



PRO  
CONSULTING  
АНАЛІТИКА РИНКІВ. ФІНАНСОВИЙ КОНСАЛТИНГ



БИЗНЕС-ПЛАН

## Открытие дома престарелых

## Содержание

<b>РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Описание Проекта .....</b>	<b>5</b>
1.1. <i>Предполагаемые источники финансирования Проекта.....</i>	<i>5</i>
1.2. <i>Целевое направление инвестиций .....</i>	<i>5</i>
1.3. <i>Сетевой график реализации и финансирования Проекта .....</i>	<i>7</i>
1.4. <i>Параметры по проекту .....</i>	<i>9</i>
<b>2. Производственный процесс Проекта .....</b>	<b>11</b>
2.1. <i>Месторасположение нового Проекта, схема площади.....</i>	<i>11</i>
2.2. <i>Описание проектируемых услуг.....</i>	<i>15</i>
2.3. <i>Пакет документов для открытия дома престарелых .....</i>	<i>17</i>
2.4. <i>Кадровая политика .....</i>	<i>18</i>
<b>3. Анализ целевого рынка и маркетинговая стратегия Проекта.....</b>	<b>21</b>
3.1. <i>Общий обзор целевого рынка.....</i>	<i>21</i>
3.2. <i>Динамика количества пенсионеров, прогноз .....</i>	<i>26</i>
3.3. <i>Разработка маркетинговой стратегии.....</i>	<i>30</i>
<b>4. Финансовая оценка Проекта .....</b>	<b>31</b>
4.1. <i>Прогноз продаж по Проекту.....</i>	<i>31</i>
4.2. <i>Формирование прибыли по Проекту.....</i>	<i>33</i>
4.3. <i>Прогноз движения денежных потоков по Проекту.....</i>	<i>37</i>
4.4. <i>Безубыточность производства .....</i>	<i>39</i>
4.5. <i>Чистая текущая стоимость Проекта (NPV) .....</i>	<i>41</i>
4.6. <i>Внутренняя ставка доходности Проекта (IRR).....</i>	<i>41</i>
4.7. <i>Дисконтированный период окупаемости Проекта.....</i>	<i>42</i>
4.8. <i>Показатели прибыльности вложений.....</i>	<i>42</i>
4.9. <i>Описание рисков и пути сокращения потерь.....</i>	<i>45</i>
<b>6. SWOT-анализ.....</b>	<b>46</b>
<b>7. Выводы.....</b>	<b>47</b>

## Резюме проекта

**Цель проекта** – создание центра предоставляющего услуги по постоянному и временному пребыванию пожилых людей, уходу за ними, оказание им социальной, бытовой, медицинской и психологической помощи.

...

Дом престарелых будет предназначен для проживания граждан старшего поколения в комфортных условиях и достойным медико-социальным уходом: на длительное время, на период отпуска или командировки родственников или сиделок.

В ходе проведенного маркетингового анализа все существующие дома престарелых были поделены на несколько групп:

- Государственные дома престарелых и их вариации. Уровень обслуживания является низким и не удовлетворяет современным потребностям украинских жителей. Целевая аудитория – одинокие пожилые люди с низкими финансовыми возможностями, в основном живущие на пенсию.

- ....
- ...

Частные дома престарелых являются дефицитом на украинском рынке в целом, а состояние государственных домов престарелых характеризуется как крайне неудовлетворительное.

Потребность в строительстве дома престарелых подтверждают данные о росте количества людей пенсионного возраста, росте доходов жителей Украины, а также практически отсутствующее предложение со стороны частных компаний.

Согласно проведенному анализу существующих домов престарелых (как частных, так и государственных) в Украине, а также опыта зарубежных стран были подобраны следующие характеристики проектируемого типового дома престарелых:

- центр будет рассчитан на 220 койко-мест;
- номерной фонд:
  - ...% одноместных номеров;
  - ...% двухместных номеров.
- стоимость проживания:
  - \$... в сутки в одноместном номере;
  - \$... в сутки в двухместном номере.

Для реализации проекта потребуются инвестиции в размере порядка \$... на следующие цели:

- покупка базы отдыха и ее реконструкция;
- ...

Таблица 1. Общие параметры эффективности проекта.

Дисконтированный период окупаемости (Discount payback period)-DPP	лет	...
Проектный периода (Project period) PP	лет	...
Чистая текущая стоимость Проекта (Net Present Value) - NPV	USD	...
Внутренняя ставка дохода (Internal rate of return)- IRR	%	..%
Индекс прибыльности вложений (Profitability index)- PI	ед.	..
Рентабельность продаж (Return On Sales, Net Profit Margin) - ROS	%	..%
Рентабельность инвестиций (Return on investment) - ROI	%	..%
Норма рентабельности (margin of profit ratio)	%	..%

## 1. Описание Проекта

### 1.1. Предполагаемые источники финансирования Проекта.

Общая стоимость Проекта составляет \$...

Финансирование Проекта предполагается за счет использования собственных средств инициатора Проекта.

### 1.2. Целевое направление инвестиций

Для организации деятельности дома престарелых необходимо:

- получить ряд разрешений и лицензий;
- ...
- закупить продукты питания, расходные материалы и инструменты, а также другие необходимые товары.

необходимые товары.

Финансирование данных затрат будет осуществлено в таких размерах:

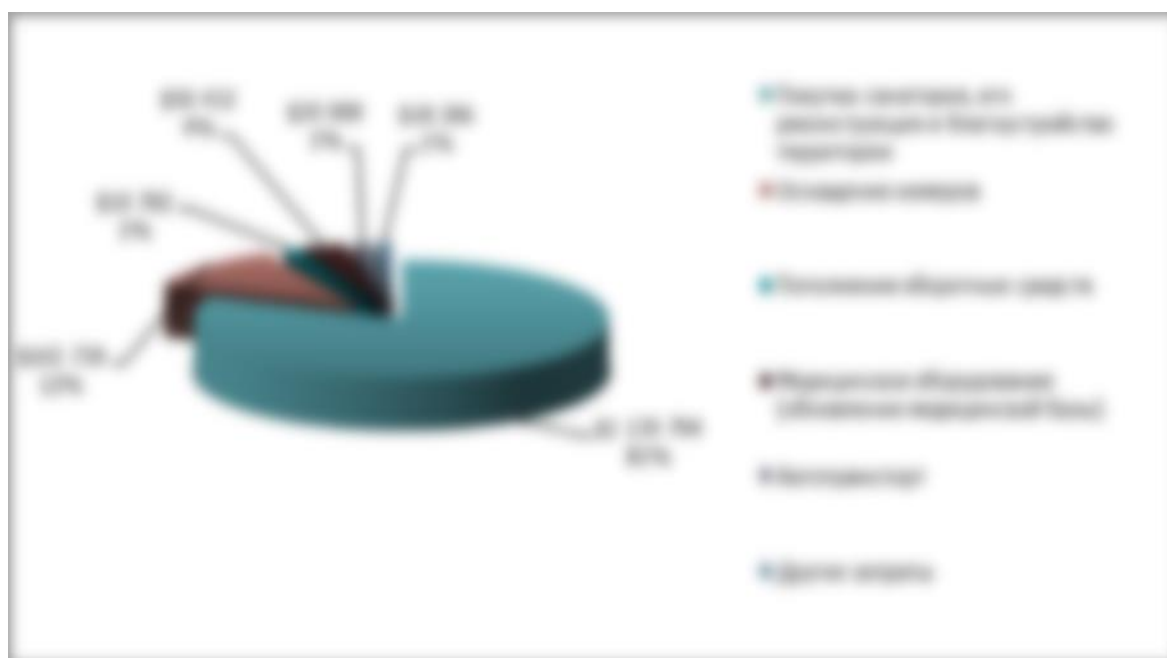
Таблица 2. Направления инвестирования

Инвестиции	Стоимость, \$	Источники финансирования	
		собственный капитал	заемный капитал
Получение разрешений и лицензий	\$...	\$...	\$...
Покупка санатория и реконструкция	\$...	\$...	\$...
Оснащение номеров	\$...	\$...	\$...
Медицинское оборудование (обновление медицинской базы)	\$...	\$...	\$...
Парикмахерская	\$...	\$...	\$...
Тренажерный зал	\$...	\$...	\$...
Техника, инвентарь	\$...	\$...	\$...
Автотранспорт	\$...	\$...	\$...
Благоустройство территории	\$...	\$...	\$...
Пополнение оборотных средств	\$...	\$...	\$...
Библиотека	\$...	\$...	\$...
Медицинские лекарства и препараты	\$...	\$...	\$...
<b>Собственные средства</b>	\$...	\$...	\$...
<b>Заемные средства</b>	\$...	\$...	\$...
<b>Итого</b>	\$...	\$...	\$...

Таким образом, наибольший объем инвестиций будет направлен на покупку санатория (...% всех инвестиционных средств) и оснащение номеров (... % всех инвестиций). Доля остальных вложений (к ним относится покупка оборудования, транспорта, оборотных материалов) находится на уровне ниже 7%. Более подробная информация о структуре инвестиционных вложений приведена ниже.



Рисунок 1. Структура инвестиционных вложений



### 1.3. Сетевой график реализации и финансирования Проекта

Реализация данного проекта рассчитана на ... лет.

В течение первого квартала работы над проектом планируется купить базу отдыха, начать проводить в ней ремонтные и отделочные работы, заняться получением необходимых разрешений ....

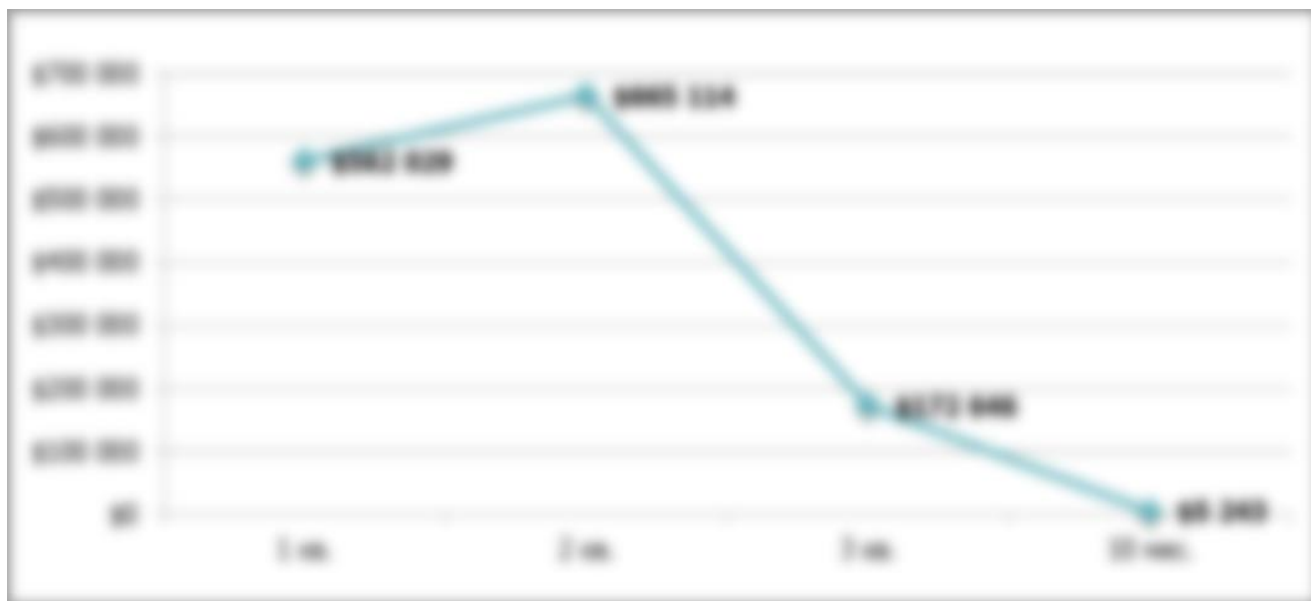
Более конкретная информация о времени осуществления капиталовложений приведена в таблице.

Таблица 3. График реализации Проекта

Инвестиции	График инвестирования			10 мес.
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	
Получение разрешений и лицензий	\$...	\$...	\$...	\$...
Покупка санатория и реконструкция	\$...	\$...	\$...	\$...
Оснащение номеров	\$...	\$...	\$...	\$...
Медицинское оборудование (обновление медицинской базы)	\$...	\$...	\$...	\$...
Парикмахерская	\$...	\$...	\$...	\$...
Тренажерный зал	\$...	\$...	\$...	\$...
Техника, инвентарь	\$...	\$...	\$...	\$...
Автотранспорт	\$...	\$...	\$...	\$...
Благоустройство территории	\$...	\$...	\$...	\$...
Пополнение оборотных средств	\$...	\$...	\$...	\$...
Библиотека	\$...	\$...	\$...	\$...
Медицинские лекарства и препараты	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Собственные средства</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Заемные средства</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Итого</b>	\$...	\$...	\$...	\$...

Ниже приведен график освоения инвестиционных средств:

Рисунок 2. График финансирования проекта





## 1.4. Параметры по проекту

Для организации расчетов по проекту, были приняты следующие параметры бизнеса, которые можно разделить на группы:

- Общие параметры
- Параметры работы предприятия
- Налогообложение

**Общие параметры** используются для описания основных допущений в процессе расчетов, которые влияют на финансовую часть проекта.

Таблица 4. Общие параметры по проекту

Параметр	Допущения
Расчетный период Проекта, лет	
Валютный курс (USD / UAH)	
Расчетная процентная ставка по кредиту, % годовых	
Расчетная процентная ставка по депозиту, % годовых	
Ставка дисконтирования, % годовых	

Параметры работы предприятия, касаются количества номеров, стоимости проживания.

Таблица 5. Параметры работы предприятия

Параметр	Допущения
Норма амортизации основных средств, вводимых в эксплуатацию, % в год	
	Группа 1
	Группа 2
	Группа 3
	Группа 4
Начисления на фонд оплаты труда, %	
Общая площадь санатория, м <sup>2</sup>	
Общее количество номеров	
Количество 1-местных номеров	
Количество 2-местных номеров	
Количество проживающих в одноместных номерах, чел.	
Количество проживающих в двухместных номерах, чел.	
Цены на услуги компании с НДС, USD/сутки	
Проживание в 1 местном номере	
Проживание в 2-х местном номере	
Стоматологические услуги	

**Параметры налогообложения** приняты по проекту, согласно украинского законодательства о налогообложении деятельности предприятий на территории Украины.

Таблица 6. Налогообложение по проекту

№ п/п	Параметр	Допущения
3.	Налогообложение	
3.1	Налог на прибыль, %	18%
3.2	НДС	20%
3.4	Единый социальный взнос, %	37,7%

## 2. Производственный процесс Проекта

### 2.1. Месторасположение нового Проекта, схема площади.

При выборе месторасположения дома престарелых необходимо учитывать следующие факторы:

- география расположения (влияет на стоимость здания при его покупке);
- ...

Все перечисленные факторы напрямую повлияют на возможное позиционирование дома престарелых. Дом престарелых может располагаться как в городе, так и за его пределами. В черте города и земля, и строения стоят гораздо дороже, чем за городом. Пожилым людям больше нравится жить за пределами города, однако их опекуны предпочитают город, так как там удобнее навещать своих родных и близких.

Обобщая все выше сказанное, оптимальным месторасположением дома престарелых, по нашей точке зрения...

Все здание будет разделено на 4 блока:

- отделение для отдыхающих;
- ...

Общая площадь центра составит - ... кв.м.

Таблица 7. Площадь проектируемого центра

Помещение	Площадь, м <sup>2</sup>
<b>1. Отделения для проживающих</b>	
<b>2. Медицинские кабинеты</b>	
<b>3. Отделение физиотерапии</b>	
<b>4. Технические и бытовые площади</b>	

Таблица 8. Площадь проектируемого центра

Помещение	Количество	Площадь, м <sup>2</sup>
<b>1. Отделения пребывания проживающих</b>		
1-но местная палата (комната + санузел) - 14 м2		
2-ух местная палата (комната+санузел) - 18 м2		
Подсобные помещения бм2		
Пост мед. сестры		
Комната персонала		
Смотровая		
Коридор (шириной 3 м)		
<b>2. Медицинские кабинеты</b>		
Комната сестры-хозяйки		
Комната ст. медсестры		
Лаборатория		
Ординаторская		
Подсобные помещения бм2		
Приемное отделение (Приемно-смотровой бокс)		
Процедурный кабинет		

Помещение	Количество	Площадь, м <sup>2</sup>
Склад расх. материала и медикаментов		
Туалет		
Коридор (шириной 3 м)		
<b>3. Отделение физиотерапии</b>		
Зал лечебной физкультуры		
Массажный кабинет		
Подсобные помещения 6м2		
Раздевалка, туалет и душевая		
Коридор (шириной 3 м)		
<b>4. Технические и бытовые площади</b>		
Кухня и столовая		
<i>буфет</i>		
<i>кладовые</i>		
<i>комната персонала</i>		
<i>комната шеф-повара</i>		
<i>моечная кухни</i>		
<i>моечная столовой</i>		
<i>раздаточная</i>		
<i>столовая 1 м2 на место</i>		
<i>туалет персонала</i>		
<i>холодные камеры</i>		
<i>цех горячий</i>		
<i>цех мучной продукции</i>		
<i>цех мясо-рыбной</i>		
<i>цех овощной</i>		
<i>цех первичной обработки</i>		
<i>цех холодный</i>		
Технические площади		
<i>прачечная</i>		
<i>бельевая</i>		
<i>помещение для дез обработки</i>		
<i>помещение уборочного инвентаря</i>		
<i>гардероб</i>		
<i>склад</i>		
<i>гаражи</i>		
Дополнительные площади		
<i>комната отдыха</i>		
<i>библиотека</i>		
<i>парикмахерская</i>		
<i>туалет</i>		
Администрация		
<i>кабинет административного директора + приемная</i>		
<i>кабинет заместителя директора</i>		
<i>бухгалтерия + касса</i>		
<i>комната тех персонала и т.п.</i>		
<i>канцелярия + архив</i>		
<i>др. подсобное помещение</i>		

Медицинский блок будет включать в себя следующее оборудование:

- электрокардиограф;
- ...
- тележки для перевозки больных;

- костыли;
- а также мебель и другое необходимое оборудование.

Номера будут укомплектованы кроватью (в двухместном номере – двухместной), прикроватной тумбой, шкафом, столом, стулом и телевизором. В номерах также необходимо установить систему вызова дежурного медперсонала, телефон с прямым номером или через коммутатор. Предполагается, что в каждом номере будет санузел.

В центре будет функционировать зал лечебной физкультуры, массажный кабинет и водолечебница.

Также будет библиотека, предлагающая широкий выбор периодических изданий.

Таблица 9. Оснащение

Наименование	Цена
<b>Закупка медицинского оборудования</b>	
Электрокардиограф	\$...
Терапевтическое оборудование	\$...
Стоматологическое оборудование	\$...
Лабораторное оборудование:	\$...
Кушетка (необходимо мин. 14)	\$...
Кресло-каталка (необх. мин. 20)	\$...
Тележка для перевозки больных (необх. мин. 5)	\$...
Костыли (необх. мин. 20)	\$...
Шкаф больничный	\$...
Стол	\$...
Стул медицинский	\$...
Дополнительное оборудование (5%)	\$...
<b>Оснащение номеров</b>	
1. кровать	\$...
2. прикроватная тумба	\$...
3. шкаф	\$...
4. стул	\$...
5. стол	\$...
6. телевизор	\$...
7. телефон	\$...
8. кондиционер	\$...
9. ванная комната:	\$...
<i>ванная</i>	\$...
<i>компакт</i>	\$...
<i>умывальник с тумбой</i>	\$...
<i>зеркало</i>	\$...
<i>смеситель (2 шт.)</i>	\$...
<b>Библиотека</b>	
Изначальная закупка книг (100 изданий)	\$...
Оформление подписки на периодические издания (10 шт.)	\$...
	\$...
<b>Парикмахерская</b>	
Кресло парикмахерское	\$...
Рабочее место парикмахера (стол+зеркало)	\$...
Тележка парикмахерская для инструментов	\$...
Стерилизатор для инструментов	\$...



Наименование	Цена
Парикмахерские инструменты	\$...
Фен	\$...

## 2.2. Описание проектируемых услуг.

Услуги дома для престарелых будут рассчитаны на две формы пребывания:

- Временное пребывание
- ...

Наиболее приоритетным направлением проектируемого дома является заселение пожилых людей на продолжительное время проживания.

В проектируемом центре планируется оказание следующих услуг:

- медицинское обслуживание,
- ...

Медицинское обслуживание включает в себя:

- диагностику клиентов,
- обследование,
- ...

### Особенности процесса ухода за престарелыми

В отделении для престарелых в обязательном порядке должны проводиться:

- ежедневный врачебный осмотр,
- ...

Дом престарелых предназначается для обеспечения благоприятных условий проживания граждан пенсионного возраста, для предоставления проживающим пожилым людям социально-бытовой и медицинской помощи, создание условий для активного образа жизни и отдыха.

Планировка дома будет соответствовать возрастным особенностям пациентов.

...

### Контроль качества готовой пищи

Контроль готовой пищи перед выдачей ее в отделения производится дежурным врачом и 1 раз в месяц - главным врачом (или его заместителем по лечебной работе) лечебно-профилактического учреждения, а также осуществляется врачом-диетологом, медицинской сестрой, шеф-поваром вне зависимости от пробы, производимой дежурным врачом.

...

Ответственными за соблюдение санитарных требований при приготовлении и отпуске готовой пищи в пищеблоке ...

Таблица 10. Затраты на питание 1-го проживающего

№ пп	Статьи расходов	Мера измерения	Норма расхода в сутки (кг/л)	Средняя стоимость, грн./кг (л)	Средняя стоимость, \$/кг (л)	Сумма, \$ в месяц
	<b>Затраты на питание одного</b>	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

	<b>проживающего:</b>					
1	мясо (свинина, говядина, птица)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
2	рыба	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
3	нарезки (мясные, рыбные)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
4	овощи (помидоры, огурцы, перец болгарский, лук, баклажаны)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
5	молочная продукция (молоко, кефир, масло, сметана, йогурты)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
6	картофель	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
7	крупы (манная, пшенная, гречневая, рисовая)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
8	яйца	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
9	соки	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
10	прочие	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Всего:</b>		\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

Таблица 11. Затраты на питание персонала (1 чел.)

№ пп	Статьи расходов	Мера измерения	Норма расхода в сутки (кг/л)	Средняя стоимость, грн./кг (л)	Средняя стоимость, \$/кг (л)	Сумма, \$ в месяц
	<b>Затраты на питание персонала (1 человек)</b>	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
1	мясо	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
2	рыба	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
4	овощи	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
5	молочная продукция (кефир, молоко, масло)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
6	картофель	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
7	крупы	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
8	прочие	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Всего:</b>		\$...	\$...	\$...	\$...	\$...



## 2.3. Пакет документов для открытия дома престарелых

При осуществлении хозяйственной деятельности в сфере медицины лицензиат должен придерживаться требований:

1) Законов Украины:

- «Про захист прав споживачів»;
- «...»
- «Про трансплантацію органів та інших анатомічних матеріалів людині»;

2) приказов Министерства охраны здоровья Украины относительно организации и предоставления медико-санитарной помощи населению, которые зарегистрированные в Министерстве юстиции Украины;

3) ...

Медицинская практика осуществляется субъектами ведения хозяйства на основании лицензии на определенный вид медицинской практики при условии выполнения ими квалификационных, организационных и других специальных требований, установленных Лицензионными условиями.

Хозяйственная деятельность из определенных видов медицинской практики осуществляется субъектами ведения хозяйства на основании лицензии и при наличии:

- ...

Согласно со статьей 74 основ законодательства Украины об охране здоровья, медицинской деятельности могут заниматься лица, которые имеют соответствующее специальное образование и отвечают единственным квалификационным требованиям. Такие требования установлены приказом Министерства охраны здоровья Украины от 19.12.97 N359 «Про подальше удосконалення атестації лікарів», зарегистрированным Министерством юстиции Украины 14.01.98 за N 14/2454 (с изменениями и дополнениями), и в перечне высших учебных заведений первого - четвертого уровней аккредитации, которая утверждается Министерством охраны здоровья Украины

Также для функционирования дома престарелых необходимо получение следующих разрешительных документов:

1. Лицензия Министерства здравоохранения Украины на медицинскую практику (на каждое направление необходимо отдельное разрешение).

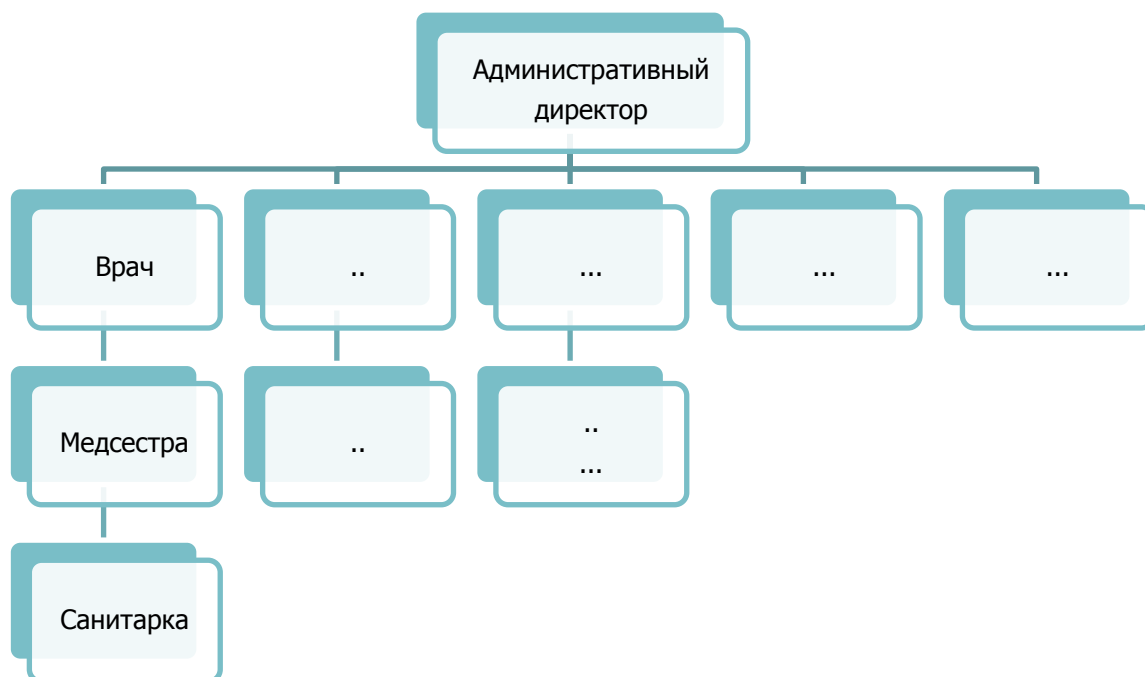
2. ...

## 2.4. Кадровая политика

Персонал дома престарелых условно можно разделить на три группы:

- медицинский персонал, который включает в себя врачей узкой направленности (диетологи, геронтологи, психологи и т.д.) и прикрепленных к ним медсестер;
- ...

Рисунок 3. Организграмма Проекта



Общее количество персонала, которое планируется задействовать в реализации данного Проекта, составляет ... человек. Общий прогнозный фонд оплаты труда в месяц по проекту составит \$..., а начисления на ФОТ – \$...

Таким образом, штатное расписание Проекта выглядит следующим образом:

Таблица 12. Штатное расписание Проекта

Персонал	Кол-во	Месячный оклад на 1 человека	Фонд оплаты труда	Начисления на ФОТ	Общие расходы по оплате труда
<b>1. Персонал по уходу за пожилыми людьми</b>					
Медсестра	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Санитарка	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Врач	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

Персонал	Кол-во	Месячный оклад на 1 человека	Фонд оплаты труда	Начисления на ФОТ	Общие расходы по оплате труда
<b>ИТОГО</b>	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>2. Административный персонал</b>	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Административный директор	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Завхоз	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Повар	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Помощники повара (1 на каждые 20 чел)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Уборщицы	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Охрана	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Вспомогательный персонал (парикмахер, аниматоры, водители)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>ИТОГО</b>	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>3. Медицинский персонал</b>	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Кабинет физиотерапии	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Кабинет гидротерапии (душ-шарко, подводный массаж)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Манипуляционный кабинет	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Кабинет для ингаляций	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Врач-диетолог	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Врач-геронтолог	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Психолог	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Врач-стоматолог	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Медсестра	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Прочие врачи узкой специальности	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>ИТОГО</b>	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>ВСЕГО ПЕРСОНАЛА</b>	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

///

Выделим основные достоинства и недостатки этой системы.

Достоинства:

- однозначное воздействие субъекта на объект управления;
- ...


Недостатки:

- выполнение руководителем большого числа функций ведет к перегрузке линейных руководителей, а также недостатку знаний и времени для качественной реализации всех функций;
- ...

Проанализировав достоинства и недостатки данной организационной системы, была все же выбрана линейно – функциональная система организации труда. Для дома престарелых наиболее важным является оперативное принятие решений, слаженная работа всех специалистов, быстрое реагирование на потребности проживающих.

### **Функциональные обязанности сотрудников дома престарелых**

#### **Сменный персонал**



Персонал делится на две части: медицинскую и ...

...

Таким образом, в соответствии с проектом предусматривается, что круглосуточно на территории отделения для престарелых будет находиться 2 врача, ...

Административный директор ...

**Медицинская часть персонала**

Для кабинета физиотерапии необходим один врач и одна медсестра.

Врачи по геронтологии - ..

Для работы в манипуляционном кабинете и кабинете для ингаляций и физиотерапии не требуются врачи, достаточно по ..

...

Психолог может быть в штате или работать по договору 1-2 раза в неделю.

## 3. Анализ целевого рынка и маркетинговая стратегия Проекта.

### 3.1. Общий обзор целевого рынка.

В Украине для людей преклонного возраста и инвалидов работают 241 домов-интернатов для взрослых, из них: ... специальных учреждений. Их альтернативой являются территориальные центры социального обслуживания, предоставляющие услуги по месту жительства человека. Работники центров обслуживают почти полтора миллиона человек, в том числе около ...

На сегодняшний день в Украине на работу с людьми преклонных лет сориентированы такие государственные заведения:

➤ **территориальные центры** по обслуживанию одиноких неработоспособных граждан преклонных лет и инвалидов (специальное государственное учреждение, которое предоставляет по месту жительства до 40 видов услуг пенсионерам, инвалидам, одиноким, неработоспособным и другим социально незащищенным гражданам дома, в заведениях стационарного, временного и дневного пребывания);

- ...
- ..
- ...

Что же касается частных домов престарелых, то данный сектор услуг в Украине находится на стадии развития. На протяжении 2008-2014 годов на рынке начали появляться проекты, направленные на реализацию данных услуг, однако только единицы были полностью реализованы.

Наиболее высокий спрос на услуги частных домов престарелых наблюдается в городах-миллиониках. Это связано с более высокими доходами населения и, соответственно, более высоким уровнем жизни.

Таблица 13. Дома-интернаты для престарелых и инвалидов (взрослых и детей и молодежи) системы Минсоцполитики по регионам на конец 2014 года

	К-во домов-интернатов			В них мест			
	Из них для			Из них для			
	Всего	Взрослых	Детей и молодежи	Всего	Взрослых	Детей и молодежи	С них Для детей
<b>Украина</b>							
<b>Винницкая</b>							
<b>Волынская</b>							
<b>Днепропетровская</b>							
<b>Донецкая</b>							
<b>Житомирская</b>							
<b>Закарпатская</b>							
<b>Запорожская</b>							
<b>Ивано-Франковская</b>							
<b>Киевская</b>							
<b>Кировоградский адская</b>							
<b>Луганская</b>							
<b>Львовская</b>							
<b>Николаевская</b>							
<b>Одесская</b>							
<b>Полтавская</b>							
<b>Ровенская</b>							
<b>Сумская</b>							
<b>Тернопольская</b>							
<b>Харьковская</b>							
<b>Херсонская</b>							
<b>Хмельницкая</b>							
<b>Черкасская</b>							
<b>Черновицкая</b>							
<b>Черниговская</b>							
<b>г.Киев</b>							



	К-во обслуживающий чел.		
	Из них для		
	Всего	Взрослых	С них Для детей
Украина			
Винницкая			
Волинская			
Днепропетровская			
Донецкая			
Житомирская			
Закарпатская			
Запорожская			
Ивано-Франковская			
Киевская			
Кировоградский адская			
Луганская			
Львовская			
Николаевская			
Одесская			
Полтавская			
Ровенская			
Сумская			
Тернопольская			
Харьковская			
Херсонская			
Хмельницкая			
Черкасская			
Черновицкая			
Черниговская			
г.Киев			

Таблица 14. Распределение подопечных в домах-интернатах для взрослых по возрасту и полу в 2014 году

Всего, чел.	Из них							
	Мужчины				Женщины			
	18-35	36-60	61-79	80 и старше	18-35	36-55	56-79	80 и старше
Украина								
Винницкая								
Волынская								
Днепропетровская								
Донецкая								
Житомирская								
Закарпатская								
Запорожская								
Ивано-Франковская								
Киевская								
Кировоградская								
Луганская								
Львовская								
Николаевская								
Одесская								
Полтавская								
Ровенская								
Сумская								
Тернопольская								
Харьковская								
Херсонская								
Хмельницкая								
Черкасская								
Черновицкая								
Черниговская								
Г. Киев								



Таблица 15. Организации по уходу за людьми преклонного возраста в Украине

Организация	Адрес	Койко-мест	Форма собственности
Пансионат ветеранов войны и труда	г. Черкассы	160	государственная
Киевский гериатрический пансионат	г. Киев	250	государственная
Киевский пансионат ветеранов труда	г. Киев	600	государственная
Дом для одиноких людей пожилого возраста "Евродом"	г. Киев	около 40	частная
Черниговский гериатрический пансионат	г. Чернигов	605	государственная

Существующие дома для престарелых ориентированы на 150-300 койко-мест. Как правило, большинство номеров – одноместные, но также есть определенный процент и двухместных номеров, которые, в основном, рассчитаны на семейные пары.

....

## 3.2. Динамика количества пенсионеров, прогноз

Потребность в открытии частного дома престарелых определяется не только дефицитом предложения на рынке, но также подтверждается данными о стабильном росте количества людей пенсионного возраста, достаточном уровне доходов населения крупных городов Украины, а также практически отсутствием качественных, современных и комфортабельных государственных домов престарелых.

На сегодняшний день в Украине каждый пятый человек старше 60 лет, каждый пятый старше ...

Рисунок 4. Динамика численности населения старше 60 и 65 лет в Украине, 1990-2015 годов, тыс. чел.

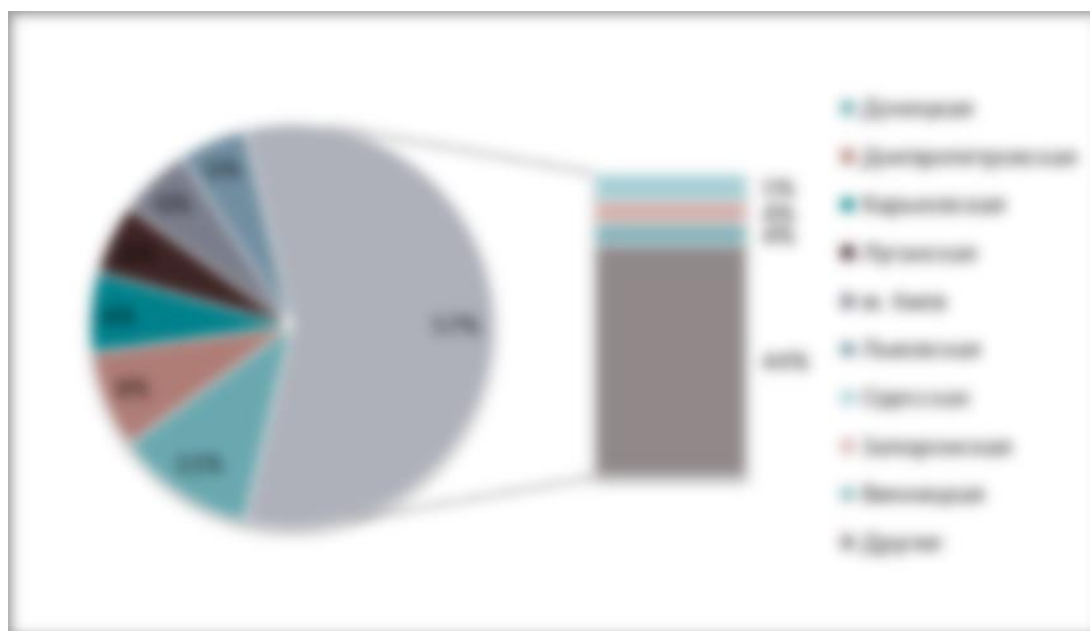


Таблица 16. Численности населения старше 65 лет в Украине, 2015 год, чел.

	Всего	Мужчин	Женщин
<b>Украина</b>			
<b>Винницкая</b>			
<b>Волынская</b>			
<b>Днепропетровская</b>			
<b>Донецкая</b>			
<b>Житомирская</b>			
<b>Закарпатская</b>			
<b>Запорожская</b>			
<b>Ивано-Франковская</b>			
<b>Киевская</b>			
<b>Кировоградская</b>			
<b>Луганская</b>			
<b>Львовская</b>			

	Всего	Мужчин	Женщин
Николаевская			
Одесская			
Полтавская			
Ровенская			
Сумская			
Тернопольская			
Харьковская			
Херсонская			
Хмельницкая			
Черкасская			
Черновицкая			
Черниговская			
м. Киев			

Рисунок 5. Структура численности населения старше 65 лет в Украине по регионам



...

Таблица 17. Удельный вес населения старше 65 лет в общей численности, процентов

Регион	Удельный вес
Украина	
Винницкая	
Волинская	
Днепропетровская	
Донецкая	
Житомирская	
Закарпатская	
Запорожская	
...	

В разрезе количества домохозяйств с доходами, при которых хватает на жизнь и имеется возможность накапливать сбережения ...

Согласно тому же опросу часть респондентов обозначили доход домохозяйства как «достаточный, но сбережения не делали».

**Рисунок 6. Региональное распределение домохозяйств-потенциальных потребителей продукции, 2014 г.**

*«достаточно и откладывали сбережения»*

*«достаточно, но сбережений не откладывали»*



**Таблица 18. Численность и доходы населения по регионам Украины за 2013 - 2014 гг.**

	Постоянное население (тыс. человек)		Реальный доход (млн. грн.)	
	2013	2014	2013	2014
<b>Итого</b>	<b>42 976</b>	<b>42 831</b>	<b>1 160 414</b>	<b>1 191 139</b>
<b>Винницкая</b>				
<b>Волынская</b>				
<b>Днепропетровская</b>				
<b>Донецкая</b>				
<b>Житомирская</b>				
...				

Согласно данным об обороте розничной торговли и услугами в Украине лидируют Киевская область (20%), ...

Важным фактором влияния на рынок является уровень доходов населения Украины. На протяжении 2012-2014 гг.....

Совмещая проанализированные данные можно составить карту приоритетных регионов. Следующие регионы являются наиболее привлекательными для открытия дома престарелых:

- Киевская область.



- ...

Рисунок 7. Рейтинг привлекательности регионов



*\*Результат объединения данных по всем показателям приведенным выше*

### 3.3. Разработка маркетинговой стратегии

Ключевым моментом в маркетинговой стратегии является привлечение клиентов на начальном этапе работы дома престарелых.

#### *Зарубежный опыт*

Американские и Израильские дома престарелых ....

Есть дома, которые дают рекламу в средствах массовой информации, но только на начальной стадии развития бизнеса. Как правило, хорошие дома со временем заполняются клиентами, которые приходят туда по рекомендации родных и знакомых.

Вся рекламная активность должна быть направлена на людей с доходами средний и выше, у которых есть пожилые родственники. Именно они в большинстве случаев являются теми, кто не только принимает решение об отправке человека в дом престарелых, но и также будет оплачивать его проживание и лечение в данном заведении.

...

Первоначальным шагом для раскрутки частного пансионата для престарелых является создание собственного сайта компании, где будет указана ...

Необходимо также опубликовать ряд заказных статей в общественно-политических изданиях, разместить их в Интернете.

...

В будущем возможно сотрудничество с клиниками и страховыми компаниями.

## 4. Финансовая оценка Проекта

### 4.1. Прогноз продаж по Проекту

Прогноз продаж по Проекту зависит от двух факторов:

- прогнозируемое количество проживающих пенсионеров;
- прогнозный размер среднего чека.

Центр рассчитан на проживание в нем 220 человек (180 человек в одноместных номерах, 40 – в двухместных).

Также в связи с небольшим уровнем знания во время первого месяца работы загруженность составит – ...

Уровень цен сформирован согласно полученному расчету себестоимости и плановому уровню прибыли.

Стоимость проживания:

- \$... в сутки в одноместном номере;
- \$... в сутки в двухместном номере.

Также дополнительным источником доходов – станет предоставление платных стоматологических услуг проживающим.

В результате расчета реализация проекта предусматривает получение выручки:

- в первый проектный год в размере - \$...
- во второй год - \$...
- с третьего года – \$...

Таким образом, ожидается получение общей выручки за семь лет в размере \$...

Таблица 19. Прогноз продаж по Проекту.

Год Проекта	1-й год	2 год	3 год	4 год
Месяц Проекта				
<b>Отделение престарелых</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
Количество одноместных номеров	\$...	\$...	\$...	\$...
Коэффициент загрузки	\$...	\$...	\$...	\$...
Кол-во проживающих в одноместных номерах	\$...	\$...	\$...	\$...
Стоимость 1 койко-места в месяц с НДС, USD	\$...	\$...	\$...	\$...
Количество двухместных номеров	\$...	\$...	\$...	\$...
Коэффициент загрузки	\$...	\$...	\$...	\$...
Кол-во проживающих в двухместных номерах	\$...	\$...	\$...	\$...
Стоимость 1 койко-места в месяц с НДС, USD	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Выручка от реализации, USD</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Дополнительные услуги</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
Стоматологические услуги, USD	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Выручка от реализации стоматологических услуг, USD</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Всего Выручка от реализации, USD</b>	\$...	\$...	\$...	\$...

Прогнозный план продаж по проекту был составлен исходя из использования метода экспертных оценок и имеет характер пессимистического сценария.

Уровень цен, а также сумма расходов взята на уровне цен текущего года.

Детальная информация относительно прогнозных объемов продаж представлена в *Приложении № 7*.

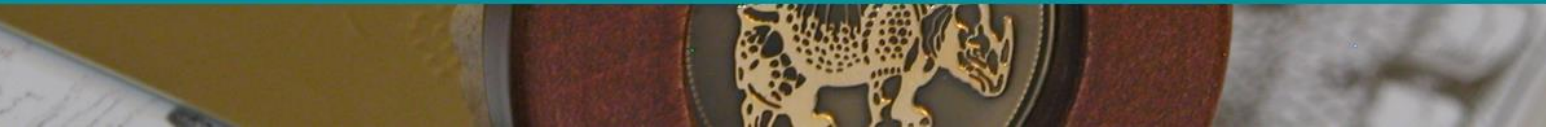


## 4.2. Формирование прибыли по Проекту.

За весь прогнозируемый период показатели прибыли и затрат позволяют сформировать объем накопленной чистой прибыли.

Таблица 20. Отчет о прибылях и убытках

Месяца Проекта	1 год	2 год	3 год	4 год
Календарные месяца Проекта	ВСЕГО	ВСЕГО	ВСЕГО	ВСЕГО
<b>Sales (Валовой доход)</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
НДС	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Чистый валовой доход</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Себестоимость предоставляемых услуг</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
Закупка расходных материалов и продуктов питания	\$...	\$...	\$...	\$...
Заработная плата персонала	\$...	\$...	\$...	\$...
	\$...	\$...	\$...	\$...
	\$...	\$...	\$...	\$...
	\$...	\$...	\$...	\$...
	\$...	\$...	\$...	\$...
Другие операционные расходы по проекту	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Gross Profit (Валовая прибыль (убыток))</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
Административные расходы	\$...	\$...	\$...	\$...
Расходы на сбыт	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>EBITDA</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
Амортизация	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>EBIT</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
Финансовые расходы	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Прибыль до налогообложения</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
Налог на прибыль (расчетный)	\$...	\$...	\$...	\$...
	нарастающий итог	\$...	\$...	\$...
Налог на прибыль (итоговый)	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Net Profit / Loss (Чистая прибыль / убыток)</b>	\$...	\$...	\$...	\$...



В расчетной части показано формирование прибыли в рамках проекта. В соответствии с прогнозными расчетами были получены следующие результаты:

**Таблица 21. Формирование чистой прибыли по проекту**

	<b>1 год</b>	<b>2 год</b>	<b>3 год</b>	<b>4 год</b>	<b>5 год</b>	<b>6 год</b>	<b>7 год</b>
<b>Валовая выручка от реализации</b>	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Переменные расходы</b>	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Постоянные расходы</b>	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Амортизация</b>	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Чистая прибыль/убыток</b>	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

При этом динамика доходов и затрат имеет следующий вид:

Динамика формирования прибыли по Проекту характеризуется тенденцией к увеличению.

В таблице, а также на рисунках ниже, показано поэтапное формирование рентабельности деятельности дома престарелых с учетом разных факторов:

- Gross profit Margin (%) - валовая рентабельность – показывает рентабельность деятельности предприятия с учетом себестоимости реализуемой продукции.
- EBITDA Margin (%) – показывает рентабельность деятельности предприятия с учетом всех операционных затрат до начисления амортизации и выплаты налогов.
- Ordinary Income Margin (%) – показывает рентабельность деятельности предприятия с учетом операционных расходов и амортизационных отчислений до выплаты налогов
- Return on sales (%) – рентабельность продаж – рентабельность деятельности предприятия (реализация продукции) с учетом всех понесенных затрат

Таблица 22. Эффективность проекта

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год
<b>Total Revenues</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Gross Profit</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Gross profit Margin (%)</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>EBITDA Margin</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>EBIT (Earnings Before Interest and Taxes)</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Ordinary Income Margin</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Net Profit / Loss</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Return on sales (%)</b>	\$...	\$...	\$...	\$...

Рисунок 8. Валовая выручка и маржа валовой прибыли

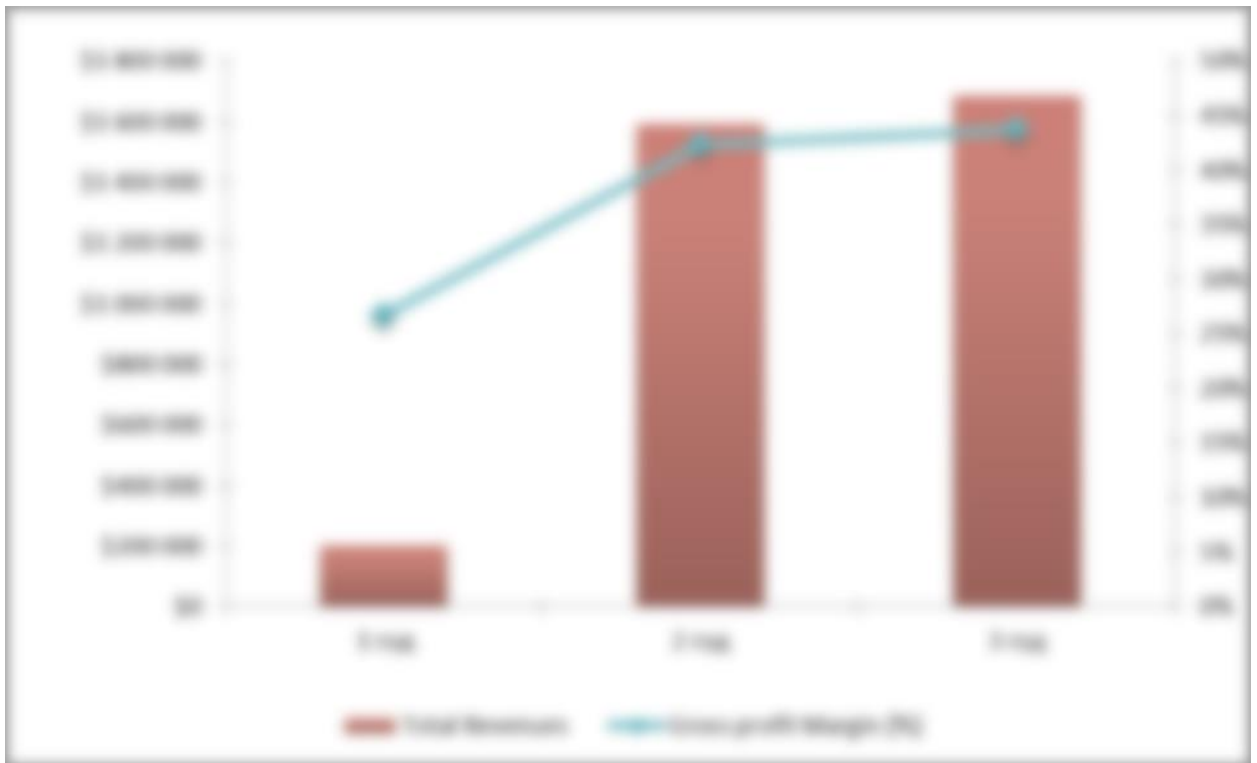
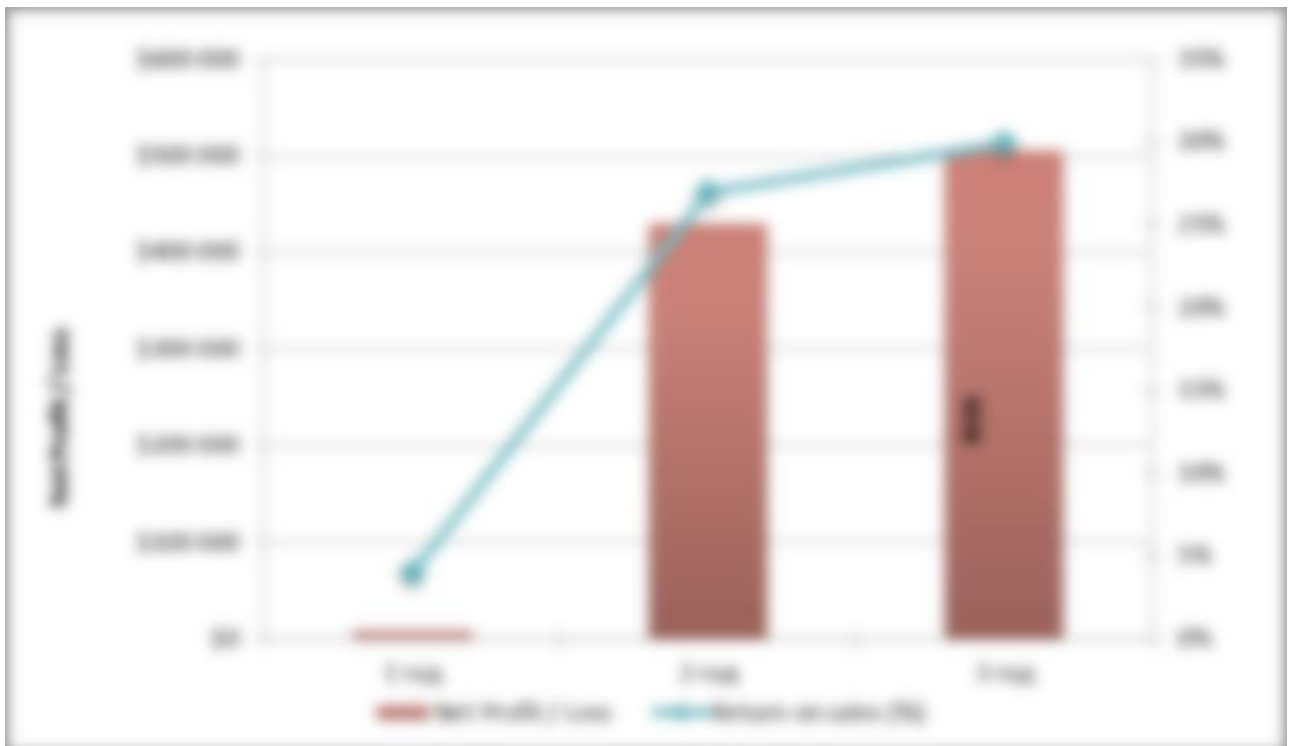


Рисунок 9. Динамика чистой прибыли и рентабельности продаж



### 4.3. Прогноз движения денежных потоков по Проекту.

В процессе реализации данного Проекта ожидается увеличение денежных потоков.

#### Поступления

Поступления по проекту представлены инвестиционными средствами, а также поступлениями от осуществления операционной деятельности.

Совокупная величина собственных ресурсов составляет \$..., и будут использованы на протяжении первых 10-ти месяцев реализации Проекта.

Начало поступлений от операционной деятельности планируются с 10-го месяца, и за семь лет составит - \$...

Других поступлений Проектом не предусматривается.

#### Платежи

Платежи по Проекту предоставлены операционными расходами, налоговыми платежами и отчислениями, инвестиционными расходами.

Инвестиционные расходы за все время составят – \$... и будут направлены на приобретение санатория, его реконструкцию; оснащение номеров; покупку автотранспорта; необходимого оборудования, материалов и прочее.

<b>CapEx</b>	\$...
Покупка санатория и реконструкция	\$...
..	\$...
Получение разрешений и лицензий	\$...

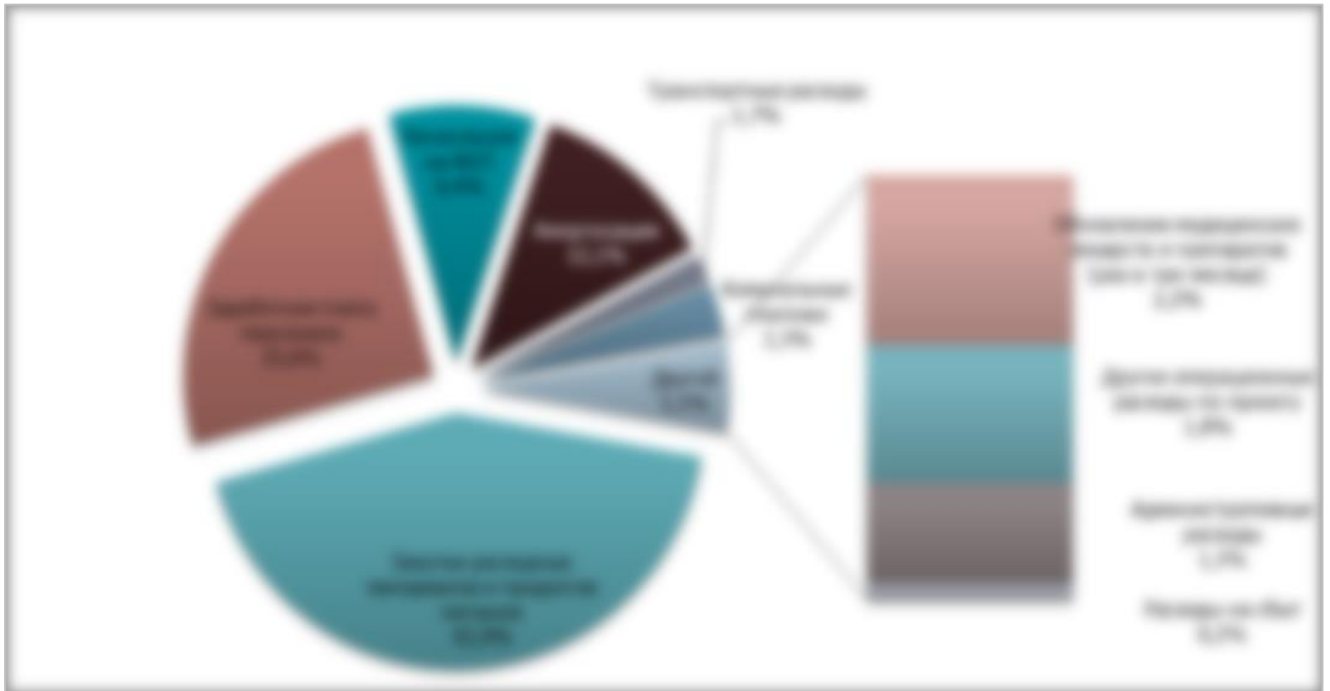
Операционные расходы по проекту представлены переменной и постоянной составляющей. Переменными выступают расходы на закупку расходных материалов и инструментов. Их совокупная величина за 7 лет прогнозируется на уровне \$...

Совокупная величина всех операционных расходов за 7 проектных лет составит \$... При этом прогнозная структура операционных расходов выглядит следующим образом:

Таблица 23. Совокупная величина всех операционных расходов за 7 проектных лет

Статья затрат	Сумма за 7 лет	Удельный вес в общих расходах
Закупка расходных материалов и продуктов питания	\$...	\$...
Заработная плата персонала	\$...	\$...
...	\$...	\$...
...	\$...	\$...
<b>Всего операционных расходов</b>	<b>\$...</b>	<b>\$...</b>

Рисунок 10. Операционные расходы по Проекту



Платежи в бюджет включают: налог на прибыль компании, величина которого за расчетный период составит \$... налога на добавленную стоимость в объеме \$... за те же временные рамки и начислений на заработную плату в размере \$... за тот же временной период.

Более детальная информация по движению денежных потоков представлена в *Приложениях № 9.*

## 4.4. Безубыточность производства

Для обеспечения безубыточного объема предоставления услуг (объема, при котором величина расходов равна величине доходов, а прибыль равна 0) предприятие должно иметь:

- ... посетителя или в стоимостном выражении получать \$... дохода в первый проектный год;
- ... посетителя или \$... во второй проектный год;
- ...

Запас финансовой прочности – величина, на которую плановый объем реализации будет превышать точку безубыточности – составит:

Таблица 24. Запас финансовой прочности

Года Проекта	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год
<b>Чистый валовой доход</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Условно-переменные расходы</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Вложенный доход</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Условно-постоянные расходы</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Прибыль (убыток)</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Точка безубыточности, \$</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Запас финансовой безопасности, \$</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Запас финансовой безопасности, %</b>	\$...	\$...	\$...	\$...

То есть, по мере популяризации услуг предприятия среди целевой аудитории, риски выхода предприятия на убытки снижаются.

Рисунок 11. График безубыточности в 1-й проектный год

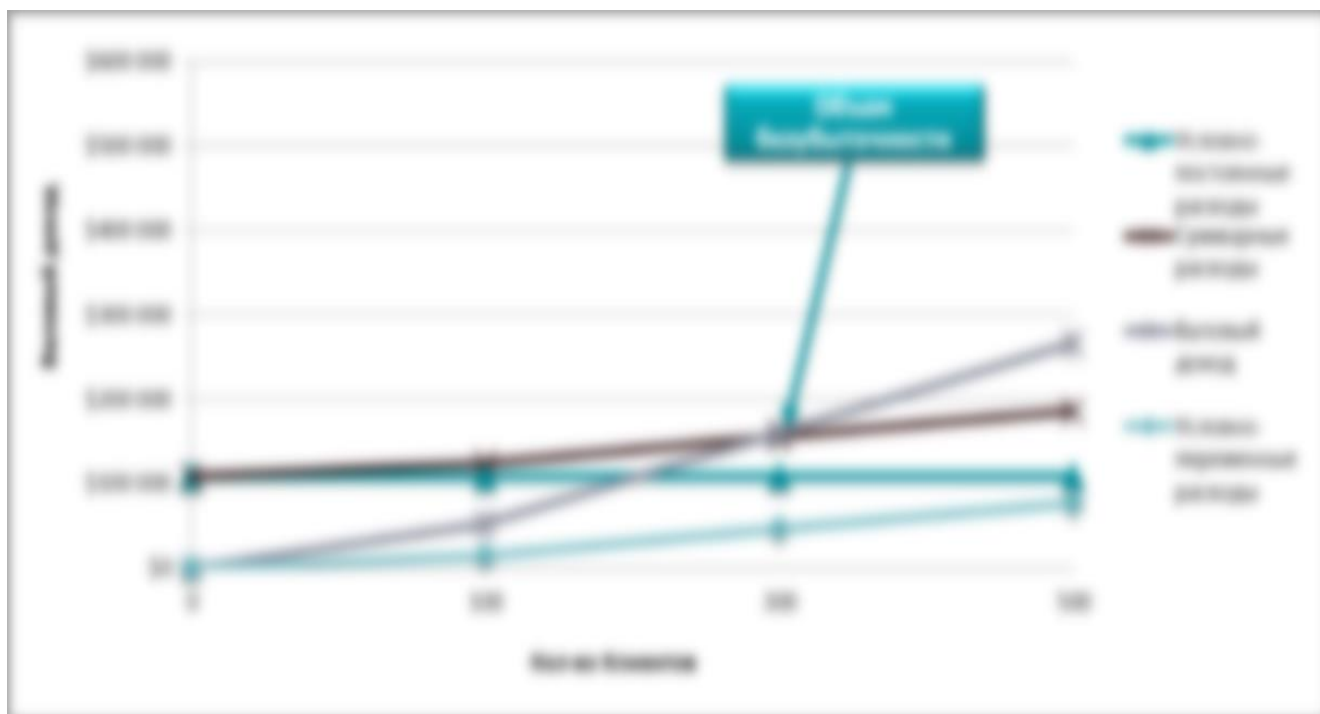
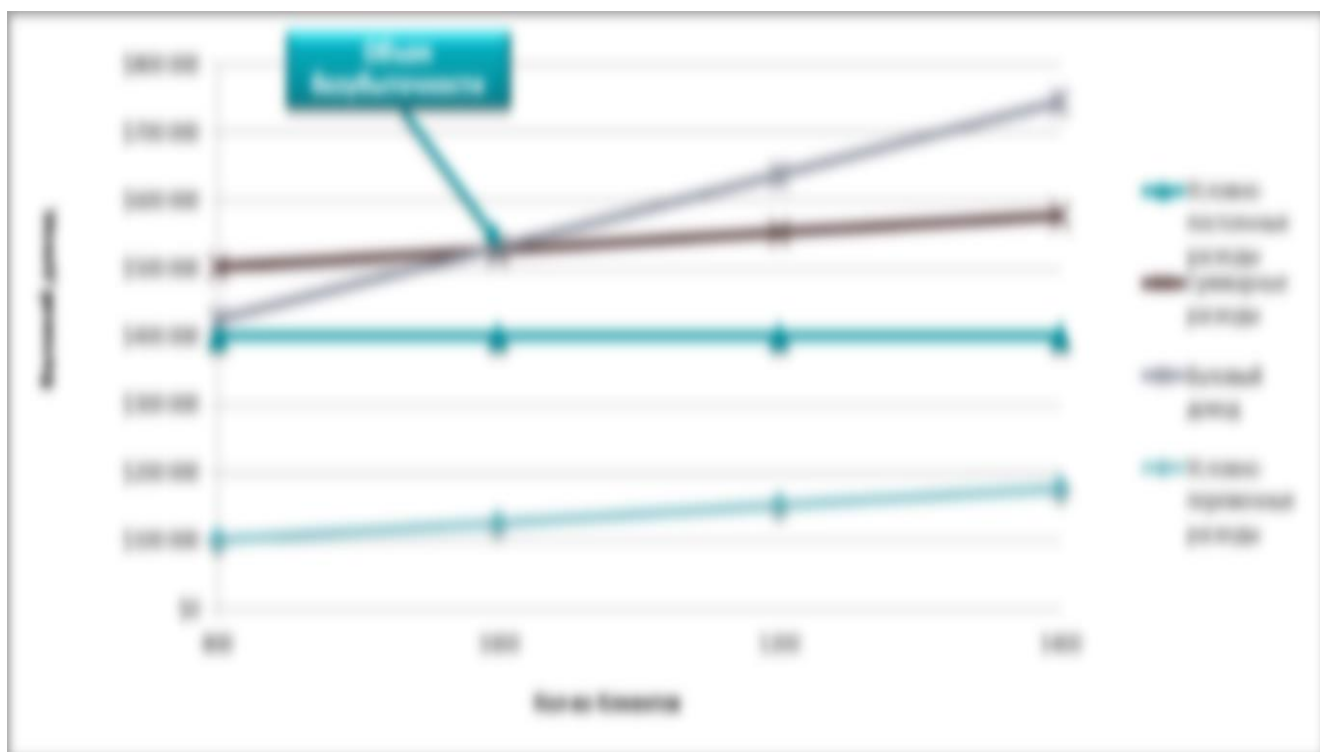


Рисунок. График безубыточности в 7-й проектный год



Расчет объема безубыточности в натуральном и стоимостном выражении, а также построения графика точки безубыточности, приведены в *Приложениях № 14, 15.*



## 4.5. Чистая текущая стоимость Проекта (NPV)

Данный показатель больше «0». Полученная сумма в \$... подтверждает прибыльность Проекта. Иначе говоря, все приведенные к сегодняшней стоимости денежные поступления превышают вложенные в проект денежные средства, что свидетельствует о эффективности осуществляемых инвестиций.

Таблица 25. Чистая текущая стоимость Проекта (NPV)

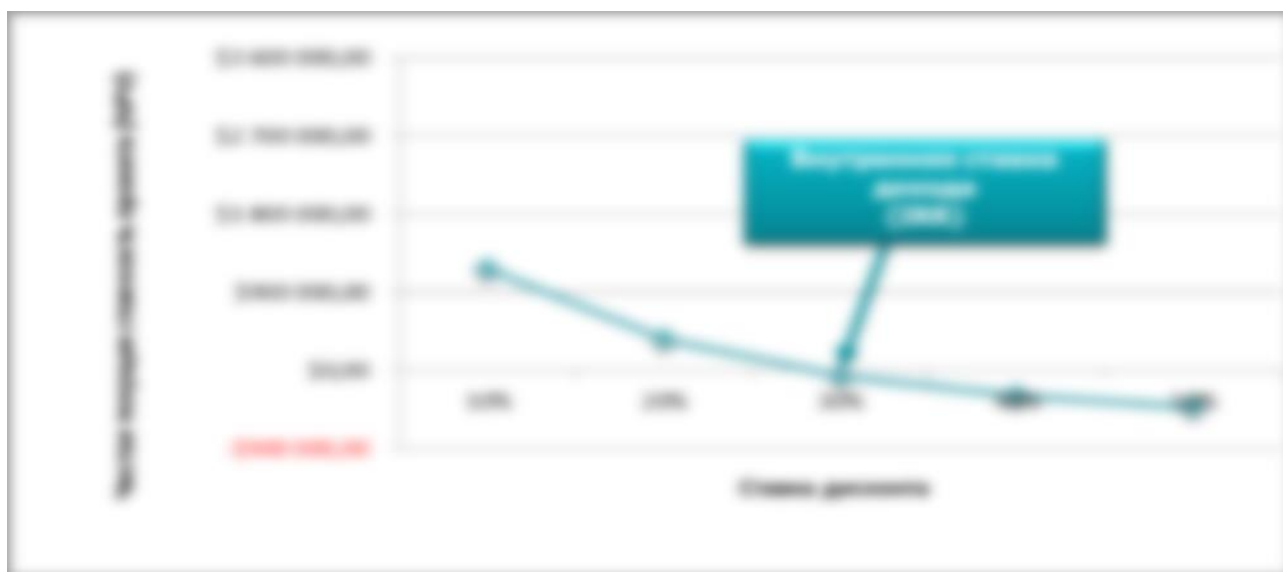
Период	Прибыль + Амортизация	Фактор дисконта	NPV,\$	Накопленный дисконтированный ЧДП
<b>Первоначальная стоимость</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>1 год</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>2 год</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>3 год</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>4 год</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>5 год</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>6 год</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>7 год</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
<b>Ликвидационная стоимость</b>	\$...	\$...	\$...	\$...
	\$...	\$...	\$...	\$...

## 4.6. Внутренняя ставка доходности Проекта (IRR)

Расчет чистой внутренней ставки доходности (IRR) приведен в *Приложениях № 16,17*.

Внутренняя ставка дохода равна ...%. То есть при данной ставке теперешняя стоимость денежных потоков по Проекту равна теперешней стоимости затрат по Проекту.

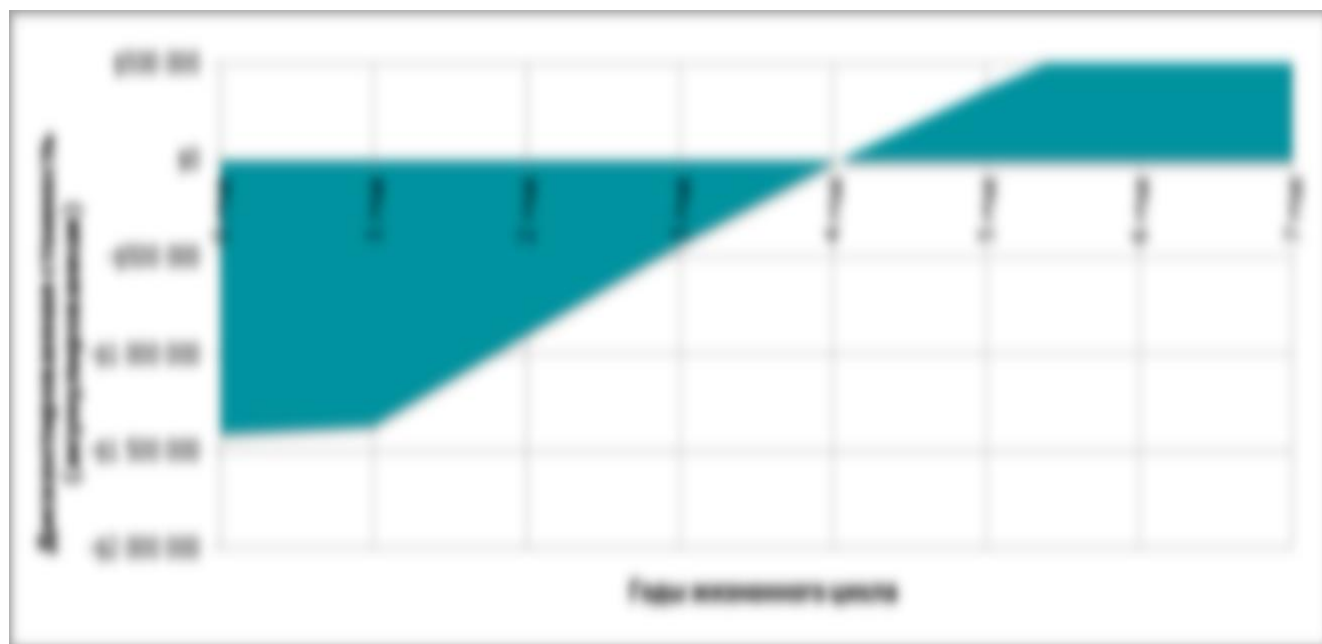
Рисунок 12. Внутренняя ставка доходности



## 4.7. Дисконтированный период окупаемости Проекта.

Дисконтированный период окупаемости Проекта составляет .. лет. Это означает, что меньше чем за семь лет инвестированные в Проект деньги вернуться в полном объеме, то есть проект полностью окупиться.

Рисунок 13. Период окупаемости Проекта.



## 4.8. Показатели прибыльности вложений.

Показатели эффективности Проекта приведены в нижерасположенной таблице, а также представлены в *Приложении № 18*.

Таблица 26. Показатели эффективности Проекта.

Дисконтированный период окупаемости (Discount payback period)-DPP	лет	\$...
Проектный периода (Project period) PP	лет	\$...
Чистая текущая стоимость Проекта (Net Present Value) - NPV	USD	\$...
Внутренняя ставка дохода (Internal rate of return)- IRR	%	\$...
Индекс прибыльности вложений (Profitability index)- PI	ед.	\$...
Рентабельность продаж (Return On Sales, Net Profit Margin) - ROS	%	\$...
Рентабельность инвестиций (Return on investment) - ROI	%	\$...
Норма рентабельности (margin of profit ratio)	%	\$...

Показатели эффективности Проекта характеризуются следующим образом:

...

Рентабельность инвестиций показывает величину чистой прибыли, полученной вследствие вложения инвестиционных средств в проект, и составляет по проекту ...

В ходе реализации проекта возможно отклонение плановых показателей, заложенных в проекте, от полученных, исходя из этого, для определения возможных рисков реализации проекта было рассмотрено три сценария развития проекта:

1) Сценарий падения выручки

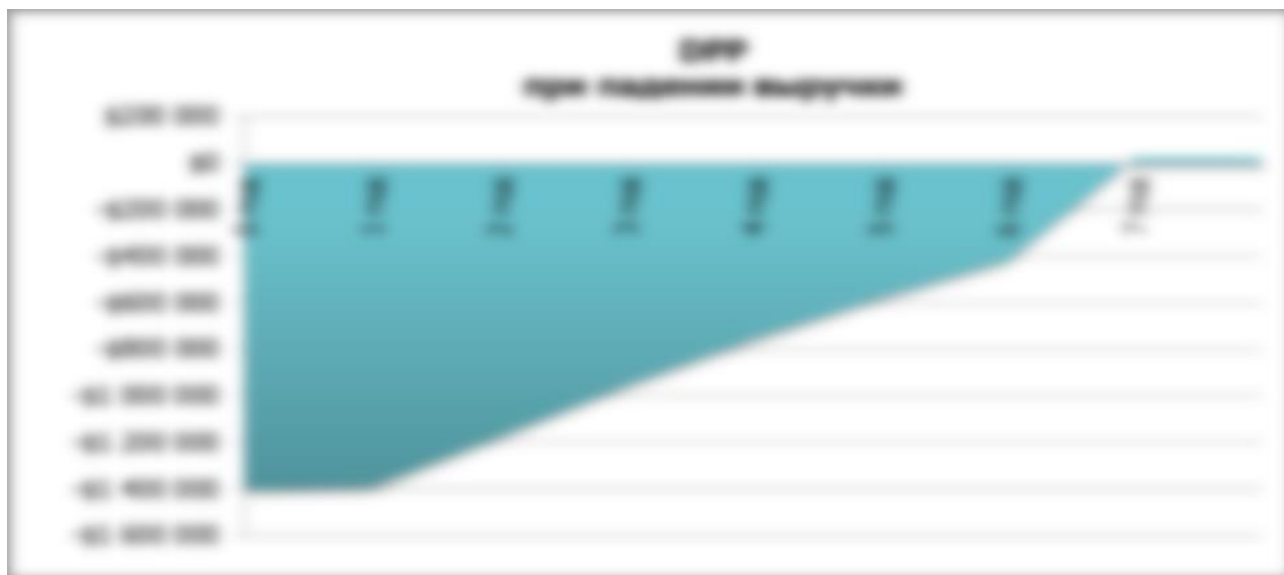
Причинами падения выручки может послужить одна из следующих или совокупность причин:

– ...

Таблица 27. Чувствительность проекта к падению выручки

Показатели	0,0%	-10%	-20%	-30%
NPV (чистая текущая стоимость Проекта)	\$...	\$...	\$...	\$...
IRR (внутренняя норма доходности Проекта)	\$...	\$...	\$...	\$...
PI (прибыльность вложений)	\$...	\$...	\$...	\$...
DPP (дисконтированный период окупаемости), лет	\$...	\$...	\$...	\$...

Рисунок 14. Падение выручки на 30%

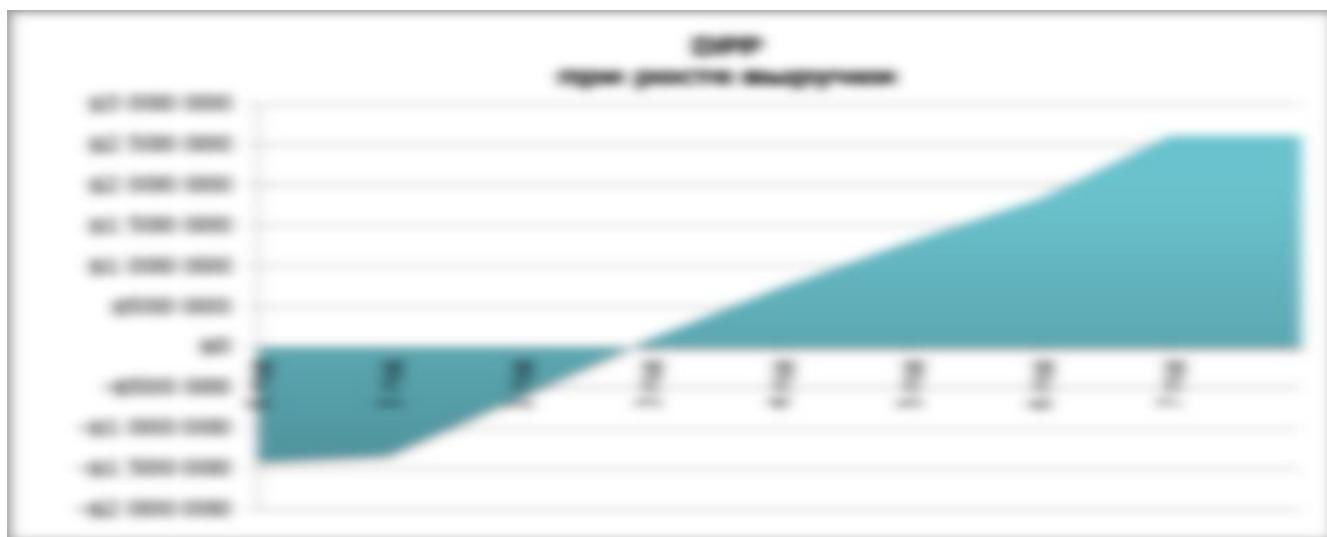


2) Сценарий роста выручки

Таблица 28. Чувствительность проекта к росту выручки

Показатели	0,0%	10%	20%	30%
NPV (чистая текущая стоимость Проекта)	\$...	\$...	\$...	\$...
IRR (внутренняя норма доходности Проекта)	\$...	\$...	\$...	\$...
PI (прибыльность вложений)	\$...	\$...	\$...	\$...
DPP (дисконтированный период окупаемости), лет	\$...	\$...	\$...	\$...

Рисунок 15. Рост выручки на 30%



3) Сценарий изменения себестоимости предоставления услуг:

Таблица 29. Чувствительность проекта к изменению себестоимости

Показатели	40%	30%	20%	0,0%	-10%	-20%	-30%
NPV (чистая текущая стоимость Проекта)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
IRR (внутренняя норма доходности Проекта)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
PI (прибыльность вложений)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
DPP (дисконтированный период окупаемости), лет	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

Причинами изменения себестоимости может послужить одна из следующих или совокупность причин:

- Изменение цен на продукты питания, медикаменты, препараты и другие расходные материалы.

...

## 4.9. Описание рисков и пути сокращения потерь.

В процессе реализации проекта, а также в период дальнейшего функционирования дом престарелых может столкнуться с различными видами рисков, обусловленных следующими факторами:

- наличие недостаточного количества платежеспособного спроса;
- ...
- появление домов ...

Таблица 30. Риски и их влияние на реализацию проекта.

Вид риска	Отрицательное влияние на реализацию проекта
Наличие в предполагаемых размерах платежеспособного спроса	Уменьшение выручки по сравнению с предполагаемой; возможные проблемы с возвратом инвестиций
...	...
...	...
...	...
...	...

Таблица 31. Риски и меры по сокращению потерь.

Вид риска	Меры по сокращению возможных потерь рисков
Наличие в предполагаемых размерах платежеспособного спроса	Предварительный анализ перспектив рынка и положения конкурентов. Позиционирование по цене на основе качества предоставляемых услуг, имеющейся инфраструктуры, квалификации персонала и т.п.
...	...
...	...
...	...
...	...

## 5. SWOT-анализ

<b>Сильные стороны (S)</b>	<b>Слабые стороны (W)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Предложение востребованных рынком услуг;</li><li>▪ ...</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ...</li><li>▪ Зависимость от своевременности поставок продуктов питания, материалов.</li></ul>
<b>Возможности (O)</b>	<b>Внешние угрозы (T)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ...</li><li>▪ Получения стабильного источника доходов.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Смены постоянных поставщиков оборудования и расходных материалов;</li><li>▪ ...</li></ul>

## 6. Выводы

Дом престарелых предназначается для обеспечения благоприятных условий проживания граждан пенсионного возраста, для предоставления проживающим пожилым людям социально-бытовой и медицинской помощи, создание условий для активного образа жизни и отдыха.

...

Целевая аудитория – люди с высоким достатком, у которых есть родители преклонного возраста.

Проектный период для реализации проекта составляет семь лет.

Общая стоимость Проекта составляет \$.... Финансирование предполагается за счет собственных ресурсов инвестора.

В целом проект полностью окупается меньше чем за 7 лет (.. лет) является прибыльным (то есть доходы, полученные в результате его осуществления перекрывают его затраты) и является достаточно эффективным для внедрения. О финансовой эффективности проекта свидетельствуют следующие аналитические показатели:

- рентабельность инвестиций составляет по проекту ...%. То есть, при вложении одного доллара США, компания получает ... **долл. США** чистой прибыли;
- внутренняя ставка доходности (...%), которая является выше предлагаемых рыночных ставок по депозиту, а соответственно реализация Проекта будет прибыльной для инвестора.

В текущем бизнес-плане описано и проведено расчет концептуальных моментов и экономических показателей планового вида деятельности. При дальнейшем внедрении проекта соответствие и выход предприятия на прогнозируемые расчетные показатели, точно также как и конечная стоимость проекта, будут зависеть от сложившейся экономической ситуации в стране, выбранных поставщиков оборудования и материалов (что повлияет на конечную стоимость инвестиционного проекта и величину операционных расходов), эффективного менеджмента, а также проводимой маркетинговой политики. Поэтому при рассмотрении документа необходимо принимать во внимание, что расчетные данные являются прогнозными и могут отличаться от достигнутых предприятием.