коэффициент автономии	...
Прибыльность проекта	Валовой доход	\$...
	Капитализированная чистая прибыль	\$...
	Совокупный денежный поток	\$...
Инвестиционная привлекательность проекта	Ставка дисконтирования	...%
	DPP (дисконтированный период окупаемости), лет	...
	NPV (чистая приведенная стоимость)	\$...
	IRR (внутренняя норма доходности)	...%
	PI (прибыльность вложений)	...

2. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

2.1. Концепция проекта. Описание бизнес идеи

Концепция проекта – строительство мини-гостиницы эконом-класса для семейного отдыха в летнее время.

Гостиницу предполагается построить на земельном участке, общей площадью ... соток, который находится в пос. ..., ... района, ... обл.

Мини-гостиница будет состоять из одного корпуса с гостевым номерным фондом равным ... номеров. В мини-гостинице предполагается наличие столовой со всем необходимым оборудованием для приготовления еды, а также телевиденья и доступа к сети Интернет.



Предполагаемый сезон: середина мая – середина сентября.

Цели проекта:

- Популяризация и завоевание планируемой мини-гостиницей доли рынка гостиничных услуг в регионе месторасположения проекта;
- Выйти на уровень заполняемости планируемой мини-гостиницы свыше ...% в сезон;
- Получение стабильного и достаточного уровня прибыли.

2.2. Месторасположение объекта реализации проекта

Для создания мини-гостиницы предусматривается приобретение земельного участка, общей площадью – ... соток, в пос. ..., ... района, ... обл.

С точки зрения соответствия целевого назначения выбранного земельного участка для объекта по проекту, а также окончательного месторасположения мини-гостиницы – данный участок является весьма целесообразным и перспективным.

На выбранном земельном участке кроме строительства непосредственно корпуса отеля предусмотрены работы по благоустройству территории, посредством строительства беседки, пешеходных дорожек, лавочек, клумб и т. п.

Основными критериями при выборе земельного участка являются:

- ...;

- ...;
- Наличие свободной площади для организации стоянки автомобилей.

Рисунок. Месторасположение объекта реализации проекта



2.3. Производственный процесс. Оборудование и активы

Планируемая мини-гостиница будет состоять из одного здания, в котором будет размещено ... номеров, каждый площадью по ... кв. м, в т. ч. санузел площадью ... кв. м.

Каждый номер мини-гостиницы будет оборудован:

- ...;
- ...;
- ...;
- мини-холодильником;
- ...;
- матрасами, подушками и пледами;
- столовой посудой;
- постельным бельем и полотенцами для ванной комнаты;

Техническое оснащение мини-гостиницы:

- гостиница будет подключена к городским сетям водопровода и электричества напряжением 220v;



- на территории предполагается размещение септика объемом ... куб. м;



- ...

Для полноценного функционирования мини-гостиницы и обслуживания отдыхающих предусматривается организация столовой, со всем необходимым оборудованием для приготовления еды. На территории мини-гостиницы будет размещаться летняя беседка.

2.4. Необходимый персонал

Важную роль в успехе любого бизнеса играет профессиональная команда исполнителей проекта от управляющего до рабочего.

Кадровая политика проекта ориентирована на использование таких методов организации труда, которые бы обеспечили предприятию создание высокопроизводительного, сплоченного коллектива, продуктивно и оперативно выполняющего свои обязанности и способного своевременно реагировать на меняющиеся требования рынка.

Общее руководство организацией создания мини-гостиницы, включая последующее управление хозяйственно-финансовой деятельностью предприятия будет осуществляться администратором.

Для планируемой гостиницы предусматривается штат персонала, общей численностью ... человека.

Штатное расписание по проекту будет выглядеть следующим образом:

Таблица. Штатное расписание по проекту

№ п/п	Должность	Количество штатных сотрудников	Месячный оклад на 1 человека	Фонд оплаты труда	Единый социальный взнос	Общие расходы по оплате труда
...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...
	Всего	...	\$...	\$...	\$...	\$...

Общий месячный фонд оплаты труда для компании составит ... USD, из них:

- Заработная плата – ... USD;
- Единый социальный взнос – ... USD;

2.5. Необходимая разрешительная документация

В юридическо-правовом аспекте, реализация организационно-технической стороны данного проекта, действующим законодательством Украины предусматривает наличие ряда необходимой разрешительной документации.

Необходимая разрешительная документация по данному проекту предусмотрена к следующим его составляющим:

- Регистрация юридического лица;
- Земельный участок и помещение гостиницы;
- Осуществление деятельности.

Регистрация юридического лица

Для эффективного функционирования данного проекта, наиболее оптимальным вариантом будет создание юридического лица с организационно-правовой формой деятельности – Общество с ограниченной ответственностью (ООО).

Согласно положений Хозяйственного кодекса Украины: ООО (Обществом с ограниченной ответственностью) - хозяйственное общество, имеющее уставной капитал, поделенный на доли (их размер определяется учредительными документами), и имеет ответственность согласно своих обязательств, только своим имуществом.

ООО – одна из самых наиболее часто встречающихся организационно-правовых форм. Распространенность и название этого вида общества обусловлены тем, что участники ООО, которые оплатили свои вклады полностью, несут риск убытков, в пределах стоимости своих вкладов, связанных с деятельностью общества.

Участниками и учредителями в ООО могут быть как юридические, так и физические лица. Размер Уставного капитала ООО не имеет никаких ограничений. Органами управления являются: высший орган общества - общее собрание участников; исполнительный орган - дирекция или директор; ревизионная комиссия - контроль над деятельностью дирекции (директора) общества. Максимальное количество участников ООО может достигать 100 лиц.

Земельный участок и помещения гостиницы

Для земельного участка, который будет использоваться под гостиницы необходимо иметь:

- договор купли-продажи, который будет свидетельствовать о законном переходе имущественных прав от предыдущего владельца к настоящему.
- государственный акт на земельный участок, который является правоустанавливающим документом, в котором будет указан кадастровый номер и границы

земельного участка, а также его целевое назначение.

- выдержка с поземельной книги, которая свидетельствует о наличии или отсутствии каких либо ограничений относительно данного земельного участка.
- заключенный договор долгосрочной аренды (в случае если земельный участок будет арендоваться).
- соответствие целевого назначения земельного участка планируемому виду деятельности осуществляемого на нем.

Детальные требования к гостиницам относительно гражданских помещений, общего технического оснащения, номерного фонда и технического оснащения номеров приведены в ДСТУ 4269:2003. Услуги туристические. Классификация гостиниц. При этом требования к гостиничным помещениям всех категорий гостиниц являются одинаковыми в следующем:

- гостиница должна иметь удобные пути подъезда с соответствующими дорожными знаками, площадку с твердым покрытием для временной парковки автотранспорта, вывеску с названием учреждения и указанной категорией, если есть отдельный вход в ресторан – вывеску с его названием;
- отель должен быть расположен в благоприятных экологических условиях;
- в гостинице должна гарантироваться безопасность жизни, здоровья и личного имущества;
- отель должен быть оснащен инженерными системами и различным оборудованием.

Осуществление деятельности

Гостиничный бизнес в Украине не попадает под поле обязательного лицензирования.

Согласно постановления Кабинета Министров от 05.09.2012 р. №830 «О внесении изменений к порядкам, утвержденным постановлениями КМУ от 15 марта 2006 р. №297 и от 29 июля 2009 р. №803» отменяется обязательная сертификация гостиниц, то есть отменены проверки гостиниц на соответствие гос. стандартам. Классификация гостиницы проводится в добровольном порядке, при желании присвоения гостинице звездности. Это существенно упрощает поле деятельности гостиничного бизнеса и освобождает собственников отелей от необходимости проходить ряд бюрократических процедур.

Для данного вида деятельности инициатору проекта необходимо иметь пакет разрешений на:

- право пользования зданием (землей, если земля в собственности);
- заключение пожарного надзора (МЧС):

Без разрешения органов государственного пожарного надзора запрещается:

- ввод в эксплуатацию новых и реконструированных жилых, производственных и прочих объектов;
- передача в производство образцов нового пожароопасного оборудования, машин,

механизмов, продукции;

- внедрение новых технологий;
- аренда любых помещений;
- начало деятельности новообразованных предприятий.
- заключение санитарно-эпидемиологической службы (СЭС).

Согласно ЗУ «Об осуществлении санитарно-эпидемиологического благоустройства населения» и ЗУ «О разрешительной системе в сфере хозяйственной деятельности», осуществление хозяйственной деятельности предусматривает получения документов разрешительного характера, а именно разрешения санитарно-эпидемиологической службы за местом осуществления хозяйственной деятельности, на соответствие помещений, материально-технической базы, требованиям санитарных норм и правил.

3. ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНКА ПРОЕКТА

3.1. Параметры проекта

Для организации расчетов по проекту, были приняты следующие параметры бизнеса, которые можно разделить на группы:

- Общие параметры;
- Параметры работы мини-гостиницы;
- Налогообложение.

Общие параметры используются для описания основных допущений в процессе расчетов, которые влияют на финансовую часть проекта.

Таблица. Общие параметры по проекту

Параметр	Допущения
Общие параметры	
Валютный курс (USD / UAH)	...
Расчетная процентная ставка по кредиту, % годовых	...%
Расчетная процентная ставка по депозиту, % годовых	...%
Ставка дисконтирования, % годовых	...%

Параметры работы мини-гостиницы, касаются всех параметров общей реализации проекта, то есть всех его показателей, которые нужны для проведения расчетов по проекту.

Таблица. Параметры работы мини-гостиницы

Параметр	Допущения
Параметры работы мини-гостиницы	
Номерной фонд	...
	Корпус ..., номеров (...-местные+...)
Стоимость проживания	
	Стоимость проживания в номере корпуса ..., USD/сутки
	Дополнительное место, USD/сутки
Максимальное количество проживающих гостей	...
Уровень вакантности, %	...%
Расходы на обновление белья в номерах, \$/год с НДС	\$...
Затраты на пополнение расходных средств (столовой посуды, шезлонги, подстилки и прочие), \$/год с НДС	\$...
Расход электроэнергии, кВт/мес.	...
Стоимость электроэнергии, \$/кВт с НДС	\$...
Водопотребление на человека, куб. м./мес.	...
Стоимость воды, \$/куб. м. с НДС	\$...
Затраты на бытовую химию, \$/мес. с НДС	\$...
Затраты на связь и интернет, \$/мес. с НДС	\$...
Затраты на вывоз мусора, \$/мес. с НДС	\$...
Затраты на очистку септика, \$ за сезон с НДС	\$...
Размер маркетинговых расходов в месяц, % от чистого дохода	...%
Размер административно-хозяйственных расходов, \$/мес. с НДС	\$...
Налог на землю, \$ в год	\$...

Параметры налогообложения приняты по проекту согласно украинского законодательства о налогообложении деятельности предприятий на территории Украины.

Таблица. Налогообложение по проекту

Параметр	Допущения
Налогообложение	
Налог на прибыль	...%
НДС	...%
Единый социальный взнос, %	36,76%

3.2. Исходные данные для расчетов и их аргументация

Исходные данные для расчетов условно делятся на такие группы:

1) Предпосылки для расчета необходимых инвестиций

Для создания мини-гостиницы, по данному проекту предусматривается приобретение земельного участка. Общая площадь земельного участка будет составлять ... га. Необходимый объем средств для его приобретения составляет ... **USD**.

Объем инвестиционных затрат на строительство и оснащение мини-гостиницы предусматривается в размере ... **USD** и был принят на основании данных операторов рынка и рыночных цен на необходимую мебель и оборудование, а также расходные материалы.

Необходимый объем дополнительного финансирования на пополнение оборотных средств предприятия для покрытия текущих расходов за первые ... месяцев деятельности гостиницы составит ... **USD**.

Размер данных затрат был рассчитан на основании информации операторов рынка.

2) Предпосылки для формирования плана продаж

Согласно концепции проекта структура доходов будет состоять из выручки от сдачи в аренду гостиничных номеров.

Исходными предпосылками для формирования плана доходов планируемой гостиницы являются.

Номерной фонд		...
	Корпус ..., номеров (...-местные+...)	...
Стоимость проживания		
	Стоимость проживания в номере корпуса ..., USD/сутки	\$...
	Дополнительное место, USD/сутки	\$...
Максимальное количество проживающих гостей		...
Уровень вакантности, %		...%

3) Предпосылки для формирования затрат по проекту

Затраты по проекту рассчитывались для каждого вида затрат, а расчет их ежемесячного размера был основан на данных операторов рынка. По данному проекту

предусматриваются такие виды затрат и расходов:

- ...;
- ...;
- ...;
- ...;
- ...;
- ...;
- ...;
- Затраты на вывоз мусора;
- Затраты на очистку септика;
- Маркетинговые расходы;
- ...;
- ...;
- Административно-хозяйственные расходы.

Уровень данных затрат прописан в *Приложении №2, а также п. 2.1*

4) Предпосылки для расчета амортизационных отчислений

Амортизационные отчисления – это законный метод уменьшения налогооблагаемой прибыли, а значит и выплачиваемого предприятием налога на прибыль.

Расчет амортизационных отчислений по проекту проводился на основании Налогового кодекса Украины, статьи 144 по прямолинейному методу. Для этих целей приобретаемые по проекту основные средства были сгруппированы по семи группам для основных средств:

- Группа I - земельные участки (амортизация не начисляется);
- Группа II - капитальные расходы на улучшение земель, не связанные со строительством (не менее ... лет);
- Группа III основные средства - здания (срок эксплуатации не меньше ... лет);
- Группа IV основные средства – оборудование (срок эксплуатации не меньше ... лет);
- Группа V основные средства – мебель и инвентарь (срок эксплуатации не меньше ... лет);

Детальная информация относительно амортизационных отчислений представлена в *Приложении № 6*.

3.3. Источники финансирования проекта. Целевое направление инвестиций и график вложения средств

Общая стоимость проекта составляет ... **USD**. Финансирование проекта будет происходить за счет ... средств его инициатора в размере ...% необходимых инвестиций.

Направления капиталовложений в проект выглядят следующим образом:

Таблица. Направления инвестирования

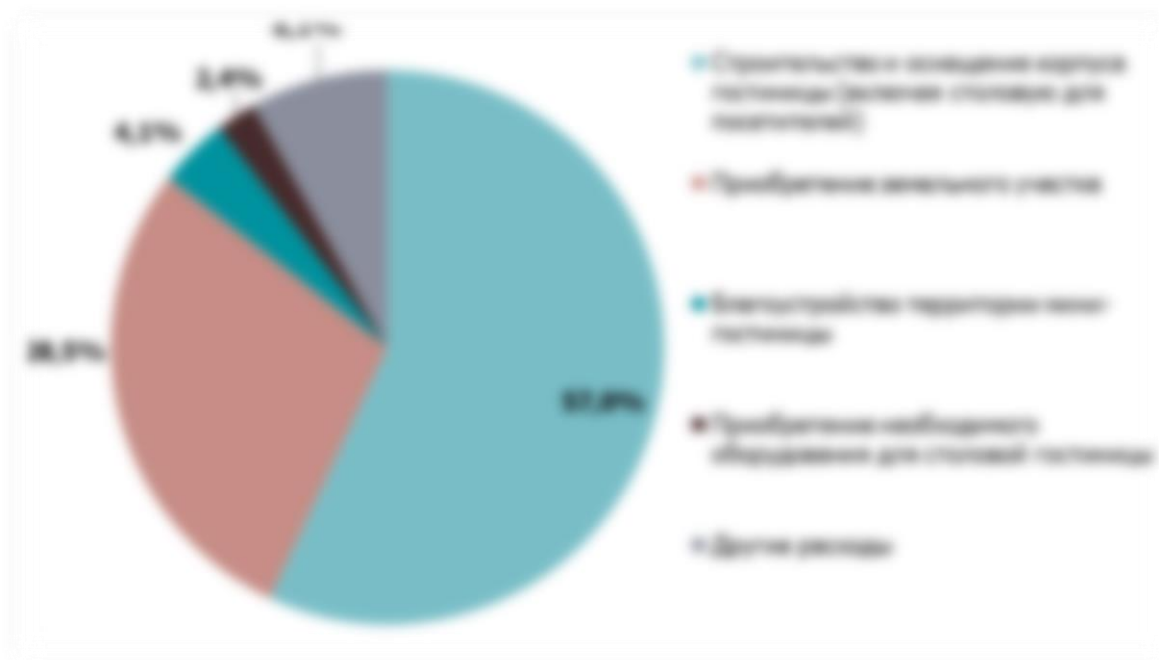
Статьи затрат	Собственные средства	Заемные средства	Всего	Заметки
Приобретение земельного участка	\$...	\$...	\$...	Общая площадь земельного участка составляет ... га. Месторасположение: пос. ..., ... район, ... обл.
Строительство и оснащение корпуса гостиницы (включая столовую для посетителей)	\$...	\$...	\$...	Корпус включает ... номеров, каждый площадью по ... кв.м, в т.ч. санузел площадью ... кв.м.
Благоустройство территории мини-гостиницы	\$...	\$...	\$...	Благоустройство территории мини-гостиницы предусматривает строительство беседки, пешеходных дорожек, клумб и прочие благоустроительные работы.
Получение необходимой разрешительной документации	\$...	\$...	\$...	Необходимая разрешительная документация будет включать разрешения от СЭС и МЧС (пожарнадзора)
Приобретение необходимого белья для номеров	\$...	\$...	\$...	Необходимое белье для номеров гостиницы предусматривается следующие: комплекты постельного белья и полотенца для ванной комнаты.
Приобретение матрасов, подушек, пледов	\$...	\$...	\$...	
Приобретение необходимого оборудования для столовой гостиницы	\$...	\$...	\$...	Предусматривается приобретение необходимого оборудования для столовой, включая электрическую плиту с духовкой, холодильник, кухонный комбайн, кофеварку, производственные столы, столы и стулья для посетителей
Приобретение столовой посуды	\$...	\$...	\$...	
Приобретение пляжного инвентаря	\$...	\$...	\$...	Приобретение подстилок и шезлонгов
Пополнение оборотных средств	\$...	\$...	\$...	На период с ... по ... месяцы проекта будут необходимы средства для покрытия таких расходов: бытовая химия, вывоз мусора, очистка септика, маркетинговые расходы, налог на землю, административно-хозяйственные расходы

СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА	\$...	\$...	\$...	
Процентное соотношение	...%	...%		

Наибольший объем инвестиций будет направлен на строительство и оснащение корпуса гостиницы (включая столовую для посетителей) – ... **USD**, что в процентном соотношении составит ...% от общей суммы инвестиций. Следующей существенной статьёй первоначальных инвестиций выступает приобретение земельного участка, на что будет потрачено ...% от общей суммы всех капиталовложений, что в денежном эквиваленте равняется ... **USD**.

На благоустройство территории гостиницы будет направлено ... **USD** или ...% от общего объема инвестиций. Приобретение необходимого оборудования для столовой гостиницы в процентном соотношении будет занимать ...% от общей суммы капиталовложений в проект, что в денежном эквиваленте равняется сумме ... **USD**. Для финансирования оснащения гостиницы, а также финансирования ее деятельности первые ... месяцев реализации проекта предусматривается вложение средств в размере ... **USD** или ...% от общего объема инвестиций.

Рисунок. Структура инвестиционных вложений



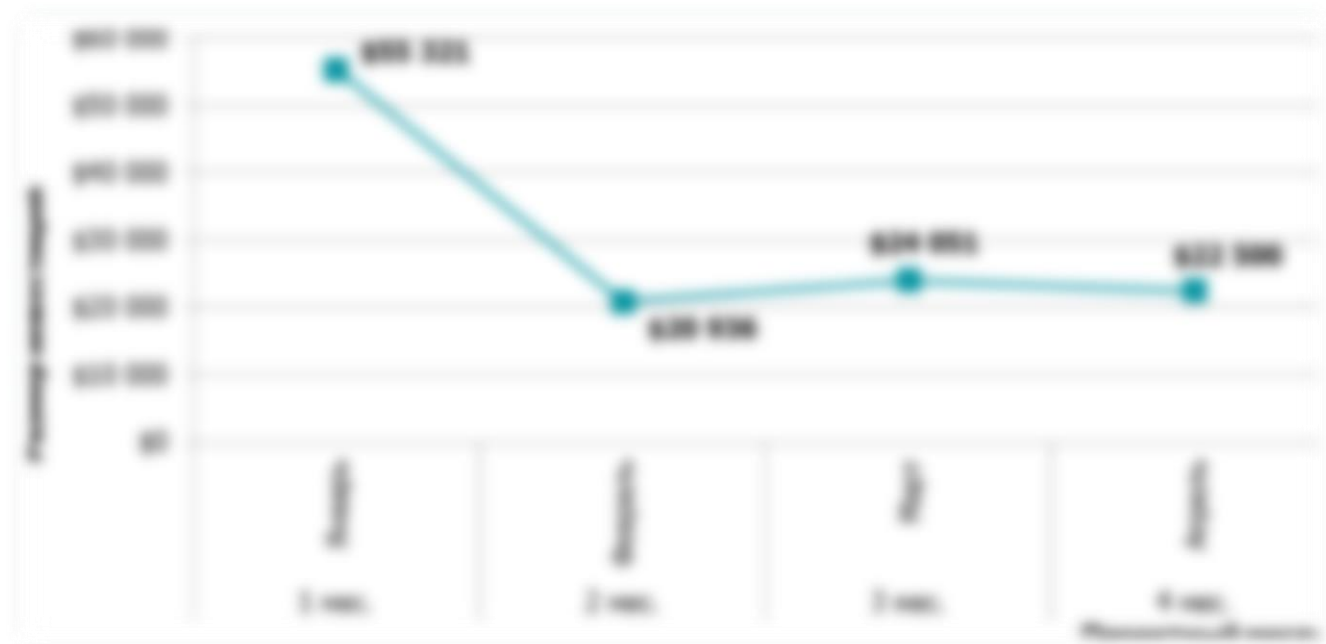
Проектный период по бизнес-плану составляет ... лет.

Начало работы мини-гостиницы запланировано на ... месяц. Период необходимый для ввода гостиницы в полноценное функционирование составляет ... – месяцев.

Таблица. Работы по проекту и график вложения средств

Месяц		Вид работ	Объем месячного финансирования
...	...	<ul style="list-style-type: none"> ...% приобретение земельного участка; ...% строительство и оснащение корпуса гостиницы (включая столовую для посетителей); ...% пополнение оборотных средств. 	... USD
...	...	<ul style="list-style-type: none"> ...% строительство и оснащение корпуса гостиницы (включая столовую для посетителей); ...% получение разрешительной документации; ...% приобретение необходимого оборудования для столовой гостиницы. 	... USD
...	...	<ul style="list-style-type: none"> ...% строительство и оснащение корпуса гостиницы (включая столовую для посетителей); ...% приобретение необходимого белья для номеров; ...% приобретение матрасов, подушек, пледов; ...% приобретение столовой посуды; ...% приобретение пляжного инвентаря. 	... USD
...	...	<ul style="list-style-type: none"> ...% строительство и оснащение корпуса гостиницы (включая столовую для посетителей); ...% – благоустройство территории. 	... USD
ИТОГО			... USD

Рисунок. График реализации и финансирования проекта



Подробная постатейная информация об источниках финансирования проекта и направлениях использования средств представлена в *Приложениях № 3, № 4 и № 5.*

3.4. Прогноз доходов по проекту

Суммарный объем доходов по проекту за ... лет реализации составит ... USD.

Таблица. Схема доходов по проекту

Реализация	... год	... год	... год	... год	... год	ИТОГО
Сдача номеров гостиницы						
Количество номеров
Уровень вакантности, %	...%	...%	...%	...%	...%	...%
Загруженность номеров, мес.
Количество дополнительных мест, шт./мес.
Стоимость номера, \$/сутки	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Стоимость дополнительного места, \$/день	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
ВСЕГО РЕАЛИЗАЦИЯ	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

Детальная информация относительно прогнозных объемов доходов представлена в *Приложениях № 8*.

3.5. Отчет о доходах и затратах

За весь прогнозируемый период показатели прибыли и затрат позволяют сформировать объем накопленной чистой прибыли. (*Приложение № 9*)

Таблица. Отчет о прибылях и убытках по проекту

Период проекта	... год	... год	... год	... год	... год	ИТОГО
Sales (Валовой доход)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
НДС	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Чистый валовой доход	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Себестоимость предоставления услуг	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Расходы на пополнение расходных средств (столовая посуда, подстилки, шезлонги и прочие)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

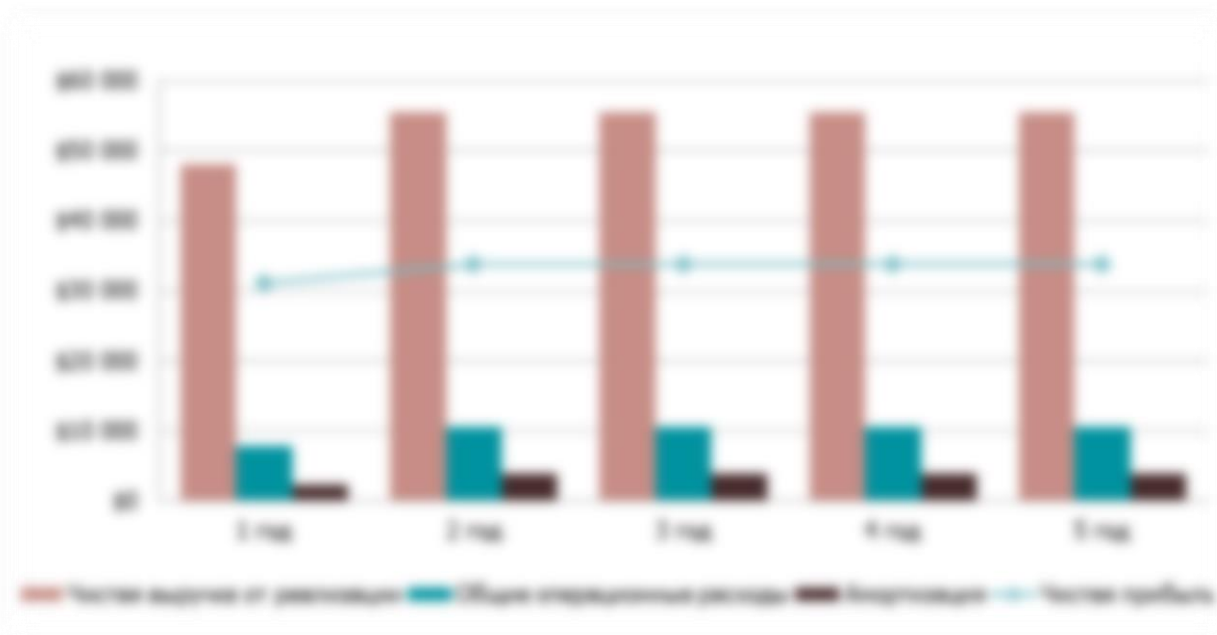
Период проекта	... год	... год	... год	... год	... год	ИТОГО
Затраты на вывоз мусора	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Gross Profit (Валовая прибыль (убыток))	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Маркетинговые расходы	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Административно-хозяйственные расходы	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
EBITDA	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Амортизация	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
EBIT	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Финансовые доходы	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Финансовые расходы	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Прибыль до налогообложения	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Налог на прибыль (итоговый)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Net Profit / Loss (Чистая прибыль / убыток)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

В соответствии с прогнозными расчетами, формирование прибыли по проекту в целом представлено в таблице, а также графически.

Таблица. Формирование прибыли по проекту

Показатель	... год	... год	... год	... год	... год
Чистая выручка от реализации	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Общие операционные расходы	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Амортизация	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Чистая прибыль	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

Рисунок. Формирование прибыли по проекту



Более детальная информация касательно прибыльности проекта приведена в *Приложениях № 9 и 12*.

В соответствии с прогнозными расчетами формирование прибыли по проекту в целом, представлено в таблице, а также графически.

Таблица. Прибыльность проекта

Показатель	... год	... год	... год	... год	... год
Total Revenues (Валовая выручка) без НДС	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Gross Profit (Валовая прибыль)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Gross profit Margin, % (маржа Валовой прибыли, %)	...%	...%	...%	...%	...%
EBITDA (Прибыль до финансовых расходов, амортизации и налогообложения)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
EBITDA Margin % (маржа EBITDA, %)	...%	...%	...%	...%	...%
EBIT (Операционная прибыль - прибыль до финансовых расходов и налогообложения)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Ordinary Income Margin (маржа Операционной прибыли, %)	...%	...%	...%	...%	...%
Net Profit / Loss (Чистая прибыль/убыток)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Return on sales, % (Рентабельность продаж, %)	...%	...%	...%	...%	...%

В таблице показано поэтапное формирование рентабельности деятельности гостиницы с учетом разных факторов:

- **Gross profit Margin (%)** - валовая рентабельность – показывает рентабельность деятельности гостиницы с учетом себестоимости реализуемой продукции.
- **EBITDA Margin (%)** – показывает рентабельность деятельности гостиницы с учетом всех операционных затрат до начисления амортизации и выплаты налогов.
- **Ordinary Income Margin (%)** – показывает рентабельность деятельности гостиницы с учетом операционных расходов и амортизационных отчислений до выплаты налогов.
- **Return on sales (%)** – рентабельность продаж – рентабельность деятельности гостиницы с учетом всех понесенных затрат.

Рисунок. Размер валовой выручки и маржи валовой прибыли по проекту

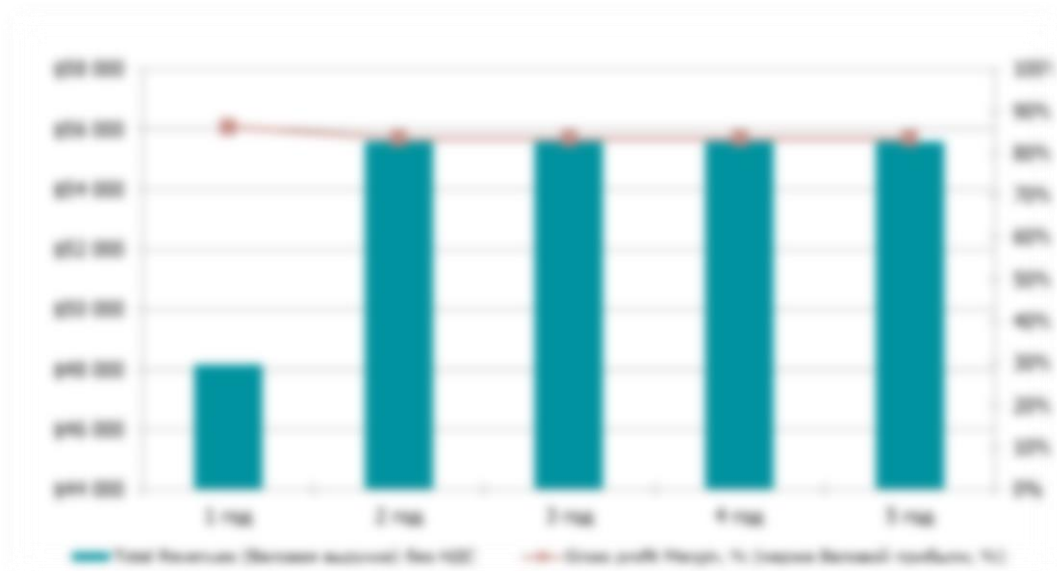
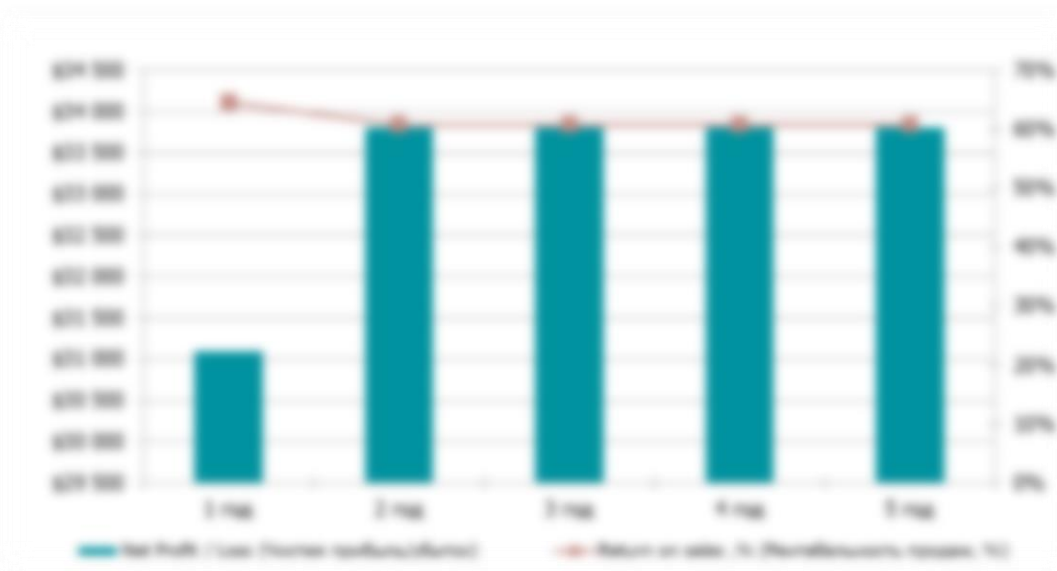


Рисунок. Размер чистой прибыли и рентабельности продаж по проекту



Более детальная информация формирования прибыли по проекту представлена в *Приложении № 12*.

3.6. Отчет о движения денежных потоков по проекту

В процессе реализации данного проекта ожидается формирование позитивных денежных потоков.

Поступления

Поступления по проекту состоят из следующих статей:

- Поступления от ...;
- Поступление ... средств.

Начало поступлений от ... планируется с ... месяца реализации проекта и за ... проектных лет составят ... **USD**.

Поступление ... средств осуществиться в ... месяца реализации проекта, и составят ... **USD**

Платежи

Платежи по проекту предоставлены операционными расходами, налоговыми платежами и отчислениями, а также расходами CAPEX (инвестиционные расходы).

Совокупная величина операционных расходов гостиницы за ... лет реализации проекта планируются на уровне ... **USD**.

Таблица. Операционные расходы по проекту

Расходы по проекту	Всего за ... лет	Удельный вес в общих расходах	Удельный вес в чистом валовом доходе
...	\$...	...%	...%
...	\$...	...%	...%
...	\$...	...%	...%
...	\$...	...%	...%
...	\$...	...%	...%
...	\$...	...%	...%
...	\$...	...%	...%
...	\$...	...%	...%
Затраты на вывоз мусора	\$...	...%	...%
...	\$...	...%	...%
...	\$...	...%	...%
Административно-хозяйственные расходы	\$...	...%	...%
Всего операционных расходов	\$...	...%	...%

Прогнозная структура операционных расходов выглядит следующим образом:

Рисунок. Структура операционных расходов работы гостиницы



Суммарная величина **инвестиционных расходов (CAPEX)** составит ... USD, из них:

Приобретение земельного участка	\$...
Строительство и оснащение корпуса гостиницы	\$...
Благоустройство территории мини-гостиницы	\$...
Получение необходимой разрешительной документации	\$...
Приобретение необходимого белья для номеров	\$...
Приобретение матрасов, подушек, пледов	\$...
Приобретение необходимого оборудования для столовой гостиницы	\$...
Приобретение столовой посуды	\$...
Приобретение пляжного инвентаря	\$...

Платежи в бюджет включают:

- налог на прибыль компании, величина которого за ... лет реализации проекта составит ... USD;
- налог на добавленную стоимость, размер которого, за проектный период составит ... USD;
- единый социальный взнос на фонд оплаты труда сотрудников в размере ... USD;
- плата за землю за проектный период составит – ... USD.

Более детальная информация по движению денежных потоков представлена в Приложении № 10.

3.7. Точка безубыточности по проекту

Поскольку основная часть доходов по проекту будет поступать от предоставления отдыхающим номерного фонда гостиницы, а его объем, соответственно, будет зависеть от количества сданных номеров за период (год), то расчет точки безубыточности по проекту проводился в таких единицах: количество раз сдачи номеров за год.

Для обеспечения безубыточного функционирования мини-гостиницы, то есть необходимого количества номеров, при котором величина операционных расходов понесенных на номерной фонд гостиницы равна величине доходов получаемых от его функционирования, а прибыль соответственно равна 0, тогда в планируемой мини-гостинице необходимо, чтобы за год было сдано следующее количество номеров:

Таблица. Безубыточный по проекту ... - ... года

Год	Объем безубыточности в натуральном выражении (сдача номеров)	Объем безубыточности в денежном эквиваленте
... год	...	\$...
... – ... года	...	\$...

Минимальный объем общего дохода в год с номерного фонда мини-гостиницы для получения 0 прибыли по проекту, то есть функционирования в точке безубыточности должен составлять:

Год	Минимальный объем годового дохода с одной сдачи номера, \$
... год	\$...
... – ... год	\$...

Запас финансовой прочности – величина, на которую плановый объем доходов будет превышать точку безубыточности – составит:

Год	Запас финансовой прочности, %
... год	... %
... – ... год	... %

Расчет точки безубыточности представлен в *Приложении № 13*.

3.8. Оценка инвестиционной привлекательности и рентабельности проекта: NPV, IRR, DPP, PI и другие

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – это ставка, которую покупатель или инвестор ожидает получить от вложения своих средств в проект.

В расчетах была использована модель определения нормы дисконта методом средневзвешенной стоимости капитала. Согласно данной модели, ставка дисконта (WACC – Weighted Average Cost of Capital) определяется следующим образом:

$$WACC = kd * (1 - tc) * wd + ks * ws$$

где:

Kd – стоимость привлеченного заемного капитала, компании, согласно стоимости привлечения кредитных средств (в расчет принималась ставка по кредиту в **UAH**) – ... %;

Tc – ставка налога на прибыль – ... %;

Wd – доля заемного (инвестиционного) капитала в структуре капитала предприятия – ...%;

Ks – стоимость привлеченного собственного капитала (в расчете принималась средняя ставка по депозиту в **UAH**, как альтернатива размещения собственных средств) – ... %;

Ws – доля собственного капитала в структуре капитала предприятия – ...%;

Таким образом, норма дисконта методом WACC в период реализации проекта для компании составит – ... %:

$$WACC = \dots\% * (1 - \dots) * \dots\% + \dots\% * \dots\% = \dots\%$$

При данном уровне дисконта были получены следующие показатели, характеризующие эффективность реализации проекта:

Таблица. Показатели эффективности

Показатель	Величина измерения	Значение
Первоначальные инвестиции	USD	... USD
Дисконтированный период окупаемости (Discount payback period)- DPP	месяцев	...
Проектный период (Project period) PP	месяцев	...
Чистая текущая стоимость проекта (Net Present Value) - NPV	USD	... USD
Внутренняя ставка дохода (Internal rate of return)- IRR	%	...%
Индекс прибыльности вложений (Profitability index)- PI	ед.	...
Рентабельность продаж (Return On Sales, Net Profit Margin) - ROS	%	...%
Рентабельность инвестиций (Return on investment) - ROI	%	...%

Расчет уровня инвестиционных показателей представлен в *Приложении № 14*.

Показатели эффективности проекта характеризуются следующим образом:

Чистая текущая стоимость проекта (NPV)

Данный показатель, согласно данных Таблицы больше «0». Полученная сумма показателя чистой приведенной стоимости в ... **USD** подтверждает прибыльность проекта и свидетельствует о том, что все приведенные к сегодняшней стоимости денежные поступления превышают вложенные в проект денежные средства, что свидетельствует о высокой эффективности осуществляемых инвестиций.

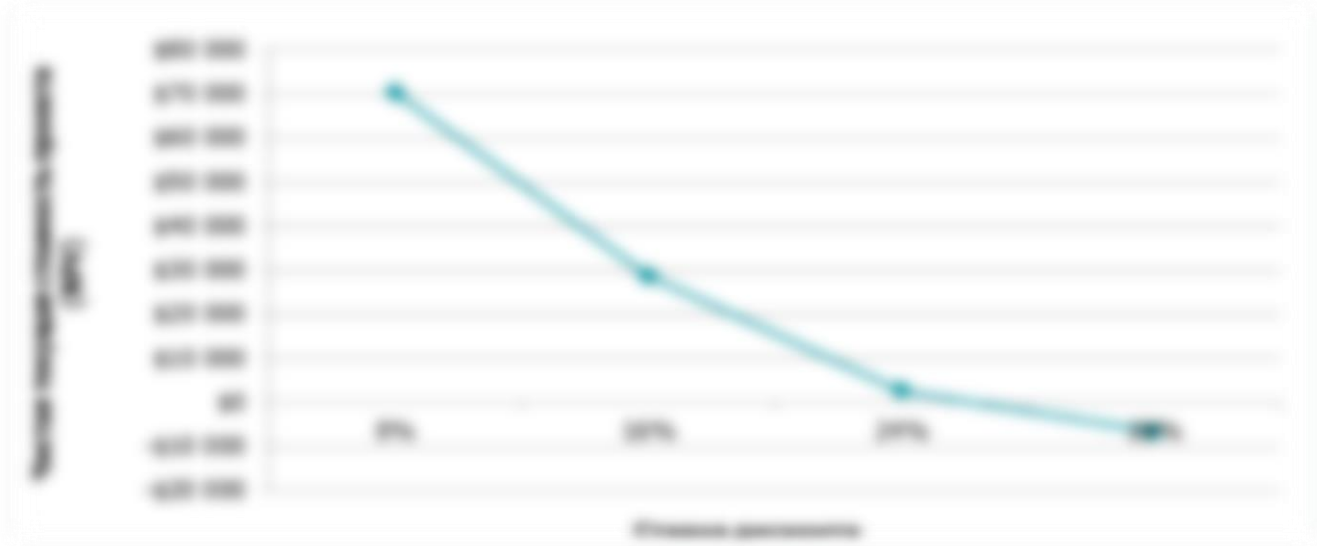
Показатель NPV представляет собой разницу между всеми денежными поступлениями и выплатами, приведенными к текущему моменту времени (моменту оценки инвестиционного проекта). Он показывает величину денежных средств, которую инвестор ожидает получить от проекта, после того, как денежные поступления окупят его первоначальные инвестиционные затраты и периодические денежные выплаты, связанные с осуществлением проекта. Поскольку денежные платежи оцениваются с учетом их стоимости во времени и рисков, NPV можно интерпретировать как стоимость, добавляемую проектом. Ее также можно интерпретировать как общую прибыль инвестора за проектный период от вложения инвестиций в реализацию текущего проекта.

Внутренняя ставка доходности проекта (IRR)

Внутренняя ставка дохода (средний доход на вложенный капитал, обеспечиваемый данным инвестиционным проектом) равна ...%.

Внутренняя ставка доходности определяет максимальную стоимость привлекаемого капитала, при которой инвестиционный проект остается выгодным. Другими словами, это средний доход на вложенный капитал, обеспечиваемый данным инвестиционным проектом, т.е. эффективность вложений капитала в данный проект равна эффективности инвестирования под ...% процентов в какой-либо финансовый инструмент с равномерным доходом.

Рисунок. Внутренняя ставка доходности проекта

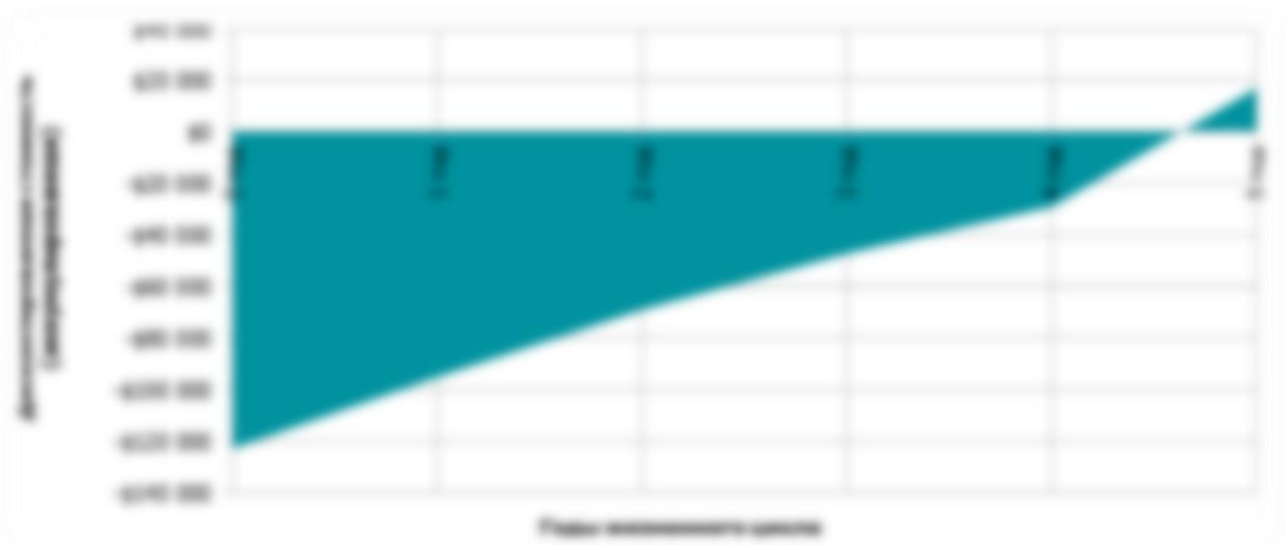


Таким образом, при нулевой отдаче на вложенный капитал внутренняя доходность проекта выше планируемой ставки дисконтирования денежных потоков.

Дисконтированный период окупаемости проекта

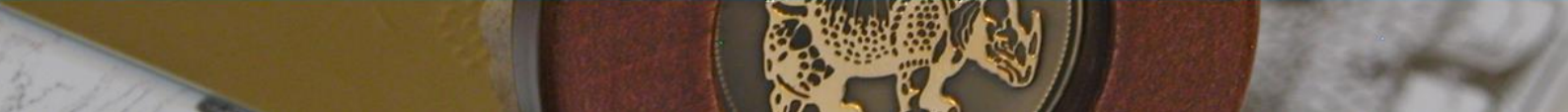
Дисконтированный период окупаемости проекта составляет ... месяца. Это означает, что за ... года проект полностью окупиться с учетом фактора дисконта.

Рисунок. Дисконтированный период окупаемости проекта



Показатели прибыльности вложений проекта

По данному проекту индекс прибыльности вложений составляет ..., что обозначает следующее: каждая потраченная компанией денежная единица принесет ей в ходе реализации



проекта ... единиц дисконтированных денежных поступлений.

Рентабельность инвестиций показывает величину чистой прибыли, полученной вследствие вложения инвестиционных средств в проект, и составляет по проекту ...%. То есть, при вложении одного **USD**, компания получает ... **USD** чистой прибыли.

Рентабельность продаж используется для осуществления контроля не только за себестоимостью реализованных услуг, но и за изменениями в политике ценообразования предприятия и характеризует операционную эффективность компании. Величина данного показателя составляет ...%. Это говорит о том, что каждая единица дохода принесет компании ... **USD** чистой прибыли.

4. АНАЛИЗ РИСКОВ ПРОЕКТА

4.1. SWOT-анализ

Сильные стороны (<i>Strengths</i>)	Возможности (<i>Opportunities</i>)
<ul style="list-style-type: none"> • ...; • ...; • Наличие стойкого спроса на предоставляемые по проекту услуги среди населения. 	<ul style="list-style-type: none"> • Завоевание постоянного круга гостей гостиницы; • ...; • ...; • ...
Слабые стороны (<i>Weaknesses</i>)	Внешние угрозы (<i>Threats</i>)
<ul style="list-style-type: none"> • ...; • ...; • ... 	<ul style="list-style-type: none"> • ...; • ...; • ...; • ...; • Инфляционные риски.

5. ВЫВОДЫ

Целью проекта является создания гостиницы эконом-класса для семейного отдыха в летнее время.

Стоимость реализации проекта составляет ... **USD**. Проект будет финансироваться за счет ... средств его инициатора, в размере ...% стоимости проекта.

Проект является прибыльным и эффективным для внедрения, что подтверждают не только показатели прибыльности и рентабельности, но и показатели инвестиционной привлекательности:

- уровень чистой прибыли за ... проектных лет составит ... **USD**;
- итоговый денежный поток за ... проектных лет составит ... **USD**;

Ставка дисконтирования проекта составляет ...%, при ней достигаются такие показатели инвестиционной привлекательности:

- чистая текущая стоимость проекта – ... **USD**;
- внутренняя ставка доходности на уровне ...%;
- дисконтированный период окупаемости – ... **лет**.

Показатели эффективности проекта свидетельствуют о наличии «запаса прочности» проекта, что гарантирует своевременный возврат вложенных средств даже в случае отрицательных отклонений фактических данных реализации проекта от расчетных данных.

Создание гостиницы для семейного отдыха является актуальным и рентабельным проектом. Суммарный денежный поток положителен на протяжении всего проектного периода, что демонстрирует сбалансированность доходных и расходных статей проекта.

В данном бизнес-плане описаны концептуальные моменты организации подобного бизнеса. В дальнейшем, при реализации этого проекта достигнутые результаты будут во многом зависеть от выбора месторасположения Проекта, поставщиков мебели и оборудования, устанавливаемой стоимости аренды номеров и проводимой маркетинговой стратегии.