

Бизнес-план

*«Строительство пансионата
«Космос» на реке Аше Лазаревского
района г. Сочи»*



2017

Содержание

1. РЕЗЮМЕ

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ИНИЦИАТОРА ПРОЕКТА

2.1 Общая информация

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ИНВЕСТИРОВАНИЯ

3.1 Общая информация

3.2 Характеристика инфраструктуры

4. СУЩНОСТЬ ПРОЕКТА

4.1 Цели и особенности проекта

4.2 Характеристика услуг

4.3 Задачи реализации проекта

4.4 План капитальных вложений

5. ПЛАН СБЫТА

5.1 Анализ рынка сбыта

5.2 Анализ конкурентов

5.3 Ценовая политика

5.4 План продаж

6. ПЛАН ПРОИЗВОДСТВА

6.1 Издержки

6.2 План персонала

7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

7.1 Общие положения финансирования и налогообложение проекта

7.2 Финансирование капитальных вложений

7.3 Прогноз движения денежных средств

8 ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

8.1 Показатели коммерческой эффективности

8.2 Анализ чувствительности проекта

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. РЕЗЮМЕ

На рассмотрение потенциальных инвесторов предлагается проект по застройке 19 корпусов на базе существующего пансионата «Космос» по средствам:

- строительство 19-ти корпусов на территории действующего пансионата «Космос» (жилые корпуса, медицинский центр, рекреационный центр и столовая;
- организации на его базе санаторно-курортного отдыха, профессиональных и обменных заболеваний, реабилитация спортсменов;
- организация деятельности позволит поставить на один уровень с лучшими санаториями региона, увеличить приток денежных средств на территорию региона, поскольку санаторные путёвки данной организации предполагается реализовывать не только внутри региона, но и за его пределами.

Финансовые вложения направлены на:

- на новое строительство пансионата, на территории существующего пансионата;
- приобретение мебели и бытовой техники для номеров, холлов и коридоров;
- благоустройство территорий;
- выкуп долей акций акционеров.

Цели проекта:

Проект будет реализован на территории существующего пансионата «Космос». Площадь земельного участка, выделенная под строительство, составляет 6,12 га. Комплекс будет состоять из 19 корпусов, с общим количеством комнат – 1184.

После завершения строительства, и выхода на проектную мощность, выручка от реализации услуг, в расчете на годовой объем (сезон 125 дня), составит 822 млн. 967 тыс. руб.

Задачи проекта:

- достижение полной загрузки палатного фонда), за счёт организации более востребованной формы заселения и высокого уровня комфортабельности и достижение объёма реализации санаторных путёвок в объёме 2 952 человек/сутки;

Особенностями и преимуществами настоящего инвестиционного проекта в соответствии с поставленными целями, являются:

- новое строительство современных корпусов на территории существующего санатория;
- направленность на повышение санаторно-курортного потенциала и конкурентоспособности услуг отдыха и лечения на территории региона;
- направленность на экономическое развитие территории региона за счёт увеличения притока отдыхающих и лечащихся;

- направленность на экономическое развитие территории региона - за счёт увеличения налоговых поступлений в региональный и местные бюджеты от пансионата в результате реализации проекта;

Показатели коммерческой эффективности данного проекта свидетельствуют о его реальной выполнимости.

Финансирование проекта предполагается за счёт привлечения банковского кредита или кредитной линии сроком на 3 года и 1 месяц под 13,5% годовых.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ИНИЦИАТОРА ПРОЕКТА

2.1 Общая информация

Инициатором и разработчиком проекта является - Малоземов Олег Юрьевич.

Пансионат «Космос» находится в Лазаревском районе города Сочи. Пансионатом «Космос» будет предложен полный комплекс санаторно-профилактических мероприятий, по диагностике, профилактике и лечению болезней сердечно-сосудистых систем, нервной, костно-мышечной систем, болезней желудочно-кишечного тракта. Санаторные комплексы на базе Лазаревского курорта Сочи расположены в "райском уголке" российских субтропиков, манящих тенистыми зарослями буйной растительности, пляжами с чистейшим белоснежным песком.

Структура лечебной базы санатория

Бальнеолечение, ванны (хвойные, жемчужные, бишофитные, йодобромные, скипидарные, соляные с ароматами, нафталановые); лечебные души (циркулярный, Шарко, душ-массаж и подводный массаж); психоневрологический комплекс, биорезонансная терапия,); кислородные коктейли, мануальная терапия, психотерапия, аэроионотерапия, фитотерапия; гирудотерапия (лечение пиявками), очищение кишечника, методы кишечной детоксикации, мониторинг очистки кишечника; физиотерапия (электрогрязелечение, электро- и светолечение, ингаляции, лазеротерапия, магнитотерапия (магнитотурботрон), УЗИ, УВЧ, ЭКГ, лечение ДДТ, лечение методом БОС (биологической обратной связи)); кардио-пульмонологический комплекс; ручной массаж.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ИНВЕСТИРОВАНИЯ

3.1 Общая информация

Объектом реализации проекта является реконструкция санаторно-курортного комплекса «Космос», расположенного на берегу Черного моря в живописном парке площадью в 6,12 га, на реке Аше Лазаревского района г. Сочи на территории ОАО «Пансионата «Космос» 345 205 г. Сочи п. Аше, ул. Туристкая, 5.

На сегодняшний день, пансионат имеет 19 зданий на участке земли в 5, 7 га. Оценка составляет 456.160.000 из них земля 356.396.000 руб. и стоимость права на землю 99.767. 000 руб.

Данный пансионат расположен среди пышной субтропической растительности и зелени столетних дубов, в поселке Аше, в 100 м от берега моря, расстояние до моря в зависимости от места проживания от 100 до 300 м.

3.2 Характеристика инфраструктуры

Поселок Аше расположен в 22 км к юго-востоку от Туапсе, в 10 мин. езды (4,5 км) от центра поселка Лазаревское Краснодарского края, на берегу Чёрного моря.

Железнодорожная станция Лазаревская на линии «Туапсе—Адлер». Международный аэропорт Сочи-Олимпийский парк-Красная поляна».

Поселок Аше – это настоящий рай для любителей отдыха на Черном море. Аше – это небольшой поселок в Лазаревском районе города Сочи, куда большинство людей приезжают на отдых и насладиться удивительным воздухом, необыкновенной тишиной, первозданной природой и пляжным отдыхом. Лазаревское побережье славится самыми экологически чистыми морем и пляжами, потрясающими горными пейзажи, обширной зеленой зоной отдыха, отсутствием вблизи промышленных предприятий. Средняя температура воды в купальный сезон, который длится с мая по октябрь, 22-25 °С.

Сегодня микрорайон Лазаревское города Сочи — один из крупнейших курортно-рекреационных центров Черного моря, место пляжного отдыха в зоне влажных субтропиков, популярное благодаря галечным пляжам без ям, волнорезов и разделительных заборов. Благодаря каменистому дну, вода прозрачна на всю глубину. В микрорайоне имеется большое количество частных гостиниц, крупных санаториев и гостиничных комплексов, в том числе ведомственных.

В Лазаревском имеются два аквапарка и дельфинарий, также имеются океанариум, пингвиниум, боулинг клуб, террариум. Туристам предлагаются различные экскурсионные маршруты по побережью и в море, конные прогулки, катание на парaplанах.

4. СУЩНОСТЬ ПРОЕКТА

4.1 Цели и особенности проекта

В рамках реализации проекта планируется новое строительство корпусов санаторно-курортного комплекса на территории существующего пансионата «Космос».

Начало строительства - **2017 - 2018 г**

Сдача объектов – **2018 - 2019 г**

Срок реализации проекта **2 года**

К началу сезона в **2019** году в санатории будет готово 19 корпусов с номерами, отвечающими современным требованиям сервиса и удобства для отдыхающих:

3 жилых корпуса по 8 этажей с двухместными и трехместными номерами;

3 жилых корпуса по 5 этажей с двухместными и трехместными номерами;

11 жилых корпусов по 2 этажа с двухместными и трехместными номерами;

3 этажный оздоровительный центр;

2 этажный рекреационный центр и столовая.

Общее количество мест размещения – 2952 мест.

Общее количество жилых комнат – 1184 комнат, из них:

двухместные – 600 комнат;

трехместные – 584 комнаты.

Общая площадь – 23 500 кв. метров.

Жилая площадь – 20 680 кв. метров.

Позиционирование санатория «Космос» впервые годы функционирования планируется осуществлять как санаторий с высоким уровнем сервиса и качества обслуживания и комфортабельности при средних ценах на рынке.

Финансовые цели: достижение объёма продаж всех услуг на среднегодовую сумму не менее 373 млн. 369 тыс. рублей, достижение среднегодового уровня рентабельности услуг не менее 60%.

Особенностями и преимуществами настоящего инвестиционного проекта в соответствии с поставленными целями, являются:

- направленность на повышение санаторно-курортного потенциала и конкурентоспособности услуг отдыха и лечения на территории региона;
- направленность на экономическое развитие территории региона за счёт увеличения притока отдыхающих и лечащихся;

- направленность на экономическое развитие территории региона - за счёт увеличения налоговых поступлений в региональный и местные бюджеты от пансионата в результате реализации проекта;
- направленность на социальное развитие территории региона за счёт организации дополнительных рабочих мест для жителей региона.

4.2 Характеристика услуг

В итоге реализации проекта предполагается высокий уровень удобства проживания во время санаторного лечения и отдыха. Отдыхающим предоставляются двухместные и трехместные номера, услуги реабилитационного и рекреационного центров, развлекательный комплекс.

Пансионат располагает собственным закрытым пляжем. Добраться пляжа можно с помощью специального лифта или по лестнице, ведущей от комплекса к берегу моря.

Лазаревское находится в зоне субтропического влажного климата.

Климат Лазаревского												
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.
Средний максимум, °С	8	9	11	15	18	23	25	25	23	18	14	10
Средний минимум, °С	2	2	4	8	12	16	18	18	15	11	7	3
Норма осадков, мм	185	117	116	113	90	100	93	112	134	133	177	203
Температура воды, °С	9	9	9	11	16	20	23	24	22	18	15	12

Набор питания, медикаментов, процедур стандартный для всех путёвок и включает в себя базовую программу санаторно-курортного лечения, в которую в зависимости потребности отдыхающих может входить определенный перечень процедур: лечебный душ, массаж, ингаляции, физиотерапия, климатолечение и ряд других.

Помимо услуг входящих в стандартную путевку будут услуги, оплачиваемые отдыхающими отдельно.

Наглядно взаимосвязка проведения работ по проекту и реализации услуг отображены на диаграмме Ганта в п. 4.4 настоящего бизнес-плана.

Все дальнейшие расчёты выполняются с учётом единиц измерения: для санаторных услуг - на 1 человека в сутки (человек/сутки).

4.3 Задачи реализации проекта

Сущность данного проекта заключается в осуществлении капитальных вложений, организации предоставления санаторно-курортных услуг и обеспечении их сбыта.

Капитальные вложения направлены на:

- строительство новых современных корпусов;
- приобретение мебели и бытовой техники для номеров, холлов и коридоров;
- строительство медицинского центра;
- строительство рекреационного центра;
- благоустройство территории санатория;

Для достижения финансовых целей будут реализованы следующие задачи:

- достижение полной загрузки палатного фонда (с учётом сезонности), за счёт организации более востребованной формы заселения и высокого уровня комфортабельности и достижение объёма реализации санаторных путёвок в объёме 2 952 человек/сутки на сумму не менее 373 369 000 руб. в среднегодовом исчислении;
- ежегодная индексация цен на проживание 15% в год;
- сохранение величины постоянных и переменных затрат на уровне не более 40% от общей суммы выручки.

4.4 План капитальных вложений

Капитальные вложения по проекту включают затраты на строительство современных комфортабельных корпусов, затраты на оснащение номеров мебелью и бытовой техникой, благоустройство территории Санатория «Космос».

Для реализации данного проекта требуется 810 500 000 руб., запрашиваемый срок кредита 3 – 5 лет со ставкой от 12 до 14% годовых с рассрочкой основного долга до года. Затраты рассчитаны исходя из стоимости строительства 23 000 рублей за 1 кв.м., проект реализуется под 100% заемного капитала, срок застройки примерно 12 месяцев.

Из общей суммы вложений на 250 000 000 рублей планируется приобретения акций ОАО «Пансионат «Космос», застройка предполагается на сумму 560 500 000 рублей.

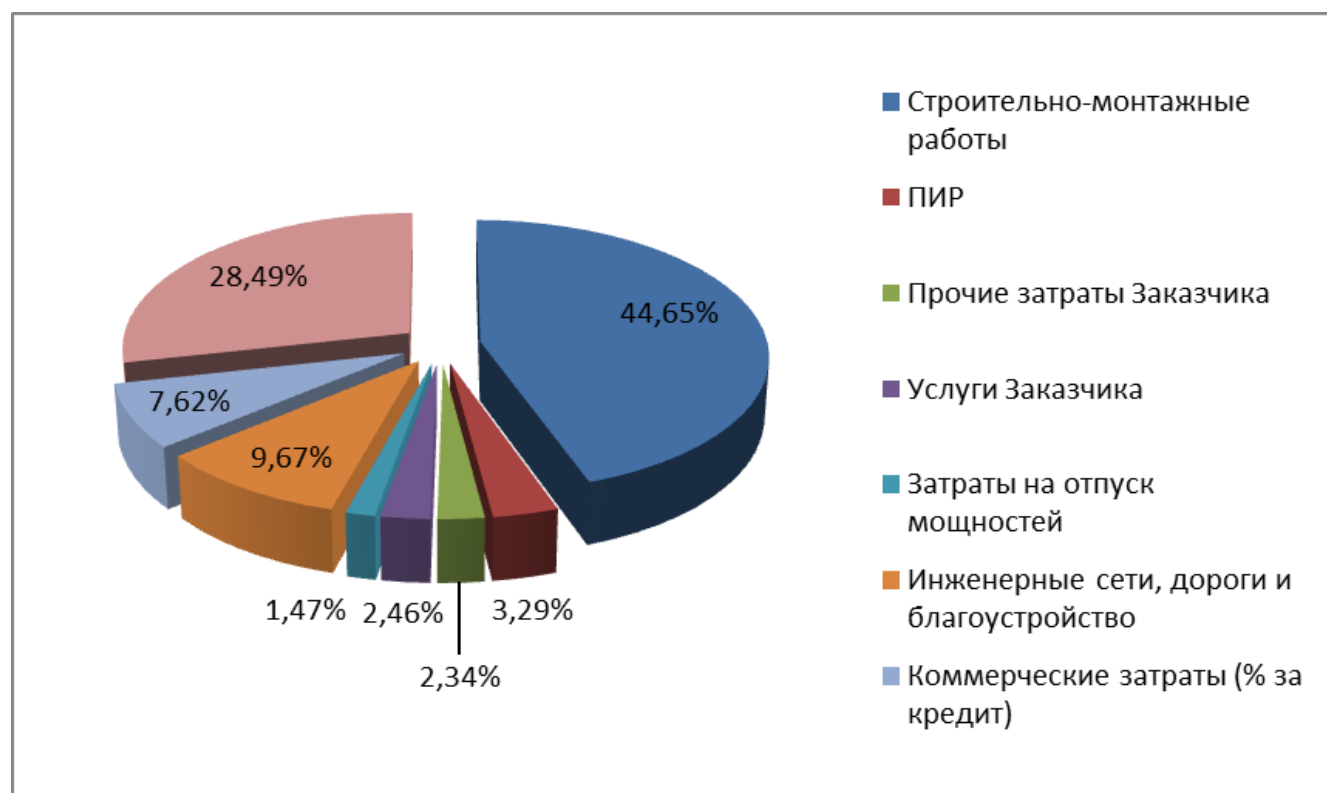
Характеристика инвестиционных затрат

Общий объем инвестиционных вложений представлен в следующей таблице:

п/п	Наименование	Ед. измер.	Сумма	Удельный вес, %
1.	Себестоимость строительства	Тыс. рублей	462 788	52,75%
1.1.	Строительно-монтажные работы	Тыс. рублей	391 745	44,65%
1.2.	ПИР	Тыс. рублей	28 883	3,29%
1.3.	Прочие затраты Заказчика	Тыс. рублей	20 566	2,34%
1.4.	Услуги Заказчика	Тыс. рублей	21 594	2,46%
2.	Затраты на отпуск мощностей	Тыс. рублей	12 912	1,47%
3.	Инженерные сети, дороги и благоустройство	Тыс. рублей	84 797	9,67%
4.	Коммерческие затраты (% за кредит)	Тыс. рублей	66 859	7,62%
5.	Выкуп акций	Тыс. рублей	250 000	28,49%
	Итого	Тыс. рублей	877 356	100%

Строительство корпусов будет осуществляться на протяжении 12 месяцев с начала мая 2014 года и завершиться к началу мая 2015 года.

В первый месяц будут выкуплены акции нынешних акционеров ОАО «Пансионата «Космос» на сумму 250 000 000 рублей, что составляет 28,49% от общей суммы капитальных вложений. Основной объем инвестиций пойдет на строительно-монтажные работы – 44,65% средств. На благоустройство территории, строительство дорог и инженерные сети требуется 84 797 тыс. рублей, что составляет 9,67% от общей суммы инвестиций.



Реализация проекта планируется под 100% заемного капитала с ценой кредита 13,5% годовых. Выплата заемных средств начнется с первого месяца эксплуатации санаторно-курортного комплекса. Полное погашение заемных средств, а также стоимости кредита планируется в течение следующих 37 месяцев с момента начала эксплуатации.

ПЛАН СБЫТА

5.1 Анализ рынка сбыта

При анализе рынка сбыта, учтена сезонность распространения путевок, потребность покупателей в санаторно-курортных путевках и новейших диагностических и лечебно-профилактических услугах

Данный проект предполагает оказание новых видов медицинских услуг, а также расширение объемов оказания санаторно-курортных услуг уже существующих за счет постройки современных спальных корпусов санатория.

Географические границы рынка сбыта по проекту: города Кавказских Минеральных Вод, Ставропольский край, Краснодарский край, Ростовская область, Астраханская область, Волгоградская область, Дагестан, Кабардино-Балкария, Ингушетия и Российская Федерация в целом.

5.2 Анализ конкурентов

Крупнейшей отраслью Лазаревского является санаторно-курортный и туристский комплекс. Природно-ресурсный потенциал Сочинского субрегиона послужил начальным фактором развития санаторно-курортной деятельности. В его основе совокупность рекреационных и лечебных факторов климатических условий, запасов минеральных вод, морской акватории, рельефа и других.

В поселке Сочи Лазаревское проживает около 60 тысяч человек, хотя отдыхать сюда в течение года приезжает людей в несколько раз превышающих данную цифру. И каждый турист может найти здесь именно то, что интересно ему.

Кроме того, курорт Лазаревское предлагает еще и отличные условия для лечения и оздоровления организма. Здесь есть современные санатории и великолепные специалисты-курортологи, хотя справедливости ради стоит отметить, что сама местная атмосфера и природные условия здесь уже являются бесценным подарком для вашего здоровья. Отдых в поселке Лазаревское - это сочетание целебного морского и горного воздуха, польза от купания в чистом море и приема солнечных ванн, наслаждение невероятными красотами природы и полная релаксация организма в самом широком понимании данного слова.

В настоящее время санаторно-курортная отрасль продолжает динамично развиваться, чтобы предлагать своим гостям новые, перспективные услуги в части отдыха и оздоровления.

Выборочная таблица цен по санаториям и пансионатам п. Лазаревское в 2014 году.

Название	Цена 1 чел/сут	Расстояние до моря	Бассейн	Лечение	Дети	Фото
Санаторий "Белые ночи", Лазаревский район, Уч-Дере	2540 р	200 м			с 4-х лет	
Санаторий "Бирюза", Лазаревское	1150 р	70 м			с 4-х лет	
Санаторий "Лазаревское", Лазаревское	1000 р*	50 м			с 5-и лет	
Санаторий "Магадан", Лазаревское	1200 р	300 м			с 4-х лет	
Санаторий "Одиссея" ****, Лазаревский район, Лоо	2820 р	300 м			с любого возраста	
Санаторий "Ташир", Лазаревское	1640 р	900 м			с 2-х лет	
Санаторий "Тихий дон" Лазаревское	1050 р	400 м			с 4-х лет	
Пансионат "Находка", Лазаревское, пос. Аше	от 1100 р*	200 м			с 4-х лет	

* - цена без лечения.

5.3 Ценовая политика

В настоящих условиях, когда практически отсутствуют замеры эластичности спроса по цене, в качестве базового метода ценообразования выбран метод «установления цены на основе уровня текущих цен на рынке». В соответствии с этим методом в качестве основы расчёта цены на услуги выбраны цены конкурентных услуг по городу с учётом выборочного анализа цен на 1 человека в сутки.

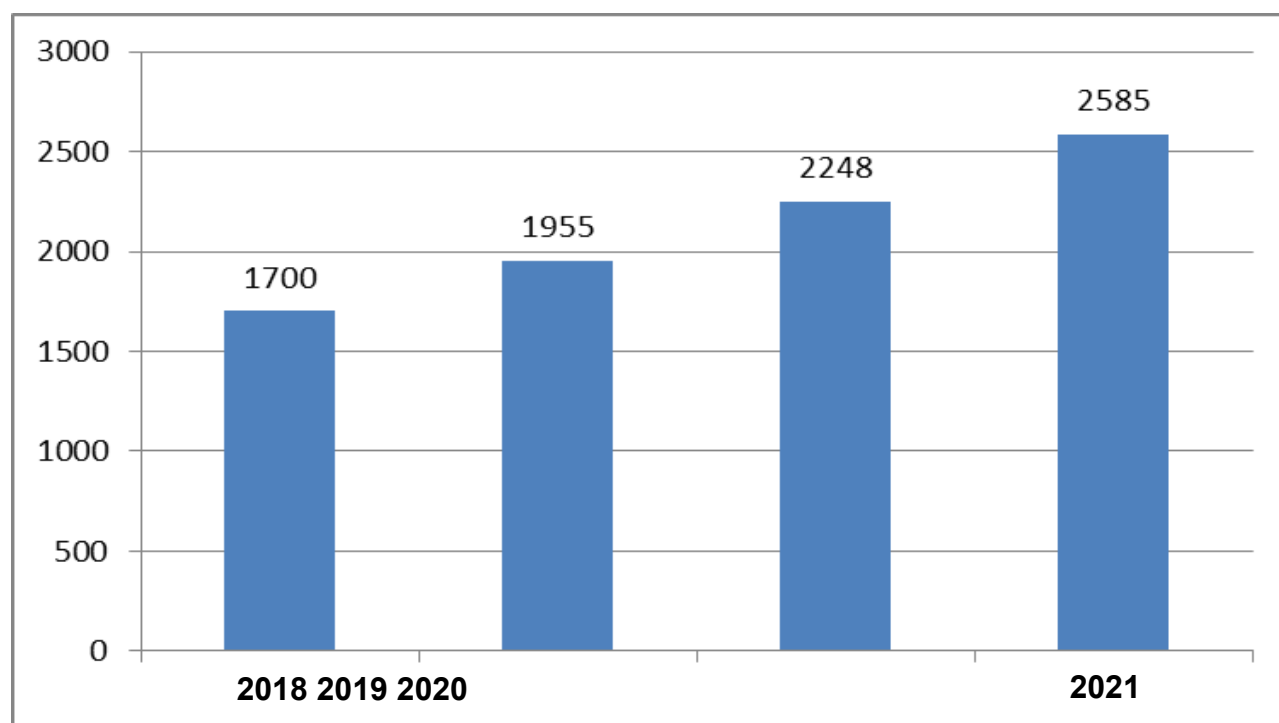
Так как период работы санатория – туристические сезон - с 15 мая по 15 сентября, сезонные колебания не оказывают влияния на стоимость услуг санатория.

Цены на услуги санатория в 2015-2018 гг.

Стоимость 1 чел/сутки	Год			
	2015	2016	2017	2018
2 местный номер	1700	1955	2248	2585
3 местный номер	1700	1955	2248	2585

Политика ценообразования – цены средние на рынке. Такая стратегия обеспечивает прочное внедрение на рынок за счёт предоставления качественных услуг сервиса по минимальным ценам рынка, что обеспечивает ещё и запас прочности проекту, поскольку представляется возможность увеличения цены.

Предполагается увеличение цены на услуги санатория на 15% в год.



5.4 План продаж

По проекту предусматривается организация сбыта услуг санаторно-курортного отдыха и лечения исходя из вместимости номерного фонда.

Тип номера	Количество номеров	Размещение, человек	Итого вместимость (при 100% загрузке)	Суток в месяце	Человек в сутки за месяц
2 местный	600	2	1200	30	36 000
3-х местный	584	3	1752	30	52 560
Итого	1184		2952		88 560

Несмотря на то, что сфера предоставления санаторно-курортных услуг имеет ярко выраженную сезонность сбыта, по проекту на все виды номеров не предполагается влияние сезонности. Это связано с тем, что пансионат будет работать с 15 мая по 15 сентября – 125 дня год.

В итоге, совокупный план продаж санаторно-курортных услуг будет выглядеть следующим образом.

Таблица – Объем реализации услуг санатория по месяцам.

Показатель	Ед. изм.	май	июнь	июль	август	сентябрь
Дней работы	Дней	17	30	31	31	15
2 местный номер	чел/мес.	20400	36000	37200	37200	18000
3 местный номер	чел/мес.	29784	52560	54312	54312	26280
Итого	чел/мес.	50184	88560	91512	91512	44280

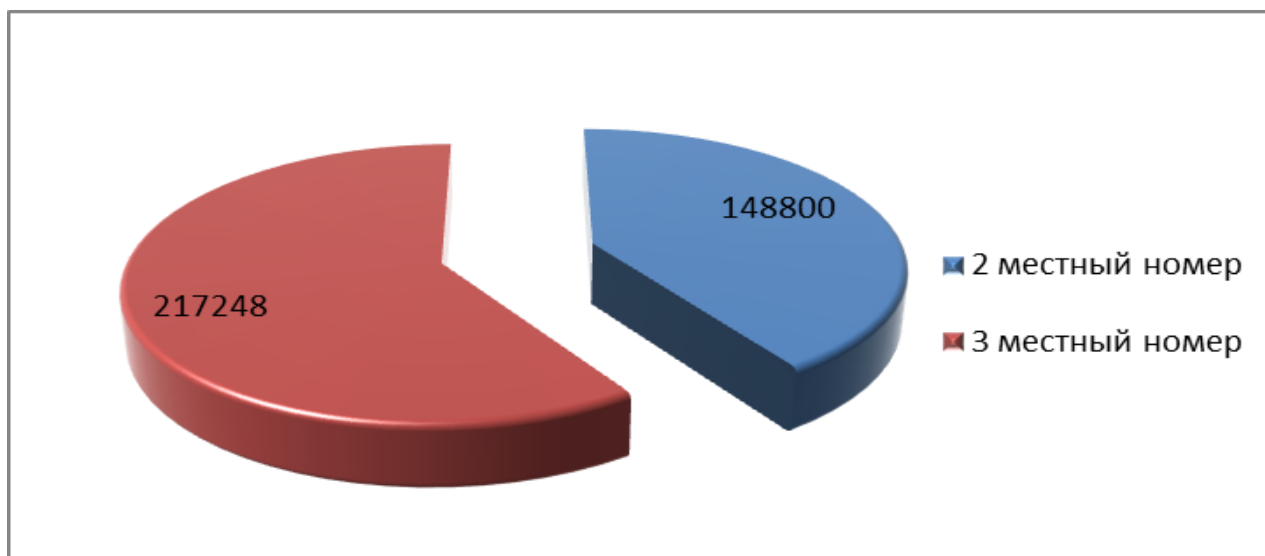
Предполагается полная загрузка номерного комплекса ежегодно на всем временном отрезке работы санатория. Итого за сезон - 366 048 человек/сутки.

В стоимостном выражении план поступлений от продаж представлен в таблице. В нем учтена индексация цен на услуги санатория в размере 15 % в год при неизменном объеме продаж.

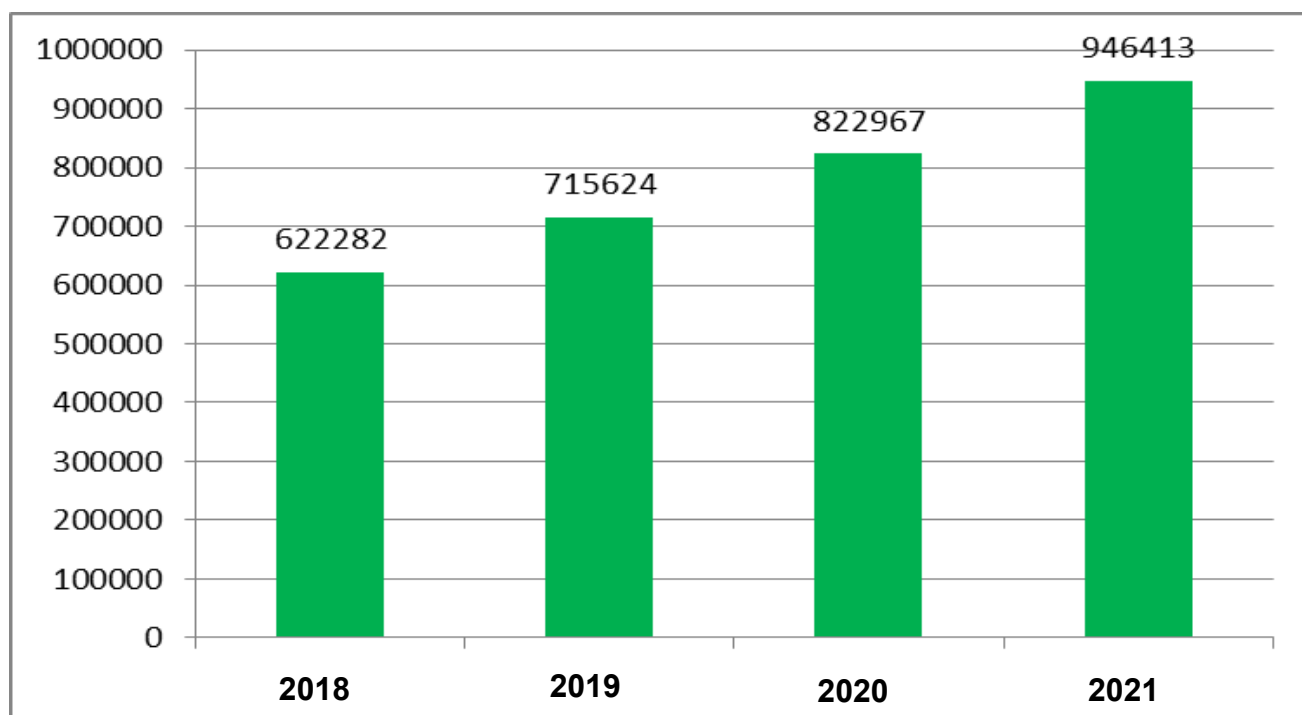
Таблица – План поступлений от продаж по годам

Услуга	Ед. изм.	май	июнь	июль	август	сентябрь
2018						
2 местный номер	тыс. руб/мес	34680	61200	63240	63240	30600
3 местный номер	тыс. руб/мес	50632,8	89352	92330,4	92330,4	44676
Итого	тыс. руб/мес	85312,8	150552	155570,4	155570,4	75276
2019						
2 местный номер	тыс. руб/мес	39882	70380	72726	72726	35190
3 местный номер	тыс. руб/мес	58227,72	102754,8	106180	106180	51377,4
Итого	тыс. руб/мес	98109,72	173134,8	178906	178906	86567,4
2020						
2 местный номер	тыс. руб/мес	45864,3	80937	83634,9	83634,9	40468,5
3 местный номер	тыс. руб/мес	66961,878	118168	122107	122107	59084,01
Итого	тыс. руб/мес	112826,18	199105	205741,9	205741,9	99552,51
2021						
2 местный номер	тыс. руб/мес	52743,945	93077,55	96180,14	96180,14	46538,78
3 местный номер	тыс. руб/мес	77006,16	135893,2	140423	140423	67946,61
Итого	тыс. руб/мес	129750,1	228970,8	236603,1	236603,1	114485,4

Структура продаж номеров в натуральных единицах представлена в диаграмме (в тыс. руб.):



Изменения поступлений от продаж на горизонте по годам расчета представлены диаграммой (в тыс. руб.).



Изменение плана поступлений от продаж в сторону увеличения связано с увеличением стоимости путевки ежегодно на 15% в год на всем горизонте расчета.

Как видно из диаграммы, основным источником дохода будут являться санаторные путёвки с проживанием в двухместных, трехместных номерах. Совокупные продажи за четыре года работы составят 3 107 285 000 рублей.

6. ПЛАН ПРОИЗВОДСТВА

6.1 Издержки

С экономической точки зрения издержки и затраты служат основным препятствием в достижении главной цели предприятия, состоящей из максимизации прибыли.

Отметим сразу, что услуги развлекательного комплекса не будут иметь переменных издержек, и возможны к осуществлению за счёт общих затрат. Поэтому в этом разделе они не рассмотрены.

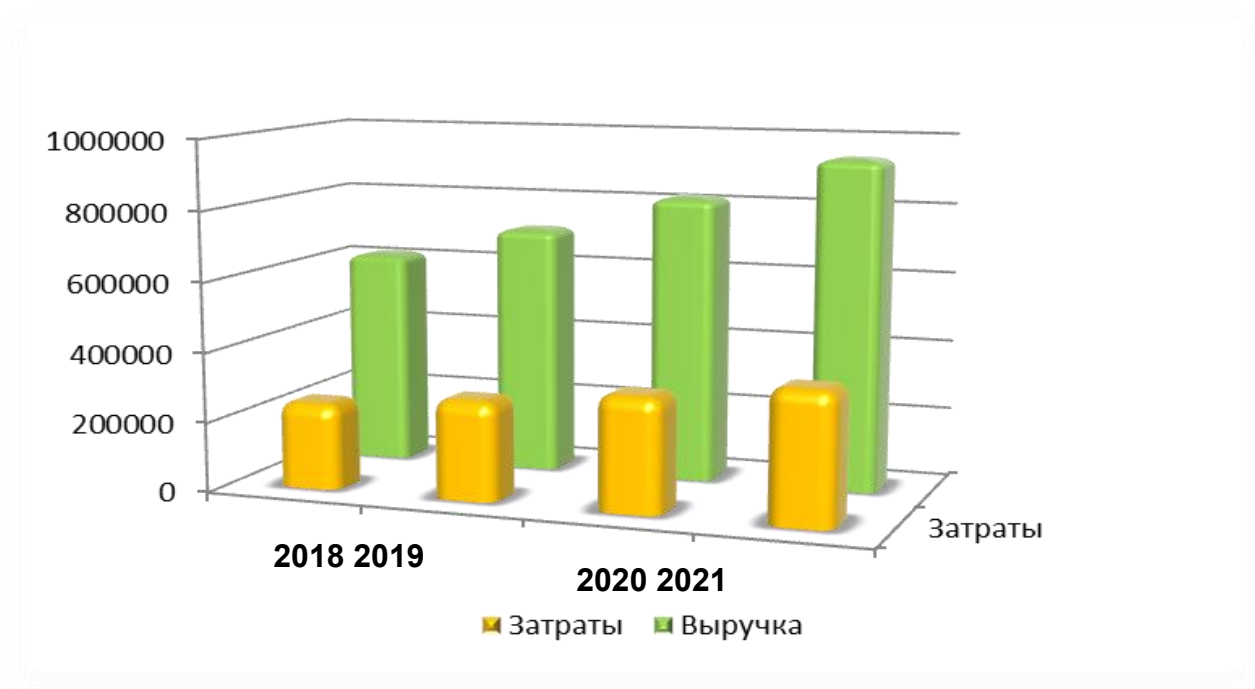
В результате изучения фактических данных определены издержки для услуг – 40% от стоимости путевки. Данные являются достоверными и основаны на фактических данных инициатора проекта Малоземова Олега Юрьевича.

Издержки не подвержены сезонности, так как санаторий работает только в летнее время. Предполагается, что увеличение размера издержек пропорционально увеличению цены на путевку и составляет не более 15% в год, при сохранении рентабельности услуг в 60%.

Общие затраты разделены на три группы в соответствии с международными стандартами бухгалтерского учета. К тому же некоторые из них возникают в самом начале проекта, а некоторые только в период оказания услуг за весь период реализации проекта.

Название	Платежи
Управление	
подготовка кадров	Ежемесячно, весь период пр-ва
представительские расходы	Ежемесячно, весь период пр-ва
командировочные расходы АУП	Ежемесячно, весь проект
Озеленение	Ежемесячно, весь период пр-ва
Производство	
Аренда	Ежемесячно, весь проект
коммунальные платежи по лифтам	Ежемесячно, весь период пр-ва
Услуги связи	Ежемесячно, весь период пр-ва
Оплата СЭС	Ежемесячно, весь период пр-ва
противопожарные мероприятия	Ежемесячно, весь период пр-ва
Ремонт оборудования	Ежемесячно, весь период пр-ва
Ремонт транспортных средств	Ежемесячно, весь период пр-ва
кап. ремонт здания	Ежемесячно, весь период пр-ва
Маркетинг	
Реклама	Ежемесячно, весь проект

Соотношение выручки и общих затрат отражено на диаграмме (в тыс. руб.):



6.2 План персонала

Для поддержания работы санатория «Космос» необходим 41 человек штатного обслуживающего персонала. Средняя заработная плата персонала санатория составляет 18 000 руб.

Должность	Количество, чел.
Оператор котельной	2
Электрик	3
Сантехник	3
Администратор	3
Горничная	18
Инженер по благоустройству	4
Медицинский персонал	8

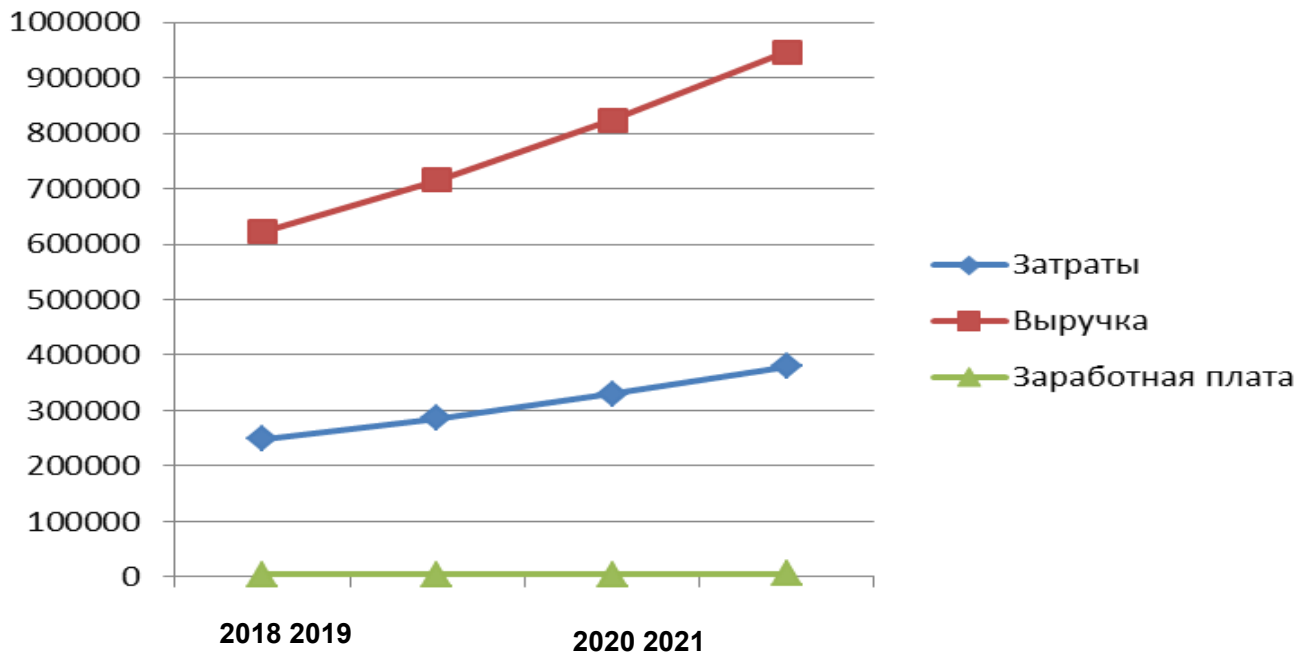
Место поиска персонала – п. Аше, Лазаревское и близлежащие поселки.

Структура затрат на персонал состоит из заработной платы и отчислений.

В таблице ниже представлены затраты на персонал по годам с учетом индексации заработной платы на 10% в год.

	Ед. изм.	2018	2019	2020	2021	Итого
Зарплата	тыс. руб.	2 952	3 247	3 572	3 929	13 700
Отчисления (30%)	тыс. руб.	886	974	1 072	1 179	4 110
Итого	тыс. руб.	3 838	4 221	4 643	5 108	17 810

Соотношение выручки, общих затрат и затрат на персонал наглядно показаны на графике:



Из графика видно, что затраты на персонал имеют наименьший удельный вес и не оказывают сильного влияния на общие затраты.

7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

7.1 Общие положения финансирования и налогообложение проекта

При расчёте плана финансирования данного проекта применялись следующие параметры:

- основная валюта проекта – Рубли (руб.);
- валюта для расчета на внешнем рынке - Доллар США(\$ US);
- ставка дисконтирования рубля 15%;
- цена кредита 13,5% годовых.

Налоги

Название налога	База	Ставка
Налог на прибыль	Прибыль	20 %
Отчисления в социальные фонды	Зарплата	30 %

Санаторно-курортные учреждения освобождены от налога на имущество и НДС.

7.2 Финансирование капитальных вложений

Для реализации проекта необходима сумма инвестиций 810 500 000 рублей.

Для финансирования проекта предполагается:

Привлечение кредита в размере 810 500 тыс. руб. на 37 месяцев при ставке 13,5%.

Вся сумма кредита будет направлена на демонтажные, строительно-монтажные работы, благоустройство территории, а также на выкуп долей акционеров нынешнего ОАО «Пансионата «Космос» на 250 000 000 рублей. Застройка предполагается на сумму 560 500 000 рублей.

По кредиту предполагается выборка займа в течение первых 12 месяцев проекта, и возврат долга через 37 месяцев с начала реализации проекта ежемесячными платежами. Проценты по кредиту погашаются с первого месяца работы пансионата.

Осуществление выплат представлено в диаграмме (в тыс. руб.).



2) Использование собственных средств для реализации проекта не предусмотрено.

Финансовый план капиталовложений

п/п	Наименование	Ед. измер.	Сумма
1.	Себестоимость строительства	Тыс. рублей	462 788
1.1.	Строительно-монтажные работы	Тыс. рублей	391 745
1.2.	ПИР	Тыс. рублей	28 883
1.3.	Прочие затраты Заказчика	Тыс. рублей	20 566
1.4.	Услуги Заказчика	Тыс. рублей	21 594
2.	Затраты на отпуск мощностей	Тыс. рублей	12 912
3.	Инженерные сети, дороги и благоустройство	Тыс. рублей	84 797
4.	Коммерческие затраты (% за кредит)	Тыс. рублей	66 859
5.	Выкуп акций	Тыс. рублей	250 000
	Итого	Тыс. рублей	877 356

Детальное рассмотрение структуры инвестиционных затрат по проекту, а также диаграмма Ганта представлены в п.п 4.4. настоящего бизнес-плана.

7.3 Прогноз движения денежных средств

Cash-Flow [Кэш-Фло] переводится дословно как "поток наличности", или "денежный поток". В принципе это не что иное, как движение по расчетному счету и кассе.

План денежных средств составляется с учетом времени задержки оплаты за реализованную продукцию или услуги, времени задержки платежей за поставки материалов и комплектующих изделий, условий реализации продукции (в кредит, с авансовым платежом), а также условий формирования производственных запасов.

Таким образом, "Отчет о движении денежных средств" является основным документом, предназначенным для определения потребности в капитале, выработки стратегии финансирования предприятия, а также для оценки эффективности его использования.

Из таблицы видно, что проект становится окупаемым через 37 месяцев с момента первых вложений (начала работ).

Таблица - Денежный поток по проекту строительства санатория «Космос» , пример

Показатель	Ед. изм.	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	ноя.14	дек.14
Отток капитала	Тыс. руб.	128 259	129 694	131 129	52 114	52 648	53 183	53 718	54 253
Возврат капитала	Тыс. руб.	0	0		0	0	0	0	0
CF	Тыс. руб.	128 259	129 694	131 129	52 114	52 648	53 183	53 718	54 253
CF нарастающим итогом	Тыс. руб.	128 259	257 953	389 082	441 195	493 844	547 027	600 745	654 998
Ставка дисконтирования	15%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Коэффициент дисконтирования	-	1,00	0,99	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92
Дисконтированный CF		128 259,09	128 092,77	127 911,01	50 207,22	50 096,29	49 980,45	49 859,84	49 735
Дисконтированный CF нарастающим итогом		128 259,09	256 351,86	384 262,88	434 470,09	484 566,38	534 546,84	584 406,67	634 141

Показатель	Ед. изм.	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15
Отток капитала	Тыс. руб.	54 788	55 323	55 858	56 392	0	0	0	0
Возврат капитала	Тыс. руб.	0	0	0	0	-51 188	-90 331	-93 342	-93 342
CF	Тыс. руб.	54 788	55 323	55 858	56 392	-51 188	-90 331	-93 342	-93 342
CF нарастающим итогом	Тыс. руб.	709 786	765 109	820 966	877 359	826 171	735 840	642 498	549 155
Ставка дисконтирования	15%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Коэффициент дисконтирования	-	0,91	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83
Дисконтированный CF		49 605	49 471	49 332	49 190	-44 099	-76 860	-78 442	-77 473
Дисконтированный CF нарастающим итогом		683 746	733 217	782 549	831 739	787 640	710 780	632 338	554 865

Показатель	Ед. изм.	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	янв.16	фев.16	мар.16	апр.16
Отток капитала	Тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0	0
Возврат капитала	Тыс. руб.	-45 166	0	0	0	0	0	0	0
CF	Тыс. руб.	-45 166	0	0	0	0	0	0	0
CF нарастающим итогом	Тыс. руб.	503 990	503 990	503 990	503 990	503 990	503 990	503 990	503 990
Ставка дисконтирования	15%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Коэффициент дисконтирования	-	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75
Дисконтированный CF		-37 024	0	0	0	0	0	0	0
Дисконтированный CF нарастающим итогом		517 840	517 840	517 840	517 840	517 840	517 840	517 840	517 840

Показатель	Ед. изм.	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16
Отток капитала	Тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0	0
Возврат капитала	Тыс. руб.	-58 866	-103 881	-107 344	-107 344	-51 940	0	0	0
CF	Тыс. руб.	-58 866	-103 881	-107 344	-107 344	-51 940	0	0	0
CF нарастающим итогом	Тыс. руб.	445 124	341 243	233 900	126 556	74 615	74 615	74 615	74 615
Ставка дисконтирования	15%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Коэффициент дисконтирования	-	0,74	0,73	0,72	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68
Дисконтированный CF		-43 690	-76 148	-77 715	-76 756	-36 681	0	0	0
Дисконтированный CF нарастающим итогом		474 150	398 002	320 287	243 531	206 850	206 850	206 850	206 850

Показатель	Ед. изм.	янв.17	фев.17	мар.17	апр.17	май.17	июн.17	июл.17	авг.17
Отток капитала	Тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0	0
Возврат капитала	Тыс. руб.	0	0	0	0	-67 696	-119 463	-123 445	-123 445
CF	Тыс. руб.	0	0	0	0	-67 696	-119 463	-123 445	-123 445
CF нарастающим итогом	Тыс. руб.	74 615	74 615	74 615	74 615	6 920	-112 543	-235 988	-359 433
Ставка дисконтирования	15%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Коэффициент дисконтирования	-	0,67	0,66	0,66	0,65	0,64	0,63	0,62	0,62
Дисконтированный CF		0	0	0	0	-43 285	-75 443	-76 995	-76 044
Дисконтированный CF нарастающим итогом		206 850	206 850	206 850	206 850	163 565	88 122	11 127	-64 917

8. ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

8.1 Показатели коммерческой эффективности проекта

Оценка коммерческой эффективности инвестиций производится на основе специальных критериев (NPV, PBP, PI, IRR, MIRR), которые рассчитываются с использованием прогнозного Отчета о движении денежных средств (Кэш-фло), построенного с определенным шагом расчета по времени (месяц, квартал или год).

1. **NPV** называется **чистым дисконтированным доходом** (чистой приведенной стоимостью) проекта. NPV показывает приращение (уменьшение) капитала относительно текущей стоимости, т.е. NPV показывает ценность поступлений будущих периодов относительно текущей стоимости.

Чистый дисконтированный доход дает кредитору лишь общее представление об эффективности рассматриваемого проекта и не позволяет сделать какие-либо конкретные выводы относительно собственных выгод.

Значение NPV по проекту на горизонт расчета составляет 406 513 тысяч рублей.

2. **PB - срок (период) окупаемости**

PB показывает, через какой срок полностью вернутся (окупятся) денежные средства, за счет которых финансируется проект. Доход от использования средств в проекте может быть получен только после завершения периода окупаемости.

Простой срок окупаемости говорит предприятию о том, что полностью рассчитаться с инвесторами по привлеченным средствам ранее, чем через PB, не удастся.

Простой (не дисконтированный) срок окупаемости говорит кредитору о том, что предприятие не сумеет погасить займ ранее, чем через PB (при условии, что проект финансируется только за счет кредита).

Значение PB по проекту 37 месяцев.

DPB(r) - срок окупаемости с учетом дисконтирования показывает, какое время потребуется для того, чтобы доходность от использования денежных средств в проекте оказалась равной доходности при альтернативном вложении средств.

Данный показатель призван примерно определить срок кредита, который может "выдержать" предприятие, не нарушая обязательства перед банком. Этот срок будет примерно равен DPB(r). Если банк может выдать кредит на меньший срок, то в этом случае предприятию нужно быть готовым к перекредитованию еще невыплаченной части кредита.

Дисконтированный срок окупаемости (в том случае, если в качестве ставки дисконтирования берется удовлетворяющий кредитора процент, исчисляемый по сложной схеме), позволяет кредитору приблизительно определить срок, на который предприятию потребуется кредит.

Значение $DPB(r)$ по проекту 39 месяцев.

3. PI - индекс прибыльности (рентабельности, доходности) инвестиций

Индекс прибыльности показывает какая доходность достигается на вложенный капитал. Таким образом, его значение не имеет конкретной интерпретации для самого предприятия при анализе инвестиционного проекта.

Индекс прибыльности инвестиций дает кредитору лишь общее представление об эффективности рассматриваемого проекта и не позволяет сделать какие-либо конкретные выводы.

Значение PI по проекту 1,49 в любой валюте.

4. IRR - внутренняя норма рентабельности (прибыльности, доходности, окупаемости).

IRR показывает, при какой альтернативной ставке доходности, доходность использования денежных средств в проекте будет равна доходности альтернативного размещения.

Значение IRR позволяет понять предприятию, какой максимальный процент (рассчитываемый по правилу "сложного" процента) по кредиту оно в принципе способно выдержать согласно проекту. Значение IRR является верхним пределом процента по кредиту, срок которого совпадает с горизонтом расчета.

Значение IRR позволяет понять кредитору, на какой максимальный процент (рассчитываемый по правилу "сложного" процента) по кредиту можно рассчитывать при финансировании проекта. Значение IRR является верхним пределом процента по кредиту, срок которого совпадает с горизонтом расчета – по апрель 2019 года включительно.

Значение IRR по проекту 51,42%.

5. MIRR - модифицированная внутренняя норма рентабельности (прибыльности, доходности, окупаемости)

Определим MIRR как средний процент (исчисляемый по сложной схеме) доходности на капитал, вложенный в проект. Другими словами, MIRR показывает, при каком проценте доходности (исчисляемый по сложной схеме) банковского депозита вложение первоначального капитала в банк привело в конце горизонта расчета к точно такому же

эффекту, который ожидается от вложения капитала в проект и размещения образующихся свободных денежных средств на банковский депозит.

Значение MIRR предприятие может интерпретировать как реальный процент (рассчитываемый по правилу "сложного" процента) по кредиту, который оно в состоянии выплатить и обслужить согласно проекту (при условии, что проект полностью финансируется за счет кредита и срок кредита совпадает с горизонтом расчета).

Значение MIRR кредитор может интерпретировать как реальный процент (рассчитываемый по правилу "сложного" процента) по кредиту, который может обеспечить проект (при условии, что проект полностью финансируется за счет кредита и срок кредита совпадает с горизонтом расчета).

Значение MIRR по проекту 1,90% в рублях (из расчета ставки дисконта в месяц 1,25% или 15% в год)

Необходимыми условиями эффективности инвестиционного проекта являются следующие:

$$NPV(T,r) > 0; \quad DBP(r) < T; \quad PI(T,r) > 1; \quad IRR(T) > r; \quad MIRR(T,r) > r$$

Следует заметить, что выполнение хотя бы любого одного из вышеперечисленных условий автоматически приводит к выполнению четырех других.

Значения по проекту
406 513 000 рублей > 0; 39 месяцев < 60 месяцев; 1,48 > 1; 51,42 > 15; 1,90 > 1,25.

Отсюда можно сделать вывод о коммерческой эффективности проекта.

8.2. Анализ чувствительности проекта

Целью анализа чувствительности проекта является определение степени влияния варьирующих факторов на финансовый результат проекта. Наиболее распространенный метод, используемый для проведения анализа чувствительности – имитационное моделирование. В качестве интегральных показателей, характеризующих финансовый результат проекта, используются показатели эффективности, такие как срок окупаемости.

В процессе анализа чувствительности варьируются в определенном диапазоне значения одного из выбранных факторов, при фиксированном значении остальных и определяется зависимость интегральных показателей эффективности от этих изменений.

В данном проекте проведен анализ чувствительности срока окупаемости инвестиционного проекта к изменению следующих факторов (посредством поочередного варьирования следующих параметров):

- объем сбыта;
- цена реализации;
- сумма капитальных вложений.

В таблице показано, как при изменении одного из факторов на 10, 20, 30 процентов изменится срок окупаемости (недисконтированный) по проекту.

% изменения фактора влияния		10%	20%	30%
Фактор		Изменение срока окупаемости (обычный)		
Объем сбыта (уменьшение)	месяцев	38	39	40
Цена реализации (уменьшение)	месяцев	38	39	40
Увеличение суммы инвестиций	месяцев	38	39	40

ВЫВОД: – Приведенные результаты расчета чувствительности свидетельствуют о достаточно высоком запасе прочности и низкой степени риска инвестиций.