

УТВЕРЖДЕНО

Генеральный директор

_____ Г.Г. Огнев

« ____ » _____ 2020 г.

М.П.

БИЗНЕС-ПЛАН

проекта «Парк мобильных домов»



г. Рязань, 2020

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	4
2	ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА.....	7
2.1	Описание концепции проекта.....	7
2.2	Месторасположение парка	9
2.3	Описание услуг	11
2.4	Вместимость и номерной фонд	11
3	ПЛАН МАРКЕТИНГА	12
3.1	Маркетинговая стратегия проекта	12
3.2	Ценообразование	12
3.3	Стратегия продвижения и продаж	13
3.4	SWOT-анализ проекта.....	14
4	ПЛАН ПРОИЗВОДСТВА И РЕАЛИЗАЦИИ.....	16
4.1	Планирование посещаемости	16
4.2	План по продажам	17
4.3	Расчет себестоимости.....	19
4.3.1	Калькуляция переменных затрат	19
4.3.2	Постоянные расходы.....	21
4.3.3	Расчет расходов на оплату труда.....	23
4.3.4	Расчет себестоимости	24
5	ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН.....	26
5.1	Структура финансирования проекта.....	26
5.2	График реализации проекта.....	27
5.3	Условия привлечения финансирования	29
6	ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН.....	31
6.1	Условия и допущения, принятые для расчетов	31
6.1	План финансовых результатов	31
6.2	План движения денежных средств	33
6.3	Оценка экономической эффективности проекта	34
7	АНАЛИЗ РИСКОВ	38

7.1	Качественный анализ рисков.....	38
7.2	Количественный анализ рисков	38
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 «План продаж (помесячно).....		40
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 «Расчет себестоимости проекта (помесячно)»		46
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 «План финансовых результатов (помесячно)»		52
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «План движения денежных средств (помесячно)»		58
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 «Динамика Cash-Flow (помесячно)»		64
ПРИЛОЖЕНИЕ 6 «Анализ чувствительности NPV к возможным рискам».....		67

1 РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

В рамках представленного проекта рассматривается строительство гостиничного комплекса – Парк мобильных домов «Аристон» – в селе Константиново в Рыбновском районе Рязанской области около Государственного музея-заповедника С.А. Есенина.

Цель проекта: строительство уникального, современного и комфортного гостиничного комплекса с концепцией «Парка мобильных домов», выход на целевой уровень загрузки номерного фонда, окупаемости и рентабельности.

Инициатор проекта: ООО «Ин'Тран».

Руководитель проекта: Огнев Геннадий Гаврилович.

Основные характеристики проекта

Таблица 1

Показатель	Значение
Стадия реализации проекта	Проектная стадия (разработка проекта)
Местоположение	Село Константиново в Рыбновском районе Рязанской области, в 43 км к северо-западу от Рязани
Площадь земельного участка	0,84 Га (в аренде на 30 лет)
Вместимость и номерной фонд	48 мобильных домов Вместимость комплекса: 144 чел. 96 основных и 48 дополнительных мест
Услуги	Круглогодичное проживание, 3-х разовое питание в ресторане, услуги банного комплекса и барбекю-парка, прокат спортивного инвентаря
Цены на услуги	от 3500 до 5000 руб. за домик в сутки в зависимости от сезона
Загрузка курорта	Начальная загрузка: 22% Целевой уровень загрузки: 65% (планируется достигнуть поэтапно через 10 мес. после запуска проекта)
Количество рабочих мест	В рамках проекта будет создано 31 новое рабочее место

Потребность в финансировании проекта

Сумма предстоящих вложений

(без покупки бизнеса):

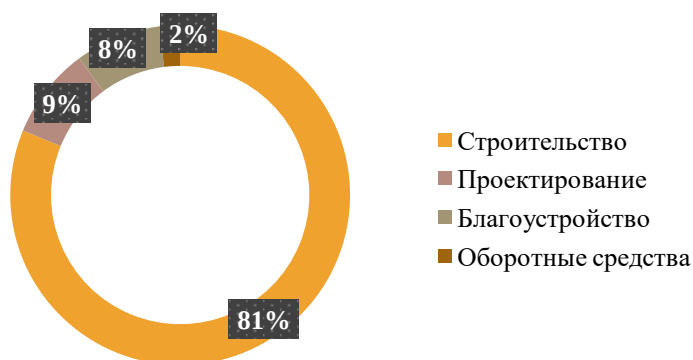
93,3 млн. руб.

Источник финансирования:

Привлеченные инвестиции

Диаграмма 1

Структура вложений



При расчете экономической эффективности проекта выбран консервативный сценарий развития событий. В таблице 2 приведены основные параметры модели.

Основные параметры финансовой модели

Таблица 2

Показатель	Значение
Ставка дисконтирования	15,2%
Индексация цен и тарифов (коэффициент)	1,04
Горизонт планирования	6 лет
Шаг прогноза	месяц
Начало реализации проекта	4 кв. 2020
Запуск гостиничного комплекса	июль 2021
Система налогообложения	Упрощенная (доходы минус расходы)

Интегральные показатели экономической эффективности проекта за 6 лет

Таблица 3

Показатель	Значение	Ед. изм.
Выручка	479,4	млн. руб.
Чистая прибыль	204,6	млн. руб.
Чистая рентабельность	42,7%	%
Ставка дисконтирования, %	15,2%	%
NPV (чистая приведенная стоимость) проекта	55,1	млн. руб.
PI проекта (рентабельность инвестиций)	1,6	ед.
IRR (внутренняя норма доходности) проекта	34%	%
IRR с учетом процентов по займам и кредитам	32%	%
Срок окупаемости, лет	3,2	лет
Дисконтированный срок окупаемости, лет	3,8	лет
Стоимость бизнеса по методу ДПП	460,9	млн. руб.
Стоимость бизнеса по методу капитализации прибыли	224,2	млн. руб.

Оценка будущей стоимости компании проведена на основании коммерческого потенциала двумя методами:

- Стоимость бизнеса равна 460,9 млн. руб. по методу дисконтированного денежного потока (ДДП);
- Стоимость бизнеса равна 224,2 млн. руб. по методу капитализации прибыли.

Таким образом, будущая стоимость компании по методу ДДП ~ в 4 раза, по методу капитализации прибыли ~ в 2 раза превышает стоимость проекта, что доказывает эффективность вложений в данный проект.

Финансовые расчеты по настоящему бизнес-проекту представлены в 5 вариантах:

1. Покупка 100% бизнеса
2. Приобретение доли в бизнесе 60%;
3. Инвестиционный заем под 15% годовых на 5 лет;
4. Беспроцентный заем на 4 года с предоставлением доли в бизнесе 20%
5. Коллективные инвестиции в доходную «загородную недвижимость» (покупка домика и предоставление его в управление с получением 30% от выручки).

Показатели эффективности вложений в проект для инвестора

Таблица 4

Показатель	1 вариант	2 вариант	3 вариант	4 вариант
Условия	Покупка бизнеса	Покупка доли 60%	Предоставление займа под 0% на 4 года за долю 20%	Предоставление займа под 15% на 5 лет
Вложения, млн. руб.	133,3	93,3	93,3	93,3
Доходы инвестора за 6 лет, млн. руб.	205,8	146,4	117,8	133,5
Возврат займа	0	0	93,3	93,3
Проценты	0	0	0	40,2
Дивиденды	205,8	146,4	24,5	0
Чистый доход инвестора, млн. руб.	72,5	53,1	24,5	40,2
Дивиденды после (в год), млн. руб.	42,8	27,0	9,0	0
Срок окупаемости вложений	4,4 года	4,0 года	3,8 года	3,7 года
Доходность на конец 6 года	54%	57%	26%	43%
Среднегодовая доходность	12%	13%	7%	11%

Риски проекта

Согласно проводимому анализу чувствительности проекта к возможным рискам было выявлено, что наиболее опасны для проекта риски снижения среднего чека и уменьшения загрузки номерного фонда (снижение посещаемости).

Проект выдерживает максимальное снижение среднего чека на 20,8%, снижение среднегодовой загрузки номерного фонда с плановых 65% до 48%. При этих критических значениях проект остается рентабельным и окупается за период прогноза (6 лет).

Таким образом, проект оценивается как перспективный, обладающий значительными финансовыми и коммерческими преимуществами.

2 ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

2.1 Описание концепции проекта

Рассматриваемый проект представляет собой строительство гостиничного комплекса в селе Константиново Рязанской области в рамках концепции «Парка мобильных домов».

Идеологическая концепция проекта – парк мобильных домов, который представляет собой ландшафтный комплекс, предназначенный для размещения мобильных домов для проживания людей. В данном проекте предусмотрено временное проживание гостей в мобильных домах с целью отдыха, туризма и проведения корпоративных мероприятий.

Вид Парка мобильных домов «Аристон»

Рисунок 1



Мобильный дом – представляет собой всесезонный жилой модуль, оформленный в эко-стиле. Вся конструкция мобильного дома выполнена из натурального дерева, используются натуральные утеплители на основе льна. Мобильный дом имеет уникальные опоры для монтажа при помощи домкратов без использования манипулятора или специальной техники. Его можно поставить, где угодно, затем перевезти и установить снова. Без ущерба для природы.

Такая концепция гостиничного комплекса минимизирует начальные вложения в проект, как как не предусмотрено капитальное строительство. А также позволяет разместить гостиничный комплекс на территории Государственного музея-заповедника С.А. Есенина.

Вид мобильных домов

Рисунок 2



Внутреннее устройство парка:

- 4 блока-квартала – размещение в зависимости от цели посещения: 48 эко-домов;
- Административный корпус – ресепшн
- Клуб-ресторан
- Банный комплекс
- Байкшеринг, прокат спортивного инвентаря
- Барбекю-парк

Схема парка

Рисунок 3



- 1 Администрация
- 2 Прокат спортивного инвентаря
- 7 Банный комплекс
- 14 Склад
- 18 Зона барбекю
- 19, 20 Мобильные дома
- 22 Клуб-ресторан

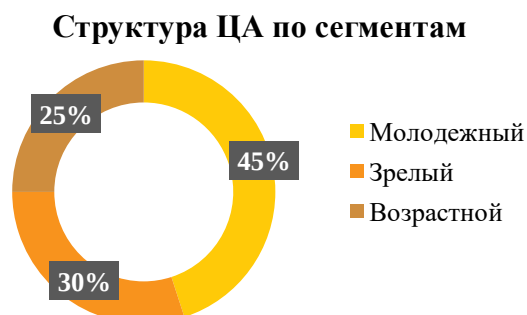
Основные рынки сбыта:

Рынки сбыта по проекту – это население Рязанской, Тульской, Владимирской, Московской областей, Москвы, Санкт-Петербурга и других регионов России, а также туристы из других стран.

Клиентская аудитория:

Клиентская аудитория парка мобильных домов достаточно широка: это семьи с детьми, студенты, семейные пары разных возрастов, люди пожилого возраста, корпоративные клиенты из России и туристы других стран.

Диаграмма 2



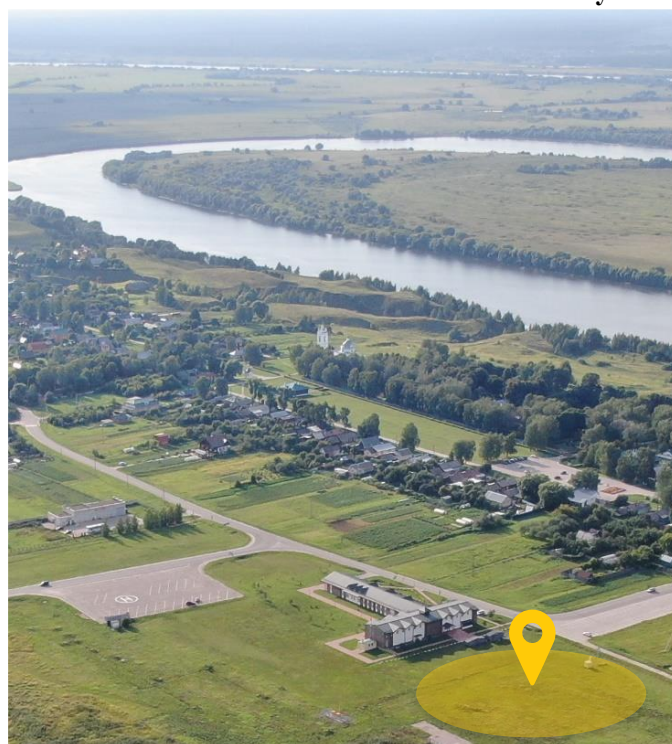
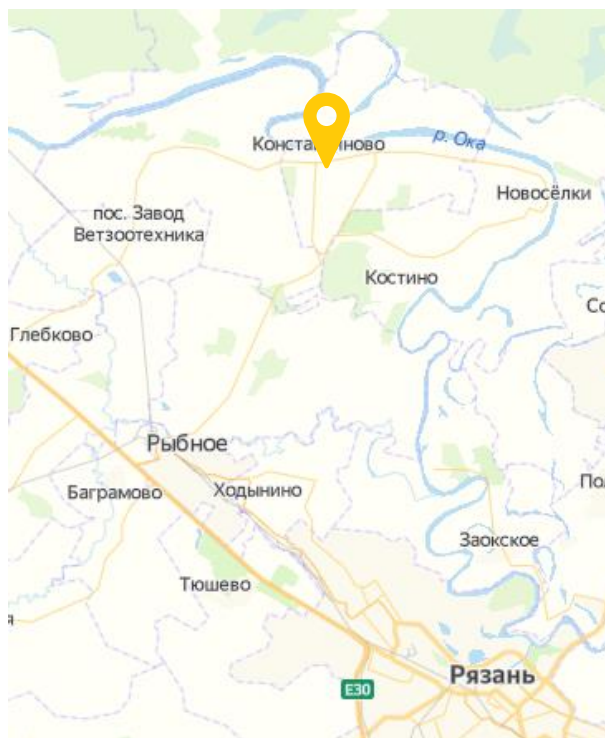
2.2 Месторасположение парка

Парк мобильных домов расположен в селе Константиново в Рыбновском районе Рязанской области, в 43 км к северо-западу от Рязани.

- Площадь земельного участка: 0,84 Га.
- Категория земель: земли населенных пунктов
- Вид разрешенного использования (ВРИ): для реакционных (туристических) целей.

Место расположения Парка мобильных домов

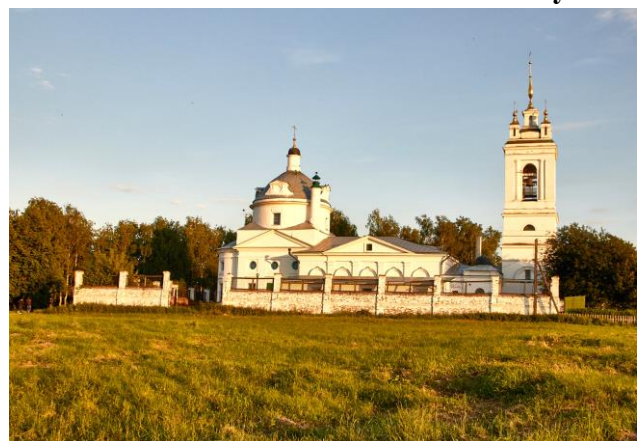
Рисунок 4



Преимущества месторасположения:

- Выгодное расположение относительно туристских потоков. Село Константиново известно тем, что здесь 3 октября 1895 года родился русский поэт Сергей Александрович Есенин. Парк мобильных домов «Аристон» расположен в 400 метрах от главного объекта показа Есенинской Руси – Государственного музея-заповедника С.А. Есенина. Ежегодно музей-заповедник С.А. Есенина посещает порядка 360 000 человек.
- Живописные места. Участок находится на берегу реки Оки, за которой простираются бесконечные пойменные луга. Неповторимая природа, которая заставила поэта С.А. Есенина «всю душу выплеснуть в слова». Само село Константиново имеет более чем 400-летнюю историю (с владений князя Е.А. Нарышкина и князя А.М. Голицына). Украшением села является церковь Казанской иконы Божией Матери – памятник архитектуры XVIII века.
- Транспортная доступность. Село Константиново расположено в 43 км к северо-западу от Рязани, в 190 км от Москвы. Из Москвы до нового гостиничного комплекса можно добраться с Казанского вокзала фирменным поездом «Экспресс» Москва-Рязань или электропоездом Москва-Рязань до станции Рыбное, далее на автобусе или маршрутном такси № 132. Из Рязани можно добраться от автовокзала «Центральный» до села Константинова.
- Земельный участок находится в аренде у государства на 30 лет. Длительный срок и минимальная ставка арендной платы позволяют реализовать проект максимально эффективно.
- К участку подведены необходимые коммуникации (электричество, центральное водоснабжение и канализация);
- Большая площадь земельного участка, позволяет с комфортом расположить все планируемые объекты и развитие проекта в перспективе.

Рисунок 5



Все это позволит обеспечить Парк мобильных домов «Аристон» посетителями круглый год, гарантируя достойный уровень загрузки. А также дает возможность привлекать в эти края туристов со всей России и из-за рубежа.

2.3 Описание услуг

Гостиничный комплекс – Парк мобильных домов «Аристон» – это новый объект внутреннего российского туризма, прекрасная возможность вдоволь насладиться природой в комфортабельных условиях.

Основная услуга парка мобильных домов – это предоставление места для проживания. Номерной фонд представлен в виде деревянных мобильных домов (48 штук).

Описание услуг ПМД «Аристон»

Таблица 5

Услуга	Объект	Описание
Проживание в уютных экодомах	48 домиков (96 основных и 48 дополнительных мест)	Уютный эко-дом с полноценной кухней, ванной комнатой и туалетом. Панорамное окно позволит насладиться великолепным видом. В наличии: кондиционер, холодильник, доступ к wi-fi.
Питание	Ресторан-клуб, площадью 300 м ² на 50 посадочных мест	Дизайнерский проект клуба-ресторана, выполненный в общем эко-стиле. Большой светлый панорамный зал в современном стиле с яркими и стильными предметами интерьера. Кухня: русская, европейская.
Банный комплекс	4 отдельно строящихся банных комплекса	Банный комплекс выполнен в общем эко-стиле Парка и состоит и бани, купели на улице, крытой беседки с мангалом.
Барбекю-парк	4 гриль-беседки	Гриль-беседка представляет собой открытую беседку с мангалом. Отдыхающим предоставляется: древесный уголь, жидкость для розжига, комплект посуды, гриль-решетки и шампура.
Прокат спортивного инвентаря	1 центр проката	Спортивный инвентарь для проката: велосипеды, скейты, самокаты, волейбольные мячи, ракетки и мячики для настольного тенниса, тубинги, лыжи зимой.

2.4 Вместимость и номерной фонд

Максимальная планируемая вместимость ПМД «Аристон» – 144 человека, 96 основных и 48 дополнительных мест.

Номерной фонд

Таблица 6

Наименование номера	Кол-во номеров	Вместимость, чел.		Плановая загрузка	Средний чек, руб./сут.
		Основные места	Доп. места		
Мобильный эко-дом	48	2	1	65%	Межсезонье 4 000
					Низкий сезон: 3500
					Высокий сезон: 5000

Плановая загрузка номерного фонда запланирована на уровне 65% на основании анализа рынка коллективных средств размещения.

3 ПЛАН МАРКЕТИНГА

3.1 Маркетинговая стратегия проекта

Основной целью маркетинговой стратегии Парка мобильных домов «Аристон» является активное информирование потенциальных клиентов о новом виде активного и комфортного отдыха с проживанием на природе со всеми удобствами и полноценным обслуживанием, услугах и ценах во всех источниках интернет пространства.

Маркетинговые усилия компании будут направлены на решение следующих задач:

- Размещение информации о Парке на основных сервисах бронирования отелей с максимальной посещаемостью;
- Создание сайта, SEO оптимизация сайта, SEO продвижение сайта в поисковых системах
- Создание аккаунтов SMM, их наполнение, поддержание и продвижение;
- Регулярное расширение дополнительных услуг Парка с учетом клиентских предпочтений, создание выгодных кейсов;
- Постоянный анализ удовлетворенности клиента каждым приездом, индекса готовности рекомендовать NPS (Net Promoter Score) – индекс потребительской лояльности; KPI (Key Performance Indicators) основные показатели эффективности.
- Стимулирование повторных приездов, «сарафанного радио», email рассылки, отзывы.
- Формирование гибкой ценовой политики, скидки, акции, розыгрыши.

Конкурентные преимущества Парка мобильных домов:

- Выгодное местоположение относительно туристических маршрутов, природных и исторических объектов;
- Расположение на берегу реки Ока;
- Трендовая концепция проекта: эко-глемпинг;
- Наличие ресторана, банного комплекса, барбекю-парка, спортивных и детских площадок.
- Большое разнообразие дополнительных услуг;
- Развлекательные шоу программы
- Среднерыночные цены на размещение и услуги;
- Активная маркетинговая стратегия и тактики продвижения.

3.2 Ценообразование

Цены на услуги Парка мобильных домов «Аристон» будут формироваться с учетом цен конкурентов и рыночных тенденций. С целью планирования в проекте предусмотрены среднерыночные цены реализации. Далее по годам запланировано ежегодное увеличение цен на уровень среднегодовой инфляции (по проекту 4% в год).

Проект предусматривает также сезонное изменение цен.

Сезонное изменение цен на проживание

Таблица 7

Услуга	Ед. изм.	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май- Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Проживание в домике	руб./дом/сут.	4 000	3 500	4 000	3 500	5000	4 000	3 500	5 000

Плановые среднегодовые цены проекта

Таблица 8

	ед. изм.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Цены реализации								
Проживание	руб./дом/сут.	4 375	4 574	4 946	5 098	5 302	5 514	5 734
Питание	руб./чел./дн.	1 000	1 040	1 082	1 125	1 170	1 217	1 265
Банный комплекс	руб./чел./сеанс	500	520	541	562	585	608	633
Прокат спортивного инвентаря	руб./чел./сеанс	400	416	433	450	468	487	506
Барбекю-парк	руб./домик/сутки	3 000	3 120	3 245	3 375	3 510	3 650	3 796

3.3 Стратегия продвижения и продаж

Парк мобильных домов «Аристон» на начальном этапе планирует осуществление маркетинговой стратегии активного проникновения, характеризующейся активным уровнем продвижения.

Главные цели маркетинговой стратегии:

- Увеличение посещаемости сайта за счет SEO продвижения сайта в ТОП позиции Яндекс и Google по всем ключевым запросам и регионам, контентной и контекстной рекламы, продвижения в социальных сетях и мессенджерах;
- Увеличение доли повторных приездов;
- Увеличение индекса NPS;
- Формирование и удержание собственной доли рынка.

Тактика реализации маркетинговой стратегии будет заключаться:

- в профессиональной SEO оптимизации сайта и настройке интернет-рекламы;
- в создании качественного и продаваемого медиа контента, продвижении групп в социальных сетях, мессенджерах и видеохостингах: (Instagram, Facebook, Vkontakte.ru, WhatsApp, Viber, Telegram, Facebook Messenger, Youtube.)
- в разработке и применении различных выгодных туристических кейсов и пакетов, бонусных программ для постоянных клиентов.
- в проведении регулярных опросов клиентов (удовлетворенность услугами, сервисом, комфортом, пожелания и предложения, увеличении индекса NPS);

Выбор рекламных каналов для проведения рекламной кампании осуществляется с учетом глубокого анализа конкурентов и максимального охвата целевой аудитории.

Планируются размещение рекламы на следующих рекламных площадках:

- ведущие сайты бронирования отелей (Booking.com, Tripadvisor.ru, Hotels.com, Trivago.ru, Okto.ru и др.) – средний размер комиссии 15% от объема заказов. Планируется привлекать в среднем до 20% постояльцев за счет этого источника.
- посреднические услуги турагентств. Комиссия составляет в среднем 10%. Планируется привлекать порядка 30% клиентов за счет этого источника продвижения.
- контекстная реклама на Yandex и Google. Таргетированная реклама в социальных сетях. Планируется привлекать из этого источника порядка 25% клиентов. Рекламный бюджет на эти площадки запланирован в размере 10% от выручки.
- Наружная реклама – 15 000 руб. в месяц;
- Реклама в журналах, туристических сервисах (Cuva) – 15 000 руб. в месяц.

Расходы на рекламу и продвижение

Таблица 9

Статья расходов	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Всего	0	712	4 186	4 776	4 967	5 166	5 372
Наружная и печатная реклама	0	125	389	405	421	438	456
Услуги сервисов бронирования	0	207	1 340	1 543	1 604	1 669	1 735
Услуги турагентств	0	207	1 340	1 543	1 604	1 669	1 735
Контекстная реклама и таргетинг	0	173	1 117	1 286	1 337	1 390	1 446

Диаграмма 3

Структура рекламного бюджета, %



3.4 SWOT-анализ проекта

Проведенный анализ особенностей предлагаемого проекта позволяет выявить конкурентные преимущества и недостатки проекта, характеристика которых представлена в виде анализа сильных и слабых сторон, возможностей и угроз бизнеса.

SWOT-анализ проекта

Таблица 10

Сильные стороны	Слабые стороны
1) Выгодное местоположение относительно туристических потоков, транспортная доступность, исторические достопримечательности, живописная природа 2) Трендовый вид размещения: глемпинг. 3) Круглогодичная работа 4) Комфортные условия размещения: удобства в каждом домике; мебель и отделка из экологических материалов; 5) Собственный ресторан для организации питания проживающих и проведения мероприятий разного типа; 6) Широкий перечень дополнительных услуг и сервисов; 7) Среднерыночные цены; 8) Достаточно большая вместимость Парка мобильных домов позволит ежегодно обслуживать до 5 тыс. клиентов. 9) Развлекательные и шоу программы. 10) Наличие современного сайта, активная маркетинговая стратегия продвижения и продаж.	1) Новый туристический объект, отсутствие репутации, отзывы клиентов; 2) Наличие сезонного фактора в предоставлении туристических услуг; 3) Низкий уровень квалификации трудовых ресурсов в курортно-туристической отрасли; 4) Недостаточно развитая инфраструктура.
Возможности	Угрозы
1) Участие в государственных программах поддержки туристических объектов; 2) Ежегодная стабильно положительная динамика роста турпотока в музей-заповедник С.А. Есенина; 3) Разработка новых туристических маршрутов; пешеходных экскурсий; 4) Расширение перечня дополнительных услуг и сервисов, предоставляемых посетителям Парка, прежде всего в области активных и зимних видов спорта; 5) Организация на Парке мобильных домов ежегодных деловых, молодежных, корпоративных мероприятий, семинаров и практик, йога туров и других слетов. 6) Увеличение вместимости за счет строительства новых объектов для размещения и расширения территории Парка.	1) Благоприятная рыночная конъюнктура привлекает новых игроков, что влечет за собой усиление конкурентной борьбы. 2) Общая угроза для всех проектов, связанных со строительством – несоблюдение сроков строительства, а, следовательно, увеличение сроков окупаемости проекта. 3) Ухудшение экономической ситуации в стране, кризисные явления, что может снизить покупательские способности населения в отношении отдыха и туризма 4) Природные факторы: наводнение, землетрясение, пожары, другие природные катаклизмы

Как видно из SWOT-анализа, качество и количество сильных сторон и возможностей проекта превышает негативные факторы. Потенциально весомые сильные стороны при их актуализации будут способны переломить внешние и внутренние негативные факторы.

В целом же рассматриваемый проект обладает неоспоримыми сильными сторонами, конкурентными преимуществами, что позволяет оценить проект как перспективный.

4 ПЛАН ПРОИЗВОДСТВА И РЕАЛИЗАЦИИ

4.1 Планирование посещаемости

План продаж Парка мобильных домов «Аристон» составлен с учетом сроков ввода в эксплуатацию проекта и постепенного выхода на целевую загрузку номерного фонда на основании следующих допущений:

- Прием первых постояльцев запланирован на июль 2021 года;
- Номерной фонд Парка: 48 домиков, рассчитанные на 96 основных мест и 48 дополнительных мест.
- Целевая среднегодовая загрузка номерного фонда 65%. Целевой уровень среднегодовой загрузки по плану будет достигнут через 10 месяцев после начала приема первых постояльцев.
- Сезонность продаж запланирована на уровне сезонности оборота на рынке средств коллективного размещения в Рязанской области за 2017-2019 годы.
- Начальная загрузка номерного фонда 1 месяц (июль 2021) – 46%. В первый год реализации планируется загрузка номерного фонда от 32% в ноябре до 71% в декабре.
- Доля постояльцев, пользующихся услугой предоставления питания – 70%, банного комплекса – 50%, услугами проката спортивного инвентаря – 10%.
- Загрузка барбекю-парка планируется на уровне загрузки основного номерного фонда.

Динамика объёмов оказания услуг по годам

Таблица 11

	ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Объемы продаж по проекту							
Проживание	дом/сут.	4 038	11 072	11 429	11 429	11 429	11 429
Питание	чел./дн.	5 653	15 501	16 000	16 000	16 000	16 000
Банный комплекс	чел./сеанс	4 038	11 072	11 429	11 429	11 429	11 429
Прокат спортивного инвентаря	чел./сеанс	808	2 214	2 286	2 286	2 286	2 286
Барбекю-парк	домик/сутки	336	923	952	952	952	952
Среднедневная посещаемость	чел.	89	61	63	63	63	63

Диаграмма 4

Прогноз посещаемости, ночевков

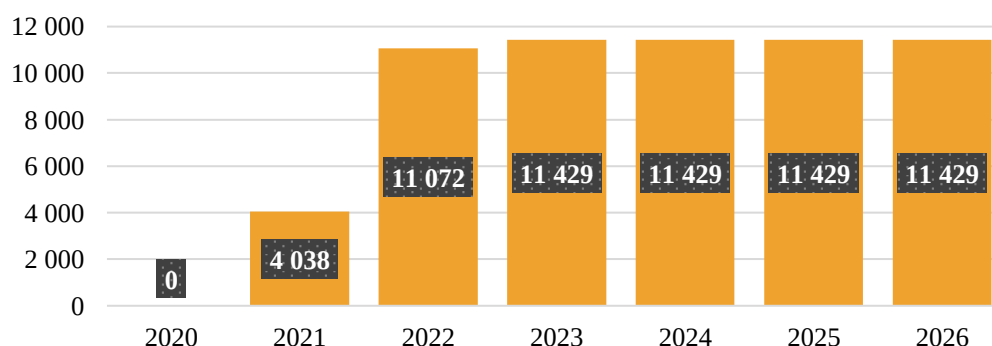
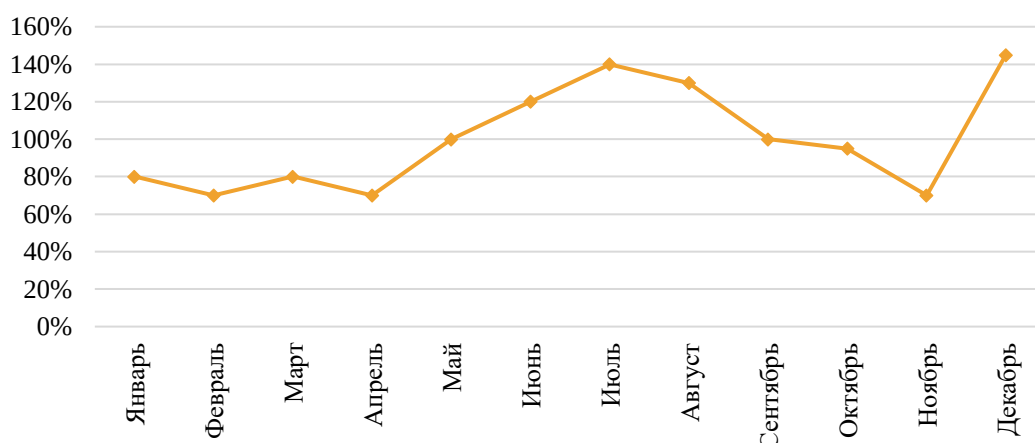


Диаграмма 5

Сезонная динамика продаж, %



4.2 План по продажам

В рамках рассматриваемого проекта предполагается получение доходов от реализации услуг проживания, услуг питания, а также реализации дополнительных услуг: банный комплекс, барбекю-парк, прокат спортивного инвентаря.

План доходов формировался на основании ассортимента услуг, размера среднего чека в сутки и наполняемости номерного фонда.

План продаж по годам

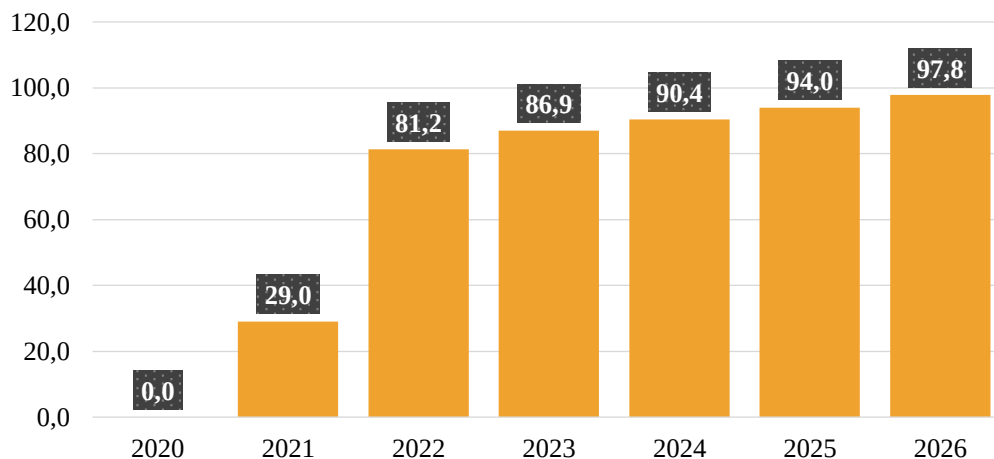
Таблица 12

	ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Объемы продаж по проекту							
Проживание	дом/сут.	4 038	11 072	11 429	11 429	11 429	11 429
Питание	чел./дн.	5 653	15 501	16 000	16 000	16 000	16 000
Банный комплекс	чел./сеанс	4 038	11 072	11 429	11 429	11 429	11 429
Прокат спортивного инвентаря	чел./сеанс	808	2 214	2 286	2 286	2 286	2 286
Барбекю-парк	домик/сутки	336	923	952	952	952	952
Среднедневная посещаемость	чел.	89	61	63	63	63	63
Цены реализации							
Проживание	руб./дом/сут.	4 869	4 926	5 098	5 302	5 514	5 734
Питание	руб./чел./дн.	1 040	1 082	1 125	1 170	1 217	1 265
Банный комплекс	руб./чел./сеанс	520	541	562	585	608	633
Прокат спортивного инвентаря	руб./чел./сеанс	416	433	450	468	487	506
Барбекю-парк	руб./домик/сутки	3 120	3 245	3 375	3 510	3 650	3 796
Выручка всего	тыс. руб.	29 025	81 250	86 929	90 406	94 022	97 783
Проживание	тыс. руб.	19 660	54 544	58 261	60 591	63 015	65 535
Питание	тыс. руб.	5 879	16 766	17 998	18 718	19 466	20 245
Банный комплекс	тыс. руб.	2 100	5 988	6 428	6 685	6 952	7 230
Прокат спортивного инвентаря	тыс. руб.	336	958	1 028	1 070	1 112	1 157
Барбекю-парк	тыс. руб.	1 050	2 994	3 214	3 342	3 476	3 615
Выручка всего	млн. руб.	29,0	81,2	86,9	90,4	94,0	97,8
Среднедневная выручка	тыс. руб.	319,0	222,6	238,2	247,7	257,6	267,9

Динамика выручки по месяцам представлена в Приложении 1.

Диаграмма 6

Прогноз выручки, млн. руб.



67% выручки Парк мобильных домов будет получать от реализации услуг проживания, 21% от услуг ресторана. 7% выручки принесет банный комплекс, 4% барбекю-парк, 1% - прокат спортивного инвентаря.

Диаграмма 7

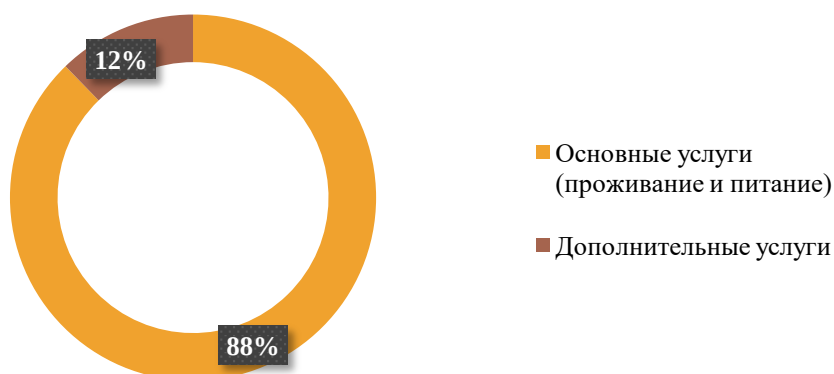
Структура выручки, %



В целом дополнительные услуги (без проживания и питания гостей) принесут компании 12% выручки.

Диаграмма 8

Структура выручки, %



4.3 Расчет себестоимости

4.3.1 Калькуляция переменных затрат

К прямым переменным затратам проекта относятся расходы, которые зависят от посещаемости комплекса и загрузки номерного фонда: это затраты на электроэнергию (освещение, отопление, работа электроприборов, оборудования кухни и т.д.), водоснабжение и водоотведение, продукты питания, материалы и инвентарь, комиссии сайтов бронирования и турагентств, расходы на таргетированию и контекстную рекламу.

Удельные переменные затраты проекта

Таблица 13

Наименование статьи затрат	Ед. изм.	Расход на единицу услуги	Цена ед., руб.	Доля в чеке, %
Проживание				22,3%
Электроэнергия	кВт	24,0	7,1	4,3%
Водоснабжение и водоотведение	м3	1,28	71,5	2,3%
Вывоз мусора	м3	0,01	490,1	0,1%
Эксплуатационные расходы	руб.	286	1	7,2%
Услуги сервисов бронирования	руб.	120	1	3,0%
Услуги турагентств	руб.	120	1	3,0%
Контекстная реклама и таргетинг	руб.	100	1	2,5%
Питание				28,6%
Электроэнергия	кВт	0,5	7	0,4%
Водоснабжение и водоотведение	м3	0,036	72	0,3%
Продукты	руб.	250,00	1	25,0%
Расходные материалы	руб.	30	1	3,0%
Банный комплекс				12,4%
Электроэнергия	кВт	0,5	7	0,7%
Водоснабжение и водоотведение	м3	0,12	72	1,7%
Расходные материалы	руб.	50	1	10,0%
Прокат спортивного инвентаря				10,0%
Ремонт и обновление спортивного инвентаря	руб.	40	1	10,0%
Барбекю-парк				16,7%
Расходные материалы	руб.	500	1	16,7%

Обоснование переменных затрат:

Проживание:

- **Электроэнергия.** Затраты электроэнергии запланированы в размере 24,0 кВт на 1 домик в сутки.
- **Вода и стоки.** Расход воды установлен в размере 0,64 м³ в сутки на 1 постояльца с учетом данных СНиП «Водопровод и канализация зданий», то есть 1,28 м³ на 1 домик в сутки. Тарифы на водоснабжения и водоотведения запланированы на уровне текущих данных.
- **Расходы на вывоз мусора** рассчитаны с учетом нормы образования твердых бытовых отходов 2 м³ на 1 человека в год, то есть в день это 0,005 м³, на 1 домик – 0,01 м³. Тариф за вывоз мусора принят на уровне текущих расценок.
- **Эксплуатационные расходы.** Затраты на материалы, инвентарь и стирку текстильных изделий запланированы в размере в размере 143 руб. на 1 постояльца в сутки, то есть 286 руб. на 1 домик в сутки.

Расчет эксплуатационных затрат

Таблица 14

Статья затрат	Ед. изм.	Норма расхода на 1 чел. в месяц	Норма расхода на 1 чел. в день	Цена ед., руб.	Стартовая цена в день, рублей
Затраты на уборку					
Ветошь	п.м.	0,5	0,02	25	0,42
Тряпка для пола	п.м.	0,5	0,02	25	0,42
Моющее средство для стекол	мл	20	0,67	200	0,13
Моющее средство для санитарно-технических приборов	мл	105	3,50	300	1,05
Универсальное чистящее средство	г	175	5,83	300	1,75
Универсальное моющее средство	мл	28	0,93	300	0,28
Дезинфицирующее средство	г	18	0,60	300	0,18
Затраты на стирку текстильных изделий					
Стирка постельного белья	комплект	20	0,7	90	60,0
Стирка постельного полотенца	шт	20	0,7	15	10,0
Затраты на одноразовые комплекты					
Одноразовые тапочки	шт	20	0,7	15	10,0
Одноразовый комплект гигиенических принадлежностей (мыло, шампунь, зубная щетка)	шт	20	0,7	12	8,0
Туалетная бумага	рулон	3	0,1	10	1,0
Мешок для мусора	шт.	30	1,0	50	50,0
Итого эксплуатационные расходы					143,2

- **Расходы на продвижение, согласно рекламному бюджету,** составят в среднем 340 руб. на 1 номер/сутки (120 руб. – сервисы бронирования, 120 руб. – комиссия турагентств, 100 руб. контекстная и таргетированная реклама).

Питание:

- **Продукты питания.** Расходы на продукты питания и напитки в среднем составляют 20% от среднего чека на питание (250 руб./чел. в сутки);
- **Вода и стоки.** Расход воды установлен в размере 0,012 м³ на 1 прием пищи, 0,036 м³ в сутки на 1 постояльца с учетом данных СНИП «Водопровод и канализация зданий».
- **Электроэнергия.** Затраты электроэнергии запланированы в размере 0,5 кВт на 1 клиента в сутки.
- **Расходные материалы и инвентарь.** Затраты на материалы и инвентарь (салфетки, трубочки, стаканчики и др.) приняты в размере 30 руб. на 1 клиента в сутки.

Банный комплекс:

- **Вода и стоки.** Расход воды установлен в размере 0,64 м³ на 1 клиента за сеанс с учетом данных СНИП «Водопровод и канализация зданий».
- **Электроэнергия.** Затраты электроэнергии запланированы в размере 0,5 кВт на 1 клиента за сеанс.
- **Расходные материалы и инвентарь.** Затраты на материалы и инвентарь приняты в размере 50 руб. на 1 клиента за сеанс.

Прокат спортивного инвентаря:

- **Ремонт и обновление спортивного инвентаря.** Расходы на ремонт и обновление инвентаря приняты в размере 40 руб. на 1 клиента за услугу.

Барбекю-парк:

- **Расходные материалы.** Затраты на расходные материалы (уголь, розжиг, одноразовая посуда, ремонт и обновление инвентаря: шампуры и решетки) приняты в размере 500 руб. на 1 беседку в сутки.

4.3.2 Постоянные расходы

Постоянные затраты не зависят от загрузки номерного фонда и количества постояльцев. К условно-постоянным затратам для целей планирования отнесены:

Базовые параметры планирования постоянных затрат

Таблица 15

Наименование статьи затрат	Расход в месяц, руб.
Постоянные расходы	
Аренда земельного участка	8 591
Охрана	100 000
Текущий ремонт	47 000
Наружная и печатная реклама	30 000
Бухгалтерское обслуживание	20 000
Офисные расходы	15 000

Наименование статьи затрат	Расход в месяц, руб.
Связь и интернет	7 000
Прочие расходы	50 000
Условно постоянные расходы	В год от остат. стоим.
Страхование объектов	2%

- **Расходы на аренду** земельного участка установлены с учетом данных текущего договора в размере 8 591 руб. в месяц.
- **Расходы на охрану** запланированы в сумме 100 000 руб. в месяц.
- **Расходы на текущий ремонт** по прогнозу составят в среднем не более 47 000 руб. в месяц (из расчета 1% от стоимости имущества в год).
- **Расходы на рекламу** (наружную и печатную) по прогнозу составят 30 000 руб. в месяц (в текущих ценах);
- **Расходы на бухгалтерское обслуживание** запланированы в размере в среднем 20 000 руб. в месяц.
- **Офисные расходы** (оплата сервисов, банковские комиссии, заправка картриджей, канцелярия) прогнозируются в сумме 15 000 руб. в месяц.
- **Расходы на связь и интернет** запланированы в размере 7 000 руб. в месяц;
- **Прочие постоянные затраты** (спецодежда, хозяйственный инвентарь, уборка снега и непредвиденные расходы) запланированы в размере 50 000 руб. в месяц
- **Амортизационные отчисления** рассчитаны в соответствии со стоимостью и сроками постановки на учет амортизируемого имущества.

Амортизационные отчисления, тыс. руб.

Таблица 16

№	Наименование амортизируемого имущества	Стоимость имущества, тыс. руб.	СПИ, мес.	Норма аморти.	Амортизация тыс. руб. в мес.
1	Инженерные сети	2 427	120	0,008	20
2	Гостевые домики	55 996	120	0,008	467
3	Администрация	2 500	120	0,008	21
4	Склад	400	120	0,008	3
5	Бани	1 000	84	0,012	12
6	Клуб с рестораном	12 000	120	0,008	100
7	Workout площадка	200	60	0,017	3
8	Детская площадка	100	60	0,017	2
9	Барбекю-парк	400	60	0,017	7
10	Костровая зона	50	60	0,017	1
11	Тент-беседка (кафе)	250	60	0,017	4
12	Прокат/байкшеринг	400	60	0,017	7
	Всего	75 723			646

- Расходы на персонал запланированы с учетом данных, представленных в разделе 4.3.3.

4.3.3 Расчет расходов на оплату труда

Для организации текущей работы Парка мобильных домов необходим штат в количестве 31 человека, в том числе управленческий персонал 4 чел., служба размещения – 11 чел., хозяйственная служба 6 чел., ресторан – 10 чел.

Упрощенное штатное расписание

Таблица 17

Подразделение / Должность	Количество, чел.	Зарплата, руб./мес.
Управление	5	340,0
Генеральный директор	1	100,0
Инженер ПТО	1	70,0
Менеджер	2	70,0
Бухгалтер	1	30,0
Служба размещения	11	235,0
Администратор	4	25,0
Старшая горничная	1	25,0
Горничная	4	15,0
Хаус-менеджер	2	25,0
Ресторан	10	245,0
Шеф-повар	1	40,0
Повар	3	25,0
Администратор ресторана	2	25,0
Официант/бариста	4	20,0
Хоз. служба	6	110,0
Администратор доп. услуг	2	25,0
Подсобный рабочий	2	15,0
Уборщик территории	2	15,0
Всего по проекту	32	930,0

В целях планирования бюджета затрат на оплату труда запланировано ежегодное увеличение заработной платы на уровень прогнозируемой инфляции.

План расходов на персонал, тыс. руб.

Таблица 18

Подразделение / Должность	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Управление	300	2 964	4 413	4 589	4 773	4 964	5 163
Генеральный директор	300	1 248	1 298	1 350	1 404	1 460	1 518
Инженер ПТО	0	510	909	945	983	1 022	1 063
Менеджер	0	1 019	1 817	1 890	1 965	2 044	2 126
Бухгалтер	0	187	389	405	421	438	456
Служба размещения	0	1 466	3 050	3 172	3 299	3 431	3 568
Администратор	0	624	1 298	1 350	1 404	1 460	1 518
Старшая горничная	0	156	324	337	351	365	380
Горничная	0	374	779	810	842	876	911
Хаус-менеджер	0	312	649	675	702	730	759
Ресторан	0	1 316	3 180	3 307	3 439	3 577	3 720
Шеф-повар	0	250	519	540	562	584	607

Подразделение / Должность	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Повар	0	390	973	1 012	1 053	1 095	1 139
Администратор ресторана	0	260	649	675	702	730	759
Официант/бариста	0	416	1 038	1 080	1 123	1 168	1 215
Хоз. служба	0	572	1 428	1 485	1 544	1 606	1 670
Администратор доп. услуг	0	260	649	675	702	730	759
Подсобный рабочий	0	156	389	405	421	438	456
Уборщик территории	0	156	389	405	421	438	456
Всего ФОТ по проекту	300	6 318	12 071	12 553	13 056	13 578	14 121
Средняя заработная плата, тыс. руб.	100,0	34,0	31,4	32,7	34,0	35,4	36,8

Таким образом, фонд оплаты труда в 2021 году (работа Парка только во 2 полугодии) составит 6,3 млн. руб. В 2022 году фонд оплаты труда составит 12,1 млн. руб. Средняя заработная плата запланирована на уровне 34,0 тыс. руб.

4.3.4 Расчет себестоимости

На основании данных о размере постоянных и переменных затрат была рассчитана итоговая себестоимость проекта по годам. Расчеты выполнены в текущих ценах с учетом ежегодной индексации на уровень инфляции.

Расчет себестоимости, тыс. руб.

Таблица 19

Статья расходов	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Постоянные расходы	371	13 683	26 629	27 175	27 748	28 350	28 844
Амортизация	0	3 878	7 755	7 755	7 755	7 755	7 615
Фонд оплаты труда персонала	300	6 318	12 071	12 553	13 056	13 578	14 121
Страховые взносы от ФОТ	46	960	1 835	1 908	1 984	2 064	2 146
Аренда земельного участка	26	107	112	116	121	125	130
Охрана	0	624	1 298	1 350	1 404	1 460	1 518
Страхование объектов	0	741	1 366	1 211	1 056	901	746
Текущий ремонт	0	293	610	634	660	686	714
Наружная и печатная реклама	0	187	389	405	421	438	456
Бухгалтерское обслуживание	0	125	260	270	281	292	304
Офисные расходы	0	94	195	202	211	219	228
Связь и интернет	0	44	91	94	98	102	106
Прочие расходы	0	312	649	675	702	730	759
Переменные расходы	0	5 849	16 680	17 906	18 622	19 367	20 141
Электроэнергия	0	751	2 143	2 300	2 392	2 488	2 587
Водоснабжение и водоотведение	0	592	1 687	1 811	1 884	1 959	2 037
Вывоз мусора	0	21	59	63	66	68	71
Эксплуатационные расходы	0	1 203	3 430	3 683	3 830	3 983	4 142
Услуги сервисов бронирования	0	504	1 437	1 543	1 604	1 669	1 735
Услуги турагентств	0	504	1 437	1 543	1 604	1 669	1 735
Контекстная реклама и таргетинг	0	420	1 198	1 286	1 337	1 390	1 446
Продукты	0	1 470	4 191	4 499	4 679	4 867	5 061
Расходные материалы	0	351	1 002	1 076	1 119	1 163	1 210
Ремонт и обновление спортивного инвентаря	0	34	96	103	107	111	116
Всего расходы	371	19 532	43 309	45 080	46 370	47 717	48 985

Помесячный план себестоимости представлен в приложении 2.

Большая часть расходов Парка мобильных домов «Аристон» – 33% приходится на оплату труда персонала и отчисления на социальные нужды. 17% в структуре себестоимости занимают амортизационные отчисления, 9% - коммунальные платежи, 12% - материальные расходы (преимущественно на продукты); 11% - коммерческие расходы (реклама и продвижение), 5% - расходы на ремонт и содержание имущества.

Диаграмма 9

Структура себестоимости по проекту, %



5 ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН

5.1 Структура финансирования проекта

Необходимый объем предстоящих вложений в проект составляет **93,3 млн. руб.** Финансирование проекта предусматривается с учетом привлечения инвестиций.

Направления вложений

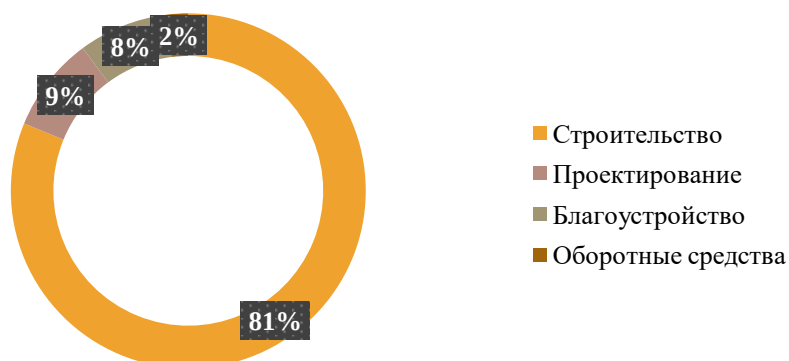
Таблица 20

Наименование статей затрат	Количество	Цена ед, руб.	Стоимость, тыс. руб.
Строительство			91 413
Гостевые домики			55 996
Модуль	48	1 074 500	51 576
Оснащение модуля	48	92 088	4 420
Администрация			2 500
Строительство	1	2 000 000	2 000
Оснащение	1	500 000	500
Склад			400
Строительство	1	300 000	300
Оснащение	1	100 000	100
Бани			1 000
Строительство	4	200 000	800
Оснащение	4	50 000	200
Клуб с рестораном			12 000
Строительство	1	9 000 000	9 000
Оснащение	1	3 000 000	3 000
Развлекательные площадки			1 400
Workout площадка	1	200 000	200
Детская площадка	1	100 000	100
Барбекю-парк	4	100 000	400
Костровая зона	1	50 000	50
Тент-беседка (кафе)	1	250 000	250
Прокат/байкшеринг	1	400 000	400
Благоустройство			7 600
Дороги/тропинки/парковки/гравий	1	3 600 000	3 600
Парковая зона, озеленение, деревья	1	4 000 000	4 000
Инженерные сети	1	2 426 887	2 427
Проектирование	1	8 089 623	8 090
Оборотные средства		1 846 601	1 847
Расходы на персонал	1	1 316 045	1 316
Расходы на аренду земельного участка	1	79 381	79
Рекламный бюджет на 2 месяца	1	204 733	205
Закупка продуктов для работы ресторана	1	246 443	246
Всего			93 259

Более 80% привлекаемых средств будут направлены на строительно-монтажные работы, оснащение помещений мебелью и оборудованием.

Диаграмма 10

Структура вложений



5.2 График реализации проекта

Проектные работы запланированы на октябрь 2020 года, сразу после привлечения инвестиций. К строительным работам планируется приступить в ноябре 2020 года. Строительные объекты будут возводиться группами (блоками) согласно генеральному плану.

Общая продолжительность предстоящего инвестиционного периода от первых вложений до запуска комплекса в эксплуатацию составит 9 месяцев.

График строительства объектов

Таблица 21

Наименование мероприятия, перечень работ	2020	2020	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь
Гостевые домики Блок №1 Активный (7 шт.)	3	4	0	0	0	0	0	0
Администрация	1	0	0	0	0	0	0	0
Прокат/байкшеринг	0	1	0	0	0	0	0	0
Склад	0	1	0	0	0	0	0	0
Гостевые домики Блок №3 Корпоративный (21 шт.)	0	7	7	7	0	0	0	0
Тент-беседка	0	0	1	0	0	0	0	0
Клуб (с рестораном)	0	0	0	0,5	0,5	0	0	0
Гостевые домики Блок №4 Семейный (8 шт.)	0	0	0	2	3	3	0	0
Банный комплекс	0	0	0	0	1	1	2	0
Workout площадка	0	0	0	0	0	0	1	0
Детская площадка	0	0	0	0	0	0	0	1
Гостевые домики Блок №2 Молодежный (12 шт.)	0	0	0	0	0	4	4	4
Барбекю-парк	0	0	0	0	0	0	4	0
Костровая зона	0	0	0	0	0	0	0	1
Всего строительство гостевых домиков	3	11	7	9	3	7	4	4
Количество готовых домиков	3	14	21	30	33	40	44	48

Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»

Рязань, 2020



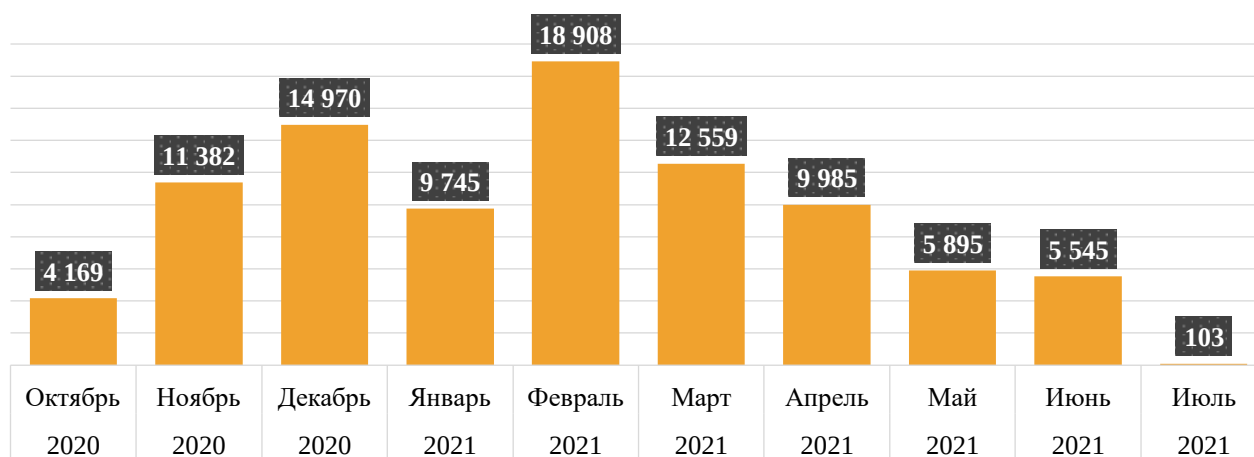
График вложений, тыс. руб.

Таблица 22

	Наименование мероприятия, перечень работ	2020 Октябрь	2020 Ноябрь	2020 Декабрь	2021 Январь	2021 Февраль	2021 Март	2021 Апрель	2021 Май	2021 Июнь	ИТОГО
1	Проектирование	4 045	4 045	0	0	0	0	0	0	0	8 090
2	Благоустройство										0
2.1	Дороги/тропинки/парковки/гравий	0	0	0	0	1 080	1 080	1 440	0	0	3 600
2.2	Парковая зона, озеленение, деревья	0	0	0	1 200	1 200	1 600	0	0	0	4 000
3	Строительство										0
3.1	Инженерные сети	0	1 213	1 213	0	0	0	0	0	0	2 427
3.2	Гостевые домики	0	3 500	12 832	8 166	10 499	3 500	8 166	4 666	4 666	55 996
3.3	Администрация	0	2 500	0	0	0	0	0	0	0	2 500
3.4	Склад	0	0	400	0	0	0	0	0	0	400
3.5	Бани	0	0	0	0	0	250	250	500	0	1 000
3.6	Клуб с рестораном	0	0	0	0	6 000	6 000	0	0	0	12 000
3.7	Workout площадка	0	0	0	0	0	0	0	200	0	200
3.8	Детская площадка	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100
3.9	Барбекю-парк	0	0	0	0	0	0	0	400	0	400
3.10	Костровая зона	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50
3.11	Тент-беседка (кафе)	0	0	0	250	0	0	0	0	0	250
3.12	Прокат/байкшеринг	0	0	400	0	0	0	0	0	0	400
3.13	Ввод в эксплуатацию объектов строительства	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Всего	4 045	11 258	14 846	9 616	18 779	12 430	9 856	5 766	4 816	91 413

Диаграмма 11

График вложений, тыс. руб.



5.3 Условия привлечения финансирования

Инициатор проекта предлагает несколько способов финансирования проекта со стороны инвестора:

- 1) Выкуп проекта;
- 2) Приобретение доли в бизнесе;
- 3) Предоставление инвестиционного займа;
- 4) Предоставление беспроцентного инвестиционного займа с получением доли в бизнесе;
- 5) Коллективные инвестиции: покупка доходной недвижимости (одного или нескольких домиков)

Ниже рассмотрены все условия привлечения финансирования по каждому из указанных способов.

Таблица 23

	Параметр	Значение	Ед. изм.
1 вариант			
1	Доля инвестора в бизнесе	100%	%
2	Стоимость покупки доли в бизнесе	40 000	тыс. руб.
3	Общая сумма инвестиций в проект	133 259	тыс. руб.
2 вариант			
1	Доля инвестора в бизнесе	60%	%
2	Доля инвестора в прибыли до возврата инвестиций	90%	%
3	Стоимость покупки доли в бизнесе	0	тыс. руб.
4	Общая сумма инвестиций в проект	93 259	тыс. руб.
3 вариант			
1	Доля инвестора в бизнесе	20%	%
2	Сумма инвестиционного займа	93 259	тыс. руб.

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



3	Ставка по инвестиционному займу	0,0%	%
4	Срок возврата инвестиционного займа	48	мес.
5	Отсрочка по уплате основного долга	15	мес.
4 вариант			
1	Доля инвестора в бизнесе	0%	%
2	Сумма инвестиционного займа	93 259	тыс. руб.
3	Ставка по инвестиционному займу	15,0%	%
4	Срок возврата инвестиционного займа	60	мес.
5	Отсрочка по уплате основного долга	24	мес.
5 вариант			
1	Стоимость покупки мобильного дома	1200	тыс. руб.
2	Доходность мобильного дома	30%	% от выручки

6 ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

6.1 Условия и допущения, принятые для расчетов

- Выбранный горизонт планирования – 6 лет.
- Шаг прогноза – месяц;
- Основная валюта проекта – рубль;
- Тип денежных потоков: номинальные;
- Индекс инфляции: 1,04, в соответствии с прогнозом Министерства экономического развития РФ;
- Ставка дисконтирования рассчитана на основании Методики Правительства РФ №1470 (от 22.11.97) с учетом прогнозного темпа инфляции, уровня ключевой ставки ЦБ РФ и степени риска инвестиционного проекта, по формуле:
 - $D = ((1 + r/100) / (1 + i/100) - 1) \times 100 + P = ((1 + 4,25/100) / (1 + 4,0/100) - 1) \times 100 + 15 = 15,2\%$
 - где r – ключевая ставка ЦБ РФ (4,25%);
 - i – объявленный Правительством РФ уровень инфляции (4%);
 - P – поправка на риск (15%).
- Применяемая система налогообложения: упрощенная с объектом налогообложения доходы, уменьшенные на величину расходов.

При расчете налоговой нагрузки проекта используются следующие ставки налогов:

Налоговое окружение

Таблица 24

Показатель	Значение
Налог по УСН (доходы)	6,0%
Налог на доходы физических лиц (НДФЛ)	13,0%
Страховые взносы по персоналу:	15,2%
<i>Пенсионный Фонд России (ПФР)</i>	10,0%
<i>Фонд социального страхования (ФСС) от несч. случаев</i>	0,2%
<i>Фонд обязательного медицинского страхования (ФОМС)</i>	5,0%

6.1 План финансовых результатов

На основании данных о прогнозных продажах, себестоимости и налоговой нагрузке был составлен прогнозный отчет финансовых результатах по годам реализации проекта.

Помесячный план финансовых результатов представлен в Приложении 3.

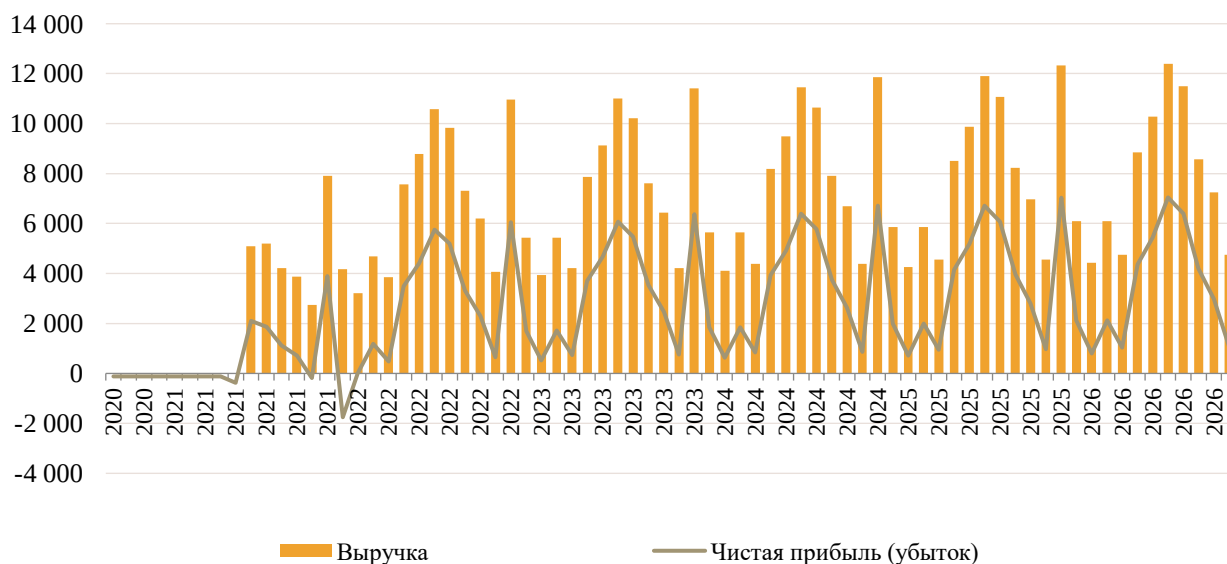
Прогноз отчета о финансовых результатах проекта, тыс. руб.

Таблица 25

Наименование статьи	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Выручка	0	29 025	81 250	86 929	90 406	94 022	97 783
Себестоимость	371	19 532	43 309	45 080	46 370	47 717	48 985
Прибыль (убыток) от продаж	-371	9 493	37 941	41 848	44 036	46 305	48 798
Рентабельность продаж, %	-	33%	47%	48%	49%	49%	50%
Прочие доходы	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	0	0	3 620	714	344	43	0
Прибыль (убыток) до налогообложения	-371	9 493	34 321	41 134	43 692	46 262	48 798
Текущий налог на прибыль	0	1 025	3 205	3 413	3 550	3 691	3 839
Чистая прибыль (убыток)	-371	8 468	31 116	37 721	40 143	42 570	44 959
Чистая прибыль (убыток) накопительно	-371	8 096	39 213	76 934	117 077	159 647	204 606
Чистая рентабельность, %	-	29%	38%	43%	44%	45%	46%
Амортизация	0	3 878	7 755	7 755	7 755	7 755	7 615
EBITDA	-371	13 371	45 696	49 604	51 791	54 060	56 413
EBITDA / Выручка, %	-	46%	56%	57%	57%	57%	58%
EBIT	-371	9 493	37 941	41 848	44 036	46 305	48 798
EBIT / Выручка, %	-	33%	47%	48%	49%	49%	50%

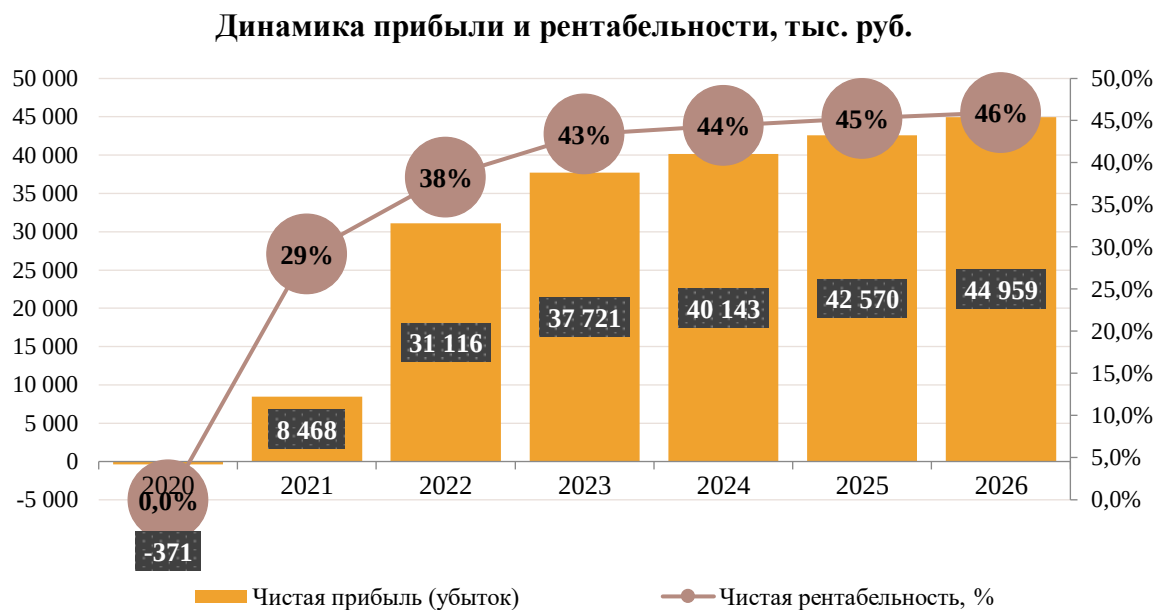
Диаграмма 12

Динамика выручки и чистой прибыли по месяцам, тыс. руб.



Как видно из диаграммы динамика чистой прибыли имеет ярко выраженную сезонность, увеличиваясь в летние месяцы и в декабре. Благодаря туристическим потокам Парк мобильных домов не прогнозирует получение убытков в низкий сезон, однако, в этот период прибыль по прогнозу будет снижаться до 25% от среднегодовых показателей.

Диаграмма 13



В 2020 году (4 кв.) будет зафиксирован убыток в размере 371 тыс. руб. В 3 квартале 2021 года Парк мобильных домов будет открыт для клиентов. В результате по итогам 2021 года будет зафиксирована прибыль в размере 8,5 млн. руб. 2022 год (первый полный год работы комплекса) принесет чистую прибыль в размере 33,1 млн. руб. при средней рентабельности в 38%.

6.2 План движения денежных средств

В плане движения денежных средств учтены поступления и расходования от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности проекта.

Операционная деятельность – все, что связано с текущей работой предприятия:

- Поступления: получение оплаты от клиентов за проживание, питание, дополнительные услуги;
- Расходования: все текущие выплаты: выплата заработной платы, оплата аренды, налогов, оплата коммунальных расходов, закупка продуктов, оплата счетов других поставщиков и т.д.

Инвестиционная деятельность – все, что связано с приобретением и продажей основных средств и других материальных ресурсов:

- Поступления: не предусмотрены;
- Расходования: все начальные вложения в проектирование и строительство без оборотных средств. Оборотные средства учитываются в расходах по операционной деятельности;

Финансовая деятельность – все, что связано с привлечением финансирования, а также погашением долгов и распределением прибыли:

- Поступления: вложение денежных средств в проект (поступление инвестиций и/или инвестиционного займа);
- Расходования: погашение процентов и основного долга по инвестиционному займу, распределение прибыли (выплата дивидендов).

Остаток денежных средств на конец каждого текущего периода проекта получается путем суммирования остатка на конец прошлого периода и всех поступлений текущего периода, уменьшенных на величину расходований. Остаток денежных средств по всем периодам положительный, что говорит о финансовой состоятельности проекта.

План движения денежных средств по годам, тыс. руб.

Таблица 26

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Операционная деятельность							
Поступления по операционной деятельности	0	29 025	81 250	86 929	90 406	94 022	97 783
Выплата заработной платы	261	5 497	10 501	10 922	11 358	11 813	12 285
Выплаты поставщикам	26	8 376	21 648	22 863	23 574	24 320	25 103
Уплата налогов	85	2 807	6 609	6 953	7 231	7 520	7 821
ДП от операционной деятельности	-371	12 345	42 491	46 191	48 242	50 369	52 574
Инвестиционная деятельность							
Капитальные вложения	30 149	61 264	0	0	0	0	0
ДП от инвестиционной деятельности	-30 149	-61 264	0	0	0	0	0
FCF до привлечения средств	-30 520	-48 919	42 491	46 191	48 242	50 369	52 574
Финансовая деятельность							
Привлеченные инвестиции	93 259	0	0	0	0	0	0
Привлечение кредитов	0	0	0	0	0	0	0
Обслуживание займа инвестора	0	0	0	0	0	0	0
Погашение процентов	0	0	0	0	0	0	0
Погашение основной суммы долга	0	0	0	0	0	0	0
Обслуживание прочих кредитов и займов	0	0	9 239	6 333	6 149	2 018	0
Погашение процентов	0	0	3 620	714	344	43	0
Погашение основной суммы долга	0	0	5 619	5 619	5 805	1 974	0
Выплата дивидендов	0	8 096	31 116	37 721	40 143	42 570	44 959
Инициатор проекта	0	810	3 112	3 772	15 504	17 028	17 983
Инвестор	0	7 287	28 004	33 949	24 639	25 542	26 975
ДП от финансовой деятельности	93 259	-8 096	-40 355	-44 054	-46 291	-44 588	-44 959
FCFF	62 739	-57 015	2 136	2 136	1 950	5 781	7 615
Денежные средства на начало периода	0	62 739	5 724	7 861	9 997	11 947	17 728
Денежные средства на конец периода	62 739	5 724	7 861	9 997	11 947	17 728	25 343

План движения денежных средств по месяцам представлен в приложении 4.

6.3 Оценка экономической эффективности проекта

Оценка экономической эффективности произведена на основании движения денежных потоков от операционной и инвестиционной деятельности с учетом дисконтирования.

Помесячная динамика чистых денежных потоков проекта (Cash-Flow) приведена в приложении 5.

Интегральные показатели экономической эффективности проекта

Таблица 27

Показатель	Значение	Ед. изм.
Ставка дисконтирования, %	15,2%	%
1 вариант (покупка 100% бизнеса)		
Выручка	479,4	млн. руб.
Чистая прибыль	205,8	млн. руб.
Чистая рентабельность	42,9%	%
NPV (чистая приведенная стоимость) проекта	16,3	млн. руб.
PI проекта (рентабельность инвестиций)	1,12	ед.
IRR (внутренняя норма доходности) проекта	20%	%
IRR с учетом процентов по займам и кредитам	19,1%	%
Срок окупаемости, лет	3,9	лет
Дисконтированный срок окупаемости, лет	5,4	лет
Терминальная стоимость (TV)	469,8	млн. руб.
Стоимость бизнеса по методу ДПП	424,0	млн. руб.
Стоимость бизнеса по методу капитализации прибыли	225,5	млн. руб.
2 вариант (приобретение доли в 60%)		
Выручка	479,4	млн. руб.
Чистая прибыль	204,6	млн. руб.
Чистая рентабельность	42,7%	%
Ставка дисконтирования, %	15,2%	%
NPV (чистая приведенная стоимость) проекта	55,1	млн. руб.
PI проекта (рентабельность инвестиций)	1,6	ед.
IRR (внутренняя норма доходности) проекта	34%	%
IRR с учетом процентов по займам и кредитам	32%	%
Срок окупаемости, лет	3,2	лет
Дисконтированный срок окупаемости, лет	3,8	лет
Терминальная стоимость (TV)	467,7	млн. руб.
Стоимость бизнеса по методу ДПП	460,9	млн. руб.
Стоимость бизнеса по методу капитализации прибыли	224,2	млн. руб.
3 вариант (беспроцентный заём и доля 20%)		
Выручка	479,4	млн. руб.
Чистая прибыль	204,6	млн. руб.
Чистая рентабельность	42,7%	%
Ставка дисконтирования, %	15,2%	%
NPV (чистая приведенная стоимость) проекта	55,1	млн. руб.
PI проекта (рентабельность инвестиций)	1,6	ед.
IRR (внутренняя норма доходности) проекта	34%	%
IRR с учетом процентов по займам и кредитам	32%	%
Срок окупаемости, лет	3,2	лет
Дисконтированный срок окупаемости, лет	3,8	лет
Терминальная стоимость (TV)	467,7	млн. руб.
Стоимость бизнеса по методу ДПП	460,9	млн. руб.
Стоимость бизнеса по методу капитализации прибыли	224,2	млн. руб.
4 вариант (инвестиционный заём под 15%)		
Выручка	479,4	млн. руб.

Показатель	Значение	Ед. изм.
Чистая прибыль	164,4	млн. руб.
Чистая рентабельность	34,3%	%
Ставка дисконтирования, %	15,2%	%
NPV (чистая приведенная стоимость) проекта	26,6	млн. руб.
PI проекта (рентабельность инвестиций)	1,3	ед.
IRR (внутренняя норма доходности) проекта	34%	%
IRR с учетом процентов по займам и кредитам	23%	%
Срок окупаемости, лет	3,9	лет
Дисконтированный срок окупаемости, лет	4,9	лет
Терминальная стоимость (TV)	467,7	млн. руб.
Стоимость бизнеса по методу ДПП	432,5	млн. руб.
5 вариант (коллективные инвестиции)		
Выручка	479,4	млн. руб.
Чистая прибыль	108,1	млн. руб.
Чистая рентабельность	22,6%	%
Ставка дисконтирования, %	15,2%	%
NPV (чистая приведенная стоимость) проекта	51,4	млн. руб.
PI проекта (рентабельность инвестиций)	1,6	ед.
IRR (внутренняя норма доходности) проекта	50%	%
IRR с учетом процентов по займам и кредитам	48%	%
Срок окупаемости, лет	2,7	лет
Дисконтированный срок окупаемости, лет	2,8	лет
Терминальная стоимость (TV)	292,8	млн. руб.
Стоимость бизнеса по методу ДПП	305,5	млн. руб.
Стоимость бизнеса по методу капитализации прибыли	118,6	млн. руб.

- **NPV проекта** показывает сумму всех денежных потоков проекта, приведенную с помощью дисконтирования к текущему моменту времени. Данный показатель показывает текущую стоимость проекта через 6 лет с учетом возврата вложенных в него денежных средств в ценах на сегодняшний день.
- **Рентабельность инвестиций (PI проекта)** показывает, что за период прогноза первоначальные вложенные средства полностью вернутся. $PI > 1$, что сигнализирует об экономической эффективности проекта.
- **Внутренняя норма доходности (IRR проекта)** превышает ставку дисконтирования, что свидетельствует об экономической эффективности проекта;

Оценка будущей стоимости компании проведена на основании коммерческого потенциала двумя методами:

- метод дисконтирования денежного потока (ДДП);
- метод капитализации прибыли.

Расчет будущей стоимости компании методом ДДП проведен с учетом стоимости бизнеса в прогнозный период, а также за пределами прогнозного периода (при допущении сохранения темпов роста бизнеса) по модели Гордона. Расчет приведен в финансовой модели проекта.

Расчет будущей стоимости компании методом капитализации прибыли проведен на основании прогнозного показателя среднегодовой чистой прибыли с учетом ставки капитализации 15,2%, равной ставке дисконтирования по проекту.

Таким образом, будущая стоимость компании по методу ДДП ~ в 4 раза, по методу капитализации прибыли ~ в 2 раза превышает стоимость проекта, что доказывает эффективность вложений в данный проект.

7 АНАЛИЗ РИСКОВ

В процессе запуска проекта, а также в период его функционирования предприятие может столкнуться с различными видами рисков.

Для настоящего проекта был проведен качественный и количественный анализ рисков. Качественный анализ базируется на экспертных оценках возможности возникновения угроз и степени влияния на финансовые результаты проекта неблагоприятных последствий рисков. Количественная оценка характеризует степень влияния риска в количественных величинах.

7.1 Качественный анализ рисков

Таблица 28

Виды рисков	Оценка риска	Возможные меры по предупреждению риска
Риски, возникающие на этапе осуществления вложений		
Невыполнение сроков строительства	Средний	Заключение договоров, регламентирующих жесткие сроки сдачи объектов и санкции за нарушение данных условий
Брак при строительстве, проектировании	Средний	Предварительный качественный подбор подрядчиков по опыту и квалификации исполнителей. Контроль строительства на каждом этапе.
Ограничения в финансировании проекта	Средний	Корректировка проекта с учетом объемов и стоимости возможного к привлечению в проект финансирования
Риски в процессе реализации проекта		
Не выполнение плана по посещаемости и загрузке номерного фонда	Средний	Ежемесячный контроль плана и сверка всех показателей; Активизация маркетинговых усилий, стимулирование персонала
Снижение маржинальности реализации услуг	Средний	Активизация маркетинговых усилий. Пересмотр цен. Пересмотр целевой аудитории проекта.
Усиление конкуренции	Средний	Активное продвижение, формирование и поддержание постоянной клиентской базы. Выход на новые рынки сбыта.
Рост затрат на персонал	Низкий	Стимулирование сотрудников, создание команды
Рост коммунальных тарифов	Низкий	Внедрение политики ресурсосбережения. Пересмотр ценовой политики.
Ужесточение налогового законодательства	Низкий	Налоговое планирование
Рост постоянных затрат	Низкий	Планирование финансово-хозяйственной деятельности

7.2 Количественный анализ рисков

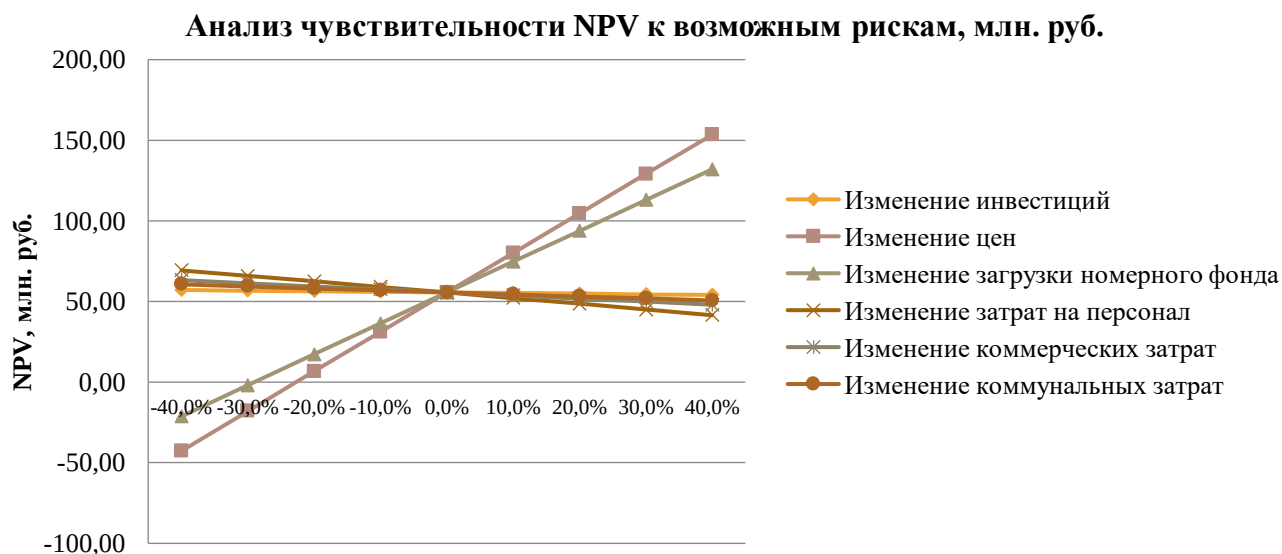
Анализ чувствительности произведен на основании анализа влияния риска на размер чистой приведенной стоимости проекта (NPV), как показателя экономической эффективности проекта. Пока $NPV > 0$, проект эффективен. Если при влиянии риска NPV опускается ниже нуля, проект становится неэффективным.

Были рассмотрены следующие риски:

- Изменение инвестиций;
- Изменение цен;
- Изменение загрузки номерного фонда;

- Изменение затрат на персонал;
- Изменение коммунальных затрат;
- Изменение затрат на рекламу и продвижение.

Диаграмма 14



По приведенному выше графику видно, что наиболее опасны для проекта риски снижения среднего чека и уменьшения загрузки номерного фонда (снижение посещаемости). В таблице ниже представлен расчет максимального изменения показателей, при котором проект является эффективным, а вложенные средства возвращаются (в течение 6 лет).

**Анализ влияния основных рисков
на показатели окупаемости проекта и рентабельности продаж**

Таблица 29

Риск	Максимальное изменение		Показатели при макс. изменении	
	%	Описание	Срок окупаемости, лет	Рентабельность продаж, %
Изменение среднего чека	-20,6%	Снижение цен не более чем на 20,8% от планового уровня. То есть средний чек должен быть не ниже 2770 тыс. руб. за домик в сутки.	4,5 лет	29,0%
Изменение загрузки номерного фонда (посещаемости)	-26,6%	Снижение посещаемости не более чем на 26,6% от планового уровня (среднегодовая загрузка не менее 48%)	4,5 лет	31,2%

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 «План продаж (помесячно)

Таблица 30

тыс. руб.

Показатель	Ед. изм.	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
		Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Загрузка к целевому объему		0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	75%
Объемы продаж по проекту													
Проживание	дом/сут.	0	0	0	0	0	0	677	692	562	597	459	1 052
Питание	чел./дн.	0	0	0	0	0	0	948	968	786	836	642	1 473
Банный комплекс	чел./сеанс	0	0	0	0	0	0	677	692	562	597	459	1 052
Прокат спортивного инвентаря	чел./сеанс	0	0	0	0	0	0	135	138	112	119	92	210
Барбекю-парк	домик/сутки	0	0	0	0	0	0	56	58	47	50	38	88
Загрузка номерного фонда		0%	0%	0%	0%	0%	0%	46%	46%	39%	40%	32%	71%
Среднедневная посещаемость	чел.	0	0	0	0	0	0	44	45	37	39	31	68
Цены реализации													
Проживание	руб./дом/сут.	4 160	3 640	4 160	3 640	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	4 160	3 640	5 200
Питание	руб./чел./дн.	1 040	1 040	1 040	1 040	1 040	1 040	1 040	1 040	1 040	1 040	1 040	1 040
Банный комплекс	руб./чел./сеанс	520	520	520	520	520	520	520	520	520	520	520	520
Прокат спортивного инвентаря	руб./чел./сеанс	416	416	416	416	416	416	416	416	416	416	416	416
Барбекю-парк	руб./домик/сутки	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120
Выручка всего	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	5 091	5 200	4 223	3 870	2 733	7 909
Проживание	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	3 521	3 596	2 920	2 485	1 669	5 470
Питание	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	986	1 007	818	870	668	1 531
Банный комплекс	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	352	360	292	311	238	547
Прокат спортивного инвентаря	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	56	58	47	50	38	88
Барбекю-парк	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	176	180	146	155	119	273
Среднедневная выручка	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	164	168	141	125	91	255

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



Показатель	Ед. изм.	2022 Январь	2022 Февраль	2022 Март	2022 Апрель	2022 Май	2022 Июнь	2022 Июль	2022 Август	2022 Сентябрь	2022 Октябрь	2022 Ноябрь	2022 Декабрь
Загрузка к целевому объему		80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Объемы продаж по проекту													
Проживание	дом/сут.	619	520	696	622	967	1 123	1 354	1 257	936	919	655	1 402
Питание	чел./дн.	867	728	975	871	1 354	1 572	1 896	1 760	1 310	1 286	917	1 963
Банный комплекс	чел./сеанс	619	520	696	622	967	1 123	1 354	1 257	936	919	655	1 402
Прокат спортивного инвентаря	чел./сеанс	124	104	139	124	193	225	271	251	187	184	131	280
Барбекю-парк	домик/сутки	52	43	58	52	81	94	113	105	78	77	55	117
Загрузка номерного фонда		42%	39%	47%	43%	65%	78%	91%	85%	65%	62%	46%	94%
Среднедневная посещаемость	чел.	40	37	45	41	62	75	87	81	62	59	44	90
Цены реализации													
Проживание	руб./дом/сут.	4 326	3 786	4 326	3 786	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408	4 326	3 786	5 408
Питание	руб./чел./дн.	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082
Банный комплекс	руб./чел./сеанс	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541
Прокат спортивного инвентаря	руб./чел./сеанс	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433
Барбекю-парк	руб./домик/сутки	3 245	3 245	3 245	3 245	3 245	3 245	3 245	3 245	3 245	3 245	3 245	3 245
Выручка всего	тыс. руб.	4 171	3 221	4 692	3 858	7 563	8 783	10 589	9 833	7 319	6 191	4 061	10 967
Проживание	тыс. руб.	2 678	1 968	3 013	2 356	5 231	6 074	7 323	6 800	5 062	3 975	2 480	7 584
Питание	тыс. руб.	937	787	1 054	943	1 465	1 701	2 050	1 904	1 417	1 391	992	2 124
Банный комплекс	тыс. руб.	335	281	377	337	523	607	732	680	506	497	354	758
Прокат спортивного инвентаря	тыс. руб.	54	45	60	54	84	97	117	109	81	80	57	121
Барбекю-парк	тыс. руб.	167	141	188	168	262	304	366	340	253	248	177	379
Среднедневная выручка	тыс. руб.	135	115	151	129	244	293	342	317	244	200	135	354

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



Показатель	Ед. изм.	2023 Январь	2023 Февраль	2023 Март	2023 Апрель	2023 Май	2023 Июнь	2023 Июль	2023 Август	2023 Сентябрь	2023 Октябрь	2023 Ноябрь	2023 Декабрь
Загрузка к целевому объему		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Объемы продаж по проекту													
Проживание	дом/сут.	774	612	774	655	967	1 123	1 354	1 257	936	919	655	1 402
Питание	чел./дн.	1 083	856	1 083	917	1 354	1 572	1 896	1 760	1 310	1 286	917	1 963
Банный комплекс	чел./сеанс	774	612	774	655	967	1 123	1 354	1 257	936	919	655	1 402
Прокат спортивного инвентаря	чел./сеанс	155	122	155	131	193	225	271	251	187	184	131	280
Барбекю-парк	домик/сутки	64	51	64	55	81	94	113	105	78	77	55	117
Загрузка номерного фонда		52%	46%	52%	46%	65%	78%	91%	85%	65%	62%	46%	94%
Среднедневная посещаемость	чел.	50	44	50	44	62	75	87	81	62	59	44	90
Цены реализации													
Проживание	руб./дом/сут.	4 499	3 937	4 499	3 937	5 624	5 624	5 624	5 624	5 624	4 499	3 937	5 624
Питание	руб./чел./дн.	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125
Банный комплекс	руб./чел./сеанс	562	562	562	562	562	562	562	562	562	562	562	562
Прокат спортивного инвентаря	руб./чел./сеанс	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
Барбекю-парк	руб./домик/сутки	3 375	3 375	3 375	3 375	3 375	3 375	3 375	3 375	3 375	3 375	3 375	3 375
Выручка всего	тыс. руб.	5 422	3 942	5 422	4 223	7 866	9 135	11 012	10 226	7 612	6 439	4 223	11 406
Проживание	тыс. руб.	3 481	2 408	3 481	2 580	5 440	6 317	7 616	7 072	5 264	4 134	2 580	7 888
Питание	тыс. руб.	1 219	963	1 219	1 032	1 523	1 769	2 132	1 980	1 474	1 447	1 032	2 209
Банный комплекс	тыс. руб.	435	344	435	369	544	632	762	707	526	517	369	789
Прокат спортивного инвентаря	тыс. руб.	70	55	70	59	87	101	122	113	84	83	59	126
Барбекю-парк	тыс. руб.	218	172	218	184	272	316	381	354	263	258	184	394
Среднедневная выручка	тыс. руб.	175	141	175	141	254	304	355	330	254	208	141	368

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



Показатель	Ед. изм.	2024 Январь	2024 Февраль	2024 Март	2024 Апрель	2024 Май	2024 Июнь	2024 Июль	2024 Август	2024 Сентябрь	2024 Октябрь	2024 Ноябрь	2024 Декабрь
Загрузка к целевому объему		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Объемы продаж по проекту													
Проживание	дом/сут.	774	612	774	655	967	1 123	1 354	1 257	936	919	655	1 402
Питание	чел./дн.	1 083	856	1 083	917	1 354	1 572	1 896	1 760	1 310	1 286	917	1 963
Банный комплекс	чел./сеанс	774	612	774	655	967	1 123	1 354	1 257	936	919	655	1 402
Прокат спортивного инвентаря	чел./сеанс	155	122	155	131	193	225	271	251	187	184	131	280
Барбекю-парк	домик/сутки	64	51	64	55	81	94	113	105	78	77	55	117
Загрузка номерного фонда		52%	46%	52%	46%	65%	78%	91%	85%	65%	62%	46%	94%
Среднедневная посещаемость	чел.	50	44	50	44	62	75	87	81	62	59	44	90
Цены реализации													
Проживание	руб./дом/сут.	4 679	4 095	4 679	4 095	5 849	5 849	5 849	5 849	5 849	4 679	4 095	5 849
Питание	руб./чел./дн.	1 170	1 170	1 170	1 170	1 170	1 170	1 170	1 170	1 170	1 170	1 170	1 170
Банный комплекс	руб./чел./сеанс	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585
Прокат спортивного инвентаря	руб./чел./сеанс	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468
Барбекю-парк	руб./домик/сутки	3 510	3 510	3 510	3 510	3 510	3 510	3 510	3 510	3 510	3 510	3 510	3 510
Выручка всего	тыс. руб.	5 639	4 099	5 639	4 392	8 181	9 500	11 453	10 635	7 917	6 697	4 392	11 862
Проживание	тыс. руб.	3 621	2 504	3 621	2 683	5 657	6 570	7 920	7 355	5 475	4 300	2 683	8 203
Питание	тыс. руб.	1 267	1 002	1 267	1 073	1 584	1 840	2 218	2 059	1 533	1 505	1 073	2 297
Банный комплекс	тыс. руб.	453	358	453	383	566	657	792	735	547	537	383	820
Прокат спортивного инвентаря	тыс. руб.	72	57	72	61	91	105	127	118	88	86	61	131
Барбекю-парк	тыс. руб.	226	179	226	192	283	328	396	368	274	269	192	410
Среднедневная выручка	тыс. руб.	182	146	182	146	264	317	369	343	264	216	146	383

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



Показатель	Ед. изм.	2025 Январь	2025 Февраль	2025 Март	2025 Апрель	2025 Май	2025 Июнь	2025 Июль	2025 Август	2025 Сентябрь	2025 Октябрь	2025 Ноябрь	2025 Декабрь
Загрузка к целевому объему		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Объемы продаж по проекту													
Проживание	дом/сут.	774	612	774	655	967	1 123	1 354	1 257	936	919	655	1 402
Питание	чел./дн.	1 083	856	1 083	917	1 354	1 572	1 896	1 760	1 310	1 286	917	1 963
Банный комплекс	чел./сеанс	774	612	774	655	967	1 123	1 354	1 257	936	919	655	1 402
Прокат спортивного инвентаря	чел./сеанс	155	122	155	131	193	225	271	251	187	184	131	280
Барбекю-парк	домик/сутки	64	51	64	55	81	94	113	105	78	77	55	117
Загрузка номерного фонда		52%	46%	52%	46%	65%	78%	91%	85%	65%	62%	46%	94%
Среднедневная посещаемость	чел.	50	44	50	44	62	75	87	81	62	59	44	90
Цены реализации													
Проживание	руб./дом/сут.	4 867	4 258	4 867	4 258	6 083	6 083	6 083	6 083	6 083	4 867	4 258	6 083
Питание	руб./чел./дн.	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217
Банный комплекс	руб./чел./сеанс	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
Прокат спортивного инвентаря	руб./чел./сеанс	487	487	487	487	487	487	487	487	487	487	487	487
Барбекю-парк	руб./домик/сутки	3 650	3 650	3 650	3 650	3 650	3 650	3 650	3 650	3 650	3 650	3 650	3 650
Выручка всего	тыс. руб.	5 865	4 263	5 865	4 568	8 508	9 880	11 911	11 060	8 233	6 965	4 568	12 336
Проживание	тыс. руб.	3 766	2 604	3 766	2 790	5 884	6 833	8 237	7 649	5 694	4 472	2 790	8 531
Питание	тыс. руб.	1 318	1 042	1 318	1 116	1 647	1 913	2 306	2 142	1 594	1 565	1 116	2 389
Банный комплекс	тыс. руб.	471	372	471	399	588	683	824	765	569	559	399	853
Прокат спортивного инвентаря	тыс. руб.	75	60	75	64	94	109	132	122	91	89	64	137
Барбекю-парк	тыс. руб.	235	186	235	199	294	342	412	382	285	279	199	427
Среднедневная выручка	тыс. руб.	189	152	189	152	274	329	384	357	274	225	152	398

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



Показатель	Ед. изм.	2026 Январь	2026 Февраль	2026 Март	2026 Апрель	2026 Май	2026 Июнь	2026 Июль	2026 Август	2026 Сентябрь	2026 Октябрь	2026 Ноябрь	2026 Декабрь
Загрузка к целевому объему		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Объемы продаж по проекту													
Проживание	дом/сут.	774	612	774	655	967	1 123	1 354	1 257	936	919	655	1 402
Питание	чел./дн.	1 083	856	1 083	917	1 354	1 572	1 896	1 760	1 310	1 286	917	1 963
Банный комплекс	чел./сеанс	774	612	774	655	967	1 123	1 354	1 257	936	919	655	1 402
Прокат спортивного инвентаря	чел./сеанс	155	122	155	131	193	225	271	251	187	184	131	280
Барбекю-парк	домик/сутки	64	51	64	55	81	94	113	105	78	77	55	117
Загрузка номерного фонда		52%	46%	52%	46%	65%	78%	91%	85%	65%	62%	46%	94%
Среднедневная посещаемость	чел.	50	44	50	44	62	75	87	81	62	59	44	90
Цены реализации													
Проживание	руб./дом/сут.	5 061	4 429	5 061	4 429	6 327	6 327	6 327	6 327	6 327	5 061	4 429	6 327
Питание	руб./чел./дн.	1 265	1 265	1 265	1 265	1 265	1 265	1 265	1 265	1 265	1 265	1 265	1 265
Банный комплекс	руб./чел./сеанс	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633
Прокат спортивного инвентаря	руб./чел./сеанс	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506
Барбекю-парк	руб./домик/сутки	3 796	3 796	3 796	3 796	3 796	3 796	3 796	3 796	3 796	3 796	3 796	3 796
Выручка всего	тыс. руб.	6 100	4 434	6 100	4 750	8 848	10 275	12 387	11 503	8 563	7 243	4 750	12 830
Проживание	тыс. руб.	3 916	2 708	3 916	2 902	6 119	7 106	8 567	7 955	5 922	4 651	2 902	8 873
Питание	тыс. руб.	1 371	1 083	1 371	1 161	1 713	1 990	2 399	2 227	1 658	1 628	1 161	2 484
Банный комплекс	тыс. руб.	490	387	490	415	612	711	857	795	592	581	415	887
Прокат спортивного инвентаря	тыс. руб.	78	62	78	66	98	114	137	127	95	93	66	142
Барбекю-парк	тыс. руб.	245	193	245	207	306	355	428	398	296	291	207	444
Среднедневная выручка	тыс. руб.	197	158	197	158	285	343	400	371	285	234	158	414

Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»

Рязань, 2020



ПРИЛОЖЕНИЕ 2 «Расчет себестоимости проекта (помесячно)»

Таблица 31, тыс. руб.

Статья затрат	2020	2020	2020	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Постоянные расходы	124	124	124	129	129	129	129	129	380	1 798	2 174	2 173	2 172	2 171	2 170
Амортизация	0	0	0	0	0	0	0	0	0	646	646	646	646	646	646
Фонд оплаты труда персонала	100	100	100	104	104	104	104	104	322	640	967	967	967	967	967
Страховые взносы от ФОТ	15	15	15	16	16	16	16	16	49	97	147	147	147	147	147
Аренда земельного участка	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Охрана	0	0	0	0	0	0	0	0	0	104	104	104	104	104	104
Страхование объектов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126	125	124	123	122	121
Текущий ремонт	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49	49	49	49	49	49
Наружная и печатная реклама	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	31	31	31	31	31
Бухгалтерское обслуживание	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	21	21	21	21	21
Офисные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	16	16	16	16	16
Связь и интернет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	7	7	7	7	7
Прочие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52	52	52	52	52	52
Переменные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	981	1 002	814	865	664	1 524
Электроэнергия	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126	129	105	111	85	196
Водоснабжение и водоотведение	0	0	0	0	0	0	0	0	0	99	101	82	88	67	154
Вывоз мусора	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	4	3	3	2	5
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	202	206	167	178	137	313
Услуги сервисов бронирования	0	0	0	0	0	0	0	0	0	84	86	70	75	57	131
Услуги турагентств	0	0	0	0	0	0	0	0	0	84	86	70	75	57	131
Контекстная реклама и таргетинг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70	72	58	62	48	109
Продукты	0	0	0	0	0	0	0	0	0	246	252	204	217	167	383
Расходные материалы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59	60	49	52	40	92
Ремонт и обновление спорт-инвентаря	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	5	5	4	9
Всего расходы	124	124	124	129	129	129	129	129	380	2 779	3 176	2 987	3 037	2 835	3 694

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



Статья затрат	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Постоянные расходы	2 225	2 224	2 223	2 222	2 221	2 220	2 219	2 217	2 216	2 215	2 214	2 213
Амортизация	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646
Фонд оплаты труда персонала	1 006	1 006	1 006	1 006	1 006	1 006	1 006	1 006	1 006	1 006	1 006	1 006
Страховые взносы от ФОТ	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153
Аренда земельного участка	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Охрана	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108
Страхование объектов	120	119	118	117	115	114	113	112	111	110	109	108
Текущий ремонт	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
Наружная и печатная реклама	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Бухгалтерское обслуживание	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
Офисные расходы	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Связь и интернет	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Прочие расходы	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
Переменные расходы	933	783	1 049	938	1 457	1 692	2 040	1 894	1 410	1 384	987	2 113
Электроэнергия	120	101	135	120	187	217	262	243	181	178	127	271
Водоснабжение и водоотведение	94	79	106	95	147	171	206	192	143	140	100	214
Вывоз мусора	3	3	4	3	5	6	7	7	5	5	3	7
Эксплуатационные расходы	192	161	216	193	300	348	420	390	290	285	203	435
Услуги сервисов бронирования	80	67	90	81	126	146	176	163	121	119	85	182
Услуги турагентств	80	67	90	81	126	146	176	163	121	119	85	182
Контекстная реклама и таргетинг	67	56	75	67	105	121	146	136	101	99	71	152
Продукты	234	197	264	236	366	425	513	476	354	348	248	531
Расходные материалы	56	47	63	56	88	102	123	114	85	83	59	127
Ремонт и обновление спорт-инвентаря	5	4	6	5	8	10	12	11	8	8	6	12
Всего расходы	3 158	3 007	3 272	3 159	3 678	3 912	4 258	4 112	3 626	3 600	3 201	4 326

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



Статья затрат	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Постоянные расходы	2 270	2 269	2 268	2 267	2 266	2 265	2 264	2 263	2 262	2 261	2 260	2 259
Амортизация	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646
Фонд оплаты труда персонала	1 046	1 046	1 046	1 046	1 046	1 046	1 046	1 046	1 046	1 046	1 046	1 046
Страховые взносы от ФОТ	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159
Аренда земельного участка	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Охрана	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
Страхование объектов	107	106	105	104	103	101	100	99	98	97	96	95
Текущий ремонт	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
Наружная и печатная реклама	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
Бухгалтерское обслуживание	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
Офисные расходы	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Связь и интернет	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Прочие расходы	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
Переменные расходы	1 212	958	1 212	1 027	1 515	1 760	2 121	1 970	1 466	1 440	1 027	2 197
Электроэнергия	156	123	156	132	195	226	273	253	188	185	132	282
Водоснабжение и водоотведение	123	97	123	104	153	178	215	199	148	146	104	222
Вывоз мусора	4	3	4	4	5	6	7	7	5	5	4	8
Эксплуатационные расходы	249	197	249	211	312	362	436	405	302	296	211	452
Услуги сервисов бронирования	104	83	104	88	131	152	183	170	126	124	88	189
Услуги турагентств	104	83	104	88	131	152	183	170	126	124	88	189
Контекстная реклама и таргетинг	87	69	87	74	109	126	152	141	105	103	74	158
Продукты	305	241	305	258	381	442	533	495	369	362	258	552
Расходные материалы	73	58	73	62	91	106	127	118	88	86	62	132
Ремонт и обновление спорт-инвентаря	7	6	7	6	9	10	12	11	8	8	6	13
Всего расходы	3 483	3 227	3 481	3 294	3 782	4 025	4 386	4 233	3 728	3 700	3 286	4 456

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



Статья затрат	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Постоянные расходы	2 318	2 317	2 316	2 315	2 314	2 313	2 312	2 311	2 310	2 309	2 307	2 306
Амортизация	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646
Фонд оплаты труда персонала	1 088	1 088	1 088	1 088	1 088	1 088	1 088	1 088	1 088	1 088	1 088	1 088
Страховые взносы от ФОТ	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165
Аренда земельного участка	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Охрана	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117
Страхование объектов	94	93	92	91	90	89	87	86	85	84	83	82
Текущий ремонт	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
Наружная и печатная реклама	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Бухгалтерское обслуживание	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
Офисные расходы	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Связь и интернет	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Прочие расходы	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
Переменные расходы	1 261	996	1 261	1 068	1 576	1 830	2 206	2 049	1 525	1 497	1 068	2 285
Электроэнергия	162	128	162	137	202	235	283	263	196	192	137	294
Водоснабжение и водоотведение	128	101	128	108	159	185	223	207	154	151	108	231
Вывоз мусора	4	4	4	4	6	6	8	7	5	5	4	8
Эксплуатационные расходы	259	205	259	220	324	376	454	421	314	308	220	470
Услуги сервисов бронирования	109	86	109	92	136	158	190	177	131	129	92	197
Услуги турагентств	109	86	109	92	136	158	190	177	131	129	92	197
Контекстная реклама и таргетинг	91	72	91	77	113	131	158	147	109	107	77	164
Продукты	317	250	317	268	396	460	554	515	383	376	268	574
Расходные материалы	76	60	76	64	95	110	133	123	92	90	64	137
Ремонт и обновление спорт-инвентаря	7	6	7	6	9	11	13	12	9	9	6	13
Всего расходы	3 579	3 314	3 577	3 383	3 890	4 143	4 518	4 359	3 835	3 806	3 375	4 592

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



Статья затрат	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Постоянные расходы	2 368	2 367	2 366	2 365	2 364	2 363	2 362	2 361	2 360	2 359	2 358	2 357
Амортизация	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646
Фонд оплаты труда персонала	1 131	1 131	1 131	1 131	1 131	1 131	1 131	1 131	1 131	1 131	1 131	1 131
Страховые взносы от ФОТ	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172
Аренда земельного участка	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Охрана	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122
Страхование объектов	81	80	79	78	77	76	75	73	72	71	70	69
Текущий ремонт	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
Наружная и печатная реклама	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Бухгалтерское обслуживание	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
Офисные расходы	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Связь и интернет	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Прочие расходы	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
Переменные расходы	1 311	1 036	1 311	1 110	1 639	1 903	2 295	2 131	1 586	1 557	1 110	2 377
Электроэнергия	168	133	168	143	211	245	295	274	204	200	143	305
Водоснабжение и водоотведение	133	105	133	112	166	193	232	216	160	157	112	240
Вывоз мусора	5	4	5	4	6	7	8	7	6	5	4	8
Эксплуатационные расходы	270	213	270	228	337	391	472	438	326	320	228	489
Услуги сервисов бронирования	113	89	113	96	141	164	198	184	137	134	96	205
Услуги турагентств	113	89	113	96	141	164	198	184	137	134	96	205
Контекстная реклама и таргетинг	94	74	94	80	118	137	165	153	114	112	80	171
Продукты	329	260	329	279	412	478	577	535	399	391	279	597
Расходные материалы	79	62	79	67	98	114	138	128	95	94	67	143
Ремонт и обновление спорт-инвентаря	8	6	8	6	9	11	13	12	9	9	6	14
Всего расходы	3 680	3 404	3 677	3 476	4 003	4 266	4 657	4 492	3 946	3 916	3 468	4 733

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



Статья затрат	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Постоянные расходы	2 421	2 420	2 419	2 418	2 417	2 416	2 391	2 390	2 389	2 388	2 387	2 386
Амортизация	646	646	646	646	646	646	623	623	623	623	623	623
Фонд оплаты труда персонала	1 177	1 177	1 177	1 177	1 177	1 177	1 177	1 177	1 177	1 177	1 177	1 177
Страховые взносы от ФОТ	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179
Аренда земельного участка	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Охрана	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127
Страхование объектов	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	57	56
Текущий ремонт	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
Наружная и печатная реклама	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
Бухгалтерское обслуживание	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Офисные расходы	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
Связь и интернет	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Прочие расходы	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
Переменные расходы	1 364	1 078	1 364	1 155	1 705	1 980	2 386	2 216	1 650	1 619	1 155	2 472
Электроэнергия	175	138	175	148	219	254	307	285	212	208	148	317
Водоснабжение и водоотведение	138	109	138	117	172	200	241	224	167	164	117	250
Вывоз мусора	5	4	5	4	6	7	8	8	6	6	4	9
Эксплуатационные расходы	280	222	280	237	351	407	491	456	339	333	237	508
Услуги сервисов бронирования	117	93	117	99	147	171	206	191	142	140	99	213
Услуги турагентств	117	93	117	99	147	171	206	191	142	140	99	213
Контекстная реклама и таргетинг	98	77	98	83	122	142	171	159	118	116	83	177
Продукты	343	271	343	290	428	497	600	557	415	407	290	621
Расходные материалы	82	65	82	69	102	119	143	133	99	97	69	148
Ремонт и обновление спорт-инвентаря	8	6	8	7	10	11	14	13	9	9	7	14
Всего расходы	3 785	3 498	3 783	3 573	4 121	4 395	4 778	4 606	4 039	4 008	3 542	4 858

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



ПРИЛОЖЕНИЕ 3 «План финансовых результатов (помесячно)»

Таблица 32, тыс. руб.

Наименование статьи	2020	2020	2020	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Выручка	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 091	5 200	4 223	3 870	2 733	7 909
Себестоимость	124	124	124	129	129	129	129	129	380	2 779	3 176	2 987	3 037	2 835	3 694
Прибыль (убыток) от продаж	-124	-124	-124	-129	-129	-129	-129	-129	-380	2 312	2 024	1 236	832	-102	4 215
Рентабельность продаж, %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45%	39%	29%	22%	-4%	53%
Прочие доходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль (убыток) до налогообложения	-124	-124	-124	-129	-129	-129	-129	-129	-380	2 312	2 024	1 236	832	-102	4 215
Налог по УСН	0	0	0	0	0	0	0	0	0	208	165	127	116	82	328
Чистая прибыль (убыток)	-124	-124	-124	-129	-129	-129	-129	-129	-380	2 104	1 859	1 109	716	-184	3 888
Чистая прибыль (убыток) накопительно	-124	-248	-371	-500	-629	-758	-886	-1 015	-1 395	708	2 567	3 677	4 393	4 209	8 096
Чистая рентабельность, %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41%	36%	26%	19%	-7%	49%
Амортизация	0	0	0	0	0	0	0	0	0	646	646	646	646	646	646
EBITDA	-124	-124	-124	-129	-129	-129	-129	-129	-380	2 958	2 670	1 882	1 479	544	4 862
EBITDA / Выручка, %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58%	51%	45%	38%	20%	61%
EBIT	-124	-124	-124	-129	-129	-129	-129	-129	-380	2 312	2 024	1 236	832	-102	4 215
EBIT / Выручка, %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45%	39%	29%	22%	-4%	53%

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



Наименование статьи	2022 Январь	2022 Февраль	2022 Март	2022 Апрель	2022 Май	2022 Июнь	2022 Июль	2022 Август	2022 Сентябрь	2022 Октябрь	2022 Ноябрь	2022 Декабрь
Выручка	4 171	3 221	4 692	3 858	7 563	8 783	10 589	9 833	7 319	6 191	4 061	10 967
Себестоимость	3 158	3 007	3 272	3 159	3 678	3 912	4 258	4 112	3 626	3 600	3 201	4 326
Прибыль (убыток) от продаж	1 014	214	1 421	698	3 886	4 872	6 330	5 721	3 693	2 592	859	6 641
Рентабельность продаж, %	24%	7%	30%	18%	51%	55%	60%	58%	50%	42%	21%	61%
Прочие доходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	2 641	104	92	99	93	93	88	88	86	80	80	75
Прибыль (убыток) до налогообложения	-1 628	110	1 329	599	3 793	4 778	6 242	5 633	3 607	2 512	779	6 566
Налог по УСН	125	97	141	116	301	374	482	437	286	219	122	505
Чистая прибыль (убыток)	-1 753	14	1 188	484	3 492	4 404	5 760	5 196	3 321	2 293	657	6 061
Чистая прибыль (убыток) накопительно	6 343	6 357	7 545	8 029	11 521	15 925	21 685	26 880	30 202	32 495	33 152	39 213
Чистая рентабельность, %	-42%	0%	25%	13%	46%	50%	54%	53%	45%	37%	16%	55%
Амортизация	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646
EBITDA	1 660	861	2 067	1 344	4 532	5 518	6 977	6 367	4 339	3 238	1 506	7 287
EBITDA / Выручка, %	40%	27%	44%	35%	60%	63%	66%	65%	59%	52%	37%	66%
EBIT	1 014	214	1 421	698	3 886	4 872	6 330	5 721	3 693	2 592	859	6 641
EBIT / Выручка, %	24%	7%	30%	18%	51%	55%	60%	58%	50%	42%	21%	61%

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



Наименование статьи	2023 Январь	2023 Февраль	2023 Март	2023 Апрель	2023 Май	2023 Июнь	2023 Июль	2023 Август	2023 Сентябрь	2023 Октябрь	2023 Ноябрь	2023 Декабрь
Выручка	5 422	3 942	5 422	4 223	7 866	9 135	11 012	10 226	7 612	6 439	4 223	11 406
Себестоимость	3 483	3 227	3 481	3 294	3 782	4 025	4 386	4 233	3 728	3 700	3 286	4 456
Прибыль (убыток) от продаж	1 940	714	1 942	929	4 084	5 110	6 627	5 993	3 884	2 739	937	6 950
Рентабельность продаж, %	36%	18%	36%	22%	52%	56%	60%	59%	51%	43%	22%	61%
Прочие доходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	75	72	63	67	63	62	57	57	54	50	49	45
Прибыль (убыток) до налогообложения	1 865	642	1 879	862	4 022	5 048	6 569	5 936	3 830	2 689	888	6 905
Налог по УСН	166	118	166	127	313	389	502	455	298	227	127	525
Чистая прибыль (убыток)	1 698	523	1 712	735	3 709	4 659	6 068	5 482	3 532	2 462	761	6 380
Чистая прибыль (убыток) накопительно	40 911	41 434	43 147	43 882	47 591	52 250	58 318	63 799	67 331	69 793	70 554	76 934
Чистая рентабельность, %	31%	13%	32%	17%	47%	51%	55%	54%	46%	38%	18%	56%
Амортизация	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646
EBITDA	2 586	1 360	2 588	1 576	4 731	5 756	7 273	6 639	4 530	3 385	1 583	7 596
EBITDA / Выручка, %	48%	35%	48%	37%	60%	63%	66%	65%	60%	53%	37%	67%
EBIT	1 940	714	1 942	929	4 084	5 110	6 627	5 993	3 884	2 739	937	6 950
EBIT / Выручка, %	36%	18%	36%	22%	52%	56%	60%	59%	51%	43%	22%	61%

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



Наименование статьи	2024 Январь	2024 Февраль	2024 Март	2024 Апрель	2024 Май	2024 Июнь	2024 Июль	2024 Август	2024 Сентябрь	2024 Октябрь	2024 Ноябрь	2024 Декабрь
Выручка	5 639	4 099	5 639	4 392	8 181	9 500	11 453	10 635	7 917	6 697	4 392	11 862
Себестоимость	3 579	3 314	3 577	3 383	3 890	4 143	4 518	4 359	3 835	3 806	3 375	4 592
Прибыль (убыток) от продаж	2 060	786	2 062	1 009	4 291	5 357	6 935	6 275	4 082	2 891	1 017	7 270
Рентабельность продаж, %	37%	19%	37%	23%	52%	56%	61%	59%	52%	43%	23%	61%
Прочие доходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	44	41	36	36	32	30	27	25	23	19	17	15
Прибыль (убыток) до налогообложения	2 017	745	2 027	974	4 259	5 327	6 908	6 250	4 059	2 872	1 000	7 256
Налог по УСН	173	123	173	132	325	405	522	473	310	236	132	546
Чистая прибыль (убыток)	1 844	622	1 854	842	3 933	4 922	6 386	5 778	3 750	2 635	868	6 710
Чистая прибыль (убыток) накопительно	78 778	79 399	81 253	82 095	86 029	90 951	97 337	103 114	106 864	109 499	110 367	117 077
Чистая рентабельность, %	33%	15%	33%	19%	48%	52%	56%	54%	47%	39%	20%	57%
Амортизация	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646
EBITDA	2 707	1 432	2 709	1 656	4 937	6 003	7 581	6 922	4 728	3 537	1 663	7 917
EBITDA / Выручка, %	48%	35%	48%	38%	60%	63%	66%	65%	60%	53%	38%	67%
EBIT	2 060	786	2 062	1 009	4 291	5 357	6 935	6 275	4 082	2 891	1 017	7 270
EBIT / Выручка, %	37%	19%	37%	23%	52%	56%	61%	59%	52%	43%	23%	61%

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



Наименование статьи	2025 Январь	2025 Февраль	2025 Март	2025 Апрель	2025 Май	2025 Июнь	2025 Июль	2025 Август	2025 Сентябрь	2025 Октябрь	2025 Ноябрь	2025 Декабрь
Выручка	5 865	4 263	5 865	4 568	8 508	9 880	11 911	11 060	8 233	6 965	4 568	12 336
Себестоимость	3 680	3 404	3 677	3 476	4 003	4 266	4 657	4 492	3 946	3 916	3 468	4 733
Прибыль (убыток) от продаж	2 185	860	2 187	1 092	4 505	5 614	7 254	6 569	4 287	3 049	1 100	7 603
Рентабельность продаж, %	37%	20%	37%	24%	53%	57%	61%	59%	52%	44%	24%	62%
Прочие доходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	11	9	7	6	5	3	1	0	0	0	0	0
Прибыль (убыток) до налогообложения	2 174	850	2 180	1 086	4 500	5 611	7 253	6 569	4 287	3 049	1 100	7 603
Налог по УСН	180	128	180	137	338	421	543	492	322	246	137	568
Чистая прибыль (убыток)	1 994	722	2 000	949	4 162	5 190	6 710	6 077	3 965	2 803	963	7 035
Чистая прибыль (убыток) накопительно	119 071	119 793	121 793	122 742	126 904	132 094	138 804	144 881	148 846	151 649	152 612	159 647
Чистая рентабельность, %	34%	17%	34%	21%	49%	53%	56%	55%	48%	40%	21%	57%
Амортизация	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646	646
EBITDA	2 832	1 506	2 834	1 738	5 151	6 260	7 901	7 215	4 934	3 695	1 746	8 250
EBITDA / Выручка, %	48%	35%	48%	38%	61%	63%	66%	65%	60%	53%	38%	67%
EBIT	2 185	860	2 187	1 092	4 505	5 614	7 254	6 569	4 287	3 049	1 100	7 603
EBIT / Выручка, %	37%	20%	37%	24%	53%	57%	61%	59%	52%	44%	24%	62%

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



Наименование статьи	2026 Январь	2026 Февраль	2026 Март	2026 Апрель	2026 Май	2026 Июнь	2026 Июль	2026 Август	2026 Сентябрь	2026 Октябрь	2026 Ноябрь	2026 Декабрь
Выручка	6 100	4 434	6 100	4 750	8 848	10 275	12 387	11 503	8 563	7 243	4 750	12 830
Себестоимость	3 785	3 498	3 783	3 573	4 121	4 395	4 778	4 606	4 039	4 008	3 542	4 858
Прибыль (убыток) от продаж	2 315	936	2 317	1 178	4 727	5 880	7 610	6 896	4 524	3 236	1 208	7 972
Рентабельность продаж, %	38%	21%	38%	25%	53%	57%	61%	60%	53%	45%	25%	62%
Прочие доходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль (убыток) до налогообложения	2 315	936	2 317	1 178	4 727	5 880	7 610	6 896	4 524	3 236	1 208	7 972
Налог по УСН	187	133	187	143	352	438	564	511	335	256	143	591
Чистая прибыль (убыток)	2 128	803	2 130	1 035	4 375	5 442	7 045	6 385	4 189	2 980	1 066	7 381
Чистая прибыль (убыток) накопительно	161 775	162 578	164 707	165 743	170 117	175 560	182 605	188 990	193 179	196 159	197 225	204 606
Чистая рентабельность, %	35%	18%	35%	22%	49%	53%	57%	56%	49%	41%	22%	58%
Амортизация	646	646	646	646	646	646	623	623	623	623	623	623
EBITDA	2 961	1 582	2 963	1 824	5 373	6 526	8 233	7 519	5 147	3 858	1 831	8 595
EBITDA / Выручка, %	49%	36%	49%	38%	61%	64%	66%	65%	60%	53%	39%	67%
EBIT	2 315	936	2 317	1 178	4 727	5 880	7 610	6 896	4 524	3 236	1 208	7 972
EBIT / Выручка, %	38%	21%	38%	25%	53%	57%	61%	60%	53%	45%	25%	62%

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «План движения денежных средств (помесячно)»

Таблица 33, тыс. руб.

	2020	2020	2020	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Операционная деятельность															
Поступления по операционной деятельности	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 091	5 200	4 223	3 870	2 733	7 909
Выплата заработной платы	87	87	87	90	90	90	90	90	280	556	841	841	841	841	841
Выплаты поставщикам	9	9	9	9	9	9	9	9	9	1 396	1 416	1 226	1 277	1 075	1 933
Уплата налогов	28	28	28	29	29	29	29	29	91	389	438	399	389	355	600
ДП от операционной деятельности	-124	-124	-124	-129	-129	-129	-129	-129	-380	2 750	2 505	1 756	1 363	462	4 534
Инвестиционная деятельность															
Капитальные вложения	4 045	11 258	14 846	9 616	18 779	12 430	9 856	5 766	4 816	0	0	0	0	0	0
ДП от инвестиционной деятельности	-4 045	-11 258	-14 846	-9 616	-18 779	-12 430	-9 856	-5 766	-4 816	0	0	0	0	0	0
FCF до привлечения средств	-4 169	-11 382	-14 970	-9 745	-18 908	-12 559	-9 985	-5 895	-5 197	2 750	2 505	1 756	1 363	462	4 534
Финансовая деятельность															
Привлеченные инвестиции	93 259	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение займа	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обслуживание займа инвестора	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение процентов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение основной суммы долга	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обслуживание прочих кредитов и займов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение процентов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение основной суммы долга	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Справочная строка: для расчета дивидендов	-124	-248	-371	-500	-629	-758	-886	-1 015	-1 395	708	1 859	1 109	716	-184	3 703
Выплата дивидендов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	708	1 859	1 109	716	0	3 703
Инициатор проекта	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71	186	111	72	0	370
Инвестор	0	0	0	0	0	0	0	0	0	638	1 673	998	645	0	3 333
ДП от финансовой деятельности	93 259	0	0	0	0	0	0	0	0	-708	-1 859	-1 109	-716	0	-3 703
FCFF	89 091	-11 382	-14 970	-9 745	-18 908	-12 559	-9 985	-5 895	-5 197	2 042	646	646	646	462	831
ДС на начало периода	0	89 091	77 709	62 739	52 994	34 086	21 528	11 543	5 648	451	2 493	3 139	3 785	4 432	4 894
ДС на конец периода	89 091	77 709	62 739	52 994	34 086	21 528	11 543	5 648	451	2 493	3 139	3 785	4 432	4 894	5 724

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Операционная деятельность												
Поступления по операционной деятельности	4 171	3 221	4 692	3 858	7 563	8 783	10 589	9 833	7 319	6 191	4 061	10 967
Выплата заработной платы	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875
Выплаты поставщикам	1 353	1 202	1 467	1 354	1 873	2 107	2 453	2 307	1 821	1 795	1 396	2 521
Уплата налогов	409	380	424	399	585	658	766	721	570	502	405	789
ДП от операционной деятельности	1 535	764	1 926	1 229	4 231	5 144	6 494	5 930	4 053	3 020	1 384	6 782
Инвестиционная деятельность												
Капитальные вложения	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ДП от инвестиционной деятельности	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FCF до привлечения средств	1 535	764	1 926	1 229	4 231	5 144	6 494	5 930	4 053	3 020	1 384	6 782
Финансовая деятельность												
Привлеченные инвестиции	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение займа	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обслуживание займа инвестора	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение процентов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение основной суммы долга	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обслуживание прочих кредитов и займов	3 110	572	560	567	561	562	556	556	554	549	549	543
Погашение процентов	2 641	104	92	99	93	93	88	88	86	80	80	75
Погашение основной суммы долга	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468
Справочная строка: для расчета дивидендов	-1 753	-1 739	-551	-67	3 424	4 404	5 760	5 196	3 321	2 293	657	6 061
Выплата дивидендов	0	0	0	0	3 424	4 404	5 760	5 196	3 321	2 293	657	6 061
Инициатор проекта	0	0	0	0	342	440	576	520	332	229	66	606
Инвестор	0	0	0	0	3 082	3 964	5 184	4 676	2 989	2 064	591	5 455
ДП от финансовой деятельности	-3 110	-572	-560	-567	-3 986	-4 966	-6 316	-5 752	-3 875	-2 842	-1 206	-6 604
FCFF	-1 575	192	1 366	662	245	178	178	178	178	178	178	178
Денежные средства на начало периода	5 724	4 149	4 341	5 707	6 369	6 614	6 792	6 970	7 149	7 327	7 505	7 683
Денежные средства на конец периода	4 149	4 341	5 707	6 369	6 614	6 792	6 970	7 149	7 327	7 505	7 683	7 861

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Операционная деятельность												
Поступления по операционной деятельности	5 422	3 942	5 422	4 223	7 866	9 135	11 012	10 226	7 612	6 439	4 223	11 406
Выплата заработной платы	910	910	910	910	910	910	910	910	910	910	910	910
Выплаты поставщикам	1 631	1 376	1 629	1 442	1 930	2 173	2 534	2 381	1 877	1 849	1 435	2 604
Уплата налогов	461	413	461	422	608	684	797	750	593	522	422	820
ДП от операционной деятельности	2 420	1 242	2 422	1 449	4 418	5 367	6 771	6 185	4 232	3 158	1 456	7 071
Инвестиционная деятельность												
Капитальные вложения	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ДП от инвестиционной деятельности	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FCF до привлечения средств	2 420	1 242	2 422	1 449	4 418	5 367	6 771	6 185	4 232	3 158	1 456	7 071
Финансовая деятельность												
Привлеченные инвестиции	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение займа	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обслуживание займа инвестора	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение процентов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение основной суммы долга	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обслуживание прочих кредитов и займов	543	541	531	535	531	530	526	525	522	518	517	513
Погашение процентов	75	72	63	67	63	62	57	57	54	50	49	45
Погашение основной суммы долга	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468
Справочная строка: для расчета дивидендов	1 698	523	1 712	735	3 709	4 659	6 068	5 482	3 532	2 462	761	6 380
Выплата дивидендов	1 698	523	1 712	735	3 709	4 659	6 068	5 482	3 532	2 462	761	6 380
Инициатор проекта	170	52	171	74	371	466	607	548	353	246	76	638
Инвестор	1 528	471	1 541	662	3 338	4 193	5 461	4 933	3 179	2 215	685	5 742
ДП от финансовой деятельности	-2 242	-1 064	-2 244	-1 271	-4 240	-5 189	-6 593	-6 007	-4 054	-2 980	-1 278	-6 893
FCFF	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178
Денежные средства на начало периода	7 861	8 039	8 217	8 395	8 573	8 751	8 929	9 107	9 285	9 463	9 641	9 819
Денежные средства на конец периода	8 039	8 217	8 395	8 573	8 751	8 929	9 107	9 285	9 463	9 641	9 819	9 997

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Операционная деятельность												
Поступления по операционной деятельности	5 639	4 099	5 639	4 392	8 181	9 500	11 453	10 635	7 917	6 697	4 392	11 862
Выплата заработной платы	947	947	947	947	947	947	947	947	947	947	947	947
Выплаты поставщикам	1 679	1 414	1 677	1 483	1 990	2 243	2 619	2 460	1 935	1 906	1 475	2 692
Уплата налогов	480	430	480	439	632	711	829	780	616	543	439	853
ДП от операционной деятельности	2 534	1 309	2 536	1 524	4 612	5 599	7 059	6 449	4 419	3 301	1 531	7 370
Инвестиционная деятельность												
Капитальные вложения	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ДП от инвестиционной деятельности	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FCF до привлечения средств	2 534	1 309	2 536	1 524	4 612	5 599	7 059	6 449	4 419	3 301	1 531	7 370
Финансовая деятельность												
Привлеченные инвестиции	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение займа	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обслуживание займа инвестора	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение процентов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение основной суммы долга	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обслуживание прочих кредитов и займов	512	509	504	504	500	499	495	493	491	488	486	669
Погашение процентов	44	41	36	36	32	30	27	25	23	19	17	15
Погашение основной суммы долга	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	654
Справочная строка: для расчета дивидендов	1 844	622	1 854	842	3 933	4 922	6 386	5 778	3 750	2 635	868	6 710
Выплата дивидендов	1 844	622	1 854	842	3 933	4 922	6 386	5 778	3 750	2 635	868	6 710
Инициатор проекта	184	249	741	337	1 573	1 969	2 554	2 311	1 500	1 054	347	2 684
Инвестор	1 659	373	1 112	505	2 360	2 953	3 832	3 467	2 250	1 581	521	4 026
ДП от финансовой деятельности	-2 356	-1 131	-2 358	-1 346	-4 434	-5 421	-6 881	-6 271	-4 241	-3 123	-1 353	-7 378
FCFF	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178	-8
Денежные средства на начало периода	9 997	10 175	10 353	10 531	10 709	10 887	11 065	11 243	11 421	11 599	11 778	11 956
Денежные средства на конец периода	10 175	10 353	10 531	10 709	10 887	11 065	11 243	11 421	11 599	11 778	11 956	11 947

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Операционная деятельность												
Поступления по операционной деятельности	4 305	3 129	4 305	3 353	6 245	7 252	8 743	8 118	6 043	5 112	3 353	9 055
Выплата заработной платы	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984
Выплаты поставщикам	1 381	1 178	1 379	1 230	1 617	1 810	2 096	1 975	1 574	1 552	1 223	2 151
Уплата налогов	448	413	448	420	522	582	672	634	510	472	420	690
ДП от операционной деятельности	1 491	554	1 493	718	3 121	3 875	4 990	4 525	2 975	2 103	726	5 229
Инвестиционная деятельность												
Капитальные вложения	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ДП от инвестиционной деятельности	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FCF до привлечения средств	1 491	554	1 493	718	3 121	3 875	4 990	4 525	2 975	2 103	726	5 229
Финансовая деятельность												
Привлеченные инвестиции	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение займа	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обслуживание займа инвестора	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение процентов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение основной суммы долга	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обслуживание прочих кредитов и займов	293	292	289	288	287	285	283	0	0	0	0	0
Погашение процентов	11	9	7	6	5	3	1	0	0	0	0	0
Погашение основной суммы долга	282	282	282	282	282	282	282	0	0	0	0	0
Справочная строка: для расчета дивидендов	834	-102	738	66	2 470	3 226	4 342	3 878	2 329	1 457	79	4 583
Выплата дивидендов	834	0	738	66	2 470	3 226	4 342	3 878	2 329	1 457	79	4 583
Инициатор проекта	334	0	295	26	988	1 290	1 737	1 551	931	583	32	1 833
Инвестор	500	0	443	39	1 482	1 935	2 605	2 327	1 397	874	48	2 750
ДП от финансовой деятельности	-1 127	-292	-1 027	-354	-2 757	-3 511	-4 626	-3 878	-2 329	-1 457	-79	-4 583
FCFF	364	262	466	364	364	364	364	646	646	646	646	646
Денежные средства на начало периода	11 844	12 208	12 470	12 937	13 301	13 665	14 029	14 393	15 040	15 686	16 332	16 978
Денежные средства на конец периода	12 208	12 470	12 937	13 301	13 665	14 029	14 393	15 040	15 686	16 332	16 978	17 625

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Операционная деятельность												
Поступления по операционной деятельности	6 100	4 434	6 100	4 750	8 848	10 275	12 387	11 503	8 563	7 243	4 750	12 830
Выплата заработной платы	1 024	1 024	1 024	1 024	1 024	1 024	1 024	1 024	1 024	1 024	1 024	1 024
Выплаты поставщикам	1 783	1 496	1 781	1 571	2 120	2 393	2 799	2 628	2 060	2 029	1 563	2 879
Уплата налогов	519	465	519	474	684	769	896	843	667	588	474	923
ДП от операционной деятельности	2 774	1 449	2 776	1 681	5 021	6 089	7 668	7 008	4 812	3 603	1 689	8 004
Инвестиционная деятельность												
Капитальные вложения	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ДП от инвестиционной деятельности	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FCF до привлечения средств	2 774	1 449	2 776	1 681	5 021	6 089	7 668	7 008	4 812	3 603	1 689	8 004
Финансовая деятельность												
Привлеченные инвестиции	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение займа	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обслуживание займа инвестора	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение процентов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение основной суммы долга	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обслуживание прочих кредитов и займов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение процентов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение основной суммы долга	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Справочная строка: для расчета дивидендов	2 128	803	2 130	1 035	4 375	5 442	7 045	6 385	4 189	2 980	1 066	7 381
Выплата дивидендов	2 128	803	2 130	1 035	4 375	5 442	7 045	6 385	4 189	2 980	1 066	7 381
Инициатор проекта	851	321	852	414	1 750	2 177	2 818	2 554	1 676	1 192	426	2 952
Инвестор	1 277	482	1 278	621	2 625	3 265	4 227	3 831	2 513	1 788	640	4 429
ДП от финансовой деятельности	-2 128	-803	-2 130	-1 035	-4 375	-5 442	-7 045	-6 385	-4 189	-2 980	-1 066	-7 381
FCFF	646	646	646	646	646	646	623	623	623	623	623	623
Денежные средства на начало периода	17 728	18 374	19 021	19 667	20 313	20 959	21 606	22 229	22 852	23 475	24 097	24 720
Денежные средства на конец периода	18 374	19 021	19 667	20 313	20 959	21 606	22 229	22 852	23 475	24 097	24 720	25 343

Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»

Рязань, 2020



ПРИЛОЖЕНИЕ 5 «Динамика Cash-Flow (помесячно)»

Таблица 34, тыс. руб.

Наименование статьи	2020	2020	2020	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь
Чистый денежный поток проекта (FCF)	-4 169	-11 382	-14 970	-9 745	-18 908	-12 559	-9 985	-5 895	-5 197	2 750	2 505	1 756
FCF с учетом уплаты процентов	-4 169	-11 382	-14 970	-9 745	-18 908	-12 559	-9 985	-5 895	-5 197	2 750	2 505	1 756
FCF накопленным итогом	-4 169	-15 550	-30 520	-40 265	-59 173	-71 732	-81 716	-87 611	-92 808	-90 058	-87 553	-85 797
Дисконт-фактор в периоде	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
Итоговый дисконт-фактор	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,87
Дисконтированный денежный поток (DFCF)	-4 169	-11 182	-14 534	-9 350	-17 929	-11 768	-9 246	-5 395	-4 700	2 458	2 213	1 532
DFCF накопленным итогом	-4 169	-15 350	-29 884	-39 234	-57 163	-68 931	-78 177	-83 572	-88 272	-85 814	-83 601	-82 069
Флаг для расчета окупаемости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Флаг для расчета окупаемости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование статьи	2021	2021	2021	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
Чистый денежный поток проекта (FCF)	1 363	462	4 534	1 535	764	1 926	1 229	4 231	5 144	6 494	5 930	4 053	3 020
FCF с учетом уплаты процентов	1 363	462	4 534	-1 107	660	1 834	1 130	4 138	5 050	6 406	5 842	3 967	2 939
FCF накопленным итогом	-84 435	-83 973	-79 439	-80 546	-79 885	-78 051	-76 921	-72 783	-67 733	-61 326	-55 485	-51 517	-48 578
Дисконт-фактор в периоде	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
Итоговый дисконт-фактор	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,78	0,77	0,76	0,75
Дисконтированный денежный поток (DFCF)	1 175	394	3 820	-922	543	1 492	908	3 286	3 964	4 969	4 478	3 005	2 200
DFCF накопленным итогом	-80 893	-80 499	-76 680	-77 601	-77 058	-75 566	-74 658	-71 372	-67 409	-62 440	-57 963	-54 957	-52 757
Флаг для расчета окупаемости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Флаг для расчета окупаемости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

**Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»**

Рязань, 2020



Наименование статьи	2022	2022	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь
Чистый денежный поток проекта (FCF)	1 384	6 782	2 420	1 242	2 422	1 449	4 418	5 367	6 771	6 185	4 232	3 158	1 456
FCF с учетом уплаты процентов	1 303	6 707	2 345	1 170	2 359	1 382	4 355	5 305	6 714	6 128	4 178	3 108	1 408
FCF накопленным итогом	-47 274	-40 567	-38 223	-37 053	-34 695	-33 313	-28 958	-23 653	-16 939	-10 811	-6 632	-3 524	-2 117
Дисконт-фактор в периоде	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
Итоговый дисконт-фактор	0,74	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66	0,65	0,64
Дисконтированный денежный поток (DFCF)	964	4 903	1 694	835	1 664	963	3 001	3 613	4 519	4 076	2 746	2 019	904
DFCF накопленным итогом	-51 793	-46 890	-45 196	-44 361	-42 697	-41 733	-38 732	-35 119	-30 600	-26 525	-23 778	-21 760	-20 856
Флаг для расчета окупаемости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Флаг для расчета окупаемости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование статьи	2023	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Чистый денежный поток проекта (FCF)	7 071	2 534	1 309	2 536	1 524	4 612	5 599	7 059	6 449	4 419	3 301	1 531	7 370
FCF с учетом уплаты процентов	7 026	2 490	1 268	2 500	1 488	4 580	5 568	7 032	6 424	4 396	3 282	1 514	7 356
FCF накопленным итогом	4 909	7 399	8 667	11 167	12 655	17 235	22 803	29 836	36 259	40 656	43 937	45 451	52 807
Дисконт-фактор в периоде	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
Итоговый дисконт-фактор	0,63	0,63	0,62	0,61	0,61	0,60	0,59	0,58	0,58	0,57	0,56	0,56	0,55
Дисконтированный денежный поток (DFCF)	4 457	1 561	786	1 531	901	2 738	3 291	4 107	3 707	2 507	1 850	843	4 049
DFCF накопленным итогом	-16 399	-14 838	-14 052	-12 522	-11 621	-8 883	-5 592	-1 485	2 222	4 730	6 579	7 423	11 472
Флаг для расчета окупаемости	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Флаг для расчета окупаемости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Бизнес-план проекта
«Парк мобильных домов»

Рязань, 2020



Наименование статьи	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Чистый денежный поток проекта (FCF)	2 652	1 378	2 654	1 601	4 813	5 839	7 358	6 723	4 612	3 449	1 609	7 681
FCF с учетом уплаты процентов	2 641	1 368	2 647	1 595	4 808	5 836	7 357	6 723	4 612	3 449	1 609	7 681
FCF накопленным итогом	55 448	56 816	59 463	61 058	65 866	71 702	79 058	85 781	90 393	93 842	95 451	103 133
Дисконт-фактор в периоде	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
Итоговый дисконт-фактор	0,54	0,54	0,53	0,53	0,52	0,51	0,51	0,50	0,49	0,49	0,48	0,48
Дисконтированный денежный поток (DFCF)	1 437	736	1 406	838	2 495	2 993	3 728	3 367	2 282	1 687	778	3 669
DFCF накопленным итогом	12 909	13 644	15 050	15 888	18 383	21 375	25 104	28 471	30 753	32 440	33 218	36 887
Флаг для расчета окупаемости	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Флаг для расчета окупаемости	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Наименование статьи	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Чистый денежный поток проекта (FCF)	2 774	1 449	2 776	1 681	5 021	6 089	7 668	7 008	4 812	3 603	1 689	8 004
FCF с учетом уплаты процентов	2 774	1 449	2 776	1 681	5 021	6 089	7 668	7 008	4 812	3 603	1 689	8 004
FCF накопленным итогом	105 906	107 356	110 132	111 813	116 834	122 923	130 591	137 599	142 411	146 014	147 702	155 706
Дисконт-фактор в периоде	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
Итоговый дисконт-фактор	0,47	0,47	0,46	0,46	0,45	0,44	0,44	0,43	0,43	0,42	0,42	0,41
Дисконтированный денежный поток (DFCF)	1 309	676	1 280	766	2 261	2 709	3 372	3 046	2 067	1 529	708	3 318
DFCF накопленным итогом	38 197	38 873	40 152	40 919	43 179	45 889	49 261	52 306	54 373	55 902	56 610	59 928
Флаг для расчета окупаемости	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Флаг для расчета окупаемости	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ПРИЛОЖЕНИЕ 6 «Анализ чувствительности NPV к возможным рискам»

Таблица 35, млн. руб.

Изменение инвестиций	55,1	Изменение цен	55,1	Изменение загрузки номерного фонда	55,1	Изменение затрат на персонал	55,1	Изменение коммерческих затрат	55,1	Изменение коммунальных затрат	55,1
-20,0%	55,8	-20,0%	2,1	-20,0%	13,6	-20,0%	64,1	-20,0%	58,9	-20,0%	57,7
-15,0%	55,6	-15,0%	15,4	-15,0%	24,0	-15,0%	61,8	-15,0%	58,0	-15,0%	57,1
-10,0%	55,4	-10,0%	28,6	-10,0%	34,3	-10,0%	59,6	-10,0%	57,0	-10,0%	56,4
-5,0%	55,2	-5,0%	41,8	-5,0%	44,7	-5,0%	57,3	-5,0%	56,0	-5,0%	55,7
0,0%	55,1	0,0%	55,1	0,0%	55,1	0,0%	55,1	0,0%	55,1	0,0%	55,1
5,0%	54,9	5,0%	68,2	5,0%	65,4	5,0%	52,8	5,0%	54,1	5,0%	54,4
10,0%	54,7	10,0%	81,4	10,0%	75,7	10,0%	50,5	10,0%	53,1	10,0%	53,7
15,0%	54,5	15,0%	94,6	15,0%	86,0	15,0%	48,2	15,0%	52,1	15,0%	53,0
20,0%	54,3	20,0%	107,8	20,0%	96,3	20,0%	45,9	20,0%	51,2	20,0%	52,4