

Открытие хостела

Бизнес-план



Бизнес-план является экономическим обоснованием целесообразности открытия хостела.

Реализация бизнес-плана возможна в любом регионе РФ.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	9
ПРАВА НА ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ	9
УРОВЕНЬ РИСКОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ БИЗНЕС-ПЛАНА	9
ГЛАВА 1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	10
СУТЬ ПРОЕКТА, ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ ПРОЕКТА	12
НАПРАВЛЕНИЕ МАРКЕТИНГОВЫХ УСИЛИЙ	13
ФИНАНСОВЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ И ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА	13
ГЛАВА 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ	15
НОРМАТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ХОСТЕЛАМ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ГОСТ Р	15
ТРЕБОВАНИЯ К РАЗМЕЩЕНИЮ ХОСТЕЛА	15
ТРЕБОВАНИЯ К ПОМЕЩЕНИЯМ ХОСТЕЛА	17
ТРЕБОВАНИЯ К ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКЕ ХОСТЕЛА	19
ТРЕБОВАНИЯ ПО СОБЛЮДЕНИЮ ПРАВИЛ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ ПРАВИЛ	20
УСЛУГИ, КОТОРЫЕ ДОЛЖЕН ОКАЗЫВАТЬ ХОСТЕЛ	21
АККРЕДИТАЦИЯ ХОСТЕЛА (ПРИСВОЕНИЕ КАТЕГОРИИ ЗВЕЗДНОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С КЛАССИФИКАЦИЕЙ ОБЪЕКТОВ ТУРИСТСКОЙ ИНДУСТРИИ)	22
РАЗРЕШИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	30
ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА	31
КОДЫ ОКВЭД	34
РЕГИСТРАЦИЯ ИП ИЛИ ООО	35
ОФОРМЛЕНИЕ САНИТАРНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	39
ЭКСПЕРТИЗА ПОМЕЩЕНИЯ РОСПОТРЕБНАДЗОРОМ	41
ОФОРМЛЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ ГОСПОЖНАДЗОРА	42
УВЕДОМЛЕНИЕ О НАЧАЛЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	42
ДОГОВОР С ВНЕВЕДОМСТВЕННОЙ ОХРАНОЙ	43
РЕГИСТРАЦИЯ КОНТРОЛЬНО-КАССОВОЙ МАШИНЫ (ККМ)	44
РАЗРЕШЕНИЕ НА ВЫВЕСКУ	45
РАСХОДЫ ПО ПОЛУЧЕНИЮ АТТЕСТАТА АККРЕДИТАЦИИ ХОСТЕЛА	46
БЮДЖЕТ НА ОФОРМЛЕНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ	48
ГЛАВА 3. МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ	49
ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СЕГМЕНТА	49
КОЛИЧЕСТВО ХОСТЕЛОВ	50
ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ХОСТЕЛОВ В РФ	50
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО ГОРОДАМ РФ	51
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО РАЙОНАМ МОСКВЫ	58
ТИПЫ ХОСТЕЛОВ: СУЩЕСТВУЮЩИЕ И НОВЫЕ ФОРМАТЫ	59
АНАЛИЗ ХОСТЕЛОВ МОСКВЫ	62
ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА	62
КОЛИЧЕСТВО ЗВЕЗД	63

КОЛИЧЕСТВО НОМЕРОВ И ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО МЕСТ В ХОСТЕЛАХ	64
ТИПЫ НОМЕРОВ В ХОСТЕЛАХ	69
СТОИМОСТЬ РАЗМЕЩЕНИЯ	75
ВЫРУЧКА ХОСТЕЛОВ	78
ЗАГРУЗКА ХОСТЕЛОВ	79
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ	80
АНАЛИЗ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ПРЕДПОЧТЕНИЙ	81
ФАКТОРЫ УДОВЛЕТВОРЕННОСТИ ХОСТЕЛАМИ	81
КЛЮЧЕВЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ УДОВЛЕТВОРЕННОСТИ И НЕУДОВЛЕТВОРЕННОСТИ ХОСТЕЛАМИ	82
СМЕЩЕНИЕ ЦЕЛЕВОЙ АУДИТОРИИ	86
ФРАНШИЗЫ	86
СТАНДАРТЫ ПО РАБОТЕ ХОСТЕЛОВ, ПРИНЯТЫЕ МЕЖДУНАРОДНОЙ ФЕДЕРАЦИЕЙ МОЛОДЕЖНЫХ ХОСТЕЛОВ	89
КЛАССИФИКАЦИЯ ХОСТЕЛОВ	89
СТАНДАРТ ДЛЯ ХОСТЕЛОВ СТАНДАРТНОГО КЛАССА	89
СТАНДАРТ ДЛЯ ХОСТЕЛОВ КЛАССА ВЫШЕ СТАНДАРТНОГО	95
СТАНДАРТ ДЛЯ ХОСТЕЛОВ НИЗШЕГО КЛАССА	98
ВОЗРАСТНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И КОНТРОЛЬ НАД НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИМИ ЧЛЕНСКИЕ КАРТЫ	99
ПАСПОРТА	99
НАРКОТИКИ	99
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ НАЦИОНАЛЬНОЙ АССОЦИАЦИИ	100
ГЛАВА 4. КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА	101
СУТЬ ПРОЕКТА	101
ВИДЫ ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ И ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА	102
ГЛАВА 5. МАРКЕТИНГОВАЯ СТРАТЕГИЯ	104
МАРКЕТИНГОВЫЕ ЦЕЛИ ПРОЕКТА	104
ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА	105
РЕКЛАМНАЯ ПОЛИТИКА	106
ЭТАПЫ И НАПРАВЛЕНИЯ ПРОДВИЖЕНИЯ	106
БАННЕРНАЯ РЕКЛАМА	107
СЕО ОПТИМИЗАЦИЯ	108
КОНТЕКСТНАЯ РЕКЛАМА	108
ПРОДВИЖЕНИЕ В СОЦИАЛЬНЫХ МЕДИА	110
Построение сообществ бренда	110
Работа с блогосферой	111
Корпоративный и тематический блоггинг	111
Работа с лидерами мнений	111
Twitter-маркетинг	112
Нестандартное продвижение	112
Репутационный менеджмент	113
ИНТЕРНЕТ-САЙТ	113
СОЗДАНИЕ ИНТЕРНЕТ-САЙТА КОМПАНИИ	113
РЕГИСТРАЦИЯ ДОМЕННОГО ИМЕНИ	114
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА С ПРОВАЙДЕРОМ	115
ГЛАВА 6. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП	117

ПЛАН-ГРАФИК И ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЭТАПА	117
АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЯ	119
РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЯ	120
ОБОРУДОВАНИЕ И МЕБЕЛЬ	121
ОБОРУДОВАНИЕ НОМЕРОВ	122
ОБОРУДОВАНИЕ КУХНИ	123
ОБОРУДОВАНИЕ ХОЛЛА – ГОСТИНОЙ	124
ОБОРУДОВАНИЕ ГАРДЕРОБНОЙ	125
ОБОРУДОВАНИЕ ЗОНЫ КОВОРКИНГА И ОФИСНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	125
АВТОМАТИЗАЦИЯ СИСТЕМ УЧЕТА	126
ПРОВЕДЕНИЕ ТЕЛЕКОММУНИКАЦИЙ	127
ТЕЛЕФОННАЯ ЛИНИЯ	127
ОХРАННО-ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ	127
СИСТЕМА ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ	128
РЕКЛАМА И ПРОДВИЖЕНИЕ	128
РАЗРАБОТКА WEB-САЙТА	128
ПРЕДМЕТЫ ФИРМЕННОГО СТИЛЯ	129
РЕКЛАМНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	130
ПОДБОР ПЕРСОНАЛА	130
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ	131
НЕПРЕДВИДЕННЫЕ РАСХОДЫ	131
БЮДЖЕТ РАСХОДОВ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЭТАПА	132
ПОЛУЧЕНИЕ КРЕДИТА	133
ФИНАНСИРОВАНИЕ РАСХОДОВ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЭТАПА	133
ГЛАВА 7. ОПЕРАЦИОННЫЙ ЭТАП	135
ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА	135
ОСНОВНЫЕ РАСХОДЫ ОПЕРАЦИОННОГО ЭТАПА	135
КОММУНАЛЬНЫЕ РАСХОДЫ	135
Водоснабжение и водоотведение	136
Электроэнергия	136
Отопление	136
Стоимость потребления ресурсов	137
АРЕНДА	137
РАСХОДЫ НА ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ	137
РАСХОДЫ НА ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ	138
ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РАСХОДЫ	139
РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ БУКИНГОВЫХ СИСТЕМ	139
РАСХОДЫ НА МАРКЕТИНГ И ПРОДВИЖЕНИЕ	140
РАСХОДЫ НА ЗАКУПКУ ПРОДУКТОВ ДЛЯ ЗАВТРАКОВ	142
ФОНД ОПЛАТЫ ТРУДА	142
ОПЕРАЦИОННЫЙ БЮДЖЕТ РАСХОДОВ	143
ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА	144
ДОХОДЫ ОПЕРАЦИОННОГО ЭТАПА	145
ФОРМИРОВАНИЕ ОСНОВНОГО ДОХОДА	145
ФОРМИРОВАНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ДОХОДА	146
ОПЕРАЦИОННЫЙ БЮДЖЕТ ДОХОДОВ	147
ГЛАВА 8. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН	148

УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ	148
ИНФЛЯЦИЯ	148
НАЛОГОВОЕ ОКРУЖЕНИЕ	149
ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ	152
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	153
БЮДЖЕТ НАЛОГОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ	154
ПРОГНОЗНЫЙ БАЛАНС	155
ГЛАВА 9. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА	156
СТРУКТУРА ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	156
АНАЛИЗ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	156
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ	157
РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	158
NPV, СРОК ОКУПАЕМОСТИ И IRR ПРОЕКТА	159
СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА	160
ТОЧКА БЕЗУБЫТОЧНОСТИ ПРОЕКТА	161
ОСНОВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННО-ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА	163
ГЛАВА 10. АНАЛИЗ РИСКОВ	164
КАДРОВЫЕ РИСКИ	164
РИСКИ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ПОСТАВЩИКАМИ	164
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РИСКИ	165
ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ РИСКИ	166
ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ	167
РЫНОЧНЫЕ РИСКИ	168
ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)	170
ПРИЛОЖЕНИЯ	172
ТРЕБОВАНИЯ К ХОСТЕЛУ	172
ТРЕБОВАНИЯ К НОМЕРАМ ХОСТЕЛА	180

(намеренный пропуск)

СПИСОК ГРАФИКОВ

График 1.	Среднее количество номеров и средняя вместимость в хостелах Москвы, декабрь 2019 г.	65
График 2.	Средняя вместимость номеров различных категорий в хостелах Москвы, декабрь 2019 г.	71
График 3.	Минимальная и максимальная стоимость размещения в номерах различной вместимости в хостелах Москвы, декабрь 2019 г.	75
График 4.	Распространенность дополнительных видов услуг в хостелах (Москва)	80
График 5.	Доходы, расходы и чистая прибыль по проекту	157
График 6.	Чистая прибыль по проекту нарастающим итогом	157
График 7.	Денежный поток и NPV нарастающим итогом (без учета выплаты % по кредиту)	160
График 8.	Зависимость NPV от объема реализации продукции	161
График 9.	Зависимость чистой прибыли от объема реализации услуг	162

СПИСОК ДИАГРАММ

Диаграмма 1.	Структура хостелов Москвы по организационно-правовой форме (ИП или ООО), декабрь 2019 г.	63
Диаграмма 2.	Структура хостелов Москвы по количеству присвоенных звезд в ходе аккредитации, декабрь 2019 г.	64
Диаграмма 3.	Структура хостелов Москвы по количеству номеров, декабрь 2019 г.	65
Диаграмма 4.	Структура общежитий / хостелов для рабочих по количеству номеров, декабрь 2019 г.	66
Диаграмма 5.	Структура хостелов Москвы по типам оборудованных номеров, декабрь 2019 г.	70
Диаграмма 6.	Структура общежитий / хостелов для рабочих по типам оборудованных номеров, декабрь 2019 г.	70
Диаграмма 7.	Структура инвестиционных затрат на открытие хостела	133
Диаграмма 8.	Структура операционных расходов	156

СПИСОК РИСУНКОВ

Рисунок 1.	Распределение хостелов по типам городов, конец 2019 г.	52
Рисунок 2.	Географическое распределение московских хостелов, декабрь 2019 г.	58
Рисунок 3.	Факторы потребительской удовлетворенности и неудовлетворенности от посещения хостела, 2018 г.	85
Рисунок 4.	График открытия хостела по франшизе "Хостелы Рус"	88
Рисунок 5.	План-график инвестиционного этапа	118

СПИСОК ТАБЛИЦ

Таблица 1.	Среднее количество клиентов в распределении по виду услуг	11
Таблица 2.	Параметры заемного финансирования	12

Таблица 3.	Основные инвестиционно-финансовые показатели проекта	14
Таблица 4.	Требования к гостиницам категории «без звезд»	23
Таблица 5.	Критерии балльной оценки гостиниц с количеством номеров 50 и менее	26
Таблица 6.	Требование к номерам при проведении аккредитации хостела	28
Таблица 7.	Критерии балльной оценки номеров	29
Таблица 8.	Сравнение форм собственности (ИП и ООО)	33
Таблица 9.	Инвестиционный бюджет на оформление разрешительных документов по проекту, тыс. RUR	48
Таблица 10.	Количество хостелов в городах-миллионниках, декабрь 2019 г.	52
Таблица 11.	Количество хостелов в городах с числом жителей от 500 тыс. до 1 млн. человек, декабрь 2019 г. ...	53
Таблица 12.	Количество хостелов в городах с числом жителей от 250 тыс. до 500 тыс. человек, декабрь 2019 г.	54
Таблица 13.	Количество хостелов в городах с числом жителей от 100 тыс. до 250 тыс. человек, декабрь 2019 г.	55
Таблица 14.	Количество номеров и общее количество мест (выборка по 100 хостелам Москвы), декабрь 2019 г.	66
Таблица 15.	Виды номеров в московских хостелах (по количеству мест в номере), 2011 г.	72
Таблица 16.	Стоимость размещения в номерах различной категории (выборка – 40 хостелов Москвы), декабрь 2019 г.	76
Таблица 17.	Выручка хостелов в Москве (выборка – 22 проекта), декабрь 2019 г.	78
Таблица 18.	Факторы, оказывающие максимальное влияние на удовлетворенность потребителя	84
Таблица 19.	Сравнение условий франшиз на открытие хостела, 2019 г.	86
Таблица 20.	Состав и площадь помещений хостела	101
Таблица 21.	Стоимость оказываемых услуг	102
Таблица 22.	Стоимость проведения ремонтно-строительных работ	121
Таблица 23.	Расходы на установку климат-системы и вентиляции	121
Таблица 24.	Оборудование номеров	122
Таблица 25.	Оборудование кухни	123
Таблица 26.	Оборудование холла-гостиной	124
Таблица 27.	Оборудование гардеробной	125
Таблица 28.	Мебель и офисное оборудование	126
Таблица 29.	Маркетинговые мероприятия инвестиционного этапа	130
Таблица 30.	Бюджет инвестиционного этапа	132
Таблица 31.	Финансирование инвестиционного этапа проекта (тыс. руб.)	134
Таблица 32.	Численность персонала хостела	135
Таблица 33.	Стоимость основных видов ресурсов (тыс. руб.)	137
Таблица 34.	Расценки на сопровождение сайта	138
Таблица 35.	Расходы на телекоммуникацию, тыс. руб.	138
Таблица 36.	Параметры для расчета затрат на ремонт техники	139
Таблица 37.	Затраты на расходные материалы, тыс. руб.	139
Таблица 38.	Ежемесячные расходы по продвижению сайта	141
Таблица 39.	Расходы на рекламу, тыс. руб.	141
Таблица 40.	расходы на закупку продуктов для завтраков, тыс. руб.	142
Таблица 41.	Штатное расписание	142
Таблица 42.	Динамика расходов на ФОТ, тыс. руб.	143
Таблица 43.	Операционный бюджет расходов, тыс. руб.	143
Таблица 44.	Сезонность сдачи мест размещения	145
Таблица 45.	Тарифная сетка по услугам размещения	145
Таблица 46.	Среднее прогнозируемое число клиентов хостела по годам	146
Таблица 47.	Параметры для расчета дополнительного дохода хостела	146
Таблица 48.	Операционный бюджет доходов, тыс. руб.	147
Таблица 49.	Темпы инфляции	148

Таблица 50.	Ставки основных налогов.....	149
Таблица 51.	Ставки взносов в государственные внебюджетные фонды.....	150
Таблица 52.	Прогноз изменения предельной заработной платы, используемой при расчете суммы страховых выплат на период 2020-2024 гг., тыс. RUR.....	150
Таблица 53.	Размер фиксированных платежей ИП за себя в ПФР и ФОМС в 2018-2020 гг., руб.....	151
Таблица 54.	Максимальный размер страховых взносов, уплачиваемых ИП за себя в 2018-2020 гг., руб.....	151
Таблица 55.	Отчет о прибылях и убытках (в тыс. руб.).....	152
Таблица 56.	Отчет о движении денежных средств (в тыс. руб.).....	153
Таблица 57.	Бюджет налоговых платежей (в тыс. руб.).....	155
Таблица 58.	Прогнозный баланс (в тыс. руб.).....	155
Таблица 59.	Рентабельность деятельности.....	157
Таблица 60.	Исходные данные для расчета стоимости собственного капитала.....	158
Таблица 61.	Расчет WACC.....	159
Таблица 62.	Расчет NPV проекта, тыс. руб.....	159
Таблица 63.	Расчет NPV+TV.....	160
Таблица 64.	Основные инвестиционно-финансовые показатели проекта.....	163
Таблица 65.	Изменение ключевых показателей при увеличении сроков инвестиционного этапа на 1 месяц....	166
Таблица 66.	Изменение ключевых показателей при превышении инвестиционного бюджета на 1%.....	167
Таблица 67.	Изменение ключевых показателей при уменьшении планового объема продаж.....	169
Таблица 68.	Изменение ключевых показателей при уменьшении планового объема продаж.....	170
Таблица 69.	Требования к хостелам при аккредитации.....	172
Таблица 70.	Требования к номерам гостиниц при аккредитации.....	180

(намеренный пропуск)

ГЛАВА 1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

СУТЬ ПРОЕКТА, ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящим бизнес-планом предполагается открытие хостела, предприятия по предоставлению услуг размещения в гостиничном секторе. Номерной фонд хостела составит 8 номеров на 44 места: 1 номер с 2-х местным размещением, 2 номера с 4-х местным размещением, 3 номера с 6-и местным размещением и 2 номера с 8-и местным размещением.

...

Реализация проекта возможна в любом регионе Российской Федерации, в настоящем бизнес-плане рассмотрен вариант открытия хостела в Москве.

Тип предприятия: средство размещение туристов, хостел, оперирующее в средне-верхнем ценовом сегменте с ориентацией на соответствующие социальные группы.

Место реализации проекта: г. Москва

Начало проекта: март 2020 года

Специфика предприятия:

- Основной доход хостела будет поступать от предоставления средств размещения в краткосрочное пользование;
- Тарифы, установленные за размещение на ночь, включают в себя полный спектр услуг, предоставляемых хостелом, за исключением платных дополнительных услуг;
- Бесплатные дополнительные услуги включают в себя бесплатный wi-fi, хранение багажа, наличие co-working зоны;
- Предусмотрено получение дополнительного дохода от продажи завтраков, сдачи в аренду сейфовых ячеек и пр.;
- Для обеспечения возможности самостоятельного приготовления пищи постояльцами в хостеле будет организована общая кухня, оснащенная всей необходимой техникой;
- ...

Арендуемая площадь: всего 217 м², в том числе вестибюльная группа помещений с холлом – ... м², кухня – 15 м², co-working зона – 10 м², общие санузлы – ... м², помещения под номера – 131,5 м².

Среднее количество клиентов:

ТАБЛИЦА 1. СРЕДНЕЕ КОЛИЧЕСТВО КЛИЕНТОВ В РАСПРЕДЕЛЕНИИ ПО ВИДУ УСЛУГ

...

Средний чек по основным услугам:

Кол-во номеров с заданным размещением, ед.	Кол-во мест размещения в номере, ед.	Стоимость, руб./сутки
1	2	
3	4	
2	6	
2	8	
ИТОГО СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ РАЗМЕЩЕНИЯ		

...

ФИНАНСОВЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ И ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Основные инвестиционно-финансовые показатели проекта и показатели рентабельности деятельности представлены ниже.

Проект выйдет на положительную чистую приведенную стоимость (NPV), рассчитанную за 5-летний период без учета выплаты процентов по кредиту, при реализации продукции и услуг на уровне ...% от запланированных показателей.

ТАБЛИЦА 2. ОСНОВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННО-ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

(намеренный пропуск)

ГЛАВА 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ

НОРМАТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ХОСТЕЛАМ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ГОСТ Р

ТРЕБОВАНИЯ К РАЗМЕЩЕНИЮ ХОСТЕЛА

...

В соответствии с принятым 15.04.2019 г. Федеральным законом № 59-ФЗ «О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации», жилое помещение в многоквартирном доме теперь не может использоваться для предоставления гостиничных услуг. Для открытия хостела в жилом помещении необходимо перевести помещение в нежилое, при этом должны соблюдаться следующие условия (ст. 22 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019)):

- Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если ...
- ...
- ...

До июня 2019 года получение согласия всех жильцов на перевод помещения в нежилое не являлось обязательным. В соответствии с ...

...

ТРЕБОВАНИЯ К ПОМЕЩЕНИЯМ ХОСТЕЛА

...

Площадь жилых комнат/номеров в хостелах определяется из расчета не менее ... квадратных метров на одну кровать, одноярусную или двухъярусную, включая площадь, занятую кроватью.

Высота (от пола до потолка) жилых комнат/номеров должна быть не менее 2,5 м. Высота коридоров, холлов должна быть не менее 2,1 м. Расстояние от верхней кровати (при двухъярусном расположении) до потолка должна быть не менее 75 см.

...

Хостелы должны быть обеспечены санузлами из расчета не менее одной туалетной кабины и одного умывальника на ... человек и не менее одной душевой кабины на ... человек. В больших хостелах рекомендуется устройство отдельных санузлов и душевых для мужчин и женщин. Площадь совмещенного санузла должна составлять не менее ... м². При отдельных санузлах площадь одного санузла может быть менее ... м² при условии свободного открывания двери.

...

ТРЕБОВАНИЯ К ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКЕ ХОСТЕЛА

...

ТРЕБОВАНИЯ ПО СОБЛЮДЕНИЮ ПРАВИЛ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ ПРАВИЛ

...

УСЛУГИ, КОТОРЫЕ ДОЛЖЕН ОКАЗЫВАТЬ ХОСТЕЛ

...

В хостелах могут предоставляться дополнительные услуги, включая:

- услуги Интернета — использование беспроводного доступа в сеть Internet Wi-Fi;
- услуги телевидения и/или радиовещания;
- организация культурных и развлекательных (анимационных) программ;
- предоставление экскурсионных и туристских услуг по предварительным заказам проживающих;
- спортивно-оздоровительные услуги, в т. ч. предоставление спортивных тренажеров и оборудованных спортивных площадок;
- предоставление детских игровых площадок и организация игр на открытом воздухе с присмотром за детьми;
- услуги стоянки или гаража для автомобилей и велосипедов;
- предоставление услуг питания,
- предоставление услуг торговли (реализация расфасованных товаров при наличии санитарно-гигиенических условий), в т. ч. продажа через торговые (вендинговые) автоматы;
- услуги прачечной, химчистки;
- предоставление утюга, гладильной доски;
- услуги кофепаров и другие аппараты самообслуживания;
- услуги терминалов по оплате различных услуг (мобильной связи и т. п.);
- продажа туристской информации (карты города и т. п.), прессы;
- предоставление предметов личной гигиены: зубных щеток, шампуней и т. п.;
- предоставление фенов для сушки и укладки волос;

- предоставление сейфов для хранения документов или ценных вещей проживающих гостей.

АККРЕДИТАЦИЯ ХОСТЕЛА (ПРИСВОЕНИЕ КАТЕГОРИИ ЗВЕЗДНОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С КЛАССИФИКАЦИЕЙ ОБЪЕКТОВ ТУРИСТСКОЙ ИНДУСТРИИ)

Постановлением Правительства РФ от 16.02.2019 N158 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц» вводится обязательная классификация объектов туристской индустрии, которая ранее являлась добровольной.

...

Таким образом, небольшим хостелам (менее 15 номеров) аккредитацию необходимо пройти до 1 января 2021 г., а крупным хостелам (свыше 15 номеров) – до 1 января 2020 г.

...

Классификация объектов проводится по «системе звезд», в которой предусмотрено 6 категорий: «пять звезд», «четыре звезды», «три звезды», «две звезды», «одна звезда», «без звезд». Хостелам, как правило, присваивается категория «без звезд».

Для получения категории «без звезд» хостел, как минимум должен соответствовать требованиям, представленным в нижеследующей таблице. Полный список требований, предусмотренных ..., представлен в Приложении 1 к настоящему бизнес-плану:

ТАБЛИЦА 3. ТРЕБОВАНИЯ К ГОСТИНИЦАМ КАТЕГОРИИ «БЕЗ ЗВЕЗД»

...

Кроме того, классификации подлежат номера хостела. Определение категории номеров осуществляется аналогично – в соответствии с набранным количеством баллов по каждому номеру (Таблица 4) и при условии соблюдения требований, предусмотренных ... (Таблица 37).

ТАБЛИЦА 4. ТРЕБОВАНИЯ К НОМЕРАМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ АККРЕДИТАЦИИ ХОСТЕЛА

...

РАЗРЕШИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА

Одним из первых вопросов для начала реализации проекта является выбор организационно-правовой формы, максимально эффективной для осуществления деятельности.

...

Наиболее распространенными организационно-правовыми формами, используемыми при создании небольших коммерческих компаний, являются: Общество с ограниченной ответственностью (ООО) и Индивидуальный предприниматель (ИП).

Основное отличие данных правовых форм заключается в следующем:

- *Страховые взносы*

Индивидуальные предприниматели независимо от наличия работников и выбранной системы налогообложения обязаны перечислять страховые взносы на обязательное медицинское и пенсионное страхование за «себя» (даже если они не ведут никакой деятельности и не получают никакой прибыли). До 2018 г. размер этих взносов ежегодно менялся в зависимости от величины МРОТ, но с 2018 г. сумма фиксированных взносов более не привязана к МРОТ, ее точный размер установлен в ст. 430 НК РФ (в 2019 году общая сумма фиксированных взносов составляет 36 238 руб.).

Также индивидуальным предпринимателям, годовой доход которых больше 300 000 руб., необходимо дополнительно платить 1% от суммы доходов, превышающих эти 300 000 руб.

- *Налоговые платежи*

Для индивидуальных предпринимателей предусмотрено пять налоговых режимов: ОСН, УСН, ЕНВД, ПСН, ЕСХН. На УСН, ЕНВД и ЕСХН налоговые ставки для ИП и ООО одинаковые. Единственное различие предусмотрено общей системой, где налог на прибыль для организаций равен 20%, а подоходный налог для ИП составляет 13%. Налоги и платежи за работников для ИП и ООО одинаковые.

ИП доступна патентная система налогообложения. В этом случае предприниматель просто покупает патент на определенный вид деятельности, который освобождает его от уплаты НДФЛ и НДС. Однако необходимо учитывать, что использование патентной системы возможно только предпринимателями, у которых помещение хостела находится в собственности. Предпринимателям, арендующим помещение под хостел, патент недоступен.

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

ТАБЛИЦА 5. СРАВНЕНИЕ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ (ИП И ООО)

Преимущества	Недостатки
Индивидуальный предприниматель	
Общество с ограниченной ответственностью	

Таким образом, для небольшой компании оптимальной организационно-правовой формой является ...

КОДЫ ОКВЭД

Перед подготовкой регистрационных документов необходимо подобрать из справочника ОКВЭД коды видов деятельности. На практике коды ОКВЭД принято выбирать с запасом, но не более 57 штук. Один из выбранных кодов необходимо выбрать в качестве основного. Фактически от него зависит только право на применение пониженных ставок при уплате страховых взносов за работников (при условии, что у ИП официально будут сотрудники и данный вид деятельности будет приносить не менее 70% дохода).

Деятельность хостела попадает под несколько кодов ОКВЭД. Инициатору проекта необходимо выбрать из перечня основной код, соответствующий особенностям концепции создаваемого хостела:

1. 55.1 «Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания»
2. ...
3. ...
4. ...

Также рекомендуется оформить несколько дополнительных кодов ОКВЭД, позволяющих оказывать хостелу дополнительные услуги:

- 56.10.2 «Деятельность по приготовлению и/или продаже пищи, готовой к непосредственному употреблению на месте, с транспортных средств или передвижных лавок»;
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

РЕГИСТРАЦИЯ ИП ИЛИ ООО

...

ОФОРМЛЕНИЕ САНИТАРНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

...

ЭКСПЕРТИЗА ПОМЕЩЕНИЯ РОСПОТРЕБНАДЗОРОМ

...

ОФОРМЛЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ ГОСПОЖНАДЗОРА

По линии Госпожнадзора хостелу необходимо получить следующие документы:

- Удостоверение о прохождении курса пожарной безопасности – 5,5 тыс. RUR (срок получения – 1 день);
- Декларация пожарной безопасности (разработка/согласование) – 25 тыс. RUR (срок получения – от 7 до 14 дней);
- ...

УВЕДОМЛЕНИЕ О НАЧАЛЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

...

ДОГОВОР С ВНЕВЕДОМСТВЕННОЙ ОХРАНОЙ

...

РЕГИСТРАЦИЯ КОНТРОЛЬНО-КАССОВОЙ МАШИНЫ (ККМ)

...

РАЗРЕШЕНИЕ НА ВЫВЕСКУ

...

БЮДЖЕТ НА ОФОРМЛЕНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

ТАБЛИЦА 6. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БЮДЖЕТ НА ОФОРМЛЕНИЕ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ ПО ПРОЕКТУ, ТЫС. RUR

Наименование документа	Количество, шт.	Стоимость, тыс. руб.	Проектный месяц начала оформления документа	Проектный месяц завершения оформления документа
...				

Источник: Inventica на основе консультаций с менеджерами Роспотребнадзора

ГЛАВА 3. МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СЕГМЕНТА

...

КОЛИЧЕСТВО ХОСТЕЛОВ

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ХОСТЕЛОВ В РФ

...

Снижение количества участников рынка обусловлено несколькими причинами:

- Аккредитацию прошли не все участники рынка ввиду действующей отсрочки на получение свидетельства об аккредитации: в соответствии с статьей 4 Федерального закона от 05.02.2018 N 16 небольшим хостелам (менее 15 номеров) аккредитацию необходимо пройти до 1 января 2021 г., а крупным хостелам (свыше 15 номеров) – до 1 января 2020 г.
- Не все хостелы получили аккредитацию ввиду несоответствия помещений законодательным требованиям, введенным в 2019 г. (например, меньшая площадь номеров или нехватка санузлов на заявленное количество постояльцев).
- ...
- ...

...

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО ГОРОДАМ РФ

...

РИСУНОК 1. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ХОСТЕЛОВ ПО ТИПАМ ГОРОДОВ, КОНЕЦ 2019 Г.

...

ТАБЛИЦА 7. КОЛИЧЕСТВО ХОСТЕЛОВ В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ, ДЕКАБРЬ 2019 Г.

...

ТАБЛИЦА 8. КОЛИЧЕСТВО ХОСТЕЛОВ В ГОРОДАХ С ЧИСЛОМ ЖИТЕЛЕЙ ОТ 500 ТЫС. ДО 1 МЛН. ЧЕЛОВЕК, ДЕКАБРЬ 2019 Г.

...

ТАБЛИЦА 9. КОЛИЧЕСТВО ХОСТЕЛОВ В ГОРОДАХ С ЧИСЛОМ ЖИТЕЛЕЙ ОТ 250 ТЫС. ДО 500 ТЫС. ЧЕЛОВЕК, ДЕКАБРЬ 2019 Г.

...

ТАБЛИЦА 10. КОЛИЧЕСТВО ХОСТЕЛОВ В ГОРОДАХ С ЧИСЛОМ ЖИТЕЛЕЙ ОТ 100 ТЫС. ДО 250 ТЫС. ЧЕЛОВЕК, ДЕКАБРЬ 2019 Г.

...

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО РАЙОНАМ МОСКВЫ

...

РИСУНОК 2. ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ МОСКОВСКИХ ХОСТЕЛОВ, ДЕКАБРЬ 2019 Г.

...

ТИПЫ ХОСТЕЛОВ: СУЩЕСТВУЮЩИЕ И НОВЫЕ ФОРМАТЫ

...

В последние несколько лет в Москве высокую распространенность получил сегмент хостелов-общежитий, чаще всего специализирующихся на предоставлении услуг проживания для рабочих предприятий и мигрантов. Данные объекты расположены, как правило, в производственных зонах города, в домах коммунального типа старой постройки или бывших общежитиях учебных заведений. В среднем один хостел данного типа оборудован ... номерами, рассчитанными на единовременное обслуживание ... постояльцев. Общественные пространства в хостелах-общежитиях представлены общей кухней и залом для просмотра телевизора. Услуги общежитий реализуются в эконом-сегменте. Сеть собственных общежитий имеет в том числе ОАО «Российские железные дороги» (43 хостела в Москве общей вместимостью 2 172 мест). Хостелы ООО «РЖД» отличаются более высоким комфортом – один номер в среднем рассчитан на 3х постояльцев.

...

По мнению участников рынка, один из основных трендов хостельной индустрии сейчас – это совмещение разных форматов, многофункциональность, стирание границ между разными форматами и довольно быстрое их объединение. К новым форматам, уже реализующимся на российском рынке, следует отнести хостел-коворкинги, хостел-антикафе, хостелы длительного проживания, а также хостелы-апартаменты.



Интересный пример новой концепции – московский хостел Fabrica Hostel&Gallery сочетающий в себе дешевую гостиницу и выставочное пространство для творческих экспериментов. Компания позиционирует свой хостел как «art-хостел», где проходят выставки современного искусства и куда стекаются неординарные творческие личности.

Хостелы длительного проживания популярны среди командировочных и молодежи, пытающейся переехать в Москву из другого региона. Формат хостел-коворкинг с возможностью жить и работать в одном месте актуален для групп молодых ребят, занимающихся реализацией одного проекта (IT-команды, бизнес start-up, творческие команды и пр.). Примером хостела такого типа является проект «Дерево».

Набирает популярность коворкинг-колинг (co-working – co-living) ...





...

Эксперты отмечают, что время безликих хостелов, организованных с минимальными инвестициями в расчете на быстрый заработок, прошло. Для привлечения клиентов на высоко конкурентном рынке необходимо вкладываться в интерьер и концепцию проекта.

...

АНАЛИЗ ХОСТЕЛОВ МОСКВЫ

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА

...

ДИАГРАММА 1. СТРУКТУРА ХОСТЕЛОВ МОСКВЫ ПО ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ ФОРМЕ (ИП ИЛИ ООО), ДЕКАБРЬ 2019 Г.

...

КОЛИЧЕСТВО ЗВЕЗД

Подавляющее большинство хостелов аккредитуется в категории «без звезд». На начало декабря 2019 года лишь ...% получили одну звезду, также ...% объектам были присвоены две звезды. В сегменте общежитий менее ...% объектов классифицированы как хостелы с одной звездой.

Ключевыми отличиями, позволяющими хостелу претендовать на категорию «одна звезда», в отличие от «без звезд», являются следующие:

- Доля одноместных (двухместных) номеров должна составлять не менее ...% от общего номерного фонда;

- ...
- ...
- ...
- ...

...

ДИАГРАММА 2. СТРУКТУРА ХОСТЕЛОВ МОСКВЫ ПО КОЛИЧЕСТВУ ПРИСВОЕННЫХ ЗВЕЗД В ХОДЕ АККРЕДИТАЦИИ, ДЕКАБРЬ 2019 Г.

...

КОЛИЧЕСТВО НОМЕРОВ И ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО МЕСТ В ХОСТЕЛАХ

Средний хостел Москвы, как правило оборудован ... номерами, рассчитанными на одновременное проживание 4х, 6и, 8и или 10и человек, и ... номерами для двухместного размещения гостей. Среднее количество размещаемых в одном номере постояльцев составляет ... чел. Необходимо отметить, что последние несколько лет размер хостелов ...

ГРАФИК 1. СРЕДНЕЕ КОЛИЧЕСТВО НОМЕРОВ И СРЕДНЯЯ ВМЕСТИМОСТЬ В ХОСТЕЛАХ МОСКВЫ, ДЕКАБРЬ 2019 Г.

...

ДИАГРАММА 3. СТРУКТУРА ХОСТЕЛОВ МОСКВЫ ПО КОЛИЧЕСТВУ НОМЕРОВ, ДЕКАБРЬ 2019 Г.

...

ДИАГРАММА 4. СТРУКТУРА ОБЩЕЖИТИЙ / ХОСТЕЛОВ ДЛЯ РАБОЧИХ ПО КОЛИЧЕСТВУ НОМЕРОВ, ДЕКАБРЬ 2019 Г.

...

ТАБЛИЦА 11. КОЛИЧЕСТВО НОМЕРОВ И ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО МЕСТ (ВЫБОРКА ПО 100 ХОСТЕЛАМ МОСКВЫ), ДЕКАБРЬ 2019 Г.

№ п/п	Название	Адрес	Сайт	Кол-во номеров	Кол-во мест	Кол-во мест в 1 номере
1						
...						
100						

Источник: Inventica

ТИПЫ НОМЕРОВ В ХОСТЕЛАХ

...

ДИАГРАММА 5. СТРУКТУРА ХОСТЕЛОВ МОСКВЫ ПО ТИПАМ ОБОРУДОВАННЫХ НОМЕРОВ, ДЕКАБРЬ 2019 Г.

...

...

ДИАГРАММА 6. СТРУКТУРА ОБЩЕЖИТИЙ / ХОСТЕЛОВ ДЛЯ РАБОЧИХ ПО ТИПАМ ОБОРУДОВАННЫХ НОМЕРОВ, ДЕКАБРЬ 2019 Г.

...

Номера пятой категории оборудованы в среднем ... койко-местами, при этом в общежитиях в номерах пятой категории установлены ... коек. Четвертая категория в основном рассчитана на ... постояльцев, третья категория – на ... человек, что обусловлено преобладанием в сегменте капсульных отелей, предполагающих обустройство 8-12 индивидуальных капсул в одном номере. Отметим, что в последние несколько лет наблюдается тренд на

ГРАФИК 2. СРЕДНЯЯ ВМЕСТИМОСТЬ НОМЕРОВ РАЗЛИЧНЫХ КАТЕГОРИЙ В ХОСТЕЛАХ МОСКВЫ, ДЕКАБРЬ 2019 Г.

...

Примеры обустройства хостелов номерами разной вместимости представлены в нижеследующей таблице. Наиболее распространенными видами номеров в столичных хостелах являются дормы на 4, 6 и 8 мест.

(намеренный пропуск)

СТОИМОСТЬ РАЗМЕЩЕНИЯ

...

ГРАФИК 3. МИНИМАЛЬНАЯ И МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ РАЗМЕЩЕНИЯ В НОМЕРАХ РАЗЛИЧНОЙ ВМЕСТИМОСТИ В ХОСТЕЛАХ МОСКВЫ, ДЕКАБРЬ 2019 Г.

...

ВЫРУЧКА ХОСТЕЛОВ

...

Размер ежемесячной выручки в исследуемой выборке варьируется от ... тыс. руб. до ... млн. руб. для объектов отельного типа. Франшизные проекты демонстрируют выручку около ... - .. тыс. руб. в месяц.

ТАБЛИЦА 14. ВЫРУЧКА ХОСТЕЛОВ В МОСКВЕ (ВЫБОРКА – 22 ПРОЕКТА), ДЕКАБРЬ 2019 Г.

Название	Кол-во номеров	Кол-во мест	Выручка в 2018 г., руб.	Выручка в 2018 г. в месяц, руб.	Выручка в 2018 г. на номер, руб. в день
«КЛЕВЕР-ХОСТЕЛ» Москва ул. Басманная новая, 23а стр 3	7	60			
Хостел «Хостел Рус-Белорусская» Москва, Новолесной пер., д. 5, этаж 1, пом. II	7	54			
«Хостел Есенин» Краснопрудная ул., 28, Москва	19	80			
ХОСТЕЛ «ЗАХОДИ!» НА ПАВЕЛЕЦКОЙ» Москва, ул. Кожевническая д.19 стр.2					

Источник: Inventica по данным ...

...

ГЛАВА 6. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП

ПЛАН-ГРАФИК И ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЭТАПА

К основным задачам инвестиционного этапа относятся следующие:

- ...

РИСУНОК 3. ПЛАН-ГРАФИК ИНВЕСТИЦИОННОГО ЭТАПА

...

ОБОРУДОВАНИЕ И МЕБЕЛЬ

...

ОБОРУДОВАНИЕ НОМЕРОВ

В рамках настоящего проекта общие расходы на закупку оборудования для номеров составляют ... тыс. руб.

Проектом предполагается покупка дизайнерских кроватей, выделяющихся среди конкурентов, определяющих статус хостела. В качестве одного из возможных производителей кроватей рассматривается компания ...



АВТОМАТИЗАЦИЯ СИСТЕМ УЧЕТА

15 июля 2016 г. вступили в силу поправки в федеральный закон № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники». С 1 февраля 2017 г. весь бизнес должен был перевести свою контрольно-кассовую технику в онлайн-режим.

...

Проектом предполагается покупка контрольно-кассового аппарата с фискальным накопителем стоимостью ... тыс. руб. Стоимость ежегодного обслуживания фискального накопителя составит ... тыс. руб.

Кроме того, предполагается приобретение онлайн системы управления хостелом и модуля бронирования номеров для сайта. ...

РЕКЛАМА И ПРОДВИЖЕНИЕ

В случае открытия хостела по франшизе расходы на проведение рекламной компании не включаются в инвестиционный бюджет проекта. Франчайзер обеспечивает франчайзи гайдлайном, а также самостоятельно осуществляет привлечение клиентов по существующим рекламным каналам.

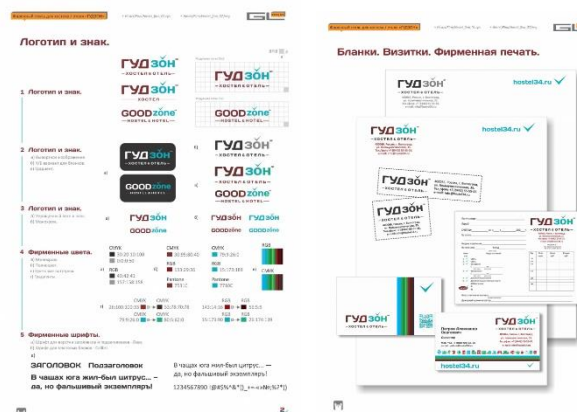
РАЗРАБОТКА WEB-САЙТА

...

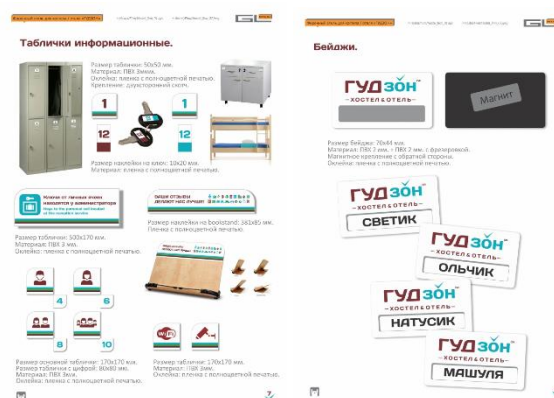
ПРЕДМЕТЫ ФИРМЕННОГО СТИЛЯ

Проектом предполагается разработка фирменного стиля и элементов корпоративной идентификации хостела. Полный комплект работ по разработке гайдлайна включает:

- Дизайн логотипа и знака;
- Фирменный паттерн;
- Фирменные иконки;
- Бланки для документооборота;
- Бланки строгой отчетности;
- Визитные карточки;
- Фирменная печать;
- Таблички направляющие;



- Таблички информационные;
- Таблички предупредительные;
- Таблички запрещающие;
- Бейджи для персонала;
- Униформа для персонала;
- Информационные носители;
- Фирменная сувенирная продукция;
- Рекламная продукция для щитов 3х6;
- Наружная реклама;
- Шаблон для верстки рекламной брошюры.



Стоимость разработки полного гайдлайна составляет от 150 тыс. руб. до 300 тыс. руб. В настоящем проекте, в целях оптимизации инвестиционного бюджета, предполагается первоначально разработать логотип хостела с привлечением специализированной компании или фрилансера-художника. ...

(намеренный пропуск)

ГЛАВА 7. ОПЕРАЦИОННЫЙ ЭТАП

Все приведенные расчеты проведены с использованием Excel-модели, являющейся собственной разработкой компании Inventica. В данной главе приведены основные результаты финансовых расчетов, подробные результаты расчетов представлены в прилагающейся к бизнес-плану финансовой модели.

Большинство параметров проекта являются базовыми и не зависят от региона реализации. Для зависящих от места реализации проекта параметров (средний чек, стоимость аренды помещения, расходы на рекламу и продвижение услуг, налоговые выплаты и др.) в приведенных расчетах рассмотрен вариант открытия хостела в Москве.

ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА

...

ТАБЛИЦА 17. ЧИСЛЕННОСТЬ ПЕРСОНАЛА ХОСТЕЛА

ОСНОВНЫЕ РАСХОДЫ ОПЕРАЦИОННОГО ЭТАПА

КОММУНАЛЬНЫЕ РАСХОДЫ

ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

Настоящим бизнес-планом предполагается, что расходы по водоснабжению и водоотведению будут рассчитываться на основе среднерыночных тарифов.

90% потребляемой воды приходится на холодную воду. В соответствии с тарифами МГУП «Мосводоканал», определенными на период с июля 2019 г., стоимость отпускаемой холодной воды составляет ... RUR/куб. м., горячей – ... RUR/куб. м. (ПАО «МОЭК»). Тариф на водоотведение (стоки) утвержден МГУП «Мосводоканал» на уровне ... RUR/куб. м (Приказ Департамента экономической политики и развития города Москвы от 17 декабря 2018 года №309-ТР).

Средний расход воды на одного постояльца принят на уровне ... литров в день, из которых ...

ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ

ОПЕРАЦИОННЫЙ БЮДЖЕТ РАСХОДОВ

Ниже приведен операционный бюджет расходов (без налогов) за 5-летний период планирования: март 2020 г. – февраль 2025 г., в годовом разрезе (Таблица 18).

Бюджет расходов в месячной детализации представлен в финансовой модели бизнес-плана.

ТАБЛИЦА 18. ОПЕРАЦИОННЫЙ БЮДЖЕТ РАСХОДОВ, ТЫС. РУБ.

ДОХОДЫ ОПЕРАЦИОННОГО ЭТАПА

ФОРМИРОВАНИЕ ОСНОВНОГО ДОХОДА

Анализ статистики оказания услуг в гостиничном секторе показывает, что сезонность в гостиничном бизнесе является ярко выраженной, что обуславливает нестабильность ежемесячного дохода хостела в течение года.

...

Приведенный ниже (Таблица 19) показатель сезонности отражает изменение дохода, вызванное одновременно соответственными сезону корректировками в ценовой политике и изменением турпотока.

ТАБЛИЦА 19. СЕЗОННОСТЬ СДАЧИ МЕСТ РАЗМЕЩЕНИЯ

январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь

Основной статьей дохода хостела является доход от предоставления услуг по размещению в номерах различной вместимости, при этом стоимость размещения зависит от количества мест в номере и представлена ниже в виде тарифной сетки (Таблица 20).

ТАБЛИЦА 20. ТАРИФНАЯ СЕТКА ПО УСЛУГАМ РАЗМЕЩЕНИЯ

...

ТАБЛИЦА 21. СРЕДНЕЕ ПРОГНОЗИРУЕМОЕ ЧИСЛО КЛИЕНТОВ ХОСТЕЛА ПО ГОДАМ

...

ГЛАВА 8. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

Расчет финансовых и инвестиционных показателей проведен на основе информации, приведенной в предыдущих главах. Все расчеты проведены с использованием Excel-модели, являющейся собственной разработкой компании Inventica. В данной главе приведены основные результаты финансовых расчетов за 5-летний период планирования (март 2020 г. – февраль 2025 г.), подробные расчеты представлены в финансовой модели.

УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

ИНФЛЯЦИЯ

Для расчетов в бизнес-плане использованы прогнозы социально-экономического развития Российской Федерации и отдельных секторов экономики МЭР РФ, в т. ч.:

- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов;

- ...

...

ТАБЛИЦА 22. ТЕМПЫ ИНФЛЯЦИИ

...

НАЛОГОВОЕ ОКРУЖЕНИЕ

Расчет выплат и начисления налогов в бизнес-плане произведен в соответствии с Налоговым кодексом РФ. Принятая в проекте система налогообложения – ОСН. Анализ показал, что для организационно-правовой формы «Индивидуальный предприниматель» при прогнозируемом потоке доходов и расходов наиболее оптимальным режимом налогообложения, позволяющим максимизировать чистую прибыль, является режим ОСН.

ТАБЛИЦА 23. СТАВКИ ОСНОВНЫХ НАЛОГОВ

...

ТАБЛИЦА 24. СТАВКИ ВЗНОСОВ В ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ВНЕБЮДЖЕТНЫЕ ФОНДЫ

...

ТАБЛИЦА 25. ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЯ ПРЕДЕЛЬНОЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ РАСЧЕТЕ СУММЫ СТРАХОВЫХ ВЫПЛАТ НА ПЕРИОД 2020-2024 ГГ., ТЫС. RUR

ФОНД	2020	2021	2022	2023	2024
ФСС					
ПФР					

Помимо страховых взносов и НДФЛ за сотрудников, все индивидуальные предприниматели, независимо от того работают они одни или у них есть наемные работники, должны платить за себя фиксированные страховые взносы в ПФР и ФОМС. ИП платят такие отчисления даже, если они не ведут никакой деятельности, не получают никакой прибыли, находятся на любой системе налогообложения или работают по найму в другом месте, где за них работодатель уже платит взносы.

ИП уплачивают страховые взносы в виде фиксированных платежей, которые в свою очередь состоят из двух частей:

- постоянная часть — обязаны уплачивать все ИП (за некоторым исключением);
- дополнительная (переменная) часть, которую уплачивают с дохода, превышающего 300 000 руб.

Обязанность уплачивать страховые взносы у ИП возникает с момента приобретения статуса ИП, т.е. с момента госрегистрации (п. 1 ст. 23 ГК РФ), и до момента прекращения деятельности и исключения его из ЕГРИП.

С 2018 года размер фиксированного платежа больше не привязан к МРОТ. С дохода, не превышающего 300 000 рублей, предприниматели уплачивают страховые взносы в следующих суммах (ст. 430 НК РФ):

ТАБЛИЦА 26. РАЗМЕР ФИКСИРОВАННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ИП ЗА СЕБЯ В ПФР И ФОМС В 2018-2020 ГГ., РУБ.

ФОНД	2018	2019	2020
ПФР			
ФОМС			
Всего			

...

Дополнительные взносы уплачивают только те ИП, которые получили в текущем году доход свыше 300 000 рублей. С суммы превышения уплачивается взнос только в ПФР по ставке 1% от суммы дохода (за вычетом 300 000 руб.). Дополнительный страховой взнос в ПФР имеет ограничение по максимальной сумме. Размер страховых взносов на обязательное пенсионное страхование за расчетный период не может быть более восьмикратного

фиксированного размера (постоянной части) страховых взносов на обязательное пенсионное страхование (пп.1 п.1 ст. 430 НК РФ).

С учетом постоянной части страховых взносов, ИП может заплатить за налоговый период:

ТАБЛИЦА 27. МАКСИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР СТРАХОВЫХ ВЗНОСОВ, УПЛАЧИВАЕМЫХ ИП ЗА СЕБЯ В 2018-2020 ГГ., РУБ.

...

Сумма дохода, с которого уплачивается 1%, варьируется в зависимости от режима налогообложения, выбранного ИП:

- ОСН: ...;
- УСН, объект «доходы минус расходы»: ...
- УСН, объект «доходы»: ...

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

ТАБЛИЦА 28. ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ (В ТЫС. РУБ.)

...

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

ТАБЛИЦА 29. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (В ТЫС. РУБ.)

...

БЮДЖЕТ НАЛОГОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

ТАБЛИЦА 30. БЮДЖЕТ НАЛОГОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ (В ТЫС. РУБ.)

...

ПРОГНОЗНЫЙ БАЛАНС

ТАБЛИЦА 31. ПРОГНОЗНЫЙ БАЛАНС (В ТЫС. РУБ.)

...

ГЛАВА 9. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

СТРУКТУРА ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Основными расходами операционного этапа являются: расходы на аренду помещений под организацию хостела (...%), уплата комиссии сервисов бронирования (...%), ...

ДИАГРАММА 7. СТРУКТУРА ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

...

АНАЛИЗ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Ниже представлен анализ рентабельности деятельности хостела в период с открытия хостела (март 2020 г.) по февраль 2025 г. (Таблица 32).

ТАБЛИЦА 32. РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ЕВИТДА / Доход, %						
ЕВИТ / Доход, %						
Чистая прибыль / Доход, %						

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ

ГРАФИК 4. ДОХОДЫ, РАСХОДЫ И ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ПО ПРОЕКТУ

...

ГРАФИК 5. ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ПО ПРОЕКТУ НАРАСТАЮЩИМ ИТОГОМ

...

РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

...

NPV, СРОК ОКУПАЕМОСТИ И IRR ПРОЕКТА

Чистая приведенная стоимость проекта (NPV), рассчитанная за период 5 лет с момента запуска проекта (март 2020 г.) по февраль 2025 г., составляет ... тыс. RUR. Подробный ежемесячный расчет ставки дисконтирования и NPV приведен в финансовой модели.

...

ТАБЛИЦА 33. РАСЧЕТ NPV ПРОЕКТА, ТЫС. РУБ.

...

Срок окупаемости без учета выплаты процентов по кредиту составляет ... мес., дисконтированный срок окупаемости ... мес. Внутренняя норма доходности проекта (IRR) за 5 лет составляет ...%/мес. или ...%/год.

ГРАФИК 6. ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК И NPV НАРАСТАЮЩИМ ИТОГОМ (БЕЗ УЧЕТА ВЫПЛАТЫ % ПО КРЕДИТУ)

...

СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА

...

ТОЧКА БЕЗУБЫТОЧНОСТИ ПРОЕКТА

...

ГРАФИК 7. ЗАВИСИМОСТЬ NPV ОТ ОБЪЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОДУКЦИИ

...

ГРАФИК 8. ЗАВИСИМОСТЬ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОТ ОБЪЕМА РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ

...

ОСНОВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННО-ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

ТАБЛИЦА 34. ОСНОВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННО-ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

...

ГЛАВА 10. АНАЛИЗ РИСКОВ

...

РЫНОЧНЫЕ РИСКИ

СОКРАЩЕНИЯ СПРОСА

Вероятность наступления риска: средняя.

Влияние риска на проект: снижение объемов продаж, увеличение срока окупаемости, ухудшение других показателей эффективности проекта.

Способы управления:

- Тщательный анализ прямых конкурентов (по расположению и по рыночной нише) на предварительном этапе при выборе концепции хостела.
- Постоянный анализ эффективности продаж, в том числе с помощью специального программного обеспечения. Подбор и периодическая корректировка оптимального ассортимента продукции и услуг, ценовой политики и прочих параметров в соответствии с результатами проведенного анализа.
- ...

Снижение планового уровня загрузки хостела на 1% приведет к снижению NPV проекта на ...%.

ТАБЛИЦА 35. ИЗМЕНЕНИЕ КЛЮЧЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРИ УМЕНЬШЕНИИ ПЛАНОВОГО ОБЪЕМА ПРОДАЖ

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	БАЗОВЫЕ УСЛОВИЯ	НОВЫЕ УСЛОВИЯ	ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
Объем кредита (с НДС), тыс. RUR			
Выплата процентов по кредиту, тыс. RUR			
Выплата штрафов по кредиту, тыс. RUR			
NPV проекта (5 лет), тыс. RUR			
IRR (5 лет), % в год			
Срок окупаемости проекта, лет			
Дисконтированный срок окупаемости проекта, лет			
Чистая прибыль / Доход (последние 12 месяцев планирования)			

Снижение базовой стоимости проживания и услуг хостела на 1% приведет к снижению NPV проекта на ...%.

ГЛАВА 10. ПРИЛОЖЕНИЯ

ТРЕБОВАНИЯ К ХОСТЕЛУ

ТАБЛИЦА 36. ТРЕБОВАНИЯ К ХОСТЕЛАМ ПРИ АККРЕДИТАЦИИ

ТРЕБОВАНИЯ К НОМЕРАМ ХОСТЕЛА

ТАБЛИЦА 37. ТРЕБОВАНИЯ К НОМЕРАМ ГОСТИНИЦ ПРИ АККРЕДИТАЦИИ

...