

Київський національний торговельно-економічний університет
Кафедра готельно-ресторанного бізнесу

ВИПУСКНИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПРОЕКТ

на тему:

**ПРОЕКТ МОТЕЛЮ 3* НА 50 МІСЦЬ У С.
НОВОСІЛКИ КИЄВО-СВЯТОШИНСЬКОГО РАЙОНУ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛ.**

Студентки 2 курсу, 7-м групи

спеціальності 241
«Готельно-ресторанна справа»
спеціалізації «Готельна і
ресторанна справа»

Науковий керівник
к.е.н., доцент

Науковий консультант
к.т.н., доцент

Науковий консультант
д.т.н., професор

Гарант освітньої програми
д.е.н., професор

Осадча Ольга
Володимирівна

Бойко Маргарита
Григорівна

Расулов Рамис
Асімович

Гніцевич Вікторія
Альбертівна

Босовська Мирослава
Великсівна

Київ 2019

ВСТУП

Актуальність даної випускної роботи обумовлена поширенням напрямку екологічного ведення готельного бізнесу най країні. Об'єктивна реальність забруднення навколишнього середовища тягне за собою введення екологічних стандартів виробництва та господарської діяльності, повернення уваги громадськості до проблем екології, популяризацію здорового способу життя. Для сфери туризму і гостинності це має особливе значення і виражено в окремому напрямку - екологічному туризмі.

Проблемам розвитку екологізації туристичної діяльності приділяють увагу як вітчизняні (М. Бойко, Х. Роглев, А. Дроздов, А. Таксанов, Г. Білявський, Л. Мельник, В. Шевчук та інші), так і закордонні вчені (Ф. Котлер, У. Демінг, Д. Крамер, К. Рохлітц). Деякі готелі та готельні мережі сприймають стабільність більш серйозно, ніж інші, але промисловість в цілому, безумовно, стала зеленішою в останні роки. Сучасні еко-готелі повинні слідувати основним принципам раціонального ведення готельного господарства - на основі максимізації вигоди і мінімізації витрат. Ці принципи, і в той же час основні принципи екології як наукового підходу і як глобального руху, спрямовані на збереження навколишнього середовища і забезпечення сталого розвитку концепції. Готелі надають позитивний або негативний вплив на їх місце розташування і навколишнє населення. Відповідно, еко-готелі діють таким чином, що вони зберігають чистоту навколишнього середовища і покращують його якість, підвищують рівень задоволеності. Екологічно більш свідомі гості і усвідомлене використання ресурсів в сукупності допомагає просувати концепцію сталого розвитку туризму. Розвиток деяких готелів в області екологічного туризму означає збереження природного середовища та добробут місцевих жителів завдяки екологічно-відповідальному туризму.

Готель — засіб розміщення, який має номерний фонд, службу приймання, інші служби, які забезпечують надавання готельних послуг, згідно з класифікацією у ДСТУ 4527:2006. Еко-готелі — це готелі та готельні

комплекси, бази відпочинку, курорти, які досягли значних результатів щодо зменшення свого негативного впливу на навколишнє середовище. Серед інструментів, що регламентують діяльність еко-готелів, — міжнародний стандарт ISO 14001, а також програми сертифікації, наприклад: «Green key», «Green hotel». При розгляді географічних ознак екологічних готелів можна зробити висновок про те, що більшість еко-готелів проектуються і функціонують в заміській зоні, а також в безпосередній близькості або на території заповідників і національних парків, наповнених унікальними рекреаційними і природними багатствами: мінеральними водами, термальними джерелами, лікувальними грязями, ендемічними представниками флори і фауни. Але зустрічаються еко-готелі, розташовані в містах.

Темою випускного кваліфікаційного проекту є «Проект готелю 3* на 80 місць в Пущі-Водіці».

Метою випускного кваліфікаційного проекту є проектування еко-готелю за результатами аналізу маркетингових, екологічних, економічних, виробничих факторів та з урахуванням екологічних, інженерних та економічних вимог.

Завдання проекту, визначені відповідно до поставленої мети:

- обґрунтувати місце розміщення еко-готелю, провести аналіз потенційних цільових груп споживачів;
- обґрунтувати функціональні характеристики готелю, розробити загальну та сервісну концепцію готелю, концепцію закладів ресторанного господарства;
- вибрати форму будівлі та поверховість, визначити інженерно-будівельне рішення об'єкта і розробити пропозиції щодо дизайну готелю;
- розробити експлікацію житлових поверхів готелю та експлікацію приймально-вестибюльної групи приміщень;

- розрахувати експлуатаційні показники проекту та кошторис будівництва;
- розробити прогноз результатів фінансової діяльності закладу, виходячи з потреб забезпечення необхідного соціального і виробничого розвитку.

Об'єкт дослідження – процес проектування об'єкта готельного бізнесу.

Предмет дослідження – теоретичні, методичні та прикладні засади проектування об'єкта готельного бізнесу.

Методологічну основу дослідження складають системний, структурно-функціональний, порівняльний, формально-логічний, статистичний та інші загальні і спеціальні наукові методи.

Практичне значення отриманих результатів полягає в можливості їх застосування для покращення здійснення проектування еко-готелю, розроблення концепції та управління господарською діяльністю підприємства.

Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативні акти, що регламентують роботу готельних підприємств та закладів ресторанного господарства, закони України, наукові видання вітчизняних та іноземних авторів, матеріали періодичного друку, статистичні дані та інтернет-ресурси. Розрахунки проведені на основі навчального посібника «HoReCa: готелі».

РОЗДІЛ 1. КОНЦЕПЦІЯ. ОРГАНІЗАЦІЯ. СЕРВІС

1.1. Локація

Для визначення локації екологічного готелю нами було дотримано основної вимоги щодо географічних ознак, а саме: проектування і функціонування в заміській зоні, а також в безпосередній близькості або на території заповідників і національних парків, наповнених унікальними рекреаційними і природними багатствами: мінеральними водами, термальними джерелами, лікувальними грязями, ендемічними представниками флори і фауни. Слід зазначити, що зустрічаються еко-готелі, розташовані в містах.

Перспективним місцем розташування еко-готелю є історична місцевість та кліматичний курорт міста Києва — Пуща-Водиця, що знаходиться у північно-західній частині Києва, в межах Оболонського району, розташована переважно у соснових лісах (приблизно 70 %). Назву місцевість отримала від слова «пуща», тобто густий, непрохідний ліс, і невеличкої річки Водиці, яка вже не існує.

Проектований готель 3* на 80 місць планується побудувати по вулиці Курортній місцевості Пуща-Водиця, Оболонського району міста Києва, яка пролягає від вулиці Міської, що в свою чергу прилягає до Великої кільцевої дороги та Гостомельського шосе (рис. 1.1). Такий вибір розташування готельного підприємства обумовлений тим, що:

- локація готелю знаходиться біля Пуща-Водицького курортного лісопарку — парк є частиною великого лісового масиву (Пуща-Водицький ліс). Загальна площа — 11,73 га. В парку є дитячі і спортивні майданчики, естрада. На березі впорядкованих ставків, що утворені в руслі річки Котурки — пляжі. Сполучається з містом трамвайною лінією (прокладена 1904 року);

- на території Пущі-Водиці налічується понад п'ятнадцяти будинків, які відносять до пам'яток архітектури. Найвідоміші з них: Адміністративний будинок, Блакитна дача, Дача Якова Каплера;
- курсує екскурсійний трамвайний маршрут (Контрактова Площа — Пуща-Водиця);
- зручні під'їзні шляхи до закладу, що проектується;
- відсутність засобів розміщення типу еко-готель.

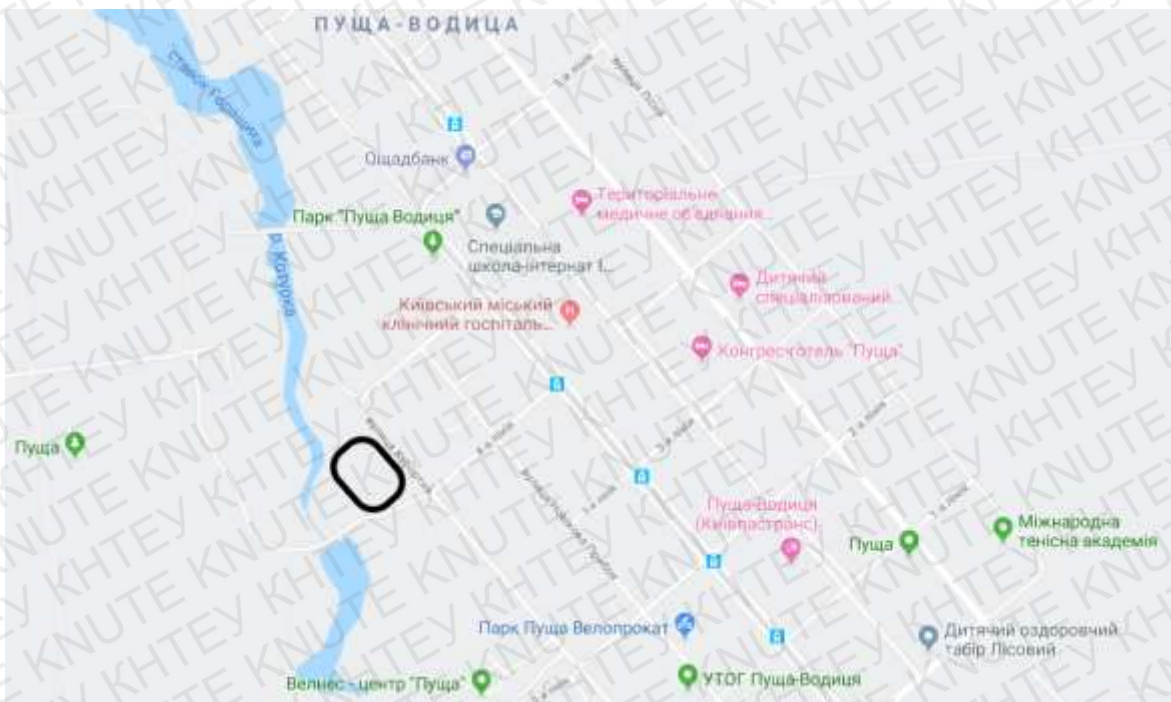


Рис. 1.1. Локація проектного готелю 3 на 80 місць*

Для розроблення концептуальних засад проектного готелю «Quiet River» 3* на 80 місць проаналізуємо конкурентну ситуацію, яка складалася на ринку готельних послуг в досліджуваній локації, дані зводимо у таблиці 1.1.

Функціональні характеристики підприємств готельного господарства в локації Пуща-Водиця

№ пор.	Назва закладу розміщення, категорія, адреса	Кількість номерів	Кількість місць	Інфраструктурна характеристика об'єкту
1	Конгрес-готель «Пуща»*** м. Київ, Пуща-Водиця, вул. М.Юнкерова, 20	165 номерів	300 місць	Дві окремі будівлі. Перший корпус готелю – 5 поверхів, 133 номери, у другому люкс - корпусі – 3 поверхи, 32 номери. Конгрес-центр «Сан-Маріно» - 685 кв.м, 9 конференц-залів, основний зал - до 300 місць (263 кв.м), 2 переговорні кімнати і конференц-зал в другому корпусі. Ресторан «Аристократ» на 270 місць і тераса на 60 місць, 2 бари, відкритий літній майданчик. SPA: римська сауна, фінська сауна, міні-басейн, душ вражень.
2	Спортивно-Готельний комплекс Пуща Водиця**, колишній «Сокіл», м.Київ, Пуща-Водиця, вул. Квітки Цісик, 54	19 номерів	35 місць	Окрема будівля, 2 поверхи, ресторан змішаної кухні, криті тенісні корти і крита спортивна площадка.
3	Санаторний комплекс "Пуща-Озерна"*** м.Київ, Пуща-Водиця, вул. 14-та лінія	111 номери	226 місць	4 спальні корпуси, лікувально-діагностичне відділення, ресторан, банкетний зал, критий басейн, спортивний корпус, бует мінеральних вод, відкриті спортивні майданчики, тенісні корти, дитячий майданчик, піщаний пляж і човнова станція, лісопарк, конференц-зал на 450 місць.
4	Готель «Дніпро»*** м.Київ, Пуща-Водиця, вул. Юнкерова, 47	18 номерів	38 місць	Готель, 4 поверхи, ресторан, конференц-зал, дитячий майданчик, автостоянка, тенісний корт
5	Військовий санаторій «Пуща-Водиця»***	132 номери	250 місця	Два двоповерхових корпуси, басейн, перукарня, бібліотека з читальним залом, кіноконцертний зал, тенісний корт, волейбольний майданчик, тренажерний зал, більярд, сауна.
6	Дитячо-оздоровчий табір «Лідер»** м.Київ, Пуща-Водиця, вул. Юнкерова, 16	46 номерів	200 місць	Два окремих двоповерхових корпуси. Актівий зал, конференц-зал, ресторан, інформаційні кімнати, басейн, сауна.

Аналізуючи табл. 1.1 робимо висновок, що на досліджуваній території конкурентне середовище формують 6 засобів розміщення, чотири з яких готелі категорії ***, два готелі малої та великої місткості та два санаторних комплекси середньої місткості. Відомо, що на господарську діяльність готелю впливає діяльність прямих конкурентів, тому, для більш детальної оцінки, у таблиці 1.2 представлено результати оцінки конкурентів.

Таблиця 1.2

Результати оцінки конкурентів готелю, що проектується

Показники	Конкуренти			
	Конгрес-готель «Пуца»	Санаторний комплекс "Пуца-Озерна"	Готель «Дніпро»	Військовий санаторій «Пуца-Водиця»
Місце розташування	3,5	5	4	4
Транспортна доступність	4	4	4	4
Екстер'єр та інтер'єр	5	3	5	3
Якість обслуговування	4	3	4	3
Асортимент додаткових послуг	5	4	4	5
Рівень ресторанного обслуговування	4	3,5	4	3,5
Система бронювання	4	2	4	3,5
Вартість проживання, цінні знижки, програма лояльності	3,5	4	4,5	4
Рівень безпеки туристів	5	5	5	5
Середній бал	4,2	3,7	4,3	3,9

Аналіз вищевказаних засобів розміщення проводився на підставі даних з анкетування та відгуків користувачів готельних послуг у період з травня по середину червня 2019 року, а також дослідження відношення якості основних та додаткових послуг до зірковості та типу даних засобів розміщення. Враховуючи всі переваги та недоліки існуючих готельних підприємств до проектування прийнято готель категорії 3* на 80 місць.

1.2. Функціональні характеристики

Для успішного функціонування та просування основних та додаткових послуг проєктованого готелю слід визначити потенційних споживачів за результатами їх сегментації. Сегментація споживачів готельних послуг — важливий елемент при виборі маркетингової стратегії.

Для сегментування потенційних споживачів готельного господарства необхідно користуватися наступними ознаками сегментації:

- демографічна (вік, стать, освіта, дохід);
- географічна (країна, регіон);
- психографічна (стиль життя, соціальний стан, особисті якості);
- поведінкова (відношення до наданих послуг).

Для відбору основних аспектів маркетингової стратегії проєктованого готелю використано первинну маркетингову інформацію досліджуваних підприємств – конкурентів та відомих еко-готелів України (готель «FriendHouse», готель «Хутір Тихий») та здійснено сегментацію потенційних споживачів проєктованого готелю (Таблиця 1.3).

Таблиця 1.3

Ознаки для сегментації споживачів підприємств готельного господарства

Характеристика споживчого сегмента	Сегменти споживачів готельних послуг
Вік	<ul style="list-style-type: none"> – діти – молодь – середнього віку – похилого віку
Стать	<ul style="list-style-type: none"> – чоловіки – жінки
Сімейний стан	<ul style="list-style-type: none"> – неодружені – сім'ї без дітей – сім'ї з дітьми
Громадянство	<ul style="list-style-type: none"> – громадяни України – іноземні громадяни
Рівень доходу	<ul style="list-style-type: none"> – середній клас – заможні
Зайнятість	<ul style="list-style-type: none"> – підприємці – державні діячі

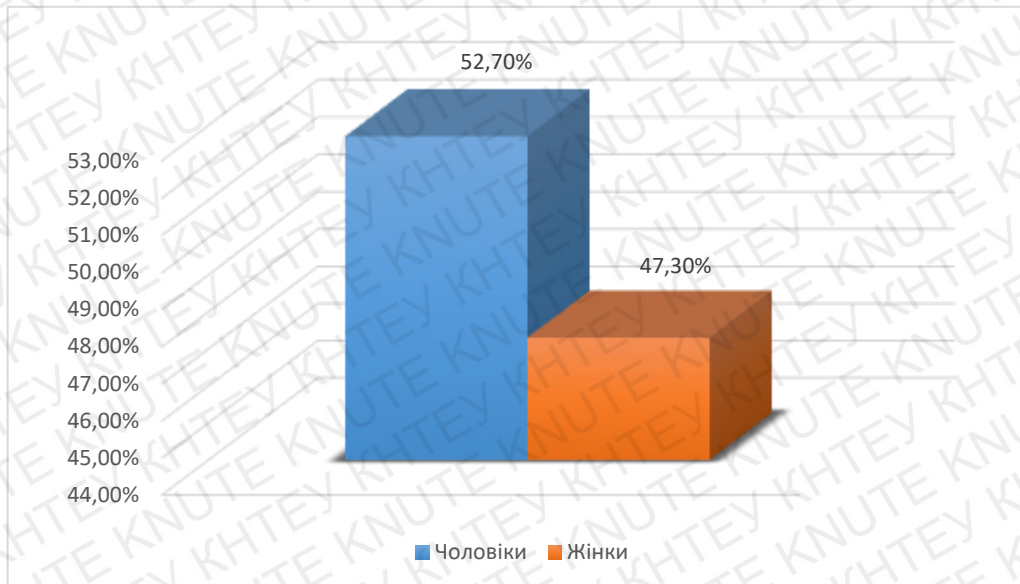
Продовження таблиці 1.3

Характеристика споживчого сегмента	Сегменти споживачів готельних послуг
Зайнятість	<ul style="list-style-type: none"> – керівники середньої та високої ланки управління – студенти – пенсіонери
Тривалість перебування	<ul style="list-style-type: none"> – 1 доба – 2-6 діб – 7-10 діб – понад 10 діб
Мета подорожі	<ul style="list-style-type: none"> – бізнес-поїздка – відпочинок
Зацікавленість «зеленим» туризмом	<ul style="list-style-type: none"> – зацікавлені, ведуть екологічно-спрямований стиль життя – зацікавлені, не ведуть екологічно-спрямований стиль життя – не зацікавлені

Результати дослідження потенційних споживачів наведено нижче:

Сегментація споживачів за гендерною ознакою (рис. 1.2).

Рис.

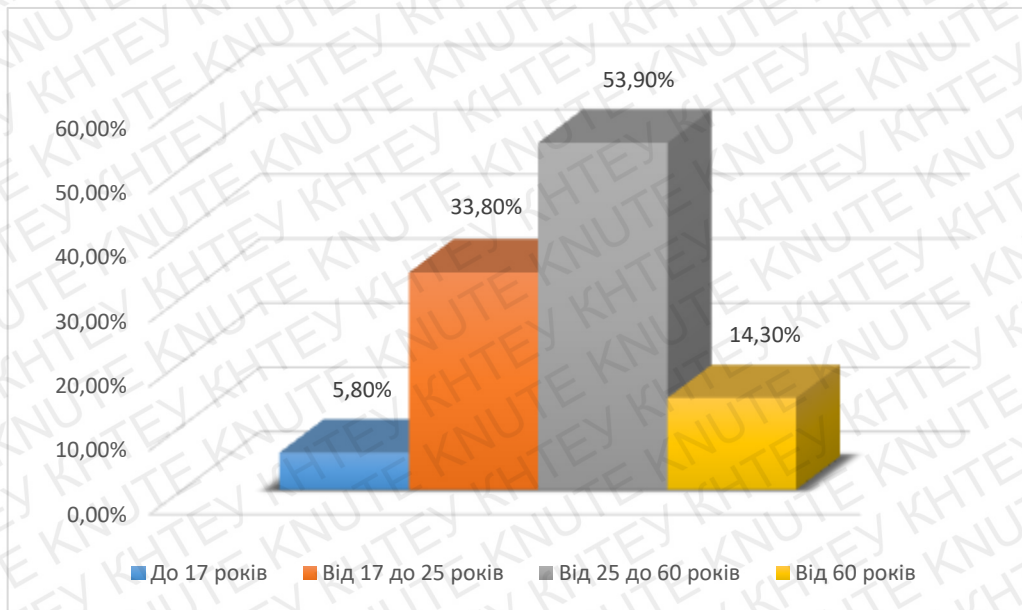


1.2.

Розподіл потенційних споживачів проєктованого готелю за гендерною ознакою

Сегментація споживачів за віком (рис.1.3).

Рис.



1.3.

Розподіл споживачів проектного готелю за віком

Сегментація споживачів за рівнем доходу (рис. 1.4).

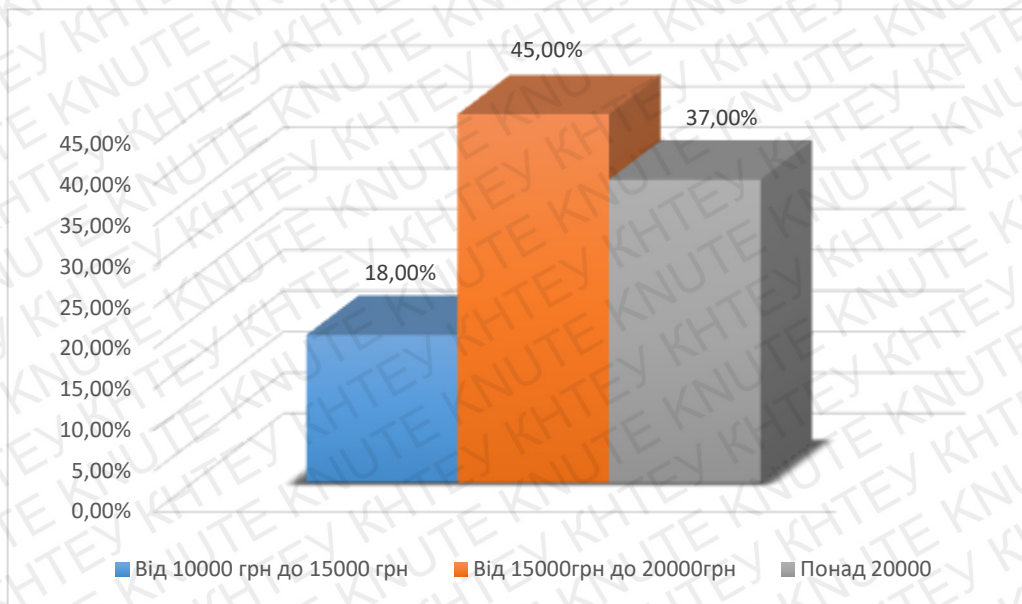
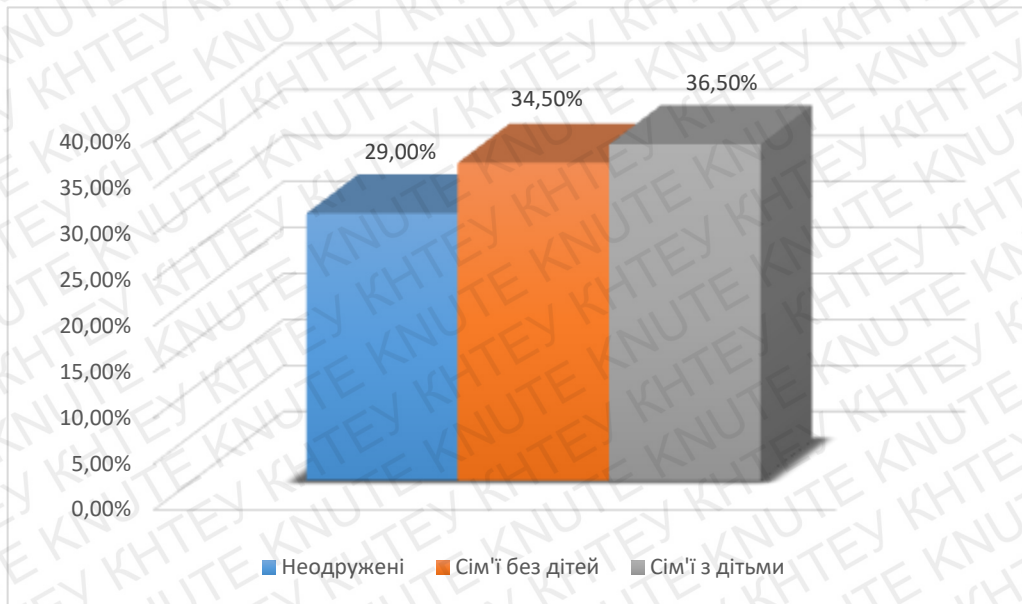


Рис. 1.4. Розподіл потенційних споживачів проектного готелю за рівнем доходів

Сегментація споживачів за сімейним станом (рис. 1.5).

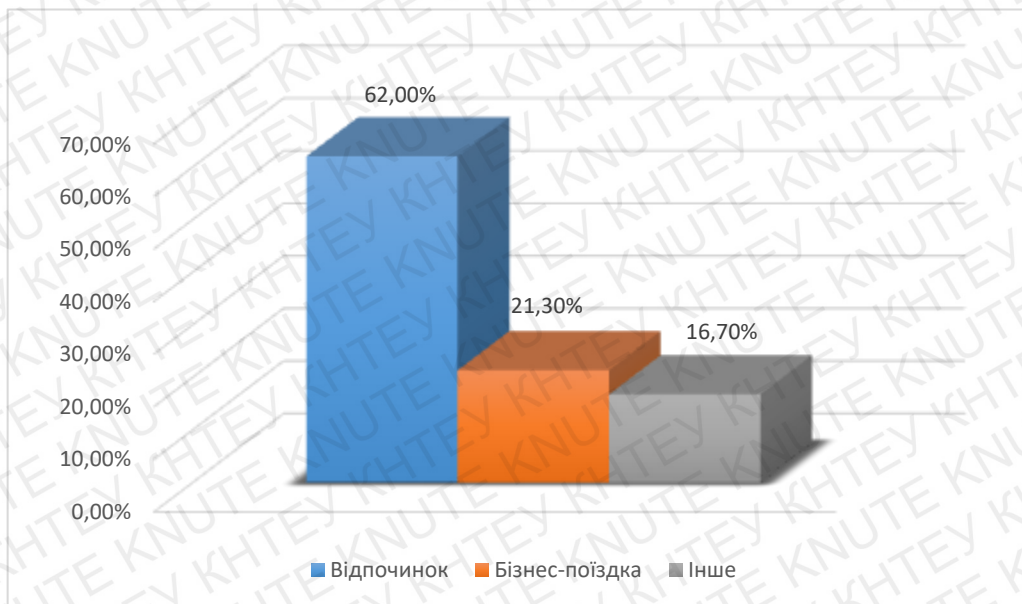
Рис.



Розподіл потенційних споживачів проектного готелю за сімейним станом

Сегментація споживачів за метою перебування (рис. 1.6).

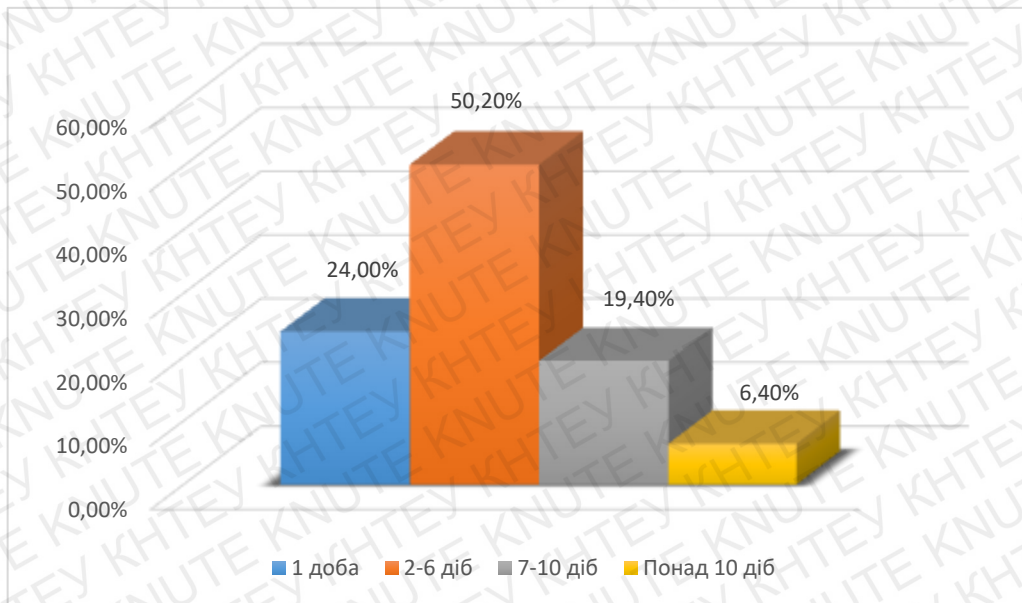
Рис.



Розподіл потенційних споживачів проектного готелю за метою поїздки

Сегментація споживачів за тривалістю перебування (рис. 1.7).

Рис.

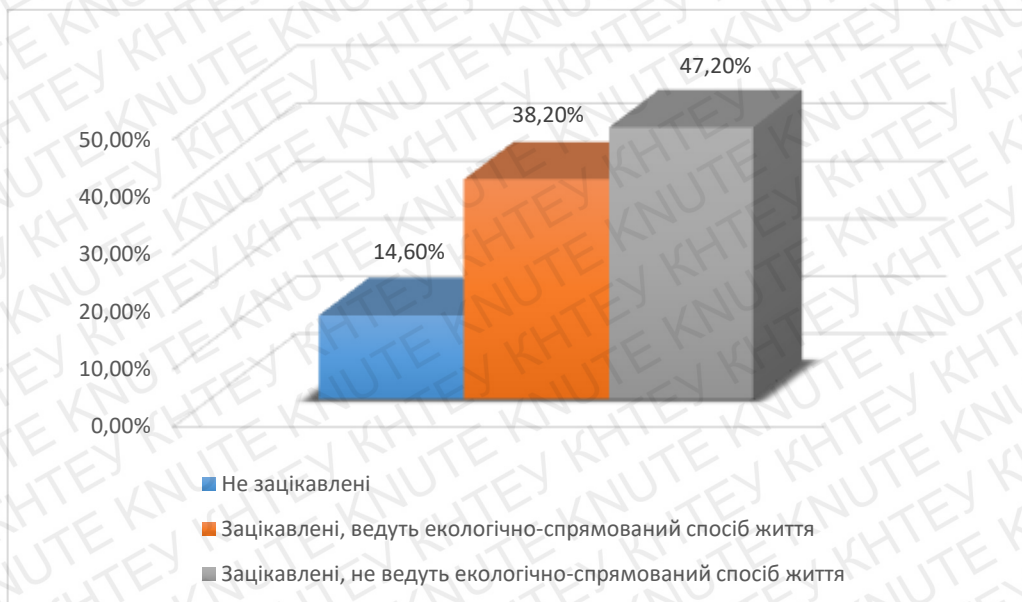


1.7.

Розподіл потенційних споживачів проєктованого готелю за тривалістю перебування

Сегментація споживачів за зацікавленістю еко-напрямком (рис. 1.8).

Рис.



1.8.

Розподіл потенційних споживачів проєктованого готелю за зацікавленістю еко-напрямком

За результатами сегментації потенційних споживачів проєктованого готелю є змога підвести підсумок, що цільовий ринок готелю – сімейні люди середнього віку, для яких характерні:

- середній та високий рівень заробітку;
- період перебування до 7 днів;
- мета поїздки – відпочинок;
- зацікавленість в еко-напрямку.

Виходячи з результатів аналізу потенційних конкурентів та визначення цільового споживача готельних послуг проєктованого закладу, можна зробити висновок, що проєктування еко-готелю *** в історичній та курортній місцевості Пуца-водиця є доцільним. Реалізація концепції готелю дасть змогу:

- привернути увагу до проблем екології в сфері гостинності ;
- підвищити інвестиційну привабливість місцевості Пуца-Водиця;
- збільшити кількість робочих місць;
- сформувати конкурентоспроможні послуги в сегменті «зеленого» туризму.

Позиціонування проєктованого готелю як еко-готелю дасть змогу:

- функціонування за принципом збереження умов для комфортного проживання гостей, але зі скороченням витрат, економією води та електрики;
- співпраці та колаборацій з різноманітними екологічними фондами Києва та України в цілому, наприклад: «No waste Ukraine»;
- переробляти відходи та використовувати ресурси вторинно.

Отже, на основі дослідження локації проєктованого готелю, вивчення стану підприємств-конкурентів та цільового ринку споживачів визначено основну концепцію діяльності (табл. 1.4).

Таблиця 1.4

Концептуальне рішення готелю «Quiet River» *, м. Київ**

Ознаки концепції		Характеристика ознак		
Характеристика місця розташування				
Країна (місце) розташування		Україна		
Адміністративний вид території		Місто Київ		
Адміністративний район населеного пункту (території)		Оболонський район (історична місцевість Пуща-Водиця)		
Адреса розташування готелю		вул. Федора Максименка		
Система проживання і харчування		Розміщення, харчування а також користування додатковими послугами		
Тип підприємства		Готель		
Категорія		3*		
Кадровий склад		<ol style="list-style-type: none"> 1. Керівник підприємства 2. Керівники підрозділів 3. Спеціалісти 4. Обслуговуючий персонал 5. Технічний персонал 		
Система управління		Лінійно-функціональна		
Стиль управління		Демократичний		
Цільовий сегмент споживачів		Сімейні люди та молодь		
Спосіб організації та взаємозв'язку всіх груп приміщень		Блочний		
Розміщення				
Вид		Готельне підприємство		
Рівень комфорту		Готель ***		
Місткість		46 номерів (80 місць)		
Категорії номерів	Стандарт одномісний	Стандарт двомісний	Люкс	Апартамент
Кількість номерів	12	31	2	1
Дизайнерський стиль	Скандинавський	Скандинавський	Скандинавський	Скандинавський
Харчування				
Тип закладів		Ресторан		Лобі-бар
Організація харчування		Вільний вибір, шведська лінія		Вільний вибір
Кількість місць		60		6
Режим роботи		7.00-22.00 (Без вихідних)		12.00-02.00(Без вихідних)
Форма обслуговування		Часткове обслуговування (за участю офіціантів)		Часткове обслуговування (за участю офіціантів, бармена)
Дизайнерський стиль		Скандинавський		Скандинавський

Продовження таблиці 1.4

Ознаки концепції		Характеристика ознак	
Побутове обслуговування			
Тип	Пральня, хімчистка		
Режим роботи	7.00-19.00 (понеділок, середа, п'ятниця)		
Дизайнерський стиль	Скандинавський		
Бізнес-послуги			
Тип	Кімната переговорів		
Режим роботи	Цілодобово		
Дизайнерський стиль	Скандинавський		
Рекреаційні послуги			
Тип	Тренажерна зала	Спортивна площадка	Масажний салон
Режим роботи	7.00-19.00 (без вихідних)	Цілодобово (без вихідних)	11.00-20.00 (понеділок, четвер-вихідний)
Торгівля			
Тип	Призначення		Режим роботи
Магазин-бутик	Реалізація товарів з натуральної сировини(екологічні), меду власного виробництва та товарів повсякденного використання		10.00-21.00 (без вихідних)

Виходячи з інформації про сегменти споживачів готелю, конкурентного становища та самої концепції проводимо SWOT аналіз підприємства для оцінки внутрішніх та зовнішніх факторів, які впливають на подальший розвиток підприємства (табл. 1.5).

SWOT-аналіз дає змогу визначити, що готель володіє такими перевагами: цікава концепція, розміщення в кліматичному курорті м.Києва, відносно невелика конкуренція, наявність висококваліфікованих кадрів, розвинута маркетингова стратегія та високий рівень лояльності. Проте, малий асортимент додаткових послуг та спрямованість на відносно вузький асортимент споживачів послаблює позицію підприємства на ринку.

Можливості готелю націлені на розширення асортименту додаткових послуг, використання засобів скорочення відходів та повторного використання ресурсів а також привернення уваги споживачів до проблем

екології. Загрози підприємства зумовлені нестабільною політичною, соціальною та економічною ситуацією в Україні.

Таблиця 1.5

SWOT-аналіз проєктованого еко-готелю

<p>Сильні сторони (s)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Розташування в історичній місцевості та кліматичному курорті м.Києва; - Розвинута транспортна доступність; - Цікава концепція, відсутність готельних підприємств даної концепції в Пущі-Водиці; - Відповідність служб готелю державним та міжнародним вимогам; - Високий рівень кваліфікації персоналу; - Невелика кількість конкурентів; - Політика збереження ресурсів та захисту навколишнього середовища; - Високий рівень лояльності та маркетингу; - Ріст інтересу споживачів до питань екології та екологічно-направленого стилю життя. 	<p>Слабкі сторони (w)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Невеликий асортимент додаткових послуг; - Затрати на навчання персоналу; - Спрямованість на вузький сегмент споживачів; - Високі першочергові затрати на екологічні системи енергопостачання; - Високі первинні затрати на маркетинг.
<p>Можливості (o)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Співпраця та колаборації з екологічними фондами України; - Скорочення витрат на комунальні послуги завдяки системам енергопостачання та енергозбереження; - Привернення уваги споживачів до проблем екології та побудова маркетингової політики на цій основі; - Встановлення засобів сортування сміття; - Часткова відмова від пластику; - Можливість розміщення гостей с домашніми тваринами; - Розширення спектру додаткових послуг. 	<p>Загрози (t)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Внутрішньо та зовнішньо-політичні економічні чинники; - Посилення конкуренції; - Зміна законодавства, ріст податкообкладання; - Зміна потоку вітчизняних та іноземних туристів в менший бік.

1.3. Концептуальний стиль та атмосфера

Концептуальне рішення готелю – це початкова стадія проєктування з визначенням місії, цілі господарської діяльності, функціональних параметрів об'єкта, які в свою чергу є основою подальших стадій проєктування для

успішної реалізації проекту. Концептуальний готель – це засіб розміщення з інноваційною складовою цілісного оформлення за певною тематикою, що відрізняє його від «класичного» готелю і надає готельні послуги з тимчасового проживання з обов’язковим обслуговуванням.

Мета господарської діяльності еко-готелю – надання комплексу основних та додаткових послуг українським та іноземним туристам на професійному рівні з дотриманням всіх стандартів обслуговування, скорочення витрат ресурсів та їх вторинне використання, застосування технологій енергозбереження та дбайливе відношення до навколишнього середовища.

Місія проєктованого готелю– дбати про споживачів та природу.

Цілі готелю формуємо за технологією SMART (табл. 1.6).

Таблиця 1.6

Smart-цілі готелю

Конкретність (specific)	<ul style="list-style-type: none"> Надавати гостям найякісніші послуги з розміщення та харчування; Надавати все необхідне для задоволення і комфорту гостя під час перебування в готелі; Брати участь у піклуванні про навколишнє середовище, брати участь у заходах для підтримання екології.
Вимірюваність (measurable)	<ul style="list-style-type: none"> Досягти збільшення рівня прибутку готелю на 10% кожні 4 місяці завдяки програмам лояльності, рекламі та продажу додаткових послуг.
Досяжність (assignable)	<ul style="list-style-type: none"> Гарантувати високий рівень безпеки майна і здоров’я споживачів готелю, тим самим підвищити їх лояльність; Підвищити ефективність роботи служб готелю – організація «дисципліни персоналу»; Налагодити маркетингову систему готелю. Використовувати декілька різновидів реклами (інтернет та зовнішню рекламу для більшої впізнаваності бренду готелю та збільшення потоку гостей.
Реалістичність (realistic)	<ul style="list-style-type: none"> Забезпечити комфортні та безпечні умови праці для співробітників; Забезпечувати постійний професійний ріст всіх співробітників готелю завдяки додатковим курсам та лекціям для підвищення кваліфікації; Постійно підтримувати готель у найкращому стані.

Продовження таблиці 1.6

Обмеженість у часі (time-related)	<ul style="list-style-type: none"> • Зробити бренд готелю впізнаваним серед споживачів протягом року; • Повністю налагодити систему лояльності протягом першого місяця; • Досягти 10% постійних гостей серед споживачів протягом року.
--------------------------------------	---

Для проєктованого готелю обрано наймінг «Quiet River» (еко-готель «тиха річка»). Така назва обумовлена розташуванням проєктованого готелю поблизу річки Котурки та Пуща-Водицького курортного лісопарку. Логотип готелю наведено на рис. 1.9.

В готелі також планується використовувати системи аромаркетингу. Представлена система буде використовуватися у приймально-вестибюльній групі (аромати цитрусових та ванілі), лобі-барі (аромати деревини та віскі) та в залі ресторану (свіжий огірок та цитрусові).



Quiet River Hotel

Рис. 1.9. Логотип проєктованого готелю

Виходячи з концепції, наймінгу, місії та цілей готелю «Quiet River» сформовано політику підприємства (Додаток А), основні аспекти якої безпосередньо інтегровано у назву готелю.

Для підтвердження статусу «еко» готелю «Quiet River» націлений на отримання сертифікату «Green Key». Програма Green Key є одним із п'яти проектів міжнародної недержавної, незалежної організації Foundation for Environmental Education, яка розміщена в Данії. Сьогодні саме Green Key займається найактивніше екологічною сертифікацією підприємств готельного господарства в Україні. До основних показників, які характеризують екологічність підприємств готельного господарства, відносять:

- споживання води;
- споживання енергії;
- атмосферні викиди, спричинені споживанням енергії;
- використання природних ресурсів (вплив на довкілля, спричинений обсягом спожитого паперу, канцелярського приладдя, мийних засобів, обладнання та інших матеріалів; структура використання відновлюваних/невідновлюваних ресурсів, використанням сировини);
- вплив хімічних засобів на довкілля та здоров'я;
- викиди у воду;
- обсяг відходів.

В готелі «Quiet River» планується впровадження таких заходів та технологій:

- встановлення баків для сортування сміття;
- використання нетоксичних мийних засобів та прального порошку;
- виготовлення на 100% з бавовни рушників і напірників;
- обмеження паління на території підприємства готельного господарства;
- використання відновлюваних джерел енергії;
- устаткування та предмети декору із переробленого пластику;

- можливість гостей відмовитись від заміни використаних рушників для економії споживання води;
- енергоощадне освітлення;
- повторне використання води з кухні ресторану, номерів та інших приміщень для саду та ландшафтного дизайну;
- бджолина ферма на даху готелю.

Використання вищеперерахованих заходів та систем дозволять підтвердити статус еко-готелю та отримати сертифікат «Green Key».

1.4. Сервісна концепція

Бронювання. Дистрибуція (Reservation. Distribution)

Бронювання – це попереднє замовлення місць і номерів у готелі. З цього процесу починається обслуговування гостей в готелі. «Quiet River» є готелем малої потужності (80 місць), тому необхідність в відділі бронювання не є доцільною а бронюванням номерів буде займатися черговий менеджер. Бронювання номерів та додаткових послуг у готелі «Quiet River» буде можливим за допомогою сайту готелю, через системи альтернативного інтернет-бронювання (ADS), як Booking.com та Hotels24.ua та ін., або безпосередньо через службу бронювання готелю. Найзручнішим засобом бронювання номеру готелю є сайт готелю, оскільки можна буде швидко обрати номер, вказати дату та час заїзду та дату виїзду, забронювати додаткові послуги тощо.

Враховуючи сучасні тенденції у сфері гостинності та конкуренцію, що посилюється, підвищується необхідність забезпечення оперативності і точності роботи персоналу та готелю в цілому. Рішення даної проблеми можливе лише за рахунок впровадження систем автоматизації роботи готелю, тобто впровадження Автоматизованих Систем Управління (АСУ) готелем (в англійському варіанті - Property Management System (PMS)). З початку функціонування готелю «Quiet River» та старту реалізації основних

та додаткових послуг передбачається підключення до системи– «Servio». Вибір цієї системи серед широкого переліку інших обумовлений тим, що система «Servio» розроблена з урахуванням всіх потреб готелю, допомагає налагодити бізнес-процеси, ефективно витратити всі наявні ресурси, мінімізувати витрати, оптимізувати роботу персоналу та отримати максимальний прибуток. Програмне забезпечення підходить для готелів будь-якого масштабу і складності. Функціональні можливості та інтерфейс системи наведено у додатку Б.

Реєстрація. Розміщення. Виселення (Check-In. Accomodation. Check-Out)

Для організації реєстрації та розміщення гостя в готелі «Quiet River» запроєктоване функціонування однойменну службу або Reception. В етап приймання гостей входить: зустріч гостя, оформлення документів, проведення до номера, надання інформації про додаткові послуги.

Реєстрацію та розміщення споживачів буде здійснювати черговий адміністратор, який перевіряє документи та інформацію про гостя, чи здійснював він попереднє бронювання. Адміністратор інформує споживача про можливості поселення, допомагає з вибором номера та пропонує заповнити реєстраційну картку. Після отримання заповненої анкети гостя адміністратор формує кредитний рахунок клієнта, вносить всі необхідні данні в автоматизовану систему Servio та передає гостю ключ від обраного їм номеру, попередньо інформуючи про наявність додаткових послуг. Далі адміністратор повідомляє номер кімнати посильному, який заносить речі гостей до номера та інформує їх про правила проживання в готелі.

Виселення гостя відбувається в розрахунковий час – 12.00. Гість виїжджає з номера, покоївка перевіряє стан номеру та інформує чергового менеджера готелю. Адміністратор в свою чергу готує рахунок-фактуру, попередньо перевіряючи стан кредитного рахунку гостя. За проханням гостя

адміністратор завчасно замовляє автомобіль або службу таксі. Посильний допомагає віднести багаж гостя з готелю та погрузити в автомобіль.

Обслуговування під час перебування в готелі «Quiet River».

Під час перебування в готелі гість зможе скористатися такими послугами (табл. 1.7).

Таблиця 1.7

Асортимент послуг у готелі «Quiet River»

Безкоштовні послуги	Платні послуги	
- розбудження до певного часу	Ресторанні послуги (крім сніданку)	- лобі-бар (цілодобово) - ресторан (7.00-22.00)
- користування медичною аптечкою	Побутове обслуговування	- послуги хімчистки і пральні - зберігання речей - гладження одягу - чищення взуття - надання додаткового ліжка
- рум-сервіс (Room Service)	Транспортні послуги	- виклик таксі - замовлення авто за заявкою гостя - бронювання квитків на всі види транспорту
- організація харчування в номері		
- користування спортивною площадкою	SPA-послуги	- тренажерний зал - масажний салон
- надання дитячого ліжка	Бізнес-послуги	- оренда офісного приміщення - організація ділових зустрічей
	Анімаційні послуги	- оренда велосипедів та квадроциклів

Гест-релейшн. Рум-сервіс (Guest Relation. Room Service)

У готелі «Quiet River» функції менеджера по роботі з клієнтами будуть виконуватися маркетологом. Це такі функції, як:

- збір інформації про скарги та побажання споживачів;
- моніторинг та аналіз ринку готельних послуг;
- організація івентів та масових заходів;
- розробка системи компліментів для постійних гостей;
- ведення бази гостей, формування бази постійних клієнтів;
- розробка маркетингової стратегії готелю;

– надання споживачам повної інформації про готель, послуги, ціни, івенти у соц-мережах та інтернет-ресурсах.

Комунікацією з корпоративними клієнтами, постачальниками, туроператорами проводить Head-manager готелю та головний бухгалтер.

У готелі «Quiet River» передбачено рум-сервіс (Room Service) – обслуговування у номерах готелю, для реалізації якого передбачено тренінги для офіціантів, надання їм всіх необхідних знань та навичок для обслуговування у номері.

Хаускіпінг. Клінінг (Housekeeping. Cleaning)

Служба хаускіпінгу (Housekeeping) у проєктованому готелі буде виконувати функції забезпечення чистоти та порядку. Для ефективного функціонування даної служби передбачено такі посади: покоївки, прибиральниці, двірник-садівник.

Покоївки відповідають за чистоту та порядок номерів та житлових поверхів. Кожен день покоївка виконує поточне та проміжне прибирання в номерах. Проведення генерального прибирання буде здійснюватися один раз на 12 днів у незаселеному номері.

Прибиральниці виконують роботу з клінінгу у вестибюлі, коридорах, сходах, ліфтах, господарських приміщеннях а також в залі ресторану та лоббі-бару. Під час прибирання, покоївки та прибиральниці використовуватимуть прибиральний інвентар, миючі засоби, прибиральні електричні прибори та механізми.

Велнес. СПА. Фітнес (Wellness. SPA. Fitness)

Для організації Велнес, СПА, Фітнес у готелі «Quiet River» запроектовано такі спортивно-оздоровчі приміщення, як тренажерна зала, спортивний майданчик на свіжому повітрі, масажний кабінет.

Тренажерна зала буде обладнана тренажерами для кардіотренування, силового фітнесу та інвентарем для фітнесу. Для коректного надання спортивно-оздоровчих послуг передбачено посаду тренера а готелі. В його посадові обов'язки будуть входити:

- надання професійної консультації на період тренування гостя;
- проведення ранкової аеробіки (8.00-8.45);
- проведення групових та особистих тренувань.

Для надання послуг масажу передбачено окремих кабінет та посаду масажиста – спеціаліста, що має спеціальну освіту та практичний досвід роботи.

Івент-сервіс (Invent Service)

Готель «Quiet River» надаватиме асортимент івент-послуг, які ґрунтуються на основних категоріях івентів, які притаманні для обраної локації. Це такі послуги, як:

- організація невеликих весіль, днів народжень, вечірок тощо;
- організація фестивалів екологічної тематики, зустрічей еко-фондів, тематичних вечірок тощо;
- організація нарад, бізнес-зустрічей, тим-білдінгів тощо.

Забезпеченням надання івент-послуг займається кваліфікований спеціаліст з досвідом роботи – банкетний менеджер, за участю адміністратора та маркетолога. В організації заходів також беруть участь працівники ресторану при готелі – «Sequoia».

1.5. Організаційний дизайн

У готелі «Quiet River» структура управління є лінійно-функціональною (Додаток Е). Основою побудови такої системи є лінійна вертикаль управління та спеціалізація управлінської праці за функціональними

ознаками (маркетинг, бухгалтерія, економіка, виробництво). Даний тип обрано у зв'язку з концепцією, завданнями та цілями підприємства.

Преваги лінійно-функціональної організаційної структури для готелю «Quiet River»:

- дозволяє організувати управління виробничими процесами за лінійною схемою (керівник вищого рівня – керівник нижчого рівня – виконавець);
- можливість залучення лінійними керівниками фахівців функціональних підрозділів для надання методичної допомоги, консультацій;
- більш глибока підготовка рішень і планів, що пов'язано з високою компетентністю спеціалістів, які відповідають за здійснення конкретних функцій;
- поєднання принципу спеціалізації управління з принципом єдності керівництва.

1.6. Ресторани

Зкладами ресторанного обслуговування проектованого готелю обрано ресторан та лобі-бар. У ресторані, неймінгом якого обрано «Sequoia» («Секвойя»), буде обслуговуватися організований контингент, тобто мешканці готелю, та населення міста та туристи. Ресторан має власний логотип (Рис 1.10). Будівля ресторану двоповерхова. На першому поверсі розташовуватимуться кухня, склади продукції, їдальня та санвузли для персоналу, гостьова зала ресторану. На другому поверсі розташовуватиметься велика зала ресторану, барна стійка та складське приміщення бару, санвузли для гостей. Склад виробничих приміщень ресторану включає:

- заготівельні овочевий та м'ясо-рибний цехи;
- холодний та гарячий доготівельні цехи;
- мийні кухонного та столового посуду.

До побутових приміщень належать:

- гардероб, душові та вбиральні для персоналу.

До складської групи приміщень належать:

- комора сухих продуктів;
- комора для зберігання овочів;
- охолоджувальна комора;
- комора бару на другому поверсі.

До ресторану можна потрапити через центральний вхід з вулиці а також з вестибюлю готелю. Ресторан розрахований на 76 місць. В залі на першому поверсі будуть розташовані п'ять столиків на чотири персони та три столика на дві персони. На другому поверсі десять столиків на чотири персони та п'ять столиків на дві персони. Всього двадцять три столи.

Обслуговування споживачів ресторану – офіціантами (індивідуальна та бригадна форми). Кількість та склад персоналу ресторану на одну робочу зміну:

- адміністратор;
- бармен;
- чотири офіціанта;
- шеф-кухар (тільки по буднім дням);
- два кухаря гарячого процесу;
- два кухаря холодного процесу;
- два кухаря заготівельника.

В ресторані буде використовуватися професійне програмне забезпечення для підприємств громадського харчування – програмний комплекс Servio POS. Ця система буде інтегруватися до основної системи готелю, працювати на касових апаратах кафе та терміналах офіціанта, що об'єднані у локальну мережу. Ці станції будуть поділятися за своїм призначенням на чотири види: станція касира, станція офіціанта, станція бармена, станція менеджера.

Концепція ресторану – сучасна близькосхідна кухня та екологічна спрямованість. Асортимент страв меню à la carte ресторану «Sequoia» буде представлений в основному близькосхідною кухнею, деякими стравами європейської кухні та вегетаріанськими стравами (Додаток В). Зала ресторану буде виконана у скандинавському стилі з деякими деталями Близького Сходу.

Тип сніданку – Continental Breakfast (континентальний), час проведення сніданку – з 7.00 до 11.00. Приклад меню сніданку представлено у додатку Г. Додаткове харчування (обід, вечеря та ін.) замовляється окремо за додаткову плату по меню à la carte.

Лобі-бар готелю «Quiet River» буде розташований у вестибюлі, поблизу входу до ресторану. Обслуговування здійснюється барменом за барною стійкою та офіціант у залі за столиками. Барна стійка виконана у скандинавському стилі. Асортимент напоїв лобі-бару представлений у додатку Д.



Sequoia Restaurant

Рис. 1.10. Логотип ресторану «Sequoia»

Отже, за результатами дослідження передумов проектування закладів ресторанного господарства при готелі, було обрано поєднання двох стилів: у дизайні – скандинавський стиль, у концепції – сучасна близькосхідна кухня.

Поєднання декількох стилів при проектуванні закладів ресторанного господарства широко застосовується як в міжнародній, так і в вітчизняній практиці. Наймінг ресторану був обраний відповідно до скандинавського стилю у дизайні.

РОЗДІЛ 2. ДИЗАЙН ГОТЕЛЮ

2.1. Екстер'єр та інженерні рішення проектового готелю

Еко-готель «Quiet River» являє собою багатофункціональний комплекс, в який включаються і власне готельний фонд, і харчовий блок, адміністративні та побутові блоки. Одним з обов'язкових умов будівництва проектового готелю є його ділянка, що є екологічно комфортною. Під час проектування готелю «Quiet River» були враховані санітарно-гігієнічні параметри його середовища (чистота повітряного басейну, рівень шуму, аерація, інсоляція), що відповідають нормативним вимогам. При виборі ділянки також враховувалась наявність міських інженерних комунікацій (водопровід, каналізація, електрокабель), можливість телефонізації і підключення до існуючих інженерних міських мереж, що значно знижує вартість будівництва готелю.

Готель 3* «Quiet River» налічуватиме чотири поверхи та двоповерховий ресторан, що прилягає до будівлі готелю. На першому поверсі будуть розташовані приймально-вестибюльна, адміністративна, культурно-дозвіллева, фізкультурно-оздоровча групи приміщень та лобі-бар. Ресторан буде розміщуватися на першому та другому поверсі. Господарські приміщення проектового готелю розміщуватимуться на цокольному поверсі. Житлова група приміщень розташована на другому-четвертому поверхах разом з приміщеннями поповерхового обслуговування. На четвертому поверсі також розташовуватиметься тераса з дерев'яними вертикальними панелями з горщиками, в яких буде цвісти конюшина, та розташовані декілька вуликів для бджіл.

Будівля готелю енергоефективна та добре утеплена. Енергоефективність досягається за рахунок сонячної енергії (система сонячних панелей встановлених на даху готелю). Ефективна теплоізоляція виконана за технологією «Термобудинок» з термоізоляцією стін. Дана система дозволяє істотно скоротити тепловтрати за рахунок шару утеплювача всередині стін будівлі. Звідси можна стверджувати про суттєве скорочення витрат на опалення. Фасад будівлі виконаний у скандинавському стилі, який як не можна краще поєднується з енергоефективною технологією будівництва.

Зовнішня обробка – світло-бежева штукатурка з додаванням декоративних панелей геометричних форм, що зроблені під темне дерево та декоративна темно-коричнева цегла. Форма фасаду являє собою прямокутник з цільними балконами ідентичної форми та великими вікнами з темними рамами. На четвертому поверсі буде розташована тераса з невеличкою бджолиною фермою. На даху розташовуватиметься мережева сонячна станція.

Споживання енергії йде за рахунок сонячних панелей, при нестачі енергії вона буде надходити від міської мережі. При відключенні мережі включатиметься дизель-генератор. Освітлення в приміщенні готелю – led-лампи, плити у гарячому цеху індукційні. Планується використання датчиків руху в коридорах для економії електроенергії а також контроль постачання електроенергії в номери за рахунок ключ-карти.

Вентиляція – припливно-витяжна з регуляцією тепла. Забезпечуватиме свіжим повітрям всі номери. Регуляція тепла здійснюється за рахунок повернення тепла через теплообмінник, де тепло повітря із вихідного потоку переходить у вхідний. За рахунок цього зменшуються потужність і вартість опалювальної системи і зменшуються витрати на опалення готелю в зимовий період. При опаленні приміщень готелю «Quiet-River» планується використання радіаторів з термоголовками для економії витрат на опалення. Система опалення буде м'яко регулюватися для кожного номера окремо. Перед заїздом гостей температура регулюється на комфортну для них

температуру. Охолодження готелю в літній період також буде здійснюватися за рахунок вентиляції, що в свою чергу буде охолоджувати повітря завдяки тепловому насосу.

Нагрів гарячої води для номерів відбуватиметься повітряними тепловими насосами. Вода буде накопичуватися в великі ємності і розходить по номерах. Для ресторану вода буде нагріватися окремим повітряним тепловим насосом, який буде відбирати тепло з витяжок кухні і теплим повітрям нагрівати воду. Холодна вода буде постачатися з міського водопроводу. Каналізація – усі стічні води з готелю надходять в станцію біологічної очистки, в подальшому цю воду можна буде використовувати в поливі або дренувати в землю в зимовий період.

2.2 Дизайнерське рішення груп приміщень готелю

Всі групи приміщень та фасад готелю виконані у скандинавському стилі, що є одним із найпростіших та дешевих у реалізації через великий асортимент меблів та оздоблювальних матеріалів на ринку України. Основні вимоги, що характеризують скандинавський стиль в інтер'єрі це: лаконічність форм, використання природніх матеріалів, комфорт та функціональність.

Сприятливі умови життєдіяльності людини в готелі «Quiet River» забезпечуються завдяки створенню комфорту як у самому готелі, так і на території, що прилягає до нього. Загальний комфорт внутрішнього простору готелю є інтегральним поняттям та включає екологічний, функціональний і естетичний комфорт середовища усіх приміщень проектного готелю.

Екологічний комфорт проектного готелю створюється оптимальним для організму людини поєднанням температури, вологості, швидкості руху повітря і дії променевого тепла. Температура взимку не буде перевищувати 18-22, а влітку - 23-25 °С; швидкість руху повітря взимку становитиме 0,15, а влітку 0,2-0,4 м/с; відносна вологість - 40-60 %. Увага приділятиметься також такому компоненту мікроклімату як інсоляція (опромінювання приміщень

сонячним промінням і природне освітлення). Відповідно до санітарних норм тривалість інсоляції для багатьох приміщень готелю «Quiet River» складатиме не менше трьох годин на день за рахунок розташування будівлі готелю. Екологічний комфорт в інтер'єрі досягається завдяки проєктованим системам інженерного забезпечення готелю (вентиляції та кондиціонування повітря, централізованого видалення пилю, опалювання та ін.).

Розподіл усіх процесів життєдіяльності споживача в приміщеннях проєктованого готелю здійснюється прийомами функціонального зонування як загального простору готелю з виділенням функціональних блоків, так і мікрозонуванням. Мікрозонування здійснюється завдяки раціональному набору обладнання та його оптимальному розміщенню в скандинавському інтер'єрі. Функціональний комфорт в основному забезпечується оптимальним набором меблів і устаткування.

Дизайнерське рішення номерів готелю

Підлога з темно-сірої плитки, що виконана під дерево. Стіни та стеля покриті білою фарбою, яку можна мити. Для декорування стін застосовуються дерев'яні панелі та біла декоративна цегла.

Меблювання однокімнатного одномісного та двомісного номерів проєктованого готелю забезпечує поєднання функції сну, роботи, відпочинку і зберігання речей. У номерах готелю «Quiet River» функції зберігання речей частково виносяться в передпокій, який обладнаний вбудованою шафою і вішалкою. Зона відпочинку (крісло і журнальний столик) - навпроти дверей. Ліжко розташовується посередині кімнати біля стіни, навпроти довга тумба з телевізором.

Апартамент та люкс складаються зі спальні і вітальні, які відокремлюються між собою розсувними перегородками. В апартаменті додається зона кухні в вітальні. Раціональне меблювання спальні визначається острівним розміщенням ліжок, пристінною шафою; у вітальні розміщення меблів для відпочинку забезпечує зручність користування

телевізором, а меблі для роботи охоплюють підвіконний робочий стіл. Зона кухні в апартаменті гармонійно переходить у зону вітальні завдяки невеликій барній стійці.

Меблі в номерах білого то бежевого кольору, виконані з дерева та переробленого пластику. Ліжка та крісла – темно-сірого кольору, для контрасту з меблями та гармонійного поєднання з кольоровою гамою номеру застосовуватимуться декоративні елементи білого, зеленого, коричневого та бежевого кольорів. З декору використовуватимуться мінімалістичні картини з геометричними візерунками та рослинами, подушки з екологічного хутра та килими біля ліжка. На вікнах декорування мінімальне – штори зі світлого мусліну. Віконна рама темно-коричневого кольору.

Дизайнерське рішення ресторану «Sequoia»

Зала ресторану проєктованого готелю виконана в скандинавському стилі. Підлога – плитка з малюнком під світле коричневе дерево. Стіни пофарбовані бежевою фарбою, декоровані дерев'яними панелями, темно-коричневою плиткою та скляними елементами. Стеля вкрита дерев'яними панелями світло-коричневого кольору. Меблювання ресторану характерне скандинавському стилю: столи дерев'яні, прямокутні; дивани та крісла м'які, бежевого та темно-коричневого кольору. Барна стійка виконана зі світлого дерева, скла та чорного каменю. На стіні біля входу розташовуватиметься геометрична композиція з логотипом ресторану, виконана з білого дерева та натурального моху яскраво-зеленого. Така-ж композиція буде розташована в холі готелю за стійкою реєстрації.

Ресторан буде декорований невеликими полицями з дерева та заліза геометричної форми бджолиних сот. В них будуть розташовані невеликі баночки з медом. Меблі декоруватимуться чорними та бежевими подушками з екологічного хутра. Освітлення – дерев'яні підвісні люстри у формі квітки над столиками, залізні невеликі люстри з лампами посередині над барною стійкою та крапкове світло по всьому залу ресторану.

Дизайнерське рішення вестибюлю та лобі-бару

Особливістю приміщень вестибюльної групи є єдність внутрішнього простору. У вестибюлі функціональні зони виділені за допомогою композиційних акцентів і художньо-декоративного оформлення. Зона реєстрації у вестибюлі виконана у формі стійки, за нею – робоче місце чергового адміністратора та касира. Сійка виконана у геометричній формі, з використанням таких матеріалів як скло, залізо, дерево. Гардеробна відділена стінкою з отворами. Частина площі вестибюля виділена для зони відпочинку та лобі-бару. З вестибюлю гості готелю можуть потрапити до ресторану Sequoia, кімнати переговорів, тренажерного залу та масажного салону та безпосередньо до номерів готелю. До номерів ведуть сходи та два ліфта, що розташовуються в центральній частині вестибюлю.

Підлога вестибюлю виконана під темно-сіре дерево. Стіни виконані з сірої плитки, бежевої штукатурки та світлих дерев'яних панелей. Стеля вкрита білою фарбою та дерев'яними панелями світло-сірого кольору. Меблювання вестибюлю: стійка реєстрації виконана з темно-сірого каміння, скла та блідо-коричневої деревини, такого ж кольору дивани та крісла в вестибюлі, столики виконані з чорного дерева та скла. Барна стійка лобі-бару виконана з темно-сірого каміння, скла та деревини. Освітлення здійснюється з урахуванням рівномірного розподілу світла по всій площі приміщення. Світильники у вигляді плафонів з led-лампами розміщені на стелі, також присутні торшери бежевого кольору біля декількох столів. У місцях, призначених для розміщення стендів, інформаційних матеріалів, освітлення більш яскраве.

Озеленення проєктованого готелю активно впливає на характер формування інтер'єру і є таким же рівноцінним компонентом оформлення середовища, як і оздоблення стін, меблювання та ін. За допомогою озеленення підвищується художня виразність внутрішнього простору, вдосконалюється його функціональна організація. Утилітарна функція

рослин полягає у створенні певного мікроклімату в приміщеннях. За допомогою озеленення у готелі «Quiet River» виконується розподіл простору на зони. Для озеленення інтер'єру вестибюлю у проєктованому готелі застосовуються невисокі дерев'яні перегородки з сукулентними видами рослин зверху а також композиція з дерева та моху за стійкою реєстрації. По всьому готелю використовуються декоративно-листяні, декоративно-квітучі, в'юнкі й ампельні, сукулентні види рослин.

РОЗДІЛ 3. РЕВЕНЬОУ МЕНЕДЖМЕНТ

3.1. Цінова політика. Фінансовий результат

Ціна – це основний генератор доходів у готельному бізнесі. Питання встановлення цін вирішуються в межах тієї чи іншої стратегії ціноутворення, якої дотримується готельне підприємство.

Для формування цінової політики готелю «Quiet River» було обрано стратегію «проникнення на ринок», що базується на встановленні низького рівня цін з метою залучення якомога більшої кількості споживачів, та стратегію орієнтації на «цінового лідера» (ціни середнього рівня), що орієнтується на ціни Конгрес-готелю «Пуща»***, що є прямим конкурентом проєктованого готелю. Комбінування цих стратегій широко застосовується в міжнародній практиці новими підприємствами та підприємствами, які прагнуть захопити більшу частку ринку. Із зростанням обсягів реалізації та зміцненням позицій підприємства на ринку, ціна поступово підвищується до середньогалузевого рівня, але це не призводить до падіння попиту.

Для розрахунку цін на основні та додаткові послуги проєктованого готелю необхідно обґрунтувати обсяг реалізації послуг ($Q_{пл}$, людино-днів) з тимчасового розміщення на плановий період (2020 рік) методом прямого розрахунку з урахуванням запланованої пропускної спроможності (ПС)

окремих категорій номерів проектного готелю та планового коефіцієнта їх завантаженості в залежності від сезону (табл.3.1).

Обсяг реалізації послуг готелю «Quiet River», розраховуємо за формулою:

$$Q_{пл} = \sum_{i=1}^n H_i \cdot M_i \cdot D \cdot K_{з,i}, \quad (3.1)$$

де H_i – кількість номерів i -го типу i -ї категорії в експлуатації у плановому році;

M_i – кількість місць у номері i -го типу i -ї категорії у плановому році;

D – кількість днів роботи засобу розміщення у плановому році;

$K_{з,i}$ – плановий коефіцієнт завантаженості номерів i -го типу i -ї категорії, од.

Таблиця 3.1

**Плановий обсяг реалізації послуг з тимчасового розміщення
проектного готелю на плановий 2020 рік**

Категорії і місткість номерів	Кількість номерів	Кількість місць	Кількість днів експлуатації номерів			Коефіцієнт завантаженості номерного фонду по сезонах			Обсяг реалізації послуг ($Q_{пл}$), людино-днів			
			між-сезоння	високий сезон	сезон	між-сезоння	високий сезон	сезон	між-сезоння	високий сезон	сезон	разом
Апартамент	1	2	110	135	120	0,5	0,8	0,7	110	216	168	494
Люкс	2	4	110	135	120	0,5	0,8	0,7	220	432	336	988
Стандарт одномісний	12	12	110	135	120	0,5	0,8	0,7	660	1296	1008	2964
Стандарт двомісний	31	62	110	135	120	0,5	0,8	0,7	3410	6696	5208	15314
Разом	46	80	440	540	480	2	3,2	2,8	4400	8640	6720	19760

Після аналізу розрахунків планового обсягу реалізації послуг тимчасового розміщення в готелі «Quiet River» формуємо орієнтовані ціни на категорії номерів в залежності від сезону (табл. 3.2):

Таблиця 3.2

Орієнтовні ціни категорій номерів готелю «Quiet River» на 2020 рік

Категорії і місткість номерів	Ціна за номер (добу), грн		
	міжсезоння	високий сезон	сезон
Вища категорія, у тому числі:			
- апартамент	1450	1750	1650
- люкс	1300	1650	1500
Перша категорія (стандарт), у тому числі:			
- двомісні	1050	1450	1250
- одномісні	930	1200	1050

Цілі цінової політики проєктованого готелю: а) забезпечення виживання (збуту). Важливими компонентами цінової політики є обсяг збуту (продажів) і частка на ринку; б) максимізація прибутку. Готель робить оцінку попиту і витрат стосовно різних рівнів цін і зупиняється на таких цінах, які забезпечують у майбутньому максимальний прибуток; в) утримання ринку.

Виходячи з планового обсягу реалізації послуг з тимчасового розміщення та орієнтовних цін на категорії номерів готелю «Quiet River» на плановий 2020 рік формуємо плановий дохід від реалізації послуг з тимчасового розміщення проєктованого готелю, що наведений у таблиці 3.3.

Таблиця 3.3

Плановий дохід від реалізації послуг з тимчасового розміщення готелю**«Quiet River»**

Категорії і місткість номерів	Обсяг реалізації послуг ($Q_{пл}$), людино-днів				Ціна за номер за добу, грн			Дохід від реалізації послуг, тис. грн			
	між-сезоння	високий сезон	сезон	разом	між-сезоння	високий сезон	сезон	між-сезоння	високий сезон	сезон	разом
Апартамент	110	216	168	494	1450	1750	1650	159,5	378,0	277,2	814,7
Люкс	220	432	336	988	1300	1650	1500	286,0	712,8	504,0	1502,8
Стандарт двомісний	3410	6696	5208	15314	1050	1450	1250	3580,5	9709,2	6510,0	19799,7

Стандарт одномісний	660	1296	1008	2964	930	1200	1050	613,8	1555,2	1058,4	3227,4
Разом	4400	8640	6720	19760	-	-	-	4639,8	12355,2	8349,6	25344,6

Планування обсягу послуг з харчування у закладах ресторанного господарства при готелі «Quiet River» відбувається з урахуванням планової пропускної спроможності ресторану «Sequoia» та лобі-бару, планової завантаженості номерного фонду проєктованого готелю а також в залежності від платоспроможного попиту місцевого населення та гостей (табл. 3.4).

Таблиця 3.4

Планування кількості замовлень послуг закладів ресторанного господарства при готелі «Quiet River»

Показники	Міжсезоння	Високий сезон	Сезон	Разом за рік
1. Обсяг реалізації послуг засобу розміщення, людино-діб	4400	8320	6720	19440
2. Планова кількість замовлених послуг ЗРГ, у тому числі				
2.1. Сніданки	4670	8620	6854	20144
2.2. За вільним вибором («A la cart»)	5880	11816	8064	25760

Планування доходів від реалізації послуг ЗРГ у розрахунку на плановий рік здійснено, виходячи з планової чисельності гостей готелю в залежності від рівня завантаженості номерного фонду та планової чисельності відвідувачів, що не користуються послугами тимчасового розміщення (табл. 3.5).

Таблиця 3.5

Доходи від реалізації продукції та послуг закладів ресторанного господарства готелю «Quiet River»

Показники	Міжсезоння	Високий сезон	Сезон	Разом за рік
1. Планова кількість замовлених послуг харчування ЗРГ, од.:				

1.1. Сніданок	4670	8620	6854	20144
1.2. За вільним вибором	5880	11816	8064	25760
2. Планова ціна сніданку та середній чек, грн:				
2.1 Сніданок	160	180	170	-
2.2. За вільним вибором	390	500	440	-
3. Доходи від реалізації продукції послуг харчування ЗРГ, тис. грн:				
3.1. Сніданок	747,2	1551,6	1165,18	3463,98
3.2. За вільним вибором	2293,2	5908	3548,16	11749,36
Разом доходи від реалізації послуг харчування ЗРГ, тис. грн	3040,4	7459,6	4713,34	15213,34

Планування доходів від надання платних додаткових послуг проєктованого готелю наведено у таблиці 3.6.

Таблиця 3.6

Доходи від надання платних додаткових послуг готелю «Quiet River»

Показники	Міжсезоння	Високий сезон	Сезон	Разом за рік
1. Послуги масажного салону				
Кількість замовлених послуг, од.	210	390	280	905
Ціна, грн	400	400	400	-
Планові доходи, тис.грн	84000	156000	112000	352000
2. Послуги тренажерної зали				
Кількість замовлених послуг, од.	412	635	540	1587
Ціна, грн	120/год.	120/год.	120/год.	120/год.
Планові доходи, тис.грн	49440	76200	64800	190440
3. Оренда офісного приміщення				
Кількість замовлених послуг, од.	15	25	19	59
Ціна, грн/год. (мін. 4 год.)	600	600	600	-
Планові доходи, тис.грн	36000	60000	45000	141000
4. Послуги побутового обслуговування (хімчистка та пральня)				
Кількість замовлених послуг, од.	516	840	690	2046
Ціна, грн	70	70	70	-
Планові доходи, тис.грн	36120	58800	48300	143220
Разом доходи від реалізації додаткових послуг, тис. грн	205560	351000	270100	826600

Для виконання розрахунків структури та обсягу основних засобів готелю «Quiet River» імплементовано дані з другого розділу та зведеного кошторису (Додаток Є) та оцінена вартість основних засобів, об'єднаних за видами: будівлі, споруди, устаткування, обладнання, інвентар, меблі, інші (табл. 3.7).

Таблиця 3.7

Склад та вартість основних засобів готелю «Quiet River»

Вид основних засобів розміщення та інших необоротних активів	Первісна вартість основних засобів та інших необоротних активів, тис.грн
1.Будівлі і споруди	322 666, 9
2. Обладнання та устаткування, у т.ч:	530,5
3. Інструменти, прилади, інвентар	27,4
4. Меблі	543,7
5. Інші	35,9
Разом	323 941,7

Обчислення амортизаційних відрахувань нематеріальних активів здійснюється із застосуванням методів, визначених у статті 145 Податкового Кодексу України. Розрахунок суми амортизації за видами основних засобів проєктованого готелю наведено у таблиці 3.8.

Таблиця 3.8

Розрахунок суми амортизації за видами основних засобів

Вид основних засобів	Первісна вартість основних засобів, тис. грн.	Термін корисного використання, роки	Річна сума амортизації основних засобів, тис. грн.
1. Споруди	322 666, 9	30	10755,5
2. Обладнання, устаткування, меблі	1074,2	5	214,8
3. Інші	63,3	4	15,8
Амортизація основних засобів		-	10986,1

Отже, відповідно до розрахунків таблиці 3.8 сума амортизації за видами основних засобів становить 10986,1 тис. грн./рік.

Економічне обґрунтування створення готелю полягає також у плануванні чисельності працівників та витрат заробітну плату. При

плануванні штату персоналу необхідно визначити його якісний склад (освіта, рівень кваліфікації, професійні та особистісні навички). Загальний план штату персоналу готелю «Quiet River» та розрахунок фонду оплати праці всіх категорій працівників наведено у Додатку Ж. При обґрунтуванні середньооблікової чисельності персоналу, що визначається за нормами обслуговування ($Ч_{сп}$), використовують формулу 3.2.:

$$Ч_{сп} = Q_p / Н_{обс} * K_{зам} \quad (3.2)$$

де Q_p - об'ємні параметри об'єкта обслуговування;

$Н_{обс}$ - норма обслуговування;

$K_{зам}$ – коефіцієнт заміщення.

Витрати

Поточні витрати –якісний показник діяльності проектного готелю, що відображає та впливає на загальні результати господарської діяльності підприємства, величину собівартості основних та додаткових видів послуг, їх прибутковості та рентабельності.

В Україні на сьогодні законодавчо закріплене положення про те, що перелік склад статей калькулювання витрат та собівартостей послуг визначаються підприємством самостійно. Для розрахунку та планування поточних витрат готелю «Quiet River» на 2020 рік було розглянуто наступні статті витрат готелю:

Стаття 1. Витрати на оплату праці розраховано у додатку Ж – 9533,28 тис. грн.

Стаття 2. Витрати на закупівлю продуктів та сировини ЗРГ при готелі розраховуємо як 28% від доходів ЗРГ за плановий 2020 рік – 4259,74 тис.грн.

Стаття 3. Включає відрахування на соціальні заходи у розмірі єдиного соціального внеску і складає 22% + 1,5% військовий збір від планового фонду оплати праці: 2240,32 тис. грн.

Стаття 4. Амортизаційні відрахування розраховані у таблиці 3.8 – 10986,1 тис.грн.

Стаття 5. Витрати на утримання основних засобів, інших необоротних активів передбачають розрахунок експлуатаційно-технічних витрат на електроенергію, водопостачання, опалення (табл. 3.9).

Таблиця 3.9

Витрати на ресурсне забезпечення готелю

Витрат	Витрати в натуральних показниках	Тарифи за умовну одиницю, грн.	Поточні річні витрати, тис. грн.
1. Електроенергія	68539,7	2,13	43,797
2. На опалення	371,42	1312,11	341,141
3. Вода, у тому числі:			
- холодна	5840	19,08	111,48
- гаряча	3504	82,83	-
Разом			496,49

Завдяки системам енергозбереження готель «Quiet River» буде самостійно забезпечувати себе в гарячій воді, економити 30% на опаленні готелю завдяки технології будівництва «Термобудинок» та встановленим терморегуляторам, економити 70% на електроенергію завдяки сонячній станції. Також плануються відрахування до ремонтного фонду – 1 % доходу: тис.грн. Отже загальна сума витрат за статтею – 877,2 тис. грн.

Стаття 6. Вартість використаних малоцінних швидкозношуваних предметів. До швидкозношуваних малоцінних предметів належать матеріальні цінності, які використовуються у господарській діяльності терміном до одного року. Розрахунок суми зносу спеціального одягу для працівників та інвентаря, що належить до малоцінних та швидкозношуваних предметів готелю на плановий рік проводимо у додатку 3. Загальна сума витрат за статтею = 831,4 тис. грн.

Стаття 7. Податки, збори та інші обов'язкові платежі: ліцензія на продаж алкогольних напоїв – 8 тис. грн. (за рік), фіскальні апарати та їх обслуговування – 6,5 тис.грн., патент на здійснення торговельної діяльності –

2,5 тис.грн., збір за місяця для паркування – 1,8 тис.грн., медична ліцензія на послуги масажу – 8,0 тис.грн. (одноразово). Загальні витрати за статтею склали – 89,9 тис.грн.

Стаття 8. Витрати на охорону. Вартість послуг охорони готелю складає 6,0 тис. грн. за рік та 5,1 тис. грн. (одноразово) за монтаж охоронної системи.

Стаття 9. Витрати на рекламу та маркетинг складають: 3,8 тис.грн. на встановлення зовнішньої реклами, 40 тис.грн. на інтернет рекламу та 50 тис. грн на рекламу в соц. мережах. Загальні витрати за статтею –93,8 тис.грн.

Стаття 10. Інші поточні витрати – на тару; страхування майна; від знецінення запасів (у межах норм природних збитків); поштово-телефонні – умовно слід прийняти 7% постійних витрат закладу.

Таблиця 3.11

Зведений кошторис операційних витрат готелю «Quiet River»

Номер статті	Калькуляційні статті витрат	Поточні витрати, тис. грн	Витрати умовно-змінні (ЗВ) та умовно-постійні (ПВ)
1	Собівартість продукції та товарів закладу ресторанного господарства	4259,74	ЗВ
2	Витрати на оплату праці	9533,28	ЗВ
3	Відрахування на соціальні заходи	2240,32	ЗВ
4	Амортизація	10986,1	ПВ
5	Витрати на утримання основних засобів, інших необоротних активів	496,49	ЗВ
6	Вартість витрачених малоцінних, швидкозношуваних предметів	831,4	ПВ
7	Податки, збори, інші передбачені законодавством обов'язкові платежі	89,9	ПВ
8	Витрати на охорону	11,1	ПВ
9	Витрати матеріалів об'єктів оздоровчо-рекреаційного призначення	70,4	ЗВ
10	Витрати на рекламу та маркетинг	93,8	ПВ
11	Інші поточні витрати діяльності	840,8	ЗВ
12	Разом поточні витрати У тому числі:	29453,33	

- умовно-змінні	17441,03	
- умовно-постійні	12012,3	

Отже, поточні витрати мотелю, складають 29453,33 тис. грн.

Прибуток

Наступним етапом обґрунтування проекту створення готелю 3* є CVP-аналіз (Cost-Volume-Profit). Одними з ключових елементів цього аналізу є маржинальний прибуток та точка беззбитковості.

Маржинальний дохід (прибуток) – це різниця між виторгом від реалізації (без урахування ПДВ і акцизів) та змінними витратами. Іноді маржинальний дохід називають також сумою покриття – це та частина виторгу, яка залишається на покриття постійних витрат і формування прибутку. Чим вище рівень маржинального доходу, тим швидше відшкодовуються постійні витрати, і організація має можливість отримувати прибуток. Маржинальний прибуток повинен бути достатнім для забезпечення фінансування постійних витрат та утворення чистого прибутку. Розрахунок планового маржинального прибутку приведений в таблиці 3.12.

Таблиця 3.12

Планування маржинального прибутку мотелю «Рута» на 2019 рік

Показник	Алгоритм розрахунку	Значення, тис. грн
1. Доходи операційної діяльності, у тому числі:		41384,54
1.1. Дохід від реалізації послуг з тимчасового розміщення	3.3	25344,6
1.2. Дохід від реалізації послуг харчування ЗРГ	3.5	15213,34
1.3. Інші операційні доходи	3.6	826,6
2. Податок на додану вартість	20%	8276,90
3. Чистий дохід	рядок 1 – рядок 2	33107,63
4. Умовно-змінні витрати, у тому числі:	3.11	17441,03
4.1. Собівартість продукції ЗРГ	3.11	4259,74
4.2. Інші змінні витрати	3.11	13181,29
5. Маржинальний прибуток	рядок 3 – рядок 4	15666,60
6. Постійні витрати	3.11	12012,3
7. Прибуток (збиток)	рядок 5 – рядок 6	3654,30

Прибуток забезпечує умови розширеного відтворення і тому слугує критерієм ефективності підприємницької діяльності. Для оцінки прибутку як

фінансового результату діяльності дохід зіставляється з витратами. Результатом цього є різниця з позитивним або негативним значенням. Позитивне значення – це прибуток, а негативне – збиток. Отже, прибуток є частиною доходу, що залишається підприємству після відшкодування витрат і сплати податків та обов'язкових зборів. Формування та розподіл прибутку встановлюється на основі чинного законодавства – Податкового кодексу України, Положень про організацію бухгалтерського обліку.

Чистий прибуток – це прибуток, що залишається в розпорядженні підприємства після сплати податку на прибуток та інших податків, обов'язкових платежів та зборів, що сплачуються за рахунок прибутку. Цільовий прибуток проєктованого готелю на плановий рік представлено у таблиці 3.13.

Таблиця 3.13

Цільовий прибуток готелю «Quiet River»

Показник	Розрахунок
Операційні доходи готелю, тис. грн	41384,54
Середньогалузевий рівень рентабельності операційної діяльності, %	15
Цільовий необхідний прибуток, тис. грн	6207,68

Можливий прибуток розраховується виходячи з обґрунтованих у попередніх частинах доходів від операційної діяльності та витрат. Планування основних результатів діяльності готелю «Quiet River» наведено у таблиці 3.14.

Таблиця 3.14

Основні результати діяльності готелю «Quiet River» на 2020 рік

№ пор.	Стаття	Алгоритм розрахунку	Розрахунок, тис. грн
1	Доходи від операційної діяльності	табл. 3.12	41384,54
2	Умовно-змінні витрати	табл. 3.12	17441,03
3	Умовно-постійні витрати	табл. 3.12	12012,3
4	Фінансові результати від	табл. 3.12	3654,3

	звичайної діяльності до оподаткування		
5	Податок на прибуток	18%	657,774
6	Чистий прибуток можливий	п. 4 – п. 5	2996,526
7	Рентабельність операційної діяльності, %	(рядок 6/рядок 1) *100	7,24
8	Чистий прибуток цільовий	табл. 3.13	6207,68
9	Чистий прибуток плановий	Обирають між необхідним та можливим за системою аналізу релузьтатів	6207,68

Аналізуючи таблиці 3.15 робимо висновок, що можливий прибуток менший за необхідний в перший рік функціонування готелю.

Аналіз отриманих результатів у перший рік створення підприємства свідчить, що можливий прибуток практично відповідає цільовому. Виходячи з цього робимо висновок, що розроблені економічні та інженерно-технологічні параметри проекту дозволяють досягти цільового результату. Як остаточний плановий показник приймається цільовий прибуток.

Було визначено такі показники рентабельності діяльності: операційної, поточних та операційних витрат. Алгоритми розрахунку основних показників рентабельності готелю наведено в таблиці 3.15.

Таблиця 3.15

Основні показники рентабельності

Назва показника	Алгоритм розрахунку	Умовні позначення	Показники
Рентабельність операційної діяльності (R_{PI} , %)	$R_{PI} = \frac{П}{Д} \cdot 100$	П – чистий прибуток, тис. грн Д – доходи від операційної діяльності, тис. грн	7,2
Рентабельність поточних витрат (R_{PV} , %)	$R_{PV} = \frac{П}{ПВ} \cdot 100$	ПВ – обсяг поточних витрат, тис. грн	10,1
Рентабельність операційних витрат (R_{OV} , %)	$R_{OV} = \frac{П}{ОВ} \cdot 100$	П – чистий прибуток, тис. грн ОВ – операційні витрати, тис. грн	17,1

3.2. Ефективність інвестиційного проекту

Від того, наскільки об'єктивно та всебічно проведена оцінка ефективності проекту, залежать строки повернення вкладеного капіталу, варіанти його альтернативного використання, додатковий потік прибутку підприємства у наступному періоді. Ця об'єктивність і всебічність оцінки ефективності інвестиційних проектів значною мірою визначається використанням методів її проведення. Планування чистого прибутку здійснюється прямим методом – як різницю між запланованими доходами, витратами та податком на прибуток (табл. 3.16).

Для проєктованого готелю заплановано темп зростання доходів операційної діяльності в обсязі 10 % річних. На весь плановий період рівень змінних витрат – 28 %. Планові постійні витрати визначаємо як сталу величину – 12012,3 тис. грн.

Таблиця 3.16

Основні результати діяльності мотелю «Рута»

Рік	Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)		Змінні витрати		Постійні витрати, тис. грн	Фінансовий результат до оподаткування	Чистий прибуток, тис. грн
	тис.грн	середні терміни зростання, %	тис.грн	рівень змінних витрат, %			
1-й	41384,54		17441,03		12012,32	11931,19	9783,58
2-й	44281,46	7,00	13284,44	30,00	12012,32	18984,70	15567,45
3-й	44484,24	7,00	13345,27	30,00	12012,32	19126,65	15683,85
4-й	47598,14	7,00	14279,44	30,00	12012,32	21306,38	17471,23
5-й	50930,01	7,00	15279,00	30,00	12012,32	23638,69	19383,72
6-й	54495,11	7,00	16348,53	30,00	12012,32	26134,26	21430,09
7-й	58309,77	7,00	17492,93	30,00	12012,32	28804,52	23619,70
8-й	62391,45	7,00	18717,44	30,00	12012,32	31661,70	25962,59
9-й	66758,85	7,00	20027,66	30,00	12012,32	34718,88	28469,48
10-й	71431,97	7,00	21429,59	30,00	12012,32	37990,06	31151,85
11-й	76432,21	7,00	22929,66	30,00	12012,32	41490,23	34021,99
12-й	81782,46	7,00	24534,74	30,00	12012,32	45235,41	37093,03
Разом	700280,21		215109,73		144147,84	341022,64	279638,57

Основні показники оцінки ефективності реальних інвестиційних проектів: чистий приведений дохід, індекс дохідності, індекс рентабельності, період окупності.

Одним з основних методів економічної оцінки ефективності інвестицій вважається метод розрахунку чистого приведенного доходу (NPV — Net Present Value). Сутність методу зводиться до розрахунку чистої теперішньої вартості — NPV, яку можна визначити як величину, одержану шляхом дисконтування різниці між річними надходженнями та відтоками грошей, накопичуваних протягом економічного життя проекту.

Розрахунок чистого приведенного доходу за реальним інвестиційним проектом наведено у таблиці 3.17. Як дисконтну ставку приймаємо базовий рівень інфляції поточного року за даними МФУ – 104,1 % ($i=1,041$).

Таблиця 3.17

**Оцінка чистого приведенного доходу за інвестиційним проектом
готелю «Quiet River»**

Рік	Капітальні витрати за проектом по роках, ІВ	Чистий прибуток за проектом по роках та амортизаційні відрахування, ЧПІ	Кумулятивний грошовий потік за проектом	Дисконтований грошовий потік за проектом	Чистий приведений дохід, ЧПД
1-й	323941,7	20769,68	12931,71	12422,39	
2-й		26553,55	39485,26	24504,94	
3-й		26669,95	66155,22	24612,36	
4-й		28457,33	94612,55	26261,84	
5-й		30369,82	124982,37	28026,78	
6-й		32416,19	157398,56	29915,27	
7-й		34605,80	192004,36	31935,96	
8-й		36948,69	228953,05	34098,09	
9-й		39455,58	268408,63	36411,57	
10-й		42137,95	310546,58	38887,00	
11-й		45008,09	355554,67	41535,70	
12-й		48079,13	403633,80	44369,82	
Разом	323941,7	411471,77	2254666,76	372981,72	49040,02

Індекс доходності (рентабельності) інвестиції (Profitability Index, PI) — це відношення суми грошових потоків у теперішній вартості та суми інвестованих коштів, які спрямовуються на реалізацію інвестиційного проекту. Розрахунок такого показника при одночасних інвестиційних затратах по реальному проекту здійснюється за формулою:

$$ID = \sum_{t=1}^n \frac{ЧГП_t}{(1+i)^t} / IB, \quad (3.3)$$

де ID — індекс доходності за інвестиційним проектом.

Індекс доходності може бути використаним як визначальний критерій при прийнятті інвестиційного рішення про можливість реалізації інвестиційного проекту. Якщо значення індексу доходності менше або дорівнює одиниці, незалежний інвестиційний проект не повинен реалізовуватися, у зв'язку з тим, що не може принести додаткових інвестиційних доходів. Тобто для реалізації може бути прийнятим лише той інвестиційний проект, який має індекс доходності якомога більший за одиницю.

Індекс доходності дорівнює:

$$ID = 372981,72/323941,7 = 1,15$$

Таким чином, можна дійти висновку, що інвестиційний проект може бути реалізованим, адже він відповідає встановленим економічним критеріям ефективності.

Коефіцієнт рентабельності розраховується як відношення прибутку до активів, ресурсів або потоків, що її формують. Розраховується за формулою:

$$IP = ЧП / IB \cdot 100, \quad (3.4)$$

Індекс рентабельності інвестиційного проекту:

$$IP = ((279638,57/12) / 323941,7) \cdot 100 = 7,2 \%$$

Отже, рентабельність інвестиційного проекту дорівнює 7,2 %.

Період окупності проекту (Payback Period - PBP) – це час, який потрібен для того, щоб сума надходжень від реалізації проекту відшкодувала суму витрат на його впровадження. Період окупності звичайно вимірюється в роках. Показник періоду окупності для мотелю 3* на 80 місць визначено дисконтованим методом:

$$ПО = 323941,7 / (372981,72 / 12) = 10,4 \text{ років}$$

Отже, період окупності проекту дорівнює 10,4 років.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Для сфери гостинності особливого значення набуває проблема екології та забруднення навколишнього середовища. Це призводить до введення нових стандартів виробництва та господарської діяльності в готельному бізнесі. Відповідно до інноваційних тенденцій розвитку готельного господарства в бік екологічності як в Україні, так і в усьому світі, метою даного випускного кваліфікаційного проекту було обрано проектування еко-готелю 3* на 80 місць.

Відповідно до стандартів, місцем розташування проектного готелю було обрано кліматичний курорт та історичну місцевість м.Києва – Пуща-Водиця, що з одного боку, відповідає основній вимозі щодо географічних ознак – проектуванню еко-готелю у заміській зоні, а з другого боку, розташовується у місті та має розвинену транспортну та розважальну інфраструктуру.

В ході дослідження було визначено потенційну групу споживачів проектного готелю – сімейні люди та молодь, що зацікавлені у напрямку «зеленого туризму». Аналіз сегментів споживачів, конкурентного середовища та обраної концепції готелю «Quiet River» свідчить, що перевагами екологізації проектного готелю є відносно невелика конкуренція та високий рівень лояльності споживачів. Можливості готелю націлені на використання засобів скорочення відходів та повторного

використання природних ресурсів а також привернення уваги споживачів до проблем екології.

Виходячи з обраної концепції готелю «Quiet River» було обрано відповідний неймінг, що у перекладі з англійської мови означає «Тиха річка». Для отримання сертифікованого статусу «еко» в проєктованому готелі заплановано: скорочення витрат природних ресурсів на забезпечення функціонування підприємства, відмова від пластику в ресторані при готелі та його переробка, співробітництво з екологічними фондами, наприклад «NoWaste Ukraine», скорочення атмосферних викидів завдяки використанню сонячної енергії, скорочення викидів у воду, завдяки встановленню станції очищення води. Використання цих та багатьох інших систем та заходів дозволять підтвердити статус підприємства як еко-готелю та отримати сертифікат «Green Key».

Сервісна концепція проєктованого готелю враховує сучасні тенденції відносно:

- автоматизації систем управління усіма підрозділами готелю;
- створення комфортних умов для гостей починаючи з бронювання номеру до етапу виселення;
- організації маркетингових заходів для впізнаваності бренду та підвищення прибутку;
- організації велнес, фітнес та івент послуг.

Організаційний дизайн проєктованого готелю дозволяє управляти виробничими процесами за лінійною структурою, що поєднує у собі принцип спеціалізації управління з принципом єдності керівництва. Обрана структура управління включає в кадровий склад лише компетентних та висококваліфікованих спеціалістів та є однією з найбільш практичних та ефективних у сфері гостинності.

Зкладами ресторанного обслуговування проєктованого готелю обрано ресторан та лобі-бар. Обрана концепція ресторану – це сучасна близькосхідна

кухня та екологічна спрямованість. У ресторані «Sequoia» буде обслуговуватися організований контингент, тобто мешканці готелю, та населення міста та туристи. Асортимент страв меню à la carte представлений близькосхідною кухнею, деякими стравами європейської кухні та вегетаріанськими стравами.

Готель «Quiet River» – це сучасний, багатофункціональний комплекс, в який включаються і власне готельний фонд, і харчовий блок, адміністративні та побутові блоки. Готель 3* «Quiet River» налічуватиме чотири поверхи та двоповерховий ресторан, що прилягає до будівлі готелю. Під час проектування готелю «Quiet River» були враховані санітарно-гігієнічні параметри його середовища (чистота повітряного басейну, рівень шуму, аерація, інсоляція), що відповідають нормативним вимогам. Основні принципи будівництва проектованого еко-готелю це: енергоефективна та добре утеплена будівля, споживання енергії йде за рахунок сонячних панелей, економія електроенергії в експлуатації, економія витрат на опалення. Фасад та інтер'єр будівлі виконаний у скандинавському стилі, який як не можна краще поєднується з енергоефективною технологією будівництва. Розподіл процесів життєдіяльності споживача в приміщеннях проектованого готелю здійснюється прийомами функціонального зонування як загального простору готелю з виділенням функціональних блоків, так і мікрозонуванням.

Для формування цінової політики готелю «Quiet River» було обрано дві стратегії – стратегію «проникнення на ринок» та стратегію орієнтації на «цінового лідера». Комбінування цих стратегій широко застосовується в міжнародній практиці новими підприємствами та підприємствами, які прагнуть захопити більшу частку ринку. Цілі цінової політики проектованого готелю: а) забезпечення виживання (збуту). Важливими компонентами цінової політики є обсяг збуту (продажів) і частка на ринку; б) максимізація прибутку. Готель робить оцінку попиту і витрат стосовно різних рівнів цін і зупиняється на таких цінах, які забезпечують у майбутньому максимальний

прибуток; в) утримання ринку. Завдяки системам енергозбереження готель «Quiet River» буде самостійно забезпечувати себе в гарячій воді, економити 30% на опаленні готелю завдяки технології будівництва «Термобудинок» та встановленим терморегуляторам, економити 70% на електроенергію завдяки сонячній станції. Аналізуючи основні результати діяльності проєктованого готелю на плановий рік можна зробити висновок, що розроблені економічні та інженерно-технологічні параметри проєкту дозволяють досягти цільового результату. В процесі розрахунків ми дійшли таких результатів за головними економічними критеріями:

- індекс дохідності дорівнює: 1,15;
- індекс рентабельності інвестиційного проєкту: 7,2 %;
- період окупності проєкту: 10,4 років.

Отже, враховуючи фінансові показники, можна дійти висновку що інвестиційний проєкт може бути реалізованим, адже він відповідає встановленим економічним критеріям ефективності.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Готельно-ресторанний бізнес: інноваційні напрями розвитку », 25-27 березня 2015 р. – К.: НУХТ, 2015 р.
2. «Зелений ключ» - міжнародна програма екологічної сертифікації готелів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.greenkey.global>.
3. Єгупова І.М. Класифікація витрат готельного підприємства в контексті формування тарифів на послуги проживання / І.М.Єгупова/ Проблеми формування систем управління в умовах глобалізації: теорія, методологія, практика: Матеріали міжнар. наук.-практ. конф., Черкаси, 2013.
4. Мардус Н.Ю. Особливості ціноутворення на готельно-ресторанні послуги Н.Ю. Мардус // Приазовський економічний вісник. 2017. Вип. 4(04). С. 43–48.
5. Заклади ресторанного господарства. Класифікація : ДСТУ 4281 : 2004. [Чинний від 2004-03-31]. – К.: Держспоживстандарт України, 2004.
6. Про туризм : Закон України : введений в дію з 1.01.2004 р.
7. Послуги туристичні. Класифікація готелів : ДСТУ 4269 : 2003. - [Чинний від 2003-12-23]. – К.: Держспоживстандарт України, 2004.

8. Правила обов'язкової сертифікації послуг з тимчасового розміщення (проживання). : введ. 07.01.2008 р. – К.: 2007. – 23 с. (Наказ Держспоживстандарту України № 207).
9. Тімар І.В. Особливості формування іміджу відчизняних підприємств сфери послуг / І.В. Тімар // Збірник наукових праць Міжнародної науково-практичної конференції «Економіка і менеджмент – 2015: перспективи інтеграції та інноваційного розвитку» (23-24 квітня 2015 року) Т. 9. – Дніпропетровськ: Вид. Біла К.О. – 2015.
10. Байлик С. И. Гостиничное хозяйство. Организация, управление, обслуживание : учеб. Пособие. / С. И. Байлик. - 3-е изд., стереотип. – К.: Дакор, 2008.
11. Волков, Ю. Ф. Интерьер и оборудование гостиниц и ресторанов : учебник / Ю. Ф. Волков. – Изд.3-е. – Ростов н/Д: Феникс, 2005.
12. Мунін Г. Б. Менеджмент готельно-ресторанного бізнесу : навч. посібн. / Г. Б. Мунін, Ю. О. Карягін, Х. Й. Роглев, С. І. Руденко. - К. : Кондор, 2008.
13. Цебренко М. Інноваційна модель розвитку національної економіки України / М. Цебренко. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.iweir.org.ua/cebrenko.rtf>.
14. Мусакин А. А. Малый отель: с чего начать, как преуспеть. Советы владельцам и управляющим / А. А. Мусакин. – СПб.: Питер, 2008.
15. Організація готельного господарства. Навч. посіб. для студ. напряму підготовки 6.140101 ден. та заоч. форм навчання / С.В. Шепелева, Г. В. Руденко. - Донецьк : ДонНУСТ, 2011.
16. .Організація обслуговування в готелях і туристичних комплексах : підручник. - К. : Альтерпрес, 2009. - 447 с. : іл. - Библиогр. у кінці ст.
17. Організація обслуговування у підприємствах ресторанного господарства : підручн. для ВУЗів / [Мазаракі А. А., Благополучна Н. П., Гайовий І. І. та ін.] За ред. проф. Н. О. П'ятницької. – К.: Київ.нац. торг.-екон. Ун-т, 2007.

18. Филипповский Е. Е. Экономика и организация гостиничного хозяйства / Филипповский Е. Е, Шмаровз Л. В. — М. : Финансы и статистика, 2008. - 176 с: ил.
19. Starkey L. B. Hotel / Restaurant Management Career Starter. — London: Thomson Learning, 2002. — 224 p.
20. Лаврів Л. А. Бізнес-планування у діяльності організації: базові процедури та основні методичні підходи / Л. А. Лаврін // Інноваційна економіка. - 2013.
21. Наказ Державної служби статистики України від 27 лютого 2013 року № 69 Про затвердження Класифікації зовнішньоекономічних послуг (КЗЕП) [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://www.ukrstat.gov.ua/norm_doc/2013/69/69_2013.htm.
22. Статистична інформація про економічну діяльність підприємств за 2016–2018 роки. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
23. Тарасюк Г.М. Бізнес-план : розробка, обґрунтування та аналіз : навч. посібник / Тарасюк Г.М. — К. : Каравела, 2006.
24. Туризм: реалії та перспективи сталого розвитку: МАТЕРІАЛИ Міжнародної науково-практичної конференції, 2014.
25. П'ятницька Н.О. Організація обслуговування у підприємствах ресторанного господарства. — К: КНТУ, 2005 – 632 с.
26. Семенов В. Ф. Управління регіональним розвитком туризму: навчальний посібник / В. Ф.Семенов, В. Г. Герасименко, Г. П. Горбань. — Одеса-Сімферополь: Аріал, 2012. — 340 с.
27. Пуцентейло П. Р. Економіка і організація туристично-готельного підприємства: навчальний посібник / П. Р. Пуцентейло. — К.: Центр учбової літератури, 2007.

Додатки