



**Intesco  
Research  
Group**

# БИЗНЕС-ПЛАН КОММЕРЧЕСКОГО ДОМА ПРЕСТАРЕЛЫХ (с финансовой моделью)



МОСКВА 2013

## ОПИСАНИЕ

**Разработка бизнес-плана коммерческого дома престарелых проведена на основе одного из реально осуществленных проектов аналитической группы Intesco Research Group. Бизнес-план подготовлен по международному стандарту UNIDO.**

**К данному бизнес-плану прилагается автоматизированная финансовая модель в формате Excel.**

Для того чтобы произвести перерасчеты под новый проект, достаточно изменить базовые показатели в финансовой модели.

**Сервис, используемый в модели, настолько прост и удобен, что позволяет любому человеку без финансового образования успешно провести расчеты под собственный проект.**

Финансовая модель построена таким образом, что позволяет моментально наблюдать изменение показателей эффективности проекта.

**Благодаря гибкости финансовой модели, возможна адаптация данного бизнес-плана под новый проект в любом регионе России.**

### Цели проекта:

привлечение инвестиционных средств для открытия коммерческого дома престарелых;

обоснование экономической эффективности открытия коммерческого дома престарелых;

разработка поэтапного плана создания и развития коммерческого дома престарелых.

### Описание проекта:

В приведенном ниже бизнес-плане дается описание пансионата для пожилых людей с полным набором услуг (приготовление еды, прачечная, уборка комнат и персональный уход), что может стать альтернативой традиционным домам престарелых и реабилитационным центрам.

расположение - Московская область;

удобная транспортная доступность пансионата;

место желательно ближе к реке;

аренда земельного участка площадью не менее **0,5 Га**;  
 \*\*\* сотрудников с фондом заработной платы в \*\*\* тыс. руб. в месяц;  
 номерной фонд - \*\*\* номеров;  
 ежеквартальная арендная плата за помещение - \*\*\* тысяч рублей;  
 подготовка помещения - \*\*\* тысяч рублей;  
 расходы на покупку оборудования и мебели - \*\*\* тыс. руб.;  
 в среднем пансионат сможет вмещать - до \*\*\* клиентов;  
 при выходе на запланированные показатели загрузки организация ежеквартально  
 будет приносить выручку в объеме до **7,02 млн. руб.**

#### Основные задачи проекта:

- аренда необходимого помещения;
- организация открытия компании:
  - ✓ получить необходимые разрешения;
  - ✓ закупить мебель, оборудование;
  - ✓ набрать персонал;
  - ✓ провести рекламную кампанию.

#### 2 вида номеров:

- Люкс – \*\*\* тыс. руб. в месяц;
- Стандарт – \*\*\* тыс. руб. в месяц.

**Таблица 1. Параметры текущих затрат компании**

| статья текущих затрат                 | значение | единица измерения  |
|---------------------------------------|----------|--------------------|
| <b>Постоянные расходы</b>             |          |                    |
| Аренда участка и помещения            |          | тыс.руб. в квартал |
| Коммунальные расходы                  |          | тыс.руб. в квартал |
| Услуги связи и Интернет               |          | тыс.руб. в квартал |
| Система охранно-пожарной сигнализации |          | тыс.руб. в квартал |
| Расходы на заработную плату           |          | тыс.руб. в квартал |
| <b>Переменные расходы</b>             |          |                    |
| Реклама                               |          | % от выручки       |

#### Финансовые показатели проекта:

- Объем первоначальных вложений – **16,528 млн. руб.**
- Чистый доход (NCF) - \*\*\* млн.руб.
- Чистый дисконтированный доход (NPV) - \*\*\* млн.руб.

Простой срок окупаемости (PB) - \*\*\* кварталов

Дисконтированный срок окупаемости (DPB) – **3,48 года**

Индекс прибыльности (PI) - \*\*\* ед.

Внутренняя норма доходности (IRR) - \*\*\* %

Точка безубыточности (BEP) - \*\*\* млн.руб. / квартал

**Выдержки из исследования:**

В Москве и Подмосковье на момент исследования работало около \*\*\* домов престарелых. В Санкт-Петербурге – \*\*\* частных домов. В Нижнем Новгороде – \*\*\* частных дома. В Екатеринбурге – \*\*\* частных домов

Максимальная доля жителей РФ старше 70 лет отмечалась в Воронежской области (\*\*\*%), Тульской области (13%), Тверской области (\*\*\*%), Рязанской области (\*\*\*%),

В абсолютном выражении максимальное число жителей старше 70 лет проживало в Москве, Московской области, Краснодарском крае, Санкт-Петербурге и Ростовской области.

Среднедушевые денежные доходы ежегодно возрастали на протяжении рассматриваемого периода и в 2012 г. приблизились к \*\*\* тысячам в месяц. По результатам первого квартала 2013 г. значение показателя выросло еще на 12%, при сохранении динамики в 2013 г. среднедушевые денежные доходы приблизятся к \*\*\* тысячам рублей.

Статьи инвестиционных затрат по проекту выглядят следующим образом: подготовка помещения – \*\*\* тыс. рублей; первоначальная реклама - \*\*\* тыс. рублей; закупка оборудования - \*\*\* тыс. рублей; оборотные средства – \*\*\* тыс. рублей; лицензия и регистрации – \*\*\* тыс. рублей; лицензия – \*\*\* тыс. рублей.

Наибольших затрат потребует покупка оборудования – \*\*\*, \*\*\*% приходится на пополнение оборотного капитала, \*\*\*% на первоначальную рекламную акцию, \*\*\*% на ремонт и \*\*\*% на оплату лицензии и регистраций, \*\*\*% - сайт.

Основная доля текущих расходов компании приходится на затраты на оплату труда – \*\*\*. На долю производственных расходов приходится \*\*\*% расходов, а на долю коммерческих – \*\*\*, административных – \*\*. \*\*\*% на материалы (еда и бельё с одеждой для каждого клиента).

В структуре налоговых выплат основную роль играет уплата страховых взносов – \*\*. Налог на прибыль \*\*%.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

### 1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

- 1.1. Цели и краткое описание проекта
- 1.2. Расчетный период проекта
- 1.3. Стоимость реализации проекта
- 1.4. Источники финансирования проекта
- 1.5. Показатели эффективности проекта

### 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЕКТА

### 3. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- 3.1. Концепция компании
- 3.2. Спектр услуг компании
- 3.3. Разрешительная документация

### 4. АНАЛИЗ РЫНКА

- 4.1. Общая информация
- 4.2. Анализ существующего на рынке предложения
- 4.3. Анализ потенциального спроса

*Численность пожилого населения*

*Доходы населения*

*Расходы на оплату услуг*

*Цены на размещение в пансионате*

### 5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

- 5.1. Состав персонала
- 5.2. Должностные обязанности сотрудников

### 6. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

- 6.1. Ценностное предложение для потребителей
- 6.2. Ценообразование
- 6.3. Позиционирование и продвижение

*Позиционирование*

*Продвижение*

### 7. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

- 7.1. Расположение компании
- 7.2. Аренда и подготовка помещения
- 7.3. Структура использования площадей
- 7.4. Необходимое оборудование
- 7.5. Объемы оказываемых услуг
- 7.6. График реализации проекта

### 8. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

## 8.1. Первоначальные вложения в проект

*Динамика инвестиционных вложений**Направления инвестиционных вложений*

## 8.2. Доходы компании

## 8.3. Расходы компании

## 8.4. Система налогообложения

## 8.5. Отчет о прибылях и убытках

## 8.6. Отчет о движении денежных средств

## 8.7. Бухгалтерский баланс

**9. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА**

## 9.1. Методика оценки эффективности проекта

## 9.2. Чистый доход (NCF)

## 9.3. Чистый дисконтированный доход (NPV)

## 9.4. Срок окупаемости (PB)

## 9.5. Дисконтированный срок окупаемости (DPB)

## 9.6. Индекс прибыльности (PI)

## 9.7. Внутренняя норма доходности (IRR)

**10. АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ**

## 10.1. Качественный анализ рисков

## 10.2. Анализ чувствительности проекта

## 10.3. Точка безубыточности проекта

**ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP**

## СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

### Список графиков:

График 1. Динамика числа жителей РФ в возрасте старше 70 лет в 2007-2011 гг., млн чел.

График 2. Динамика среднедушевых денежных доходов в 2007-2012 гг., руб./мес.

График 3. Динамика реальных располагаемых денежных доходов населения в 2008-1 кв. 2013 гг., %

График 4. Динамика объема платных услуг населению России в 2008-2013 гг., трлн. руб.

График 5. Динамика цен на размещение в пансионате по месяцам в 2009-октябре 2013 г., руб./сутки

График 6. Динамика загрузки компании, (в % от максимальной)

График 7. Динамика инвестиционных вложений

График 8. Динамика выручки компании, тыс. руб.

График 9. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения компании, тыс. руб.

График 10. Динамика чистой прибыли компании, тыс. руб.

График 11. Движение денежных потоков компании, тыс. руб.

График 12. Остаток денежных средств на счету компании, тыс. руб.

График 13. Чистый доход (NCF) компании, тыс. руб.

График 14. Чистый дисконтированный доход (NPV) компании, тыс. руб.

График 15. Влияние уровня цен на NCF, % от уровня цен

График 16. Влияние уровня цен на NPV, % от уровня цен

График 17. Влияние уровня цен на PB, % от уровня цен

График 18. Влияние уровня цен на DPB, % от уровня цен

График 19. Влияние уровня цен на PI, % от уровня цен

График 20. Влияние уровня цен на IRR, % от уровня цен

График 21. Точка безубыточности компании, %

### Список диаграмм:

Диаграмма 1. Динамика доли оплаты услуг в общей структуре потребительских расходов домохозяйств в РФ в 2008-2012 гг., %

Диаграмма 2. Изменение структуры платных услуг по видам в 2008-2012 гг., %

Диаграмма 3. Структура ФОТ персонала компании, %

Диаграмма 4. Структура использования площадей компании, %

Диаграмма 5. Оборудование, %

Диаграмма 6. Структура инвестиционных затрат в проекте кино, %

Диаграмма 7. Структура выручки по видам услуг компании, %

Диаграмма 8. Структура текущих расходов компании, %

Диаграмма 9. Структура себестоимости услуг компании, %

Диаграмма 10. Структура налоговых выплат кино, %

**Список таблиц:**

Таблица 1. Параметры проекта

Таблица 2. Показатели эффективности

Таблица 3. Число жителей РФ в возрасте старше 70 лет по регионам в 2011 г., чел.

Таблица 4. Среднедушевые денежные доходы населения по регионам в 2007-2011 гг., руб. в месяц.

Таблица 5. Располагаемые ресурсы и доходы на конечное потребление неработающих пенсионеров и людей старше 60 лет в 2011-2012 гг., руб.

Таблица 6. Распределение населения по доходным группам в регионах России в 2012 г., %

Таблица 7. Доля расходов на оплату услуг в общей структуре расходов по регионам 2008-2011 гг., %

Таблица 8. Объем социальных услуг, предоставляемых гражданам пожилого возраста и инвалидам в 2011-2012 гг., тыс. руб.

Таблица 9. Объемы социальных услуг, предоставляемых гражданам пожилого возраста и инвалидам по регионам России в 2011-2012 гг., тыс. руб.

Таблица 10. Персонал компании, чел.

Таблица 11. Стоимость размещения в домах престарелых в месяц по состоянию на ноябрь 2013 г.

Таблица 12. Площади помещений компании, кв.м.

Таблица 13. Перечень оборудования

Таблица 14. Инвестиционные затраты по проекту, тыс. руб.

Таблица 15. Динамика доходов от продаж, тыс. руб.

Таблица 16. Параметры текущих затрат компании

Таблица 17. Налоговые выплаты компании, тыс. руб.

Таблица 18. Отчет о прибылях и убытках компании, тыс. руб.

Таблица 19. Отчет о движении денежных средств компании, тыс. руб.

Таблица 20. Бухгалтерский баланс компании, тыс. руб.

Таблица 21. Расчет эффективности инвестиционного проекта, тыс. руб.

Таблица 22. Показатели эффективности проекта

Таблица 23. Расчет точки безубыточности компании, %

## ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

**INTESCO RESEARCH GROUP** – аналитическая группа, основным направлением деятельности которой является разработка высококачественных бизнес-планов, ТЭО и маркетинговых исследований, как российских, так и региональных рынков РФ. Мы предоставляем нашим клиентам актуальную и достоверную информацию, профессиональные рекомендации для ведения бизнеса.

Все работы **INTESCO RESEARCH GROUP** построены на проверенных научно-исследовательских методиках. При проведении маркетинговых исследований и разработке бизнес-планов опирается на принятые во всем мире методики оценки эффективности инвестиционных вложений, на российские и международные стандарты качества.

Аналитики компании **INTESCO RESEARCH GROUP** являются выпускниками ведущих московских вузов (МГУ, МФТИ, РЭУ им. Плеханова, Высшая школа экономики, ФИНЭК) и имеют глубокие знания в маркетинге, методологии построения маркетинговых исследований, оценке эффективности инвестиционных проектов, составлении аналитических отчетов и бизнес-прогнозировании.

Профессиональный подход и сервис, высококвалифицированные специалисты, глубокие знания различных рынков, большой проектный опыт и постоянное совершенствование позволяют компании **INTESCO RESEARCH GROUP** оказывать высококачественные услуги всем своим клиентам.

Информация из наших отчетов публикуется в крупнейших российских газетах и журналах: «Ведомости», «Коммерсант-Деньги», «Российская газета», «Forbes», «Russian Food Market», «Food Service», «РБК daily», «Ценовик», «Мое дело. Магазин», «MAXIM» «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопечение», «Unipack.Ru» и пр.

## НАШИ КЛИЕНТЫ



**ЦЕЛЬ НАШЕЙ КОМПАНИИ – УСПЕШНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ  
БИЗНЕС-ПРОЕКТОВ СВОИХ КЛИЕНТОВ**

Е-mail: [info@i-plan.ru](mailto:info@i-plan.ru)

Сайт: [www.i-plan.ru](http://www.i-plan.ru)

Тел.: +7 (495) 645-97-22