**Содержание**

Введение…………………………………………………………………...3

Глава 1 Обоснование инвестирования гостиничного комплекса…….4

* 1. Проведение маркетинговых исследований……………………….4

1.2 Обоснование направления деятельности, класса и размера гостиницы.…………………………………………………..……………10

1.3 Описание комплекса, услуги……………………………………….12

* 1. Характеристика гостиничного комплекса. Оснащение номеров 13

Глава 2 Обоснование архитектурно – строительной части объекта…18

2.1 Фундамент…………………………………………………………18

2.2 Стены………………………………………………………………19

2.3 Перекрытия………………………………………………………..20

2.4 Крыша………………………………..…………………………….21

Глава 3 Обоснование инженерно – технических систем здания……..23

3.1 Технико-экономические показатели гостиничного комплекса…..32 Заключение………………………………………………………………34

Библиографический список……………………………………………35

Приложения:

1.Приложение А-«Генеральный план комплекса»

2.Приложение В-«Фасад»

3.Приложение С-«План первого этажа»

4.Приложение D-«План второго этажа»

5.Приложение Е-«Планы номеров»

6.Приложение F-«Разрез»

**Введение**

Гостиничная индустрия в Тверском регионе находится в таком состоянии, когда спрос на данный вид услуг превышает предложение. Само по себе развитие гостиничного хозяйства требует значительных финансовых вложений. Это обстоятельство вызывает появление риска инвестирования (гостиница относится к типу среднесрочно окупаемых предприятий). Состояние развития гостиничного бизнеса имеет значительную дифференциацию даже внутри самого региона. В частности, в Твери переживает упадок, а в Торжке – подъем. Однако следует отметить, что в ближайшие годы планируется увеличение объемов строительства за счет развития туристского бизнеса (Тверской регион позиционирует себя как один из крупнейших туристских центров, проводится политика, способствующая развитию турбизнеса). Так как туризм и гостиничное хозяйство неразрывно связаны между собой, то из этого можно сделать вывод о целесообразности строительства гостиниц. Также следует отметить, что Тверская область является одним из деловых центров центрального региона России.

Для строительства гостиничного комплекса был выбран г. Торжок. На данной территории были выявлены следующие преимущества:

* город расположен в непосредственной близости от трассы Санкт-Петербург-Москва;
* город находится примерно на одинаковом расстоянии между Москвой и Санкт-Петербургом;
* город входит в состав популярного туристского маршрута «Золотое (Пушкинское) кольцо России», а так же в состав других туристских маршрутов, в частности, между Москвой и Санкт-Петербургом;
* промышленные предприятия и администрация города круглогодично бронируют номера в гостиницах;
* в последние годы в городе возросло строительство частных предприятий, персонал которых администрация часто размещает в гостиницах города; также в течение ближайших двух лет в районе города планируется строительство нефтеперерабатывающего завода.

Целью данной работы является проектирование гостиничного комплекса со спектром дополнительных услуг, вместимость которого будет составлять 100 человек.

Для этого будут поставлены следующие задачи:

* оценка целесообразности строительства гостиницы;
* маркетинговое исследование рынка;
* выбор направления деятельности, класса и размера гостиницы;
* обоснование месторасположения комплекса;
* расчет технико-экономических показателей проекта.

**Глава 1 Обоснование инвестирования гостиничного комплекса**

* 1. **Проведение маркетинговых исследований**

Маркетинговые исследования – это совокупность технических приемов изучения рынка, разработки товара (гостиничного комплекса с определенным целевым спектром услуг), а также исследование потребностей конкретных потребителей.

Для обоснования строительства гостиничного комплекса необходимо провести маркетинговые исследования, которые дадут объективную информацию о том насколько целесообразным и эффективным будет результат строительства.

Начинать маркетинговые исследования следует с выбора целевого сегмента. Сегментом называется группа потребителей, объединенным по каким-либо критериям (возраст, демографический признак, покупательная способность и т.п.).

Расположение города в непосредственной близости от трассы предполагает наличие таких потенциальных потребителей как водители и пассажиры автотранспортных средств, перемещающихся по Ленинградскому шоссе. Само расположение города между крупнейшими городами Москвой и Санкт-Петербургом приблизительно на одинаковом расстоянии от обоих (при расчете по времени передвижения) делает Торжок удобным перевалочным пунктом, в том числе для туристов, путешествующих по маршрутам, проходящим в непосредственной близости от города или включающим его.

Сезонность заполнения номерного фонда будет сглажена за счет функционирования гостиницы как мотеля, круглогодичного бронирования номеров предприятиями города для командированных сотрудников.

Таким образом, целевым рынком являются туристы, основным – туристы и приезжие граждане, дополнительным – горожане, потребляющие дополнительные услуги гостиничного комплекса, стратегическим – строители и работники будущего нефтеперерабатывающего завода (в связи с этим возможно расширение и(или) реконструкция здания).

Для эффективного функционирования гостиничного комплекса большое значение имеет его месторасположение.

Строительство гостиничного комплекса в юго-восточной части города, при въезде в город со стороны Москвы, было бы нерентабельным в связи с близким расположением военной вертолетной части и значительной застроенности территории частными домами. Поэтому была выбрана территория северной части города (Ленинградское шоссе) на берегу р. Тверцы. Выбор основан на том, что гостиница будет находиться в 400 м. от трассы Санкт-Петербург-Москва, часть номеров гостиницы будет иметь вид из окна на Тверцу, до центра города можно будет добраться за 10-15 минут, в том числе на общественном транспорте. В двухстах метрах от будущей гостиницы находятся сосновый бор и небольшие «дикие» пляжи на берегу реки (район санатория «Митино»).

Участок под строительство гостиницы представляет собой освоенную территорию, вблизи (на расстоянии около 50м) которой располагаются жилые и недостроенные трехэтажные многоквартирные дома (строительство которых было прекращено в связи с несоответствием экологическим требованиям строительных материалов). Территория под строительство гостиничного комплекса будет занимать незастроенный участок в этой зоне, а также участок, который занят недостроенными домами (данная территория будет полностью выкуплена, недостроенные дома – снесены). Следовательно, вопросы коммунального характера не будут стоять остро и само их решение не потребует значительных материальных вложений.

Само здание гостиницы будет располагаться на расстоянии 70м от реки и приблизительно 50-70м от Ленинградского шоссе, что с одной стороны дает дополнительное эстетическое преимущество, с другой – преимущество транспортного сообщения с самим городом.

В настоящее время в Торжке функционируют 5 гостиниц:

* «Околица», гостиница ООО БизнесСтандарт,
* «Староямская», гостиный двор,
* «Тверца», гостиница ОАО Пожтехника,
* усадьба «Благодать».

Судя по отзывам посетителей, в данных гостиницах обслуживание предоставляется на очень низком уровне - посетители жалуются на низкий ассортимент дополнительных услуг, на несоответствие цены и качества услуг размещения, на обслуживание. Единственная гостиница о которой оставлены положительные отзывы – «Тверца». В Торжке всё больше возрастает потребность в гостинице достойного уровня, не только для размещения автомобилистов, туристов, иногородних работников, но и для проведения конференций, собраний и переговоров.

Таким образом, маркетинговые исследования показали целесообразность строительства гостиничного комплекса.

* 1. **Обоснование направления деятельности, класса и размера гостиницы**

Современная гостиничная индустрия находится на таком этапе, когда все большее значение приобретает специализация гостиницы. Этот этап начался с 90-х гг. 20-го века и продолжается до сих пор. В связи с насыщением рынка происходит все большая сегментация.

Таким образом, для достижения максимального эффекта использования ресурсов гостиничного комплекса, следует выделить целевой сегмент, на который будут ориентированы основные услуги в гостинице.

Исходя из маркетинговых исследований, был выделен основной целевой сегмент – туристы. Соответственно, основным видом деятельности гостиницы будет обеспечение туристов местами для размещения и питания.

Также гостиница будет предоставлять дополнительный широкий спектр услуг для гостей и населения. К таким услугам относятся следующие (присутствующие в гостинице): услуги спорт-бара, бильярда, сауны, спа-салона, ресторана, прачечной, химчистки, конференц-зала (зала для проведения различного рода мероприятий).

Вообще, гостиница – это здание (или комплекс зданий) со сложным круглосуточным технологическим процессом, в котором клиентуре гарантировано предоставление номеров (одного места в номере), а также дополнительных услуг, направленных на комфортное, удобное и безопасное потребление гостиничного продукта.

Классифицировать гостиницы можно по временному признаку: по срокам проживания – для постоянного и временного проживания. Так как наш комплекс создается с ориентацией на туристов, то он будет относиться к гостиницам для временного проживания. Таким образом, наша гостиница будет относиться к так называемым «транзитным», но при этом будет включать элементы гостиниц для отдыха (в связи с наличием дополнительного спектра услуг).

Саму типологию гостиницы, по методике классификации гостиничных предприятий по Брайнеру, нельзя четко определить. Так как по количеству мест сама гостиница относится к типу малой вместимости и ориентирована на туристов, ее можно отнести к гостиницам эконом-класса, но при этом такой тип гостиниц характеризуется ограниченным набором услуг, однако, проектируемый комплекс включает достаточно широкий спектр дополнительных.

При этом гостиницу можно четко классифицировать по следующим критериям:

1. месторасположение: в черте города, на его окраине, вблизи трассы – мотель;
2. продолжительность работы: круглосуточная, круглогодичная;
3. по обеспечению питания: полное обеспечение (завтрак, обед, ужин);
4. продолжительность пребывания: для временного пребывания;
5. по уровню цен: гостиница эконом-класса;
6. по уровню комфорта: высоко комфортная;
7. по вместимости номерного фонда: средней вместимости (к этому типу относятся гостиницы от 100 мест);
8. функциональное назначение: туристская гостиница с широким спектром дополнительных услуг.

Номерной фонд гостиницы состоит из 10 однокомнатных номеров, 23 двухкомнатных и 1 номера класса «люкс».

Общая длина гостиницы будет составлять 42,8, ширина –21,8 м.

Само здание гостиницы проектировалось с ориентацией на категорию «три звезды», однако, рассматривался вариант повышения звездности до четырех, путем реконструкции здания. Большинство показателей соответствует категории «четыре звезды» - например, минимальная площадь одноместного номера, размер холла.

Таким образом, на основании проведенного маркетингового анализа территории, были определены основные направления деятельности, класса и размера гостиницы.

**1.3 Описание комплекса, услуги**

Гостиничный комплекс – это совокупность зданий и сооружений, состоящая из собственно гостиницы и ее корпусов и всех построек на территории, принадлежащей гостинице, а также прочих объектов на данной территории.

Другими словами, в состав рассматриваемого гостиничного комплекса входит гостиница, временная и постоянная стоянки, растительные насаждения. Отдельно выделена зона отдыха.

На первом этаже в гостиничном здании располагаются холл (площадь которого вмещает более 40 человек – вместимость туристского автобуса), зона для регистрации (приемная, «reception»), кабинет администрации, гардероб, туалеты, конференц-зал, бар, ресторан и кухня, прачечная и складские помещения.

На современном этапе развития гостиничного хозяйства и всего гостиничного бизнеса в целом одной из тенденций является создание в гостиницах центров для релаксации (бассейны, в том числе для детей, с гидромассажем, джакузи с водопадом, сауны, фито-бары и т.д.). Большое значение имеет также наличие автостоянки, различных видов кухонь. Для увеличения доходности в состав гостиничного комплекса включают такие объекты как фитнес-центр, кегельбан, концертный зал, боулинг, казино, интернет-кафе и т.д.

Таким образом, гостиничный комплекс кроме предоставления главной услуги – самого гостиничного продукта – будет включать ряд дополнительных.

Обязательным будет наличие ресторана на 48 мест из которых 16 мест будет находится в зоне интернет-кафе. Показатели были рассчитаны на основе занимаемой площади ресторана равной 73 м2, и комфортной площади на проживающего равной 1,6 м2. При расчете, что за одним столом будет находиться до 6-ти человек, количество столов составляет 8. Таким образом общая вместимость составляет 48 мест. Это решение является наиболее оптимальным в связи с тем, что гостиница, находясь в близости от трассы, будет принимать туристов, путешествующих по маршрутам, проходящим мимо города. Решение было принято исходя их того, что туристские автобусы большой вместимости, которые относятся к одному из наиболее распространенных типов, состоят из 45-ти мест в среднем.

С точки зрения обычных потребителей (жителей города) ресторан будет представлять собой место отдыха. Строительство ресторана в городе, даже как самостоятельного предприятия – выгодное вложение капитала, так как окупаемость будет достигается менее чем в течение одного года (срок окупаемости обычных ресторанов средней и крупной вместимости) в связи с нехваткой в городе подобных заведений (по мнению горожан).

В настоящий момент времени Интернет занимает все большее место в нашей жизни, особенно в жизни молодых людей. При этом не все желающие пользоваться глобальной сетью имеют техническую или экономическую возможность провести сеть себе в дом. В таких ситуациях выходом является посещение интернет-кафе, в которых гостям предоставляется возможность как пользоваться данной услугой, так и перекусить.

В Торжке нет бильярдных центров, при этом молодежь готова посещать бильярд (по результатам опросов). То есть строительство в корпусе здания гостиницы бильярдного центра будет не только рентабельным, так как этой услугой будут пользоваться как гости гостиницы, так и горожане, но и не будет иметь конкурентов.

То же самое можно сказать и про спорт-бар, то есть спрос превышает предложение: по словам местных жителей, в городе некуда пойти в свободное время. А совмещение в одном помещении таких составляющих как бар, бильярд, настольный теннис дает дополнительное преимущество.

Таким образом, гостиница представляет собой высококлассный туристско-гостиничный комплекс с большим сектором дополнительных услуг, первоклассным сервисом и дружелюбным персоналом.

Предполагается, что после посещения такой гостиницы туристы ещё не раз посетят данное предприятие.

* 1. **Характеристика гостиничного комплекса. Оснащенность номеров**

Для данного проекта был выбран тип гостиницы мотель. Гостиница будет расположена на берегу реки Тверца, по Ленинградскому шоссе. Она будет иметь категорию 3 звезды, так как с одной стороны, это экономичный вариант, а с другой - комфортабельный.

Номерной фонд гостиницы составляет 52 номеров. Количество койко-мест –108. Этажность гостиницы будет составлять 5 этажа, 4 из которых жилые. На первом этаже будут располагаться общественные зоны, ресторан, бар, администрация и помещения для персонала, конференц-зал. Все остальные этажи – жилые. Номера однокомнатные и двухкомнатные.

Строительство этой гостиницы должно окупиться, так как в Торжке есть только одна гостиница, у которой такое же хорошее месторасположение и перечень услуг. Срок окупаемости данной гостиницы примерно 7-8 лет. Сегмент рынка, на который будет ориентироваться гостиница – туристы и путешественники. Но также в ней могут останавливаться и просто гости города.

Гостиница будет пользоваться спросом, так как в последние годы Торжок привлекает большое количество инвесторов, проводиться большое количество бизнес встреч, сделок, выставок, бизнес - семинаров и т.д.

Место, где расположена гостиница, находится недалеко от центра, но в то же время в прекрасной лесопарковой зоне ,на берегу реки Тверца.

Главным конкурентом нашей гостиницы является «Тверца»

Сравнительная таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Оказываемые услуги | Наш отель | «Тверца» |
| Конферент-зал | + | + |
| Интернет | + | - |
| Камера хранения | + | + |
| Экскурсионное обслуживание | + | - |
| Организация прожажи билетов на всевозможные мероприятия | + | - |
| Прачечная | + | - |
| Охраняемая стоянка | + | + |
| Прокат лодок | + | + |
| Оснащенный пляж | + | - |
| Ресторан,бар | + | + |
| Летнее кафе | + | - |
| Сауна | + | - |
| Рыбная ловля | + |  |
| Доставка в номер корреспонденции | + | + |
| Спорт-бар | + | - |
| Вызов такси | + | + |
| Трансфертное обслуживание | + | + |
| Разгрузка, загрузка и доставка багажа в номер | + |  |

Из таблицы видно, что «Тверь Парк Отель» является реальным конкурентом, имеющий очень широкий набор услуг. Конкурентом он является также исходя из географического положения, а именно своей близости к центру города, расположением на берегу Волги. Однако по критерию цены «Тверь Парк Отель» более дорогой.

Возникает желание сравнить комплектацию номеров в отелях.

Номера оснащены оборудованием, которое отличается по количеству в зависимости от категории того или иного номера.

Сравнительная таблица 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Критерий номера | Комплектация | Наш отель | «Тверь Парк Отель» |
| Однокомнатный | 1. Раковина 2. Душевая кабина 3. Унитаз 4. Шкаф 5. Комод 6. ТВ со спутниковым телевидением 7. Кровать 8. Кресло 9. 2 тумбочки 10. Торшер 11. Телефон 12. Мини-бар | +  +  + + + +  + +  + +  +  + | +  +  +  -  +  +  +  -  +  -  +  - |
| Двухкомнатный | 1. Раковина 2. Душевая кабина 3. Унитаз 4. Шкаф 5. Комод 6. ТВ со спутниковым телевидением 7. Кровать 8. Кресло 9. 2 дивана 10. 2 тумбочки 11. Телефон 12. Ковер 13. Торшер 14. Мини-бар | +  + + + + +  + +  + + + + + + | + + + + + +  + -  + + + - +  - |
| Номер-люкс | 1. Раковина 2. Душевая кабина 3. Унитаз 4. 2 шкафа 5. 2 комода 6. 2 ТВ со спутниковым телевидением 7. Кровать 8. 2 дивана 9. 3 кресла 10. 2 тумбочки 11. 2 телефона 12. Ковер 13. 2 торшера 14. 2 мини-бара | +  + + + + +   + + +  + + + +  + | + + + + + +  + + +  + + + -  - |

Номера в отелях похожи своей комплектацией, но номера в нашем отеле оснащены разнообразнее.