## СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ БИЗНЕС-ПЛАНА ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

* РЕЗЮМЕ
* Общие сведения о проекте,
* Место реализации,
* Суть проекта,
* Стоимость проекта,
* Источники и структура финансирования,
* Основные этапы проекта,
* Основные показатели проекта.
* КОМПАНИЯ-ИНИЦИАТОР ПРОЕКТА
* Общие сведения о компании-инициаторе,
* Описание существующей деятельности,
* Финансовые показатели за прошедшие годы,
* Сведения о ТОП-менеджерах,
* Сведения о значимых партнерах и клиентах
* АНАЛИЗ РЫНКА
* Обзор рынка гостиничной недвижимости,
* Сегментация рынка,
* Тенденции, тренды рынка недвижимости,
* Анализ цен по сегментам,
* Анализ конкурирующих объектов,
* Обоснование спроса, определение емкости и доли рынка проекта.
* ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА
* Основные характеристики региона и населенного пункта – уровень социально-экономического развития, уровень жизни и доходов населения;
* Описание и характеристики объектов строительства (технико-экономические показатели, позиционирование, класс комфортности и обслуживания);
* Параметры нагрузок и потребных мощностей инженерной инфраструктуры;
* Характеристики земельных участков, права инициатора проекта на земельные участки;
* Площадка проекта в системе градостроительных регламентов;
* Площадка проекта в схеме территориального планирования города (Генплане) с учетом перспективного развития окружающих территорий;
* Анализ площадки проекта на предмет существующей и потенциальной обеспеченности инженерной инфраструктурой, соответствие потребностям проекта;
* Анализ площадки проекта на предмет транспортной доступности;
* Анализ непосредственного окружения;
* Перечень услуг проекта, цены, график загрузки по видам услуг с учетом сезонности,
* Описание операционной деятельности, расходы на оказание услуг;
* Персонал и заработная плата в проекте.
* Каналы продвижения проекта и маркетинговый бюджет.
* ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН
* Партнеры проекта
* Основные этапы проекта,
* Календарный план-график.
* ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН ПРОЕКТА
* Базовые предположения к расчетам,
* Система налогообложения,
* График инвестиций по этапам (инженерные изыскания, проектирование, строительство),
* Расчет потребности в начальном оборотном капитале,
* Структура финансирования по целям и источникам,
* Расчет расходов на обслуживание займов,
* Расчет выручки и операционных расходов,
* Расчеты налоговых отчислений,
* Расчет форм финансовой (бухгалтерской) отчетности (прибыли и убытки, денежные потоки, баланс).
* ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА
* Расчет сроков окупаемости, показателей рентабельности, оборачиваемости, точки безубыточности, NPV, IRR и других показателей
* ОЦЕНКА РИСКОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПО ПРОЕКТУ
* Анализ основных рисков проекта, оценка их влияния на результаты проекта, описание мер по снижению и минимизации рисков,
* Формы обеспечения исполнения обязательств заемщика