



НАВИГАТОР
маркетинговое агентство

Бизнес-план

**Строительства бассейна
(демо-версия)**



2011

2012

2013

2014
2014

2015

2016

2017

Целью проекта является строительство плавательного бассейна с широким комплексом дополнительных услуг. Реализация проекта направлена на удовлетворение комплекса спортивно-развлекательных услуг потребителей, таких, как плавание, спортивные тренировки в бассейне, игра в водное поло, занятия аквааэробикой и другие.

Проект является типовым, так как представленные методы строительства и организации работы не привязаны к определенному региону.

Бизнес-план может быть интересен

- инвесторам, имеющим интересы спортивно-развлекательной сфере;
- руководству крупных компаний, занимающихся поиском привлекательных форм инвестирования;
- владельцам средних и крупных компаний, занимающихся расширением и диверсификацией деятельности.

Рассмотренная технология строительства, организации работы и произведенные расчеты позволяют осуществить реализацию проекта в городе с населением от 200 тыс. человек.

Характеристики проекта:

- размер земельного участка – 4530 м²;
- площадь застройки – 1630 м²;
- численность сотрудников – 33 рабочих места;
- срок реализации проекта – 2 года.

Потребность в финансировании – 66 млн. руб.

К бизнес-плану прилагается автоматизированная финансовая модель, выполненная средствами программы Excel. В финансовой модели выполняется анализ финансовой эффективности проекта, инвестиционные показатели, а так же проводится анализ чувствительности по основным параметрам.

Финансовая модель полностью автоматизирована. Таким образом, любой заложенный параметр можно изменить и пересчитать эффективность. К таким параметрам относятся:

- стоимость услуг;
- размер и стоимость бассейна;
- состав и фонд оплаты труда персонала;
- затраты на строительство и организацию деятельности;
- другие параметры.

Потребность в инвестициях и финансировании, выручка и себестоимость, платежи в бюджет и другие вычисляемые показатели в финансовой модели рассчитывается автоматически. Для пересчета необходимо изменить исходные данные, т.е. при изменении объемов продаж, выручка и зависимые от нее показатели рассчитываются автоматически.

В результате моделирования формируется полный комплект документов для анализа проекта:

- прогнозный бюджет проекта;
- выручка от основной деятельности;
- финансовые показатели рентабельности;
- показатели инвестиционной эффективности (NCF, NPV, IRR и другие.).

При проведении исследования использовалась информация, полученная из:

- общедоступных источников;
- отраслевой печатной литературы;
- аналитических материалов отраслевых экспертов;
- тематических интернет-форумов;
- предоставленной компаниями, работающими в отрасли.

Бизнес-план составлен в соответствии со стандартами международных организаций, таких как UNIDO и TACIS.

Объем работы: 86 стр.

Графический материал:

Рисунки – 22

Таблицы – 31

МА "НАВИГАТОР"

www.business35.ru

т./whansup +79216027907

e-mail: businessbox@list.ru

Оглавление.

РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	6
<i>Цели проекта</i>	6
<i>Расчетный период проекта</i>	6
<i>Стоимость реализации проекта</i>	6
<i>Источники финансирования проекта</i>	6
<i>Показатели эффективности проекта</i>	7
ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА	8
<i>Концепция проекта</i>	8
<i>Характеристика</i>	8
АНАЛИЗ РЫНКА	9
<i>Рынок</i>	9
<i>Спрос и предложение на рынке</i>	9
<i>Динамика цен на рынке</i>	10
<i>Расположение</i>	10
ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН	11
<i>Налоговый план</i>	11
МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЛАН	12
<i>Ценовая политика</i>	12
<i>Покупатели</i>	12
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН	13
<i>Выбор и приобретение земельного участка.</i>	13
<i>Строительство</i>	13
<i>Прокладка внешних сетей коммуникаций.</i>	13
<i>Строительство зданий и сооружений</i>	14
<i>Строительство бассейна и сауны</i>	15
<i>Календарный план проведения работ</i>	16

<i>Объем реализованных услуг</i>	<i>16</i>
<i>Оборотный капитал</i>	<i>16</i>
ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН	17
<i>Первоначальные вложения в проект.</i>	<i>17</i>
<i>Расходы по проекту</i>	<i>17</i>
<i>Доходы по проекту</i>	<i>18</i>
<i>Налогообложение, план финансирования.</i>	<i>18</i>
<i>Отчет о прибылях и убытках</i>	<i>19</i>
<i>Отчет о движении денежных средств</i>	<i>19</i>
<i>Бухгалтерский баланс</i>	<i>19</i>
<i>Оценка эффективности проекта.</i>	<i>19</i>
<i>Срок окупаемости (РВ)</i>	<i>20</i>
АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ	21
ПРИЛОЖЕНИЕ.	22

РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

Цели проекта

Целью проекта является строительство плавательного бассейна с широким комплексом дополнительных услуг. Реализация проекта направлена на удовлетворение комплекса спортивно-развлекательных услуг потребителей, таких, как плавание, спортивные тренировки в бассейне, игра в водное поло, занятия аквааэробикой и другие.

Расчетный период проекта

Расчетный период проекта складывается из следующих этапов:

- выбор и приобретение земельного участка;
- проектирование;
- строительство отдельно стоящего здания для бассейна;
- подключение к внешним коммуникациям...

Общий срок реализации проекта составляет ____ календарных месяца, срок строительства и сдачи объекта ____ месяцев, 1 месяц на открытие, ____ месяцев на организацию бесперебойной и прибыльной деятельности.

Стоимость реализации проекта

Стоимость реализации проекта составляет ____ млн. руб. (таблица 1), из них потребность в финансировании – ____ млн. руб.

Таблица 1. Стоимость реализации проекта по этапам.

Источники финансирования проекта

Основными источниками финансирования проекта являются кредитные средства, получаемые от банка-партнера. (таблица 2).

Таблица 2. Источник финансирования проекта.

Показатели эффективности проекта

Эффективность проекта складывается из показателей ликвидности, окупаемости, рентабельности инвестиционного капитала и других финансовых показателей (таблица 3).

Таблица 3. Финансовые показатели проекта.

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Концепция проекта

Концепция проекта предусматривает предоставление комплексных услуг для удовлетворения потребностей в водных спортивных тренировках, любительском плавании, водной аэробике и других.

Характеристика

Проект включается в себя ряд взаимосвязанных услуг. Для их оказания в здании строится бассейн размером 25x15 метров, малый бассейн размером 6x3 метра, сауна, зал для занятий фитнесом и кафетерий.

Основной бассейн предназначен для любительского и спортивного плавания, тренировок спортсменов, игры в водные виды спорта.

Помещение площадью не меньше 1500 – 2000 м². Его можно арендовать в бизнес-центре, выкупить и отремонтировать старое здание, и, наконец, получить место и разрешение на застройку и построить бассейн с нуля. В данном проекте рассматривается вариант строительства, но, данный этап может быть заменен на другой, удобный инвестору. Для этого существуют типовые проекты ФОБ (физкультурно-оздоровительный бассейн), в которых предусмотрены все службы оздоровительного комплекса, включая сауну и тренажерный зал (или зал для фитнеса), такой комплекс можно заказать в разобранном виде, его строительство займет от полугода до года. Несомненными плюсами реализации типового проекта является снижение времени на реализацию проекта и затрат. Так, проектирование «с нуля» может занять до полугода, в течение которого невозможно проводить строительство.

Существенное отличие от других объектов - это ведение бухучета. Учреждения физической культуры имеют льготы по налогам. Это необходимо учитывать при выборе системы налогообложения предприятия.

Услуги. Набор услуг формируется на основании потребительского спроса и технических возможностей комплекса.

АНАЛИЗ РЫНКА

Рынок

Рынок бассейнов на данный момент можно охарактеризовать как развивающийся. Крупные бассейны, позволяющие заниматься не только любительским плаванием, но и спортивными тренировками, а так же игрой в водные виды спорта существуют в основном на базе спортивных комплексов, построенных еще в Советское время. Новые комплексы строятся либо в качестве социально-значимых объектов, либо в виде исключительно развлекательных.

Спрос и предложение на рынке

В последнее время наблюдаются значительные изменения индустрии спортивных товаров и услуг. Растет количество участников на рынке, расширяется ассортимент товаров и услуг, охватывающих все сегменты потребителей, повышается конкуренция среди участников рынка.

Методика исследования включала в себя статистические и аналитические методы сбора и обработки информации. При этом в качестве основного метода получения информации использовался телефонный опрос — интервью непосредственных потребителей спортивных товаров и услуг.

Для проведения исследования были определены следующие источники информации:

Рисунок 1. Распределение выборки респондентов на частных и юридических лиц.

Основные характеристики спроса на спортивные товары и услуги

Обработка данных показала, что 65,7% респондентов заняты поиском спортивных и связанных со спортом сервисных услуг. Спортивные товары активно ищут 34,3% опрошенных.

Рисунок 3. Распределение запрашиваемых товаров по спортивной направленности

Рисунок 4. Структура спроса по группам товаров

Динамика цен на рынке

По оценке экспертов, количество бассейнов и фитнес-клубов с бассейнами в 2010-2011 гг. выросло на 15%, что можно объяснить посткризисным подъемом, а не динамичным развитием рынка. В крупных городах по-прежнему наблюдается дефицит услуг плавательных бассейнов.

Расположение

Учитывая, что бассейн и сопутствующие услуги являются услугами массового потребления, а так же периодического посещения, наилучшим расположением заведений являются спальные районы, а так же места большой концентрации потенциальных потребителей.

К последним можно отнести центры городов. В них в основном и располагаются крупные бассейны. Спальные районы, в свою очередь, остаются незанятыми. Именно поэтому хорошим расположением для будущего бассейна будет спальня район с высокой концентрацией молодых семей. Так же следует учитывать удобство подъездов, т.е. близость городских маршрутов, а так же маршрутов движения потенциальных потребителей.

ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

Персонал организации складывается из административно-управленческого и производственного персонала (таблица 4).

Таблица 4. Штатное расписание.

Административно-управленческий персонал предназначен, прежде всего, для организации эффективной работы комплекса и развития деятельности. После выхода на высокий уровень реализации услуг, некоторые должности данной категории сотрудников можно перевести на неполный рабочий день, либо отдать на аутсорсинг. К ним относятся, бухгалтерия, финансовый директор, кадровик и др.

Налоговый план

Налоговый план реализации проекта складывается из налога на добавленную стоимость, единого социального налога, налога на имущества и других (таблица 5).

Таблица 5. Налоговый план предприятия.

Грамотное управление налогами предприятия позволит владельцу сэкономить средства или уменьшить объем привлекаемых. Так, своевременный возврат НДС позволит финансировать текущую деятельность предприятия без привлечения заемных средств.

МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЛАН

Эффективная реализация проекта включает в себя грамотный маркетинговый план. Рекламная деятельность проекта должна быть направлена на доведение до потенциальных потребителей преимуществ проекта, узнаваемости по наименованию, повышению привлекательности района, в котором расположен бассейн.

Так же в программу следует включить проведение экскурсий или «открытых дверей» в заведение с целью повышения доступности «первой пробы услуг». К ним можно отнести как определенные дни с низкими ценами, так и продвижение с помощью сервисов скидок и купонов.

Ценовая политика

Планируется реализация услуг как по плаванию, так и сопутствующих спортивно-развлекательных (таблица 6).

Таблица 6. Стоимость оказываемых услуг.

Реализацию услуг планируется проводить как единично, так и в виде абонементов. С целью увеличения постоянных потребителей и повышения объема реализации, стоимость одного занятия по абонементу существенно ниже, чем при разовой реализации.

Покупатели

Потребителями услуг бассейна являются все, кто заботится о своем здоровье, независимо от пола, возраста и достатка.

В настоящее время, все больше потребителей предпочитают проводить досуг в спортивных заведениях, отстраняясь от развлекательных. Таким, образом, круг потребителей услуг весьма широк (таблица 7).

Таблица 7. Круг потребителей услуг.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

Реализация проекта не привязана к определенному региону, так как общая концепция подходит для проведения в городе с населением от 200 тыс. человек. Этапы производственного плана не имеют четких границ, а начинаются по мере возможности. Это позволяет сэкономить время на реализацию проекта без потери качества (таблица 8).

Таблица 8. Производственный план

Выбор и приобретение земельного участка.

Этап предпроектной подготовки включает в себя выбор и приобретение земельного участка, подготовку исходных данных для проектирования, разработку архитектурных решений и другие.

Размер земельного участка должен соответствовать планируемой площади застройки и дворовой территории. Для бассейна достаточно земельного участка общей площадью до 50 соток.

Строительство

Для строительства потребуется привлечь две подрядные организации. Первая будет строить основные здания и сооружения, вторая – бассейны и сауну.

Подрядная организация должна быть выбрана исходя из планируемой технологии строительства, сроков сдачи и других требований, предъявляемых к реализации проекта. По ранее рассмотренной технологии каркасного строительства ЗАО «Торговый дом ТАТ» предоставляет полный комплекс услуг по строительным работам. Второй подрядчик выбирается для прокладки внешних сетей и сооружений, третий – для дальнейшего благоустройства территории.

Прокладка внешних сетей коммуникаций.

Прокладка внешних сетей и коммуникаций включает в себя подведение дорог и трубопроводов к участку, разводка по заранее спроектированным участкам и вывод для дальнейшего подключения к дому. Реализация данного этапа может обойтись в 1 млн. руб. и продлится около одного с момента заключения договора с подрядной организацией. При выборе участка с подведенными внешними сетями и коммуникациями этап исключается, а его стоимость переносится на приобретение земельного участка.

Строительство зданий и сооружений

Получив проект бассейна и коммуникаций необходимо оформить все разрешительные документы на строительство. К таким документам относятся кроме проекта, защищенного в органах технадзора: права собственности на землю, кадастровый паспорт, кадастровая выписка (геодезия, межевание). Само разрешение на строительство выдается муниципальными органами на основании нормативных документов. В зависимости от условий и готовности документов срок выдачи разрешения может составить от 1 до 2 месяцев. Ускорить получение разрешения можно при помощи специализированных агентств, которые не только помогут собрать все необходимые документы, но и оформят их надлежащим образом. В любом случае, оформляя разрешение на строительство, следует перейти к выбору способа застройки и самого застройщика.

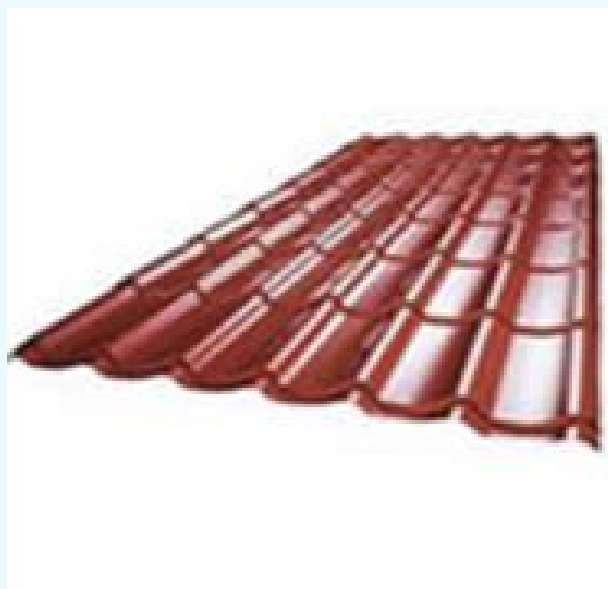


Рисунок 11. Кровельный материал. Металлочерепица.

Металлочерепица хорошо зарекомендовала себя, как легкий, прочный и долговечный кровельный материал. Благодаря своим свойствам она идеально подходит для перекрытия старого кровельного покрытия и создания нового облика дома. За счет малого веса не нужно переживать об усилении кровельной подконструкции, а за счет современных защитных и антикоррозионных покрытий новая кровля прослужит долгие годы.

Строительство бассейна и сауны

Сейчас существует множество технологий и материалов исполнения чаши, но все-таки классикой считается бетонный бассейн. Бетонные бассейны – самые прочные и долговечные. Это стационарные бассейны, они обычно больше по размерам и обладают многими преимуществами.

Например, только стационарный бассейн можно облицевать таким эффектным материалом, как мозаичная или керамическая плитка. Чаша у стационарных бассейнов чаще всего выполнена из специального бетона, который заливается на арматуру. Чаша может быть также выполнена из полипропилена, но вокруг нее все равно заливается бетон.

Строительство такого бассейна связано с проведением значительного объема подготовительных работ: рытьем котлована, устройством дренажной системы, подготовкой подстилающей «подушки» под фундамент и др. Стационарные бассейны состоят из железобетонной чаши, гидроизоляции, отделки и оборудования бассейна. Эти бассейны отделывают плиткой, мозаикой, плёнкой ПВХ, либо полипропиленом.

Именно такая технология строительства как нельзя лучше подойдет для реализации проекта. Стоимость большого и малого бассейна считаются на основе их размеров и устанавливаемых систем (таблица 11, 12).

Таблица 11. Стоимость строительства бассейна размером 25х12 метров.

Таблица 12. Стоимость строительства бассейна 3х2 метра

Календарный план проведения работ

Календарный план проведения работ выглядит следующим образом (таблица 13).

Таблица 13. Календарный план проведения работ.

Объем реализованных услуг

Объем реализуемых услуг считается как в натуральном выражении, так и в процентном от максимально возможного (таблица 14, 15, 16).

Таблица 14. Процентное соотношение реализуемых услуг.

Таблица 15. Объем реализуемых услуг.

Таблица 16. Стоимость реализуемых услуг.

Рисунок 18. Объем продаж.

Оборотный капитал

Состав оборотного капитала представлен в таблице 17.

Таблица 17. Состав оборотного капитала.

ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

Финансовый план проекта составлен исходя из планируемых показателей. К ним относятся стоимость строительства, сроки проведения работ, план реализации услуг, а так же различные факторы риска.

Первоначальные вложения в проект.

Первоначальные вложения в проект и инвестиционный план показаны в таблицах 18, 19. Как видно из таблицы, проект потребует инвестиций только в первые 2 года реализации.

Таблица 18. График инвестиций в проект в процентных отношениях.

Таблица 19. График инвестиций в проект в денежном выражении.

Из представленных таблиц видно, что основной поток инвестиций приходится на первые два года реализации проекта. Этот срок совпадает с планируемым сроком строительства и выхода на высокий уровень реализации услуг. В первый год расходы в основном состоят из приобретения земельного участка, стоимости проектирования, строительства основного здания, а так же строительства бассейна и отделки.

Расходы по проекту

План затрат на реализацию проекта представлен в таблице 20.

Таблица 20. План затрат.

Доходы по проекту

Стоимость реализованных услуг и выручка представлены в таблице 21.

Таблица 21. Стоимость реализованных услуг, выручка.

Исходя из стоимости реализованных услуг рассчитаны общая выручка, НДС к выручки и общая выручка с НДС (таблица 22).

Таблица 22. Показатели выручки.

Налогообложение, план финансирования.

Налоговый план представлен налогом на добавленную стоимость, налогом на имущество, ЕСН, налогом на прибыль, транспортным и земельным налогами (таблица 23).

Таблица 23. Налоговый план.

Расчет обслуживания кредита представлен в таблице 24, на рисунке 19.

Таблица 24. Расчет обслуживания кредита.

Рисунок 19. Обслуживание кредита.

Отчет о прибылях и убытках

Отчет о прибылях и убытках проекта представлен в таблице 25

Таблица 25. Отчет о прибылях и убытках проекта.

Финансовые показатели проекта представлены в таблице 26.

Таблица 26. Финансовые показатели реализации проекта.

Отчет о движении денежных средств

Таблица 27. Отчет о движении денежных средств.

Бухгалтерский баланс

Таблица 28. Бухгалтерский баланс.

Оценка эффективности проекта.

Таблица 29. Инвестиционные показатели проекта.

Рисунок 20. Окупаемость проекта.

Рисунок 21. Денежные потоки проекта.

Срок окупаемости (РВ)

Таблица 30. Анализ чувствительности.

Рисунок 22. Анализ чувствительности.

АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ

Проведенный анализ рисков, связанных с реализацией проекта не только показывает, какие факторы могут повлиять на реализацию, но и учтены при экономических расчетах эффективности проекта (таблица 31).

Таблица 31. Расчет β /степени риска при реализации проекта.

Проанализировав полученные данные можно сделать вывод, что одним из самых серьезных рисков является...

Анализ чувствительности проекта, приведенный в таблице 26, уже учитывает возможность возникновения данных рисков и их возможное влияние на реализацию проекта.

ПРИЛОЖЕНИЕ.

Пример внешнего вида бассейна

Организация системы циркуляции воды

Система фильтрации воды

Пример внешнего вида бассейна



О компании

Маркетинговое Агентство «Навигатор» - компания, которая специализируется на готовых маркетинговых исследованиях. Мы предлагаем информационные обзоры минерально-сырьевой базы и промышленных рынков всех регионов РФ. **Преимущества сотрудничества с нами:**

- **Готовые маркетинговые исследования и бизнес-планы на самые актуальные и востребованные темы.**
- **Наши тексты легко воспринимаются, т.к. максимально адаптированы и иллюстрированы таблицами, диаграммами и рисунками.**
- **Наши информационные отчеты отражают текущую ситуацию на рынке.** В исследованиях рынка мы используем статистическую информацию, мнения экспертов данной отрасли, материалы отраслевых выставок и конференций.
- **Самостоятельный сбор данных может занять у Вас не один месяц.** Наши готовые исследования экономят Ваше время и деньги!
- **Исследования мы высылаем по эл. почте в удобном для Вас формате - PDF или WORD.** При подтверждении платежа.
- **Мы гарантируем доставку интересующего Вас исследования в день оплаты.**
- **Мы постоянно улучшаем качество наших исследований.** Находим новые источники информации - мы уверены, что это поможет нашим клиентам в ведении бизнеса!
- **Мы являемся партнерами компании РБК.** Российского лидера на рынке готовых маркетинговых исследований!

Маркетинговое Агентство «Навигатор» специализируется на исследованиях рынков:

- Минерально-сырьевые ресурсы РФ
- Топливо-энергетический комплекс
- Исследование регионов России
- Промышленные рынки
- Бизнес-планы

Вы можете приобрести полную версию этого бизнес – плана у нас:

www.business35.ru

м.т.+7921-602-7907 (Whatsup)

e-mail: businessbox@list.ru

Благодарим за интерес к нашей работе!