



**Типовой бизнес-план строительства плавательного
бассейна
(на примере Санкт-Петербурга)
с финансовой моделью**

Демонстрационная версия

Компания «Профессиональные Комплексные Решения» является одним из лидеров на рынке предоставления консалтинговых услуг для бизнеса в Санкт-Петербурге. За годы успешной работы компания осуществила сотни проектов в различных отраслях экономики, оказывая консультационную поддержку, как лидерам российского бизнеса, так и начинающим предпринимателям. В типовом проекте бизнес плана содержится комплексная информация, основанная на опыте реализованных проектов и позволяющая оценить перспективы создания предприятия в выбранном направлении.

ООО «ПКР» желает Вам успеха во всех начинаниях и предлагает долгосрочное сотрудничество в целях совершенствования и развития экономики Санкт-Петербурга и России.

Оглавление

Титульный лист.....	1
Оглавление	2
Список таблиц	4
Список рисунков	5
1 Резюме	6
1.1 Информация об инициаторе проекта	6
1.2 Информация о проекте	6
1.2.1 Описание Проекта	7
1.2.2 Схема финансирования проекта	7
1.2.3 Оценка экономической эффективности проекта	8
1.3 Сроки и этапы реализации проекта	8
1.4 Бюджет проекта	8
2 Маркетинговое окружение проекта	9
2.1 Описание рынка спортивных услуг Санкт-Петербурга	9
2.2 Описание рынка услуг бассейнов в Санкт-Петербурге	13
2.3 Прогноз развития рынка услуг бассейнов в Санкт-Петербурге	17
2.4 Маркетинговый план и основные мероприятия по продвижению проекта	18
3 Номенклатура и стоимость услуг	21
4 Организационная план	22
4.1 Организационная структура	22
4.2 График реализации проекта	24
5 Технические и стоимостные характеристики реализации проекта	25
5.1 Местоположение бассейна	25
5.2 Описание оборудования и обоснование его выбора	25
5.2.1 Оборудование водоподготовки	25
5.2.2 Вентиляционное оборудование	28
5.2.3 Прочее оборудование	28
5.3 Структура затрат на строительство и оснащение	28
5.3.1 Анализ стоимости строительства	28
5.3.2 Анализ стоимости оборудования плавательного бассейна	29
5.3.3 Анализ стоимости прочих капитальных затрат	29
6 Правовое регулирование проекта	30
6.1 Организационно-правовая форма спортивного сооружения	30
6.2 Условия предоставления земельного участка для строительства (плавательного бассейна)	30
6.2.1 Целевое выделение земельных участков	30
7 Финансовый план	31

Типовой бизнес-план строительства плавательного бассейна

7.1	Налоговое окружение проекта	32
7.2	Расчет выручки	33
7.2.1	Стоимость посещения	33
7.2.2	Количество смен в сутки	33
7.2.3	Сезонность	33
7.2.4	Коэффициент наполняемости и расчет выручки в денежном выражении	33
7.2.5	План посещаемости плавательного бассейна	34
7.2.6	План выручки	34
7.2.7	Прочие возможные дополнительные финансовые поступления	34
7.3	Затраты текущего (основного) периода	34
7.3.1	Прямые затраты	34
7.3.2	Накладные расходы	35
7.3.3	Затраты на оплату труда	36
7.4	Затраты рекламного характера	37
7.5	Структура себестоимости	37
7.6	Капитальные затраты проекта	38
7.7	Отчет о движении денежных средств	39
7.8	Прогнозный отчет о прибылях и убытках	40
8	Финансовая оценка проекта	42
8.1	Бюджетная эффективность	42
8.2	График обслуживания кредита	43
8.3	Показатели эффективности реализации проекта	43
9	Анализ чувствительности проекта и стресс-тестирование	45
10	Риски и гарантии	47
10.1	Систематические риски	47
10.2	Предпринимательские риски и возможные форс-мажорные обстоятельства	47
10.3	Меры по снижению рисков	48
10.4	Гарантии возврата средств партнерам и инвесторам	49
	Приложения	50
	Приложение 1. Сметный расчет на поставку оборудования системы водоподготовки для Спортивного бассейна и выполнение монтажных работ	50
	Приложение 2. Спецификация вентиляционного оборудования	53
	О ПКР	55

Список таблиц

Таблица 1. Условия привлечения заемного капитала	8
Таблица 2. Показатели экономической эффективности проекта	8
Таблица 3. Динамика спортивных сооружений в Санкт-Петербурге по годам, шт.	9
Таблица 4. Основные сетевые фитнес-клубы Санкт-Петербурга	9
Таблица 5. Сравнение цен на абонементы в нескольких спортивных комплексах	12
Таблица 6. Распределение населения района на число бассейнов в Санкт-Петербурге	15
Таблица 7. Анализ стоимости посещения бассейна, декабрь 2014 года	16
Таблица 8. SWOT-анализ проекта и компании	18
Таблица 9. Расчет активного населения	19
Таблица 10. Предположительный размер затрат, руб./мес. без НДС	20
Таблица 11. Стоимость одного посещения, руб. с НДС	21
Таблица 12. Персонал плавательного бассейна	23
Таблица 13. Структура капитальных затрат на строительство, руб. с НДС.	28
Таблица 14. Анализ стоимости строительства	29
Таблица 15. Расшифровка стоимости затрат на оснащение плавательного бассейна, руб. с НДС	29
Таблица 16. Расшифровка стоимости прочих капитальных затрат, руб. с НДС	29
Таблица 17. Налоговое окружение проекта.	32
Таблица 18. Анализ выведения расчетной величины месячной посещаемости плавательного бассейна	33
Таблица 19. Сезонность посещаемости плавательного бассейна, %	33
Таблица 20. Наполняемость плавательного бассейна, в %	33
Таблица 21. Посещаемость в течении первого года эксплуатации плавательного бассейна с января по август, человек	34
Таблица 22. Посещаемость во второй год эксплуатации плавательного бассейна и далее, человек	34
Таблица 23. Выручка от эксплуатации плавательного бассейна в помесечной разбивке в первый год, руб. без НДС	34
Таблица 24. Выручка от эксплуатации плавательного бассейна в помесечной разбивке во второй год и далее, руб. без НДС	34
Таблица 25. Расчётные значения потребности в топливоэнергетических и других видах ресурсов спортивных бассейнов	35
Таблица 26. Прямые затраты при эксплуатации плавательного бассейна, руб. без НДС	35
Таблица 27. Накладные расходы плавательного бассейна, руб. с НДС.	36
Таблица 28. Расчет фонда оплаты труда, руб.	36
Таблица 29. Структура себестоимости посещения плавательного бассейна, в %.	37
Таблица 30. Структура капитальных затрат, руб. с НДС	38
Таблица 31. Сводный бюджет движения денежных средств, руб. с НДС	39

Таблица 32. Сводный бюджет доходов и расходов проекта в рублях без НДС.	40
Таблица 33. Расчет бюджетного эффекта от реализации проекта	42
Таблица 34. График обслуживания кредита, руб.	43
Таблица 35. Параметры инвестиционного проекта и основные показатели финансовой эффективности проекта	43
Таблица 36. Анализ чувствительности показателей эффективности к изменению факторов	45

Список рисунков

Рисунок 1. Структура финансирования проекта	7
Рисунок 2. Распределение количества фитнес-клубов Санкт-Петербурга по районам города, по состоянию на декабрь 2014 года, %	11
Рисунок 3. Динамика количества бассейнов и численности населения в Санкт-Петербурге	13
Рисунок 4. Распределение бассейнов по районам Санкт - Петербурга, %	14
Рисунок 5. Прогноз динамики количества бассейнов в Санкт-Петербурге до 2023 гг., ед.	17
Рисунок 6. Организационная структура проекта	22
Рисунок 7. График реализации проекта	24
Рисунок 8. Принцип работы песчаного фильтра	26
Рисунок 9. Принцип работы водо-водяного теплообменника	27
Рисунок 10. Табло для бассейна	28
Рисунок 11. Структура капитальных затрат, %	28
Рисунок 12. График структуры себестоимости посещения плавательного бассейна	37
Рисунок 13. Структура капитальных затрат, %	38
Рисунок 14. Движение денежных потоков проекта, по годам в перспективе на 14 лет	39
Рисунок 15. График прибыли на расчетный период 7 лет	41
Рисунок 16. График обслуживания кредита	43
Рисунок 17. Анализ чувствительности показателя NPV к изменению параметров	45
Рисунок 18. Анализ чувствительности показателя IRR к изменению параметров	46
Рисунок 19. Анализ чувствительности срока окупаемости к изменению параметров	46

1 Резюме

Наименование проекта: Бизнес-план строительства плавательного бассейна

Инициатор проекта: ООО «XXX»

Местонахождение проекта: г. Санкт-Петербург

Общая стоимость (бюджет) проекта: xxx xxx xxx руб.

1.1 Информация об инициаторе проекта

Наименование компании: ООО " XXX "

Юридический и почтовый адрес:

Тел.:

Web:

Генеральный директор:

Сведения о государственной регистрации:

Дата регистрации:

Регистрирующий орган:

Регистрационные данные:

ИНН:

ОКПО:

ОГРН:

ОКФС:

ОКОПФ:

ОКОГУ:

Уставный капитал и учредители

Размер уставного капитала компании по состоянию на дд.мм.гггг.: xx xxx руб.

Доля оплаченного капитала: xxx%.

Основной вид деятельности: *деятельность спортивных объектов (Код ОКВЭД: xx.xx)*

1.2 Информация о проекте

Цель проекта - строительство и эксплуатация плавательного бассейна в Санкт-Петербурге.

Основные задачи проекта:

.....

Направления использования инвестиций:

.....

1.2.1 Описание Проекта

Инвестиционным проектом предусмотрено строительство плавательного бассейна на xx дорожек, площадью xx,х*xx,х метров (xxx кв.м.);

Характеристика новизны

.....

Развитие сферы спортивных услуг предусмотрено федеральной программой:

Постановление Правительства Российской Федерации от xx.xx.xxxx г. №х о федеральной целевой программе «Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на xxxx - xxxx годы».

Необходимость лицензирования и сертификации

.....

1.2.2 Схема финансирования проекта

Реализацию проекта планируется осуществлять с использованием собственных средств Инициатора проекта и с привлечением заемного капитала.

.....

Структура финансирования проекта представлена на рисунке ниже:

Структура финансирования проекта

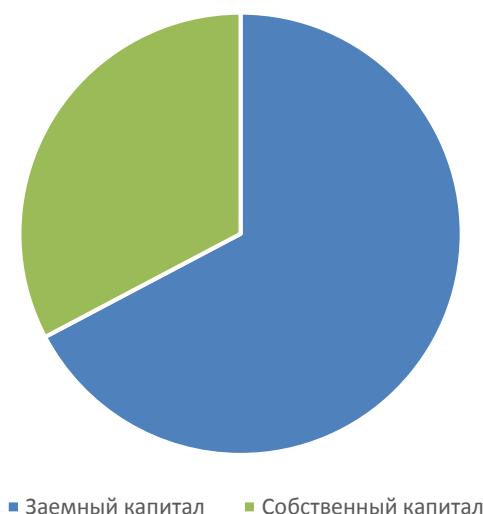


Рисунок 1. Структура финансирования проекта

В качестве обеспечения по банковскому кредиту будет выступать

Таблица 1. Условия привлечения заемного капитала

Критерий	Значение
Объем кредитования	xxx xxx xxx
Срок кредитования	х,х лет
Валюта кредита	рубли
Процентная ставка по кредиту	хх%
Отсрочка погашения основного долга по кредиту	по договоренности с банком; расчеты выполнены в соответствии с максимальной эффективностью использования заемных средств, то есть предусматривают погашение задолженности при первой возможности
Периодичность уплаты процентов по кредиту	ежемесячно
Периодичность уплаты основного долга по кредиту после истечения периода отсрочки	ежемесячно по мере наличия средств, остающихся после осуществления текущих операционных расходов

1.2.3 Оценка экономической эффективности проекта

Для оценки эффективности проекта с позиции собственного капитала чистая приведенная стоимость проекта рассчитывается при ставке дисконтирования, равной хх,хх%, получаем следующие показатели

.....

Таблица 2. Показатели экономической эффективности проекта

Наименование показателя	обозначение	значение
чистая приведенная стоимость, руб.	NPV	xx xxx xxx
внутренняя норма доходности, %	IRR	xx%
сумма основного кредита, руб.	CA	xxx xxx xxx
сумма капитальных затрат с НДС, руб.	CAPEX	xxx xxx xxx
простой период окупаемости, лет	PBP	х,х
дисконтированный период окупаемости, лет	DPBP	х,х
срок основного кредита, лет.	CT	х,х

Накопленный чистый денежный поток проекта за расчетный период составляет xxx xxx xxx рублей.

1.3 Сроки и этапы реализации проекта

.....

1.4 Бюджет проекта

Бюджет инвестиционного проекта строительства плавательного бассейна составит xxx xxx xxx руб.

Большая часть бюджета проекта будет потрачена на

2 Маркетинговое окружение проекта

2.1 Описание рынка спортивных услуг Санкт-Петербурга

В последние годы наметилась тенденция повышения интереса россиян к спортивному образу жизни. В стране стал активно развиваться рынок спортивно-оздоровительных услуг. На сегодняшний день российский рынок спортивно-оздоровительных услуг остается динамичным, что подтверждается открытием новых мест для занятия спортом и улучшением качества предлагаемых услуг спортивных объектов.

.....

Таблица 3. Динамика спортивных сооружений в Санкт-Петербурге по годам, шт.

Сооружение (единица)	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx
Спортивные сооружения	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx
Стадионы с трибунами на xxxx мест и более	xx	xx	xx	x
Плоскостные спортивные сооружения	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx
Спортивные залы	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx
Плавательные бассейны	xxx	xxx	xxx	xxx
Лыжные базы	xx	xx	xx	xx
Сооружения для стрелковых видов спорта	xx	xx	xx	xx

Источник: ФСГС

.....

В таблице ниже представлены основные сетевые фитнес клубы Санкт-Петербурга.

Таблица 4. Основные сетевые фитнес-клубы Санкт-Петербурга

Наименование сети	В России	В Санкт-Петербурге и Ленинградской области
Fitness House	xx клубов	xx клуба в Санкт-Петербурге, x клуб в ЛО, +x строящийся
Alex Fitness	xx клуба	xx клуба в Санкт-Петербурге, x клуб в ЛО
SportLife	xx клубов	xx клубов в Санкт-Петербурге
Sculptors	x клубов	x клубов в Санкт-Петербурге
WorldClass	xx клуба (+xx по франчайзингу)	x клуба (в т.ч. ФизКульт)
Планета фитнес	xx клуба	x клуба (в т.ч. Hard Candy Fitness)
Лидер	x клуба	x клуба
Fitness Family	x клуба	x клуба
Extra Sport	x клуба	x клуба
Olympic Touch	x клуба	x клуба

Источник: данные ПКР

.....



Рисунок 2. Распределение количества фитнес-клубов Санкт-Петербурга по районам города, по состоянию на декабрь xxxx года, %

Наибольшая доля фитнес-сетей приходится на

По мнению экспертов, самой распространенной частотой

.....

.....

.....

В следующей таблице представлена информация о ценах абонементов некоторых сетей спортивных центров Санкт-Петербурга, а также рассчитана стоимость разового посещения с учетом среднестатистической частоты посещения спортивного клуба – x раз в месяц.

Таблица 5. Сравнение цен на абонементы в нескольких спортивных комплексах

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Источник: сайты компаний

Из таблицы видно,

Таким образом, можно сделать вывод, рынок спортивных услуг в Санкт-Петербурге развивается, растет количество спортивных сооружений. Надо отметить, что

2.2 Описание рынка услуг бассейнов в Санкт-Петербурге

Заметной современной тенденцией, как на мировом рынке, так и в России является

.....

Источник: ФСГС

Рисунок 3. Динамика количества бассейнов и численности населения в Санкт-Петербурге

Следует отметить, что

Увеличение количества бассейнов приводит к

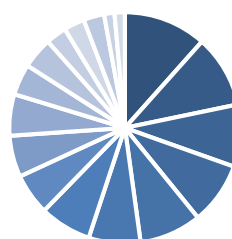


Рисунок 4. Распределение бассейнов по районам Санкт - Петербурга, %

Крупными игроками рынка плавательных услуг являются:

.....

.....

Таблица 6. Распределение населения района на число бассейнов в Санкт-Петербурге

Район ¹	Население	Количество бассейнов	Количество человек на х бассейн	Зеркало воды, м ²	Обеспеченность бассейнами на хххх чел., кв. м зеркала воды
Адмиралтейский	xxx xxx	x	xx xxx	xxx	x,x
Василеостровский	xxx xxx	x	xx xxx	x xxx	x,x
Выборгский	xxx xxx	x	xxx xxx	xxx	x,x
Калининский	xxx xxx	x	xx xxx	x xxx	x,x
Кировский	xxx xxx	x	xx xxx	x xxx	x,x
Колпинский	xxx xxx	x	xx xxx	x xxx	x,x
Красногвардейский	xxx xxx	x	xx xxx	x xxx	x,x
Красносельский	xxx xxx	x	xxx xxx	xxx	x,x
Кронштадтский	xx xxx	x	xx xxx	xxx	x,x
Московский	xxx xxx	x	xx xxx	x xxx	x,x
Невский	xxx xxx	x	xx xxx	x xxx	x,x
Петроградский	xxx xxx	x	xx xxx	x xxx	xx,x
Петродворцовый	xxx xxx	x	xx xxx	xxx	x,x
Приморский	xxx xxx	x	xx xxx	x xxx	x,x
Пушкинский	xxx xxx	x	xxx xxx	xxx	x,x
Фрунзенский	xxx xxx	x	xxx xxx	x xxx	x,x
Центральный	xxx xxx	x	xx xxx	x xxx	x,x
Итого:	x xxx xxx	xx	-	xx xxx	-

Источник: данные ПКР

Следует учитывать, что

.....

Таблица 7. Анализ стоимости посещения бассейна, декабрь хххх года

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Источник: данные ПКР

.....

2.3 Прогноз развития рынка услуг бассейнов в Санкт-Петербурге

На основе анализа рынка спортивных услуг Санкт-Петербурга, в частности рынка услуг бассейнов, можно сделать вывод, что данная отрасль стабильно развивается.

.....

Источник: ФСГС

¹ без учета Курортного района

Рисунок 5. Прогноз динамики количества бассейнов в Санкт-Петербурге до xxxx гг., ед.

.....

2.4 Маркетинговый план и основные мероприятия по продвижению проекта

Данным проектом предусмотрено строительство плавательного (спортивного) бассейна на xx дорожек, площадью xx,х*xx,х метров. Общая площадь зеркала воды составит xxx кв.м.

В рамках работы плавательного бассейна компанией-инициатором проекта будут предоставляться

.....

Конкурентами компании-инициатора проекта в Санкт-Петербург выступают компании,

.....

Кроме того, конкуренцию каждому из бассейнов компании-инициатора проекта будут составлять

.....

Таким образом, основными конкурентами компании-инициатора проекта являются:

.....

Рассмотрим сильные стороны компании и проекта, а также возможности, угрозы и слабые стороны.

Таблица 8. SWOT-анализ проекта и компании

Сильные стороны	Слабые стороны
.....
Угрозы	Возможности
.....

Ценовая политика компании-инициатора проекта будет строиться на основе

Основными мотивами посещения бассейна являются:

.....

Расчет активного населения, которое будет использовать предоставляемые плавательные услуги, основывается на следующих предположениях:

.....

Таблица 9. Расчет активного населения

Наименование	Количество человек	Доля активного	Число активных людей
Постоянное население на декабрь xxxx г.	х xxx xxx	xx%	xxx xxx
Женщины	х xxx xxx	xx%	xxx xxx
моложе трудоспособного возраста (от х до xx лет)	xxx xxx	xx%	xx xxx
трудоспособные	х xxx xxx	xx%	xxx xxx
старше трудоспособного возраста	xxx xxx	х%	xx xxx
Мужчины	х xxx xxx	xx%	xxx xxx
моложе трудоспособного возраста (от х до xx лет)	xxx xxx	xx%	xx xxx
трудоспособные	х xxx xxx	xx%	xxx xxx
старше трудоспособного возраста	xxx xxx	х%	xx xxx

Источник: оценка ПКР по данным Росстат

Потенциальная аудитория посетителей бассейна составляет xxx xxx человек. Соотношение мужчин и женщин среди посетителей бассейна xx%/xx%, соответственно.

Основная категория посетителей бассейна – это

Компании-инициатору проекта рекомендуется следующие мероприятия по продвижению своих услуг:

.....

Средняя стоимость затрат на мероприятия по продвижению услуг бассейна составляет xxx тыс. руб. без НДС в месяц.

3 Номенклатура и стоимость услуг

Проектом предусматривается производство услуги «плавание в спортивном бассейне».

Оплата услуг осуществляется клиентами в соответствии с выбранными тарифными планами. Для целей настоящего бизнес-плана имеет значение стоимость разового посещения бассейнов. Цена указана в нижеследующей таблице:

Таблица 10. Стоимость одного посещения, руб. с НДС

Наименование	Стоимость
Разовое посещение бассейна	xxx

Цены на услуги проекта находятся в рыночном диапазоне цен на данный вид услуг.

4 Организационная план

4.1 Организационная структура

В данном разделе представлена организационная структура бассейна.

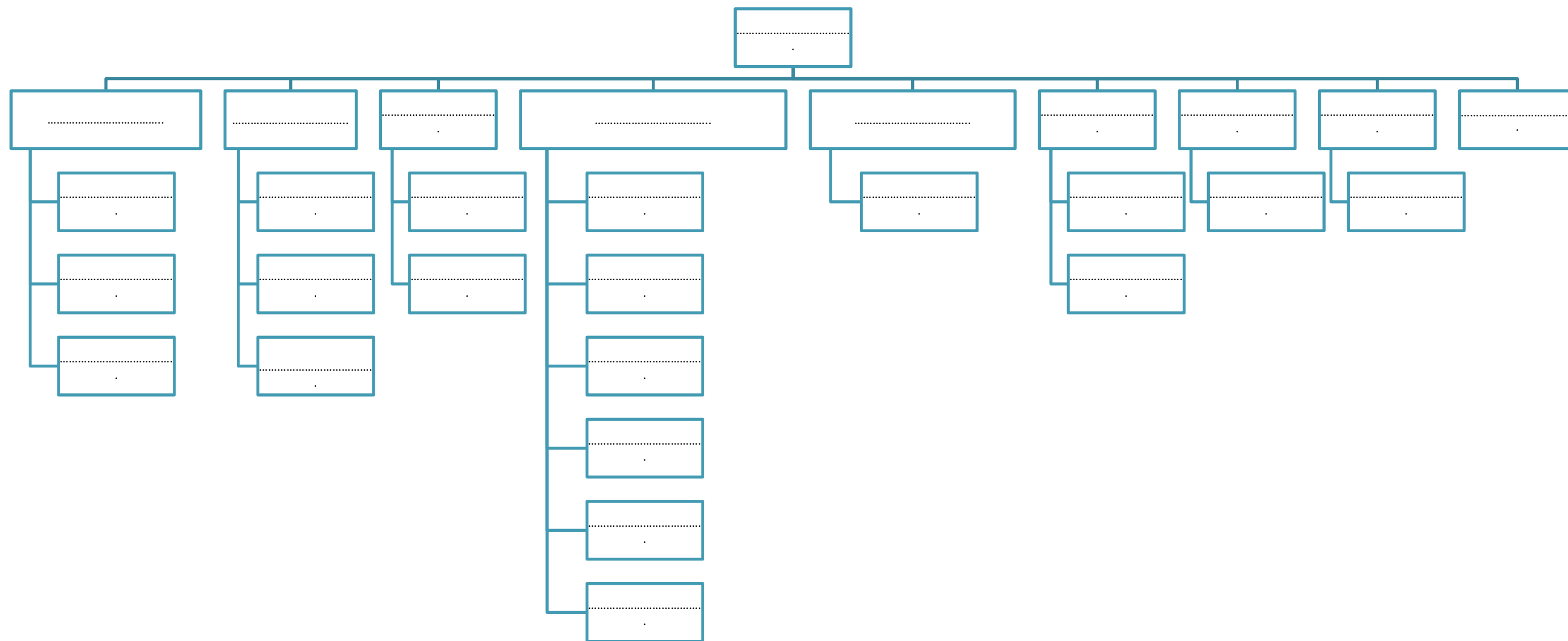


Рисунок 6. Организационная структура проекта

Типовой бизнес-план строительства плавательного бассейна

Состав основного, вспомогательного и административного персонала необходимого для функционирования плавательного бассейна представлен в таблице ниже.

Необходимая численность персонала спортивного плавательного бассейна для его функционирования составляет xx человек.

Таблица 11. Персонал плавательного бассейна

Наименование	численность
Основной персонал	
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
ИТОГО	xx
Вспомогательный персонал	
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
ИТОГО	xx
Административный персонал	
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
.....	x
ИТОГО	xx
ВСЕГО по предприятию	xx

4.2 График реализации проекта

Реализация проекта планируется в соответствии со следующим графиком:

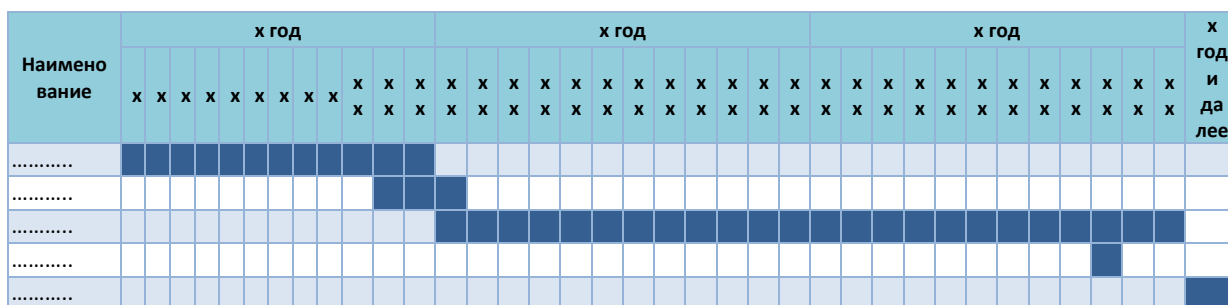


Рисунок 7. График реализации проекта

5 Технические и стоимостные характеристики реализации проекта

5.1 Местоположение бассейна

.....

5.2 Описание оборудования и обоснование его выбора

Бассейн требует постоянного и квалифицированного ухода. Удаление механических загрязнений, контроль параметров воды и их корректировку выполняет технологическое оборудование для бассейна.

Для функционирования плавательного бассейна необходимы следующие виды оборудования:

.....

5.2.1 Оборудование водоподготовки

.....

Более подробное описание и расчет стоимости оборудования см. [Приложение х](#).

5.2.2 Вентиляционное оборудование

.....

Подробное описание и расчет стоимости оборудования см. [Приложение х](#).

5.2.3 Прочее оборудование

.....

5.3 Структура затрат на строительство и оснащение

Общая сумма капитальных затрат, связанных с проектом строительства плавательного бассейна включает в себя х основных группы затрат:

.....

Таблица 12. Структура капитальных затрат на строительство, руб. с НДС.

Наименование	Сумма, с НДС
.....	xxx xxx xxx
.....	xx xxx xxx
.....	xx xxx xxx
ИТОГО оплата инвестиций	xxx xxx xxx

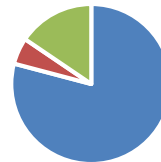


Рисунок 8. Структура капитальных затрат, %

5.3.1 Анализ стоимости строительства

Всего капитальных затрат на строительство здания плавательного бассейна и благоустройство территории потребуется в размере xxx xxx xxx рублей с НДС. В этом разделе в таблице ниже представлена расшифровка капитальных затрат на строительство плавательного бассейна.

Таблица 13. Анализ стоимости строительства

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5.3.2 Анализ стоимости оборудования плавательного бассейна

Всего затрат на оснащение здания плавательного бассейна потребуется в размере xx xxx xxx рублей с НДС. В этом разделе в таблице ниже представлена расшифровка затрат на оснащение плавательного бассейна.

Таблица 14. Расшифровка стоимости затрат на оснащение плавательного бассейна, руб. с НДС

Оборудование	Стоимость
Основное оборудование водоподготовки	x xxx xxx
Основное вентиляционное оборудование	x xxx xxx
Прочее оборудование	x xxx xxx
Итого	xx xxx xxx

Подробную расшифровку стоимости оборудования водоподготовки и прочего оборудования см. [Приложение х](#).

Подробную расшифровку стоимости вентиляционного оборудования см. [Приложение х](#).

5.3.3 Анализ стоимости прочих капитальных затрат

Под прочими капитальными затратами понимаются затраты на:

- проектные работы и согласования,
- подготовка объекта к строительству, работы по ПОС,
- прочие инвестиции (в размере х% от всех капитальных затрат).

Таблица 15. Расшифровка стоимости прочих капитальных затрат, руб. с НДС

Наименование	Стоимость
Проектные работы и согласования	xx xxx xxx
Подготовка объекта к строительству, работы по ПОС	xx xxx xxx
Прочие инвестиции	xx xxx xxx
Итого	xx xxx xxx

Всего прочих капитальных затрат для реализации проекта строительства плавательного бассейна потребуется в размере xx xxx xxx рублей с НДС.

6 Правовое регулирование проекта

6.1 Организационно-правовая форма спортивного сооружения

Рекомендуемая организационно-правовая форма спортивного сооружения – Общество с ограниченной ответственностью.

6.2 Условия предоставления земельного участка для строительства (плавательного бассейна)

Развитие сферы спортивных услуг предусмотрено федеральной программой:

- Постановление Правительства Российской Федерации от xx.xx.xxxx г. №х о федеральной целевой программе «Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на xxxx - xxxx годы»

6.2.1 Целевое выделение земельных участков

.....

7 Финансовый план

Суть финансового плана состоит в формировании положительных и отрицательных денежных потоков по проекту на различных стадиях его реализации для получения итогового, чистого денежного потока, отражающего финансовые итоги каждого выбранного периода и проекта в целом.

Условия и допущения

.....

7.1 Налоговое окружение проекта

.....

7.2 Расчет выручки

7.2.1 Стоимость посещения

Средний размер платы за разовое посещение определен в размере xxx рублей с НДС.

.....

7.2.2 Количество смен в сутки

.....

7.2.3 Сезонность

.....

7.2.4 Коэффициент наполняемости и расчет выручки в денежном выражении

Для расчета выручки предполагается, что коэффициент наполняемости всех объектов меняется в течении первого года. С первого месяца и до восьмого месяца первого года наполняемость растет по месяцам, как это показано в таблице ниже. За xxx% берется расчетная величина посещаемости плавательного бассейна по оценке компании «ПКР».

Таблица 16. Наполняемость плавательного бассейна, в %

Наименование	х месяц	х месяц	х месяц	х месяц	х месяц	х месяц	х месяц	х месяц и далее
Выход на производственную мощность	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%	xxx%

С восьмого месяца объект выходит на проектные коэффициенты по наполняемости. В последующие расчетные годы коэффициенты наполняемости принимается равным проектным коэффициентам.

7.2.5 План посещаемости плавательного бассейна

Прогнозируемая посещаемость плавательного бассейна представлена в следующих таблицах:

Таблица 17. Посещаемость в течении первого года эксплуатации плавательного бассейна с января по август, человек

Наименование	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Спортивный бассейн	х xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx

Таблица 18. Посещаемость во второй год эксплуатации плавательного бассейна и далее, человек

Наименование	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Спортивный бассейн	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx	хх xxx

7.2.6 План выручки

После выхода на проектные мощности выручка от эксплуатации плавательного бассейна за год составит xxx xxx xxx рублей без учета НДС.

Типовой бизнес-план строительства плавательного бассейна

Таким образом, сводная таблица по выручке выглядит следующим образом:

Таблица 19. Выручка от эксплуатации плавательного бассейна в помесечной разбивке в первый год, руб. без НДС

Выручка без НДС	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Спортивный бассейн	x xxx xxx x xxx xxx	x xxx xxx x xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	x xxx xxx x xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx

Таблица 20. Выручка от эксплуатации плавательного бассейна в помесечной разбивке во второй год и далее, руб. без НДС

Выручка без НДС	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Спортивный бассейн	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx	xx xxx xxx xx xxx xxx

7.2.7 Прочие возможные дополнительные финансовые поступления

Инициатор проекта может сдавать свободные площади на территории здания плавательного бассейна для организации кафе или розничной точки продаж спортивных аксессуаров, инвентаря.

Кроме того, Инициатор проекта может организовать прокат инвентаря (полотенец, тапочек и пр.)

7.3 Затраты текущего (основного) периода

7.3.1 Прямые затраты

Прямыми затратами настоящего проекта являются следующие статьи затрат:

.....

Прогноз прямых издержек, связанных с функционированием плавательного бассейна представлен в следующей таблице. Затраты на основные материалы указаны без НДС Расчет водопотребления выполнен исходя из информации предоставленной Инициатором аналогичного проекта на основе данных о работе действующего объекта.

Таблица 21. Расчётные значения потребности в топливозаэнергетических и других видах ресурсов спортивных бассейнов

№ п/п	тип ресурса	Ед изм.	расчётный расход ед., в год	Ст-ть за ед, руб. без НДС
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Таблица 22. Прямые затраты при эксплуатации плавательного бассейна, руб. без НДС

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Всего прямые издержки в месяц составят х xxx xxx рублей в год, в без НДС.

Прямые издержки в год составят хх xxx xxx рублей, без НДС.

Состав химических реагентов, используемых для процессов водоподготовки следующий:

-
- .

Расчёт расходов на теплоэнергию

7.3.2 Накладные расходы

К накладным расходам относятся

Таблица 23. Накладные расходы плавательного бассейна, руб. с НДС.

.....	Затраты в месяц	Затраты в год
.....	xxx xxx	х xxx xxx
.....	xx xxx	xxx xxx
.....	xx xxx	xxx xxx
.....	xx xxx	xxx xxx
.....	х xxx	xx xxx
.....	xx xxx	xxx xxx
.....	xxx xxx	х xxx xxx
.....	xx xxx	xxx xxx
.....	xx xxx	xxx xxx
.....	х xxx xxx	хх xxx xxx
.....	xx xxx	xxx xxx
.....	xx xxx	xxx xxx
.....	xxx xxx	х xxx xxx
.....	xxx xxx	х xxx xxx
.....	xxx xxx	х xxx xxx
.....	х	х
.....	х	х
.....	xx xxx	xxx xxx
.....	хх xxx	xxx xxx
.....	xx xxx	xxx xxx
.....	xx xxx	xxx xxx

Всего накладные расходы составят х xxx xxx руб. в месяц, без НДС.

Накладные расходы в год составят хх xxx xxx руб. в год, без НДС.

7.3.3 Затраты на оплату труда

.....

Размер фонда оплаты труда с учетом обязательных страховых взносов составит х xxx xxx руб. в месяц.

Таблица 24. Расчет фонда оплаты труда, руб.

.....	Кол-во штатных единиц	Оклад	ФОТ
.....			
.....	х	xx xxx	xx xxx
.....	х	xx xxx	xxx xxx
.....	х	xx xxx	xx xxx
.....	х	xx xxx	xx xxx
.....	х	xx xxx	xx xxx
.....	х	xx xxx	xx xxx
.....	х	xx xxx	xx xxx
.....	х	xx xxx	xx xxx
.....	х	xx xxx	xx xxx
.....	хх		xxx xxx

Типовой бизнес-план строительства плавательного бассейна

.....	Кол-во штатных единиц	Оклад	ФОТ
.....			
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	X	XX XXX	XXX XXX
.....	XX		XXX XXX
.....			
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	X	XX XXX	XX XXX
.....	XX		XXX XXX
.....	XX		X XXX XXX

7.4 Затраты рекламного характера

Затраты на рекламу определены в размере ххх тыс. руб. в месяц без НДС.

7.5 Структура себестоимости

.....

7.6 Капитальные затраты проекта

.....

7.7 Отчет о движении денежных средств

В данном разделе представлен прогнозный отчет о движении денежных средств проектируемого предприятия в годовой разбивке на расчетный период – х лет.

Таблица 25. Сводный бюджет движения денежных средств, руб. с НДС

.....

Рисунок 9. Движение денежных потоков проекта, по годам в перспективе на хх лет Прогнозный отчет о прибылях и убытках

В текущем разделе представлен прогнозный отчет о прибылях и убытках проектируемого предприятия в годовой разбивке на расчетный период – х лет.

Таблица 26. Сводный бюджет доходов и расходов проекта в рублях без НДС.

.....

Рисунок 10. График прибыли на расчетный период х лет

Прогноз основных финансовых показателей дает основание характеризовать проект как экономически привлекательный и финансово состоятельный (даже при нестабильных продажах заемные средства будут возвращены).

8 Финансовая оценка проекта

8.1 Бюджетная эффективность

Согласно сделанным расчетам сумма налогов, уплаченная предприятием за плановый период, хх лет, составит:

Таблица 27. Расчет бюджетного эффекта от реализации проекта

.....

8.2 График обслуживания кредита

Для осуществления инвестиционного проекта строительства плавательного бассейна Инициатору проекта необходимо заемное финансирование в объеме ххх ххх ххх рублей с НДС.

Срок кредита составит х,х лет.

График получения и возврата кредита представлен ниже.

.....

Рисунок 11. График обслуживания кредита

8.3 Показатели эффективности реализации проекта

Параметры инвестиционного проекта, основные показатели финансовой эффективности проекта и их оценка представлены в следующей таблице:

Таблица 28. Параметры инвестиционного проекта и основные показатели финансовой эффективности проекта

Показатель эффективности проекта	Значения	Критерий оценки
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Для оценки эффективности проекта с позиций собственного капитала чистая приведенная стоимость проекта рассчитывается при ставке дисконтирования, равной хх,хх%.

.....

9 Анализ чувствительности проекта и стресс-тестирование

В качестве наиболее критических факторов, которые могут оказать влияние на эффективность проекта строительства базы отдыха, выбраны:

- изменение цен на основные материалы,
- изменение цен на услуги плавательного бассейна,
- изменение стоимости инвестиционных затрат,
- изменение процентной ставки по кредиту.

Анализ чувствительности показателей эффективности к изменению выбранных критических факторов представлен в нижеследующих таблицах и рисунках, изменение показывается с шагом xx%.

Таблица 29. Анализ чувствительности показателей эффективности к изменению факторов

изменение цен на основные материалы	xx%	xx%	xxx%	xxx%	xxx%
NPV	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx
IRR	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%
PBP	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx
изменение цен на услуги	xx%	xx%	xxx%	xxx%	xxx%
NPV	- xx xxx xxx	- x xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx
IRR	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%
PBP	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx
изменение стоимости инвестиционных затрат	xx%	xx%	xxx%	xxx%	xxx%
NPV	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	- x xxx xxx	- xx xxx xxx
IRR	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%
PBP	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx
изменение процентной ставки по кредиту	xx%	xx%	xxx%	xxx%	xxx%
NPV	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	x xxx xxx	- xxx xxx
IRR	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%
PBP	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx

Рисунок 12. Анализ чувствительности показателя NPV к изменению параметров

Рисунок 13. Анализ чувствительности показателя IRR к изменению параметров

Рисунок 14. Анализ чувствительности срока окупаемости к изменению параметров

Вывод по анализу чувствительности: проект более всего чувствителен к изменению цен на услуги проекта, вторым по значимости фактором является изменение стоимости инвестиционных затрат.

10 Риски и гарантии

10.1 Систематические риски

1. .

10.2 Предпринимательские риски и возможные форс-мажорные обстоятельства

1. .

10.3 Меры по снижению рисков

• .

Страхование форс-мажорных и строительно-монтажных рисков проекта

.

10.4 Гарантии возврата средств партнерам и инвесторам

.

Приложения

Приложение х. Сметный расчет на поставку оборудования системы водоподготовки для Спортивного бассейна и выполнение монтажных работ

.....

Приложение х. Спецификация вентиляционного оборудования

.....

О ПКР

Разработчиком настоящего бизнес-плана выступила компания «Профессиональные Комплексные Решения», являющаяся одним из лидеров рынка консалтинговых услуг и долгое время остающаяся незаменимым партнером для многих российских и зарубежных компаний. ООО «ПКР» представляет собой специализированную компанию, оказывающую профессиональные услуги в трех основных направлениях:

- проведение маркетинговых исследований;
- бизнес-планирование и привлечение инвестиций;
- оценочная деятельность.

В основу деятельности Компании положена идея аутсорсинга: передача отдельных бизнес – процессов, функций и задач, а также их составляющих, специализированной сторонней фирме.

Компания «ПКР» аккредитована в качестве уполномоченной консалтинговой компании при Правительстве Ленинградской области.

Компания «ПКР» аккредитована при Комитете по инвестициям и стратегическим проектам Санкт-Петербурга для выполнения финансово-экономической экспертизы стратегических инвестиционных проектов города.

ПКР является почетным членом Санкт-Петербургского Союза предпринимателей, объединяющего в себе более х ххх предприятий малого и среднего бизнеса.

Квалификация сотрудников подтверждается дипломами российского и международного образца и профессиональными аттестатами: Master of Business Administration (MBA), кандидат экономических наук, квалификационный аттестат аудитора, диплом Association of Chartered Certified Accountants (ACCA) по международным стандартам финансовой отчетности (Diploma in IFR/IFRS), диплом международного образца Association of Chartered Certified Accountants (ACCA).

Благодаря одновременному участию во многих проектах и широкому перечню предоставляемых услуг мы способны предложить нашим клиентам самые лучшие условия сотрудничества.

Контакты:

Адрес: хххххх, Санкт-Петербург, ул. Марата, д. хх.

Тел.: +х (ххх) ххх хх хх, ххх хх хх.

www.prcs.ru

Рабочая группа от ПКР:

Новицкий Даниил Сергеевич, руководитель группы, аудитор, член АССА

Тел.: ххх хх хх, dn@prcs.ru

Торлопова Камилла Юрьевна, ведущий специалист отдела корпоративных финансов

Тел.: ххх хх хх, kt@prcs.ru

Хабазова Надежда Олеговна, руководитель проектов отдела маркетинговых исследований и аналитики

Тел.: ххх хх хх (доб. ххх), nh@prcs.ru

Стецков Игорь Викторович, старший инженер отдела технической экспертизы

Тел.: ххх хх хх (доб. ххх), is@prcs.ru