

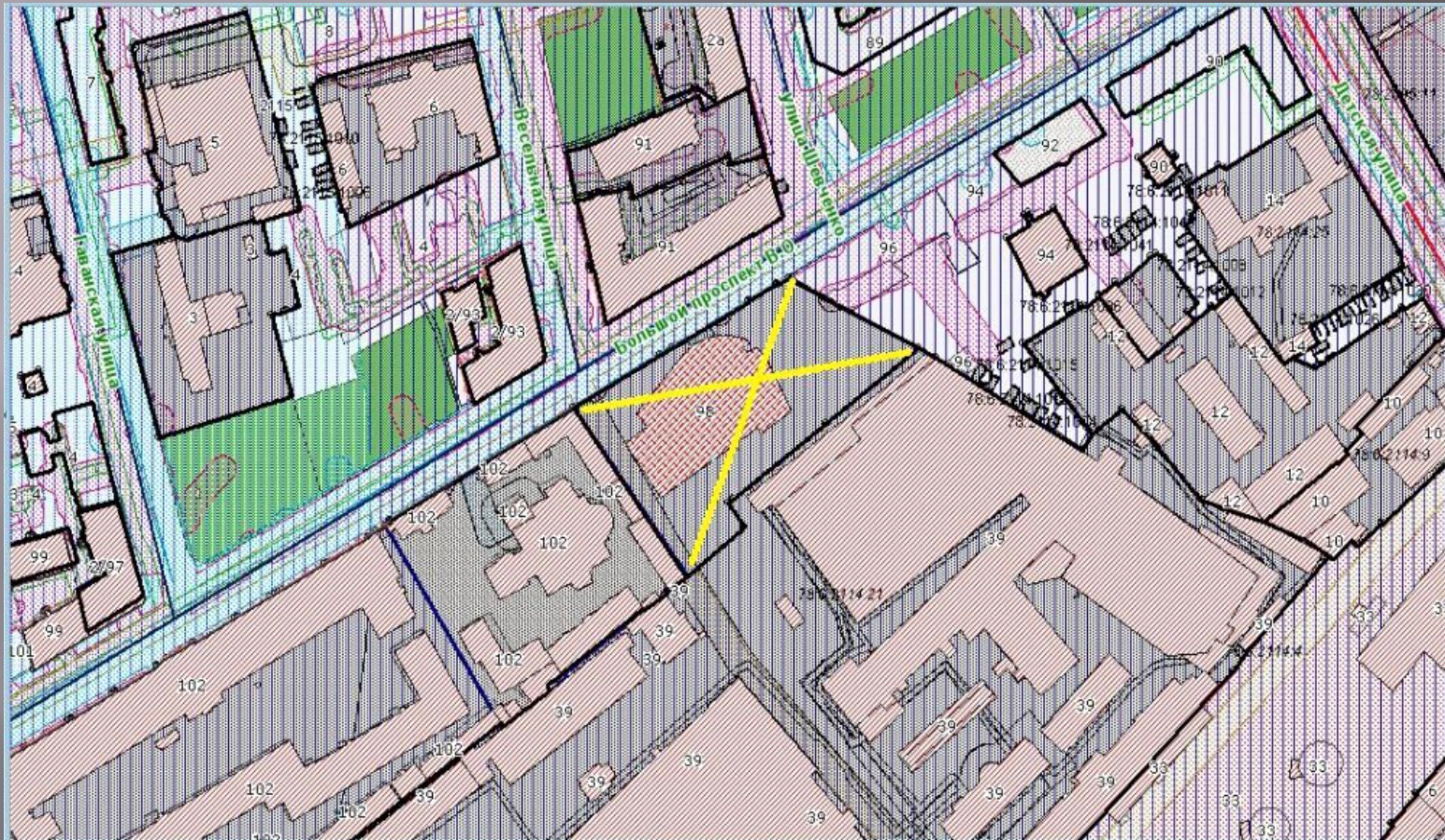
‘VASILIVSKI HOTEL’

Инвестиционный проект

Составители: студенты группы 7282, 7281
Бондаренко Сергей Александрович
Пестерев Иван Борисович
Капленкова Анна Владимировна
Кадырова Юлия Маратовна

Местоположение объекта

Земельный участок расположен по адресу Санкт-Петербург, В.О.,
Большой проспект, 98.



Основные характеристики объекта

Характеристика	Описание
Местоположение	Василеостровский р-н, В.О., Большой проспект, 98.
Правовой статус объекта	Земельный участок и здания в частной собственности
Территориальная подзона в соответствии с ПЗЗ	ТД 1-1-1
Этажность, высотность	20 м, 5 этажей + подземный паркинг
Вариант использования	Гостиница (класс 4*)
Общая площадь ЗУ	6 601 кв.м
Общая площадь объекта	18 000 кв.м.
Полезная площадь объекта	15 000 кв.м
Паркинг	1 000 кв. м. – 100 маш./мест.

Основная функция

- Гостиница «Vasilivski Hotel» – одна из лучших гостиниц Санкт-Петербурга категории 4* с превосходным сервисом и полным спектром услуг для проживающих. Номерной фонд отеля составляет 250 апартаментов с бесплатным Wi-Fi подключением к Интернету.

«Vasilivski Hotel» находится в тихом месте на Васильевском острове, неподалеку от известного выставочного центра «Ленэкспо».

Эта гостиница для тех, кто привык наслаждаться безупречным обслуживанием и высочайшим качеством услуг. Являясь образцом современной архитектуры, проект органично вписывается в архитектурный ансамбль Петербурга, и, несомненно, станет достойным украшением набережной Невы.

Номерной фонд

- **Standard** - обычный однокомнатный номер, самый недорогой, но и самый популярный и востребованный, так как самый недорогой и имеет все необходимые условия. Такие номера составляют примерно 50-90 % всего номерного фонда отелей.;
- **Superior** - полностью аналогичный по размеру и условиям со Standard. Отличается от последнего либо более живописным видом из окна, либо более обновленной и улучшенной обстановкой или/и отделкой. Такие номера составляют примерно 10-40% всего номерного фонда отелей. Дороже Standard обычно на 10-25%.;
- **Deluxe** - отличается от Standard и Superior прежде всего большими размерами, а также практически всегда лучшим видом, более роскошной обстановкой и отделкой. В высококлассных отелях иногда имеет дополнительные удобства: тапочки, халаты, кофейные принадлежности. Тем не менее, этот номер также однокомнатный, хотя может иногда быть на двух уровнях, состоящих из спального и гостинного отделения, разделенных несколькими ступеньками. Дороже Standard обычно на 25-50%.;
- **Junior Suite** - обладает всеми преимуществами номера Deluxe, но еще более просторный и роскошно обставленный и отделанный, чаще всего состоящий из одной, гораздо реже, но из 2-х отдельных комнат (спальни и гостиной). Дороже Standard обычно на 30-60%.;
- **Suite** - один из самых престижных видов номеров для состоятельных клиентов. Обычно, как минимум, в 2 раза дороже номеров Standard. Состоит из 2-х (спальня и гостиная) или 3-х (плюс кабинет или дополнительная спальня) комнат, имеет роскошную отделку, обладает особенно живописным видом из окна, часто имеет 2-й туалет рядом со спальней и ванну-джакузи, халаты, кофейные принадлежности и массу других приятных вещей. Иногда эти номера расположены на специальных этажах, отделенных доступом от всех других, со своим лобби, комнатой для завтрака и, часто, оздоровительным центром. Оплата идет за весь номер, вне зависимости от числа проживающих, в пределах, дозволенных вместимостью номера.;

Номерной фонд

Вид номера	Количество номеров
Standard	120
Superior	80
Deluxe	30
Junior Suite	15
Suite	5

Услуги

- ▣ Бронирование;
- ▣ Питание;
- ▣ Интернет;
- ▣ Телефон;
- ▣ Охрана;
- ▣ Уборка;
- ▣ Прачечная;
- ▣ Водительские услуги.

Дополнительные функции

- ▣ Камера хранения;
- ▣ Конференц-зал;
- ▣ Химчистка;
- ▣ Ресторан;
- ▣ SPA-салон;
- ▣ Фитнес-центр;
- ▣ Бассейн;
- ▣ Сауна;
- ▣ Почта;
- ▣ Туристическое агентство.

Ценовая политика

Вид номера	Полусезон	Сезон	Низкий сезон
Suite	10 000	12 000	9 000
J.Suite	8 000	10 000	7 000
Deluxe	7 000	8 000	6 000
Superior	5 500	6 500	4 500
Standart	5 000	6 000	4 000

*Цены указаны в рублях

Ценовая политика

Стоимость услуг:

Услуга	Стоимость
Камера хранения	5\$ в сутки
Конференц-зал	2 000 р./час.
Водительские услуги	1 000 р./час.

Стоимость аренды:

Арендатор	Цена аренды (с НДС и ОПЕХ) за кв. м./год
Ресторан (300 м2)	630\$
Фитнес-центр с бассейном и SPA (2000 м2)	270\$
Почта (150 м2)	215\$
Турагентство (100 м2)	270\$
Химчистка (100 м2)	215\$

Экономические Характеристики

- ▣ Курс \$ - 32 руб.;
- ▣ Стоимость строительства – 1 500 \$/кв.м. – 27 000 000 \$
- ▣ Доход от арендаторов – 810 000\$;
- ▣ Доход со сдачи номеров – 16 308 000\$;
- ▣ ВД – 17 118 000\$;
- ▣ ДВД – 10 594 800\$;
- ▣ ОР – 5 500 000\$;
- ▣ ЧОД – 5 094 800\$;

Экономические характеристики объекта

- ▣ Объем инвестиций – 30 000 000\$;
- ▣ NPV – 218 123\$;
- ▣ IRR – 18%;
- ▣ Простой срок окупаемости – 7 лет;
- ▣ Дисконтированный срок окупаемости – 13 лет;
- ▣ Ставка дисконтирования – 18%;
- ▣ ROI – 17%.

Социально-экономические эффекты

- Рост инвестиционной привлекательности района;
- Рост благополучия в рамках района;
- Большие налоговые отчисления в бюджет;
- Создание условий для формирования конкурентоспособной предпринимательской среды и реализации инновационных бизнес проектов и программ;
- Повышение доступности и качества услуг населению в сфере спорта.

Спасибо за внимание