**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.

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;

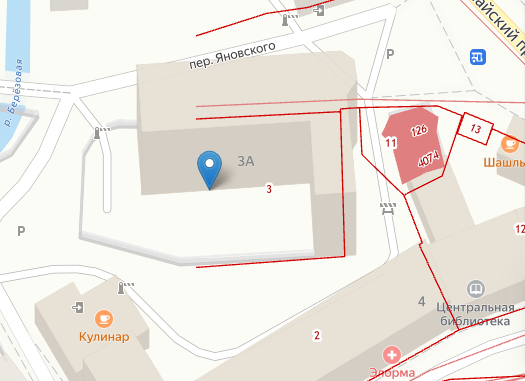
- командировочные гости города Кисловодска;

- пассажиры автотранспортных средств, следующих транзитом через город Кисловодск;

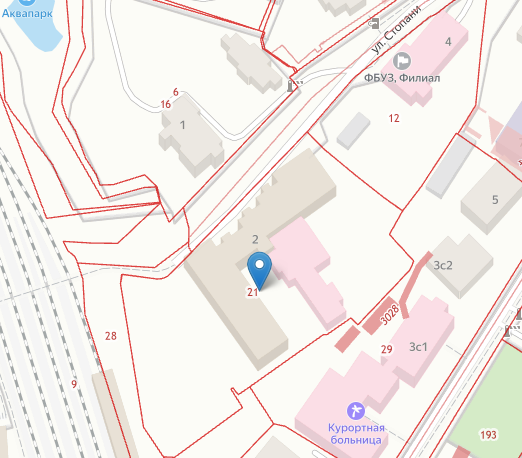
- жители близлежащих муниципальных районов, расположенных вблизи г. Кисловодска.

**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* |

**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.

**EBITDA в год при выходе на полную производственную мощность:** 12 527 тыс. руб.

**EBITDA 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, PBP** | **3,7** |
| Простой срок окупаемости | 3,3 |
| Норма доходности дисконтированных затрат (PI) | 2,9 |
| Модифицированная IRR, MIRR | 30,7% |

График окупаемости проекта