

## **БИЗНЕС-ПЛАН**

### **«Строительство мини-гостиницы в г. Иркутске Иркутской области»**

#### Суть проекта

Строительство в г. Иркутске мини-гостиницы класса на 30 человек (10 номеров) и предоставление приезжающим иностранным (китайским) гражданам, посещающих Россию с туристическими целями, полного комплекса высококлассных гостиничных услуг.

#### Финансирование проекта (в процентах):

Средства частных инвесторов - 100%.

#### Характер строительства

Новое капитальное строительство.

#### Сметная стоимость проекта

Сметная (ориентировочная) стоимость - 13 млн. руб. капитальное строительство и участок земли и 5 млн. руб. оборудование для гостиницы.

#### Сроки строительства

Срок строительства – 12 месяца с начала финансирования проекта.

#### Срок окупаемости проекта

Простой срок окупаемости проекта – 2 года 4 месяца с момента ввода в эксплуатацию;

## 1. РЕЗЮМЕ

Целью проекта является обеспечение приезжающих с целью туризма в г. Иркутске китайских граждан полным комплексом высококлассных гостиничных услуг путем строительства в центре города комфортабельной мини-гостиницы, отвечающей всем существующим стандартам. Строительство гостиницы направлено на модернизацию инфраструктуры города, предназначенной для обеспечения развития туристического бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности Иркутского района.

Для достижения поставленных целей планируется возведение в центре города 2-х этажного гостиничного комплекса общей площадью 400-500 кв. м., и состоящего из:

- 10 гостиничных номеров общей площадью 280 кв.м.;
- холла, администрации, технических служб общей площадью 150 кв.м.;
- кафе, бара, общей площадью 100 кв.м.;
- стоянки для автомобилей на 3 мест.

Строительство гостиницы планируется из дерева (оцилиндрованного бревна по 6 метров 250-280 мм).

Комплекс услуг гостиницы включает:

- услуги гостиницы;
- услуги телефонной междугородней и международной связи;
- услуги Интернета и электронной почты;
- услуги телевидения;
- услуги камеры хранения и индивидуальных сейфов;
- услуги бара и кафе;
- транспортные услуги по встрече и отправке гостей в аэропорт и железнодорожный вокзал г. Иркутск;
- услуги прачечной;
- услуги охраны;
- услуги стоянки автотранспорта.

Цены на услуги гостиницы будут установлены в диапазоне существующих на текущий период времени цен гостиниц г. Иркутска. Цены будут соответствовать как уровню предлагаемых услуг, так и давать возможность останавливаться в гостинице, как отечественным, так и иностранным гостям.

График реализации проекта:

- Производство архитектурно-проектных работ – 3 месяца с начала финансирования.
- Производство строительно-монтажных работ – 9 месяцев после утверждения рабочего проекта строительства гостиницы.
- Получение сертификата на оказание гостиничных услуг – в течении 2-х месяцев после государственной приемки объекта.

Для строительства гостиницы, оснащения ее мебелью, средствами связи и необходимым инвентарем необходимы инвестиции в объеме 22,78 млн. рублей. Форма инвестирования – 100% средства инвесторов. Направления использования привлеченных инвестиций:

Строительство гостиницы и приобретение участка земли – 18 млн. рублей.

.....

## 2. ОБЗОР РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ.

### Характеристика потока гостей Иркутск

Иркутская область вошла в десятку регионов России по доходам от гостиничного бизнеса, такое исследование по итогам 2014 года провел первый заместитель руководителя департамента национальной политики, межрегиональных связей и туризма Москвы. Как сообщает департамент 9 ноября 2015 года, в прошлом году в гостиницах и отелях Иркутской области останавливались 902 тыс. человек. На первом месте – Москва, получившая 55 млрд 726 млн рублей дохода от гостиничного бизнеса, всего было размещено 5 млн 619 тыс. человек.

.....

Вклад туристической отрасли в экономику в Иркутской области практически в 3 раза меньше среднероссийского значения этого показателя. Отношение стоимости реализованных туристических путевок к величине ВРП на территории Иркутской области в 2008 г. составило 0,1%, тогда как отношение такой стоимости к величине ВВП в среднем по России достигло 0,3%. 0,9% приходилось на долю туристических услуг в общей величине оказанных платных услуг на территории Иркутской области, а в среднем по России доля туристических услуг в объеме платных услуг населению составила 2,9%. Невелик уровень экономической эффективности туристических фирм Иркутской области: величина стоимости одной предоставленной региональными фирмами туристической услуги отстает от среднероссийского уровня в 4 раза. Это означает, что каждая предоставляемая услуга содержит меньший объем туристических продуктов либо качество ее гораздо ниже качества аналогичных услуг, оказываемых в других регионах. Приведенные данные позволяют сделать вывод о том, что в настоящее время Иркутская область не относится к туристическим центрам страны, туризм не вошел в число ведущих отраслей экономики региона.

.....

### Потребность в гостиничных услугах предприятий г. Иркутска

Индикативные показатели, характеризующие развитие туристской отрасли

№ п/п	Наименование показателя	Индикатор		
		2013 (отчет)	2014 (отчет)	2015 (оценка)
1.	Общее количество туристов, посещающих область (тыс. чел.)	1306,6	1307,5	1173,3
2.	Количество иностранных туристов (тыс. чел.)	79,2	146,9	128,8
3.	Количество российских туристов (тыс. чел.)	1227,4	1160,6	1044,5
4.	Объемы оказанных туристских услуг (млрд. руб.)	1,46	1,51	1,35
5.	Доходы от предоставляемых услуг гостиниц и аналогичных средств размещения (млрд. руб.)	3,31	3,29	2,95
6.	Объем налоговых отчислений предприятий туристской отрасли (млн. руб.)	297,4	386,4	384,8

По итогам 2015 года Иркутскую область посетило 203,0 тыс. иностранных граждан, в том числе 128,8 тыс. иностранных туристов, что на 12,3 % меньше по сравнению с 2014 годом и на 62,6% больше по сравнению с 2013 годом. По оценочным данным экспертов на

рынке действуют две тенденции – снижения популярности посещения Иркутской области у европейских туристов и повышения – у азиатских. Данное обстоятельство сформировалось по объективным внешнеполитическим причинам, связанным с наложением ряда ограничений в сфере экономической деятельности Европейскими странами и США по отношению к России и, с другой стороны, укреплением партнерских отношений со странами Азиатско-Тихоокеанского региона

## **Обзор существующих факторов, препятствующих развитию рынка гостиничных услуг.**

К факторам, препятствующим развитию внутреннего и въездного туризма в Иркутской области, можно отнести следующие проблемы:

- высокая стоимость отечественного туристского продукта из-за высоких транспортных тарифов и длительности всей туристской программы, существенно снижающая конкурентоспособность внутреннего и въездного туризма; недостаточное количество средств коллективного размещения экономичной и средней ценовой категории с современным уровнем комфорта;
- действие запрета на ведение хозяйственной деятельности на территориях, расположенных в Центральной экологической зоне Байкальской природной территории, являющихся наиболее привлекательными для развития туризма;
- недостаточно развитая базовая инфраструктура (дороги, линии электропередач, очистные сооружения и так далее);
- отсутствие готовых инвестиционных проектов;
- низкое качество и пропускная способность автомобильных дорог, паромного хозяйства и других объектов транспортной инфраструктуры;
- дефицит и высокая степень износа транспортных средств, используемых для перевозки туристов (современных туристских автобусов, круизных судов, самолетов и других транспортных средств);
- устаревшая и недостаточно эффективно используемая ресурсная база в сфере санаторно-курортного, оздоровительного и медицинского туризма (пансионаты и санатории);
- плохое экологическое состояние и засоренность прибрежных зон водоемов и природных территорий в местах активного отдыха, в том числе самодеятельного;
- высокая сезонная цикличность спроса на большинство туристских программ, большая продолжительность "низкого сезона";

.....

## **4. КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН ИНВЕСТИЦИОННОГО ПЕРИОДА**

*Инвестиционный период составит 12 месяцев, в том числе:*

Подготовительный этап – 3 месяца, включающий в себя поиск участка для строительства, оформление документов и приобретение.

Предварительный маркетинговый анализ.

Разработка бизнес-плана проекта и согласование с инвесторами.

Регистрация предприятия для реализации проекта.

Поиск участка для строительства, оформление документов и приобретение

Сбор разрешительных документов на проектирование и строительство, оформление паспорта строительства.

Проектно-изыскательские работы.

Получение разрешения на строительство.

*Строительство гостиницы – 3 месяца*

Строительство фундаментов.

Строительство коробки здания.

Подключение к наружным инженерным сетям.

Монтаж внутренних инженерных сетей.

Внутри отделочные работы.

Монтаж оборудования и установка мебели.

Сдача объекта государственной комиссии. Завершающие мероприятия по вводу комплекса в эксплуатацию.

Сертификация гостиницы на оказание услуг.

### **Технология строительства (оцилиндрованное бревно)**

При строительстве здания гостиницы планируется применить технологию строительства из дерева – оцилиндрованного бруса 250-288 мм. Основные преимущества системы:

Низкая теплопроводность — бесспорное достоинство древесины. Чем меньше теплопроводность материала, из которого построен дом, тем он теплее. Фитонциды, которые выделяет сосновый брус, благотворно влияют на организм человека, повышают жизненный тонус, делают сон крепким и здоровым, имеют бактерицидные и антиаллергенные свойства, насыщают воздух ароматом летнего леса.

Относительная влажность воздуха в деревянном доме из оцилиндрованного бревна колеблется в пределах 45–57%. Известно, что деревянные дома имеют особенность выравнивать и стабилизировать влажность.

Деревянный дом из оцилиндрованного бревна быстро строится. Его легко разобрать и, при необходимости, перенести на новое место. Так же не требует дополнительных затрат по его внутренней и внешней отделке (только если Вы этого сами захотите).

Деревянный дом из оцилиндрованного бревна легче отапливать, поэтому эксплуатационные расходы ниже.

Правильно построенный деревянный дом из оцилиндрованного бревна выдержит осадку и смещение грунта. Деревянный дом отлично подходит для областей с любым климатом, так как в нем и летом не жарко, и зимой не холодно. Ведь дерево обладает способностью накапливать тепло в течение летнего времени и хранить его в течение зимы. В жару в доме из дерева всегда прохладно и нет иссушающей духоты.

Низкая теплопроводность — бесспорное достоинство древесины. Чем меньше теплопроводность материала, из которого построен дом, тем он теплее. Очевидно превосходство дерева над кирпичом по термоизоляционным свойствам.

Недостатки деревянного дома из оцилиндрованного бревна:

Время — после строительства дома из оцилиндрованного бревна необходим технологический перерыв на усадку дома. **К отделочным работам можно приступать только спустя 4–6 месяцев;**

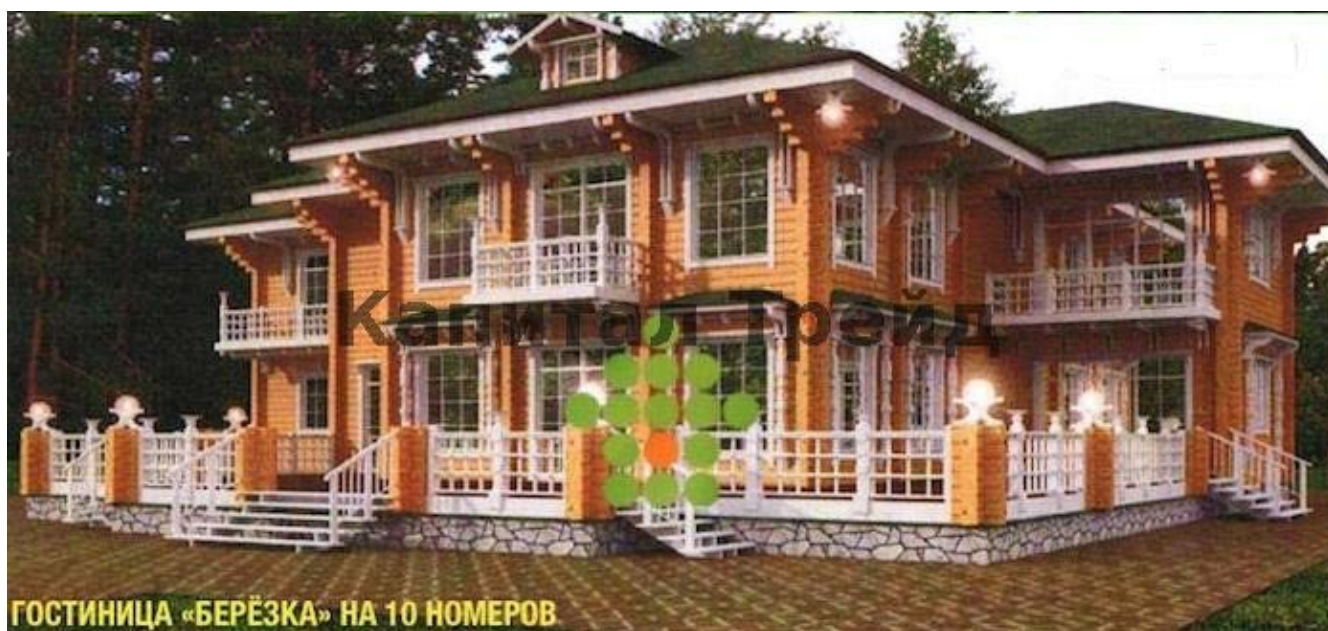
.....

Оцилиндрованное бревно, как и вся остальная древесина — горючий материал, поэтому необходима специальная пропитка (антипирен), которая повысит пожаробезопасность деревянного дома из оцилиндрованного бревна;

Ориентировочная стоимость строительства составит 7-10 миллионов рублей.

Примеры готовых проектов и ориентировочная стоимость изготовления на [сайте компании ОКИМО-МОСКВА](#) , [АнгараСтройКомплекс](#) , [Савватеево](#), [Вселениум \(Иркутск\)](#) и [Завод МКДД \(Иркутск\)](#).

Пример отеля на 10 номеров из оцилиндрованного бревна со всеми необходимыми производственными помещениями.



Площадь строительства по предварительным данным – 528 квадратных метров, т.е. 5,28 соток.

.....

#### Типы номеров

Число номеров – 10.

Планировка, площадь номеров и подвала указаны в поэтажных планах.

Все номера имеют прихожую, санитарный узел с душевой кабиной и туалетом, одну комнату около 13 кв.м.

общая площадь каждого номера около 28 кв.м.

Санитарные узлы (ванная комната и туалет) в номерах совмещены.

#### Общее описание архитектурных решений мини-гостиницы

Вертикальная связь между этажами осуществляется по лестнице, расположенных примерно посередине здания.

Лифт не предусмотрен, но возможно его проектирование.

Мусоропровод не предусмотрен.

Примечание:

Возможна доработка проекта мини-гостиницы подвалом для коммерческого использования: бар, тренажерный зал, бильярд, мини бизнес-центр, склад, магазин, детский клуб и т.д.

Крыша многоскатная, неэксплуатируемая, неотапливаемая.

Выход на крышу по металлической лестнице со второго этажа через крышку люка.

Предусмотрен выход на крышу по металлическим лестницам, установленным снаружи здания, с торцов здания.

Вентиляция из санитарных узлов естественная приточно-вытяжная, через вентиляционные каналы в стенах с выводом на крышу.

Число вентиляционных каналов 10.

Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой фундаментов, несущих стен и перекрытий.

Наружные стены дома предлагается строить из калиброванного бревна 250-280 мм. толщины.

Перекрытия в здании рассчитаны как на железобетонные плиты, так и на дерево.

Возможное исполнение стены во внутренних перегородках из кирпича или газобетонных блоков типа ИНСИ D600.

Сток ливневых и талых вод осуществляется по двум наружным трубам водопровода, каждый из которых прикреплен с торцов здания.

Вход/выход в гостиницу со стороны главного фасада.

.....

## НОМЕР LUX

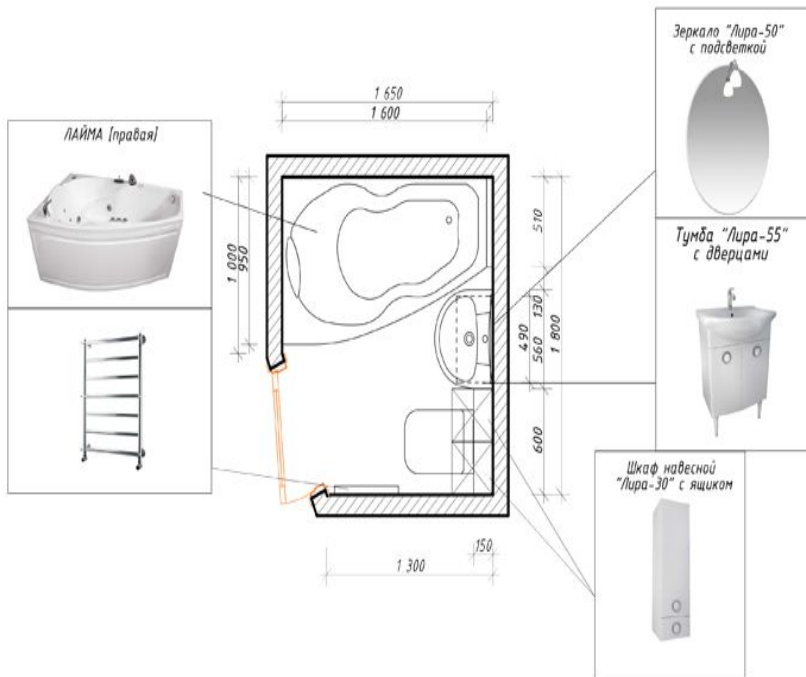
<b>НОМЕР LUX</b>			
<b>Наименование</b>	<b>Размер</b>	<b>Описание</b>	<b>Цена</b>
Кровать	2000*800*450	материал ЛДСП, МДФ ПВХ	6940
Спинка	2400*1000	материал ЛДСП, МДФ ПВХ	5350
Тумба	550*400*500	материал ЛДСП, МДФ ПВХ	2550
Стол	1200*850*600	материал ЛДСП, МДФ ПВХ	6130
Зеркало	900*750	материал ЛДСП, МДФ ПВХ	2760
Шкаф-купе	2200*1000*600	материал ЛДСП, МДФ ПВХ	20180
Вешалка	2200*500*600	материал ЛДСП, МДФ ПВХ	6780
Стол журнальный	800*600*500	материал ЛДСП, МДФ ПВХ	3240
Итого за номер:			63420

Готовый комплект мебели для ванной номера ([пример](#)).



## План расстановки мебели

Вариант 1



## Вариант 1

№п/п	Наименование	Характеристика	Кол-во	Стоимость	
1	Встроенная ванна с гидромассажем	ЛАЙМА (правая) ДхГхВ 1600х950х670	1	17759	
2	Душевое ограждение			-	
3	Слив-перелив		1	0	
4	Смеситель	Ромби 14704-D115 Однозахватный смеситель для ванны	1	3562	
5	Зеркало с подсветкой	Коллекция "Лира-50" ДхГхВ 500х25х792	1	5612	
	Стеклопанель полка	8х550х150			
6	Тумба с дверцами умывальника с раковиной	Коллекция "Лира-55" ДхГхВ 490х285х820	1	6920	
7	Шкаф навесной с ящиком	Коллекция "Лира-30" ДхГхВ 300х320х936	2	11780	
Общая:				<b>44720</b>	
	1-3	4	5	6	7