



**Intesco  
Research  
Group**

# БИЗНЕС-ПЛАН БАЗЫ ОТДЫХА



МОСКВА 2012

## ОПИСАНИЕ

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

Привлекательность реализации данного проекта обосновывается положительными прогнозами экспертов относительно российского туристического рынка в последующие годы.

### Цели проекта:

- привлечение инвестиционных средств для открытия базы отдыха;
- обоснование экономической эффективности открытия базы отдыха;
- разработка поэтапного плана создания и развития базы отдыха.

### Описание проекта:

- месторасположение - Московская область;
- аренда территории в непосредственной близости от водоемов и лесных массивов;
- хорошая транспортная доступность;
- планируемое количество коттеджей – 10 единиц;
- удаленность от МКАД – не более \*\*\* км;
- общая площадь – 4 га.

### Статьи дохода:

- 2-х местный коттедж (Эконом) – 1 единица;
- 2-х местный коттедж (VIP) - 1 единица;
- 4-х местный коттедж (Эконом) – 2 единицы;
- 4-х местный коттедж (Люкс) - 1 единица;
- 4-х местный коттедж (VIP) – 2 единицы;
- 6-ти местный коттедж (Люкс) - 1 единица;
- 6-ти местный коттедж (VIP) - 1 единица;
- 8-ми местный коттедж (VIP) - 1 единица;
- Баня – 2 единицы;
- Кафе - 1 единица;
- развлекательный комплекс - 1 единица.

**Дополнительные услуги:**

- катание на квадроциклах;
- прокат лыж, коньков;
- прокат велосипедов;
- прокат весельной лодки;
- посещение тренажерного зала;
- русский бильярд;
- настольный теннис;
- стрельба из винтовки;
- русская баня.

**Финансовые показатели проекта:**

Объем первоначальных вложений - **37,5 млн руб.**

Чистый доход (NCF) - \*\*\* млн руб.

Чистый дисконтированный доход (NPV) - \*\*\* млн руб.

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

Дисконтированный срок окупаемости (DPB) - **3,34 года**

Индекс прибыльности (PI) - \*\*\* ед.

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

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

**Выдержки из исследования:**

По данным Федеральной службы государственной статистики, в натуральном выражении объем инвестиций в основной капитал пансионатов, домов отдыха и т.п. составил по итогам 2011 года \*\*\* млрд руб., что в \*\*\* раза больше аналогичного показателя за 2010 год.

Больше \*\*\* всего объема инвестиций в основной капитал по итогам 2011 года пришелся на пансионаты, дома отдыха и т.п. Краснодарского края – \*\*\*%.

**Таблица 1. Средние значения финансовых коэффициентов компании с основным видом деятельности по ОКВЭД «деятельность пансионатов, домов отдыха и т.п. (55.23.2)» в РФ и Москве в 2007-2011 гг.**

|                                                                                 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Рентабельность продаж %, Москва                                                 |      |      |      |      |      |
| Рентабельность продаж %, Россия                                                 |      |      |      |      |      |
| Рентабельность прибыли до налогообложения (прибыли отчетного периода) %, Москва |      |      |      |      |      |
| Рентабельность прибыли до налогообложения (прибыли отчетного периода) %, Россия |      |      |      |      |      |
| Рентабельность собственного капитала %, Москва                                  |      |      |      |      |      |
| Рентабельность собственного капитала %, Россия                                  |      |      |      |      |      |
| Рентабельность основных средств %, Москва                                       |      |      |      |      |      |
| Рентабельность основных средств %, Россия                                       |      |      |      |      |      |

В 2011 году на территории России было зарегистрировано \*\*\* предприятий с основным видом деятельности по ОКВЭД «деятельность пансионатов, домов отдыха и т.п. (55.23.2)».

Крупнейшими по объемам выручка (нетто) от продажи являлись:

...

Численность сотрудников пансионатов, домов отдыха и т.п. в России в 2008-2011 гг. неуклонно сокращалась. В 2011 году на данных предприятиях работало \*\*\* тыс. человек, что на \*\*\*% меньше, чем годом ранее.

Больше всего сотрудников в 2011 году было зарегистрировано в Московской области – \*\*\*%.

В структуре выручки базы отдыха \*\*\*% приходится на поступления от выручки кафе. По \*\*\*% занимают поступления от посуточной аренды 4-х местного VIP коттеджа и 8-ми местного коттеджа...

## ОГЛАВЛЕНИЕ

### 1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

- 1.1. Цели 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 проекта
- 3.2. Спектр услуг
- 3.3. Разрешительная документация

### 4. АНАЛИЗ РЫНКА

- 4.1. Общая информация
  - База отдыха*
- 4.2. Финансовые показатели отрасли
  - Инвестиции в основной капитал*
  - Рентабельность*
- 4.3. Основные игроки
  - По объемам выручки в России*
  - По рентабельности в России*
  - По объему основных средств в Центральном ФО*
- 4.4. Сотрудники
  - Численность работников*
  - Размер фонда начисленной заработной платы*
- 4.5. Стоимость путевок в базы отдыха Подмосковья

### 5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

- 5.1. Состав персонала
- 5.2. Должностные обязанности сотрудников

### 6. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

- 6.1. Ценовая политика
- 6.2. Рекламная стратегия базы отдыха

### 7. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

- 7.1. Расположение базы отдыха

- 7.2. Аренда земли
- 7.3. Структура использования площадей
- 7.4. Необходимое оборудование
- 7.5. Объемы предоставляемых услуг
- 7.6. График реализации проекта

## **8. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН**

- 8.1. Первоначальные вложения в проект
  - Динамика инвестиционных вложений*
  - Направления инвестиционных вложений*
- 8.2. Доходы базы отдыха
- 8.3. Расходы базы отдыха
- 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

## **ПРИЛОЖЕНИЕ. ДОЛЖНОСТНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СОТРУДНИКОВ БАЗЫ ОТДЫХА ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP**

## СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

### Список графиков:

График 1. Динамика объема инвестиций в основной капитал пансионатов, домов отдыха и т.п. в России в 2007-2011 гг., тыс. руб.

График 2. Динамика средней численности работников, выполнявших работы в пансионатах, домах отдыха и т.п. в России в 2007-2011 гг., чел.

График 3. Динамика размера фонда начисленной заработной платы работникам, выполнявшим работы в пансионатах, домах отдыха и т.п. в России в 2007-2011 гг., тыс. руб.

График 4. Динамика загрузки базы отдыха, %

График 5. Динамика количества предоставляемых услуг базы отдыха по видам, ед.

График 6. Динамика инвестиционных вложений в проект базы отдыха, тыс. руб.

График 7. Динамика выручки базы отдыха, тыс. руб.

График 8. Структура выручки базы отдыха по видам услуг, %

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

График 10. Динамика чистой прибыли базы отдыха, тыс. руб.

График 11. Движение денежных потоков базы отдыха, тыс. руб.

График 12. Остаток денежных средств на счету базы отдыха, тыс. руб.

График 13. Чистый доход (NCF) базы отдыха, тыс. руб.

График 14. Чистый дисконтированный доход (NPV) базы отдыха, 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 РВ, % 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 базы отдыха, тыс. руб.

### Список диаграмм:

Диаграмма 1. Структура распределения объема инвестиций в основной капитал пансионатов, домов отдыха и т.п. по регионам РФ в 2011\* году, %

Диаграмма 2. Структура распределения средней численности работников, выполнявших работы в пансионатах, домах отдыха и т.п. по регионам РФ в 2011 году, %

Диаграмма 3. Структура распределения фонда начисленной заработной платы работникам, выполнявшим работы в пансионатах, домах отдыха и т.п. по регионам РФ в 2011\* году, %

Диаграмма 4. Структура ФОТ персонала базы отдыха, %

Диаграмма 5. Структура использования площадей базы отдыха, %

Диаграмма 6. Структура затрат на оборудование базы отдыха, %

Диаграмма 7. Структура инвестиционных вложений в проект базы отдыха, %

Диаграмма 8. Структура налоговых выплат базы отдыха, %

### **Список таблиц:**

Таблица 1. Средние значения финансовых коэффициентов компании с основным видом деятельности по ОКВЭД «деятельность пансионатов, домов отдыха и т.п. (55.23.2)» в РФ и Москве в 2007-2011 гг.

Таблица 2. Изменение средних значений финансовых коэффициентов компании с основным видом деятельности по ОКВЭД «деятельность пансионатов, домов отдыха и т.п. (55.23.2)» в РФ и Москве в 2007-2011 гг.

Таблица 3. Крупнейшие компании по общему объему выручки с основным видом деятельности по ОКВЭД «деятельность пансионатов, домов отдыха и т.п.» в РФ в 2007-2010 гг., тыс. руб.

Таблица 4. Крупнейшие компании по рентабельности продаж с основным видом деятельности по ОКВЭД «деятельность пансионатов, домов отдыха и т.п.» в РФ в 2007-2010 гг., %

Таблица 5. Крупнейшие компании по объему основных средств с основным видом деятельности по ОКВЭД «деятельность пансионатов, домов отдыха и т.п.» в Центральном Ф в 2007-2010 гг., тыс. руб

Таблица 6. Персонал базы отдыха, чел.

Таблица 7. Площади территорий базы отдыха, кв. м

Таблица 8. Оборудование для базы отдыха

Таблица 9. Инвестиционные затраты по проекту базы отдыха, тыс. руб.

Таблица 10. Динамика поступлений базы отдыха, тыс. руб.

Таблица 11. Стоимость аренды земли для базы отдыха, тыс. руб.

Таблица 12. Параметры текущих затрат базы отдыха

Таблица 13. Налоговые выплаты базы отдыха, тыс. руб.

Таблица 14. Отчет о прибылях и убытках базы отдыха, тыс. руб.

Таблица 15. Отчет о движении денежных средств базы отдыха, тыс. руб.

Таблица 16. Бухгалтерский баланс базы отдыха, тыс. руб.

Таблица 17. Расчет эффективности инвестиционного проекта, тыс. руб.

Таблица 18. Показатели эффективности проекта базы отдыха

Таблица 19. Расчет точки безубыточности базы отдыха, %

## 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, РЭА 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-прогнозирований.

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**