

Подготовлено для:

ФГУП «РСВО»

БИЗНЕС-ПЛАН

ДОМ ПРЕСТАРЕЛЫХ

Подготовлено: **октябрь 2016**

АВМ Analytics
Business-planning
Management

ООО «АВМ»
ОГРН 1147847260791
ИНН/КПП 7807392775/780701001
Санкт-Петербург, Торфяная дорога, дом
7, БЦ Гулливер 2.
abm-c.ru

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ	7
А. ЗАКАЗЧИК	7
В. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	7
С. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	7
Д. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	7
1. АНАЛИЗ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА	8
1.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	8
1.1.1. Локация объекта	8
1.1.2. Транспортная и пешеходная доступность	10
1.1.3. Характеристики участка и рельеф	10
1.1.4. Характеристики расположенных на участке объектов капитального строительства	11
1.1.5. Текущее использование объекта	16
1.1.6. Риски и ограничения эксплуатации объекта	16
1.1.7. Перспективы развития района расположения объекта	17
1.2. АНАЛИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА	22
1.2.1. Инженерные сети	22
1.2.2. Объекты капитального строительства	25
1.2.3. Оценка возможности реконструкции объекта	32
1.3. АНАЛИЗ СООТВЕТСТВИЯ ОБЪЕКТА СОВРЕМЕННЫМ ТРЕБОВАНИЯМ	36
2. АНАЛИЗ РЫНОЧНЫХ ПРЕДПОСЫЛОК ФОРМИРОВАНИЯ КОНЦЕПЦИИ	42
2.1. КРАТКИЙ ОБЗОР ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	42
2.2. ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	47
2.3. АНАЛИЗ ЦЕЛЕВОГО РЫНКА	53
3. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА	60
3.1. Инициатор проекта	60
3.2. Общие сведения о проекте	60
3.3. Состояние рынка	61
4. ОПИСАНИЕ УСЛУГ	61
4.1. Оказываемые услуги	61
4.2. Концепция объекта	62
4.3. Зонирование объекта	65
4.4. Условия обслуживания	67
4.5. Лицензирование	68
5. МАРКЕТИНГ И СБЫТ	68
5.1. Позиционирование и целевая аудитория	68
5.2. Стратегия сбыта	70
5.3. План сбыта	72
6. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН	74
6.1. Технические решения	74

6.2. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	77
6.3. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	79
7. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН	80
7.1. КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН	80
7.2. ПЕРСОНАЛ	81
7.3. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	82
8. ПРОЕКТНЫЕ РИСКИ	83
8.1. ПОЛИТИЧЕСКИЕ РИСКИ	83
8.2. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РИСКИ	83
8.3. СОЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ	83
8.4. ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РИСКИ	84
9. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН	85
9.1. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПЛАНИРОВАНИИ	85
9.2. ПРОГНОЗНАЯ ОТЧЕТНОСТЬ	86
9.3. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА	87
9.4. АНАЛИЗ ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА	89
Приложение 1. Поэтажный план зданий	91
Приложение 2. Проектный генеральный план Одинцовского района	100
Приложение 3. Укрупненный план-график реализации проекта	101
Приложение 4. Предложения на демонтаж зданий	102
Приложение 5. Предложение по поставке мебели и сантехники для номерного фонда	107
Приложение 6. Общественное питание	116
Приложение 7. Предложение по водоснабжению и водоотведению	122
Приложение 8. Техническое задание для разработки архитектурно-градостроительной концепции	125
Приложение 9. Рекомендации по управлению рисками	128

Перечень иллюстраций и таблиц

Рисунок 1. Расположение объекта на карте.....	9
Рисунок 2. План территории Объекта.....	12
Рисунок 3. Генеральный план локации расположения Объекта	20
Рисунок 4. Внешний вид Спального корпуса №4.....	26
Рисунок 5. Внешний вид Спального корпуса №2.....	27
Рисунок 6. Внешний вид Спального корпуса №3.....	28
Рисунок 7. Внешний вид Бани-Прачечной.....	29
Рисунок 8. Здание пищеблока	30
Рисунок 9. Внешний вид Спального корпуса №3.....	31
Рисунок 10. Внешний вид Административного корпуса	31
Рисунок 11. Внешний вид "ДОЛ Планета английского".....	37
Рисунок 12. Внешний вид "ДОЛ ЦСП Команда".....	38
Рисунок 13. Внешний вид "ОЛ Профессионалы будущего".....	38
Рисунок 14. Объект "ДОЛ Живая легенда".....	39
Рисунок 15. Внешний вид "ДОЛ Поляны".....	39
Рисунок 16. Внешний вид "ДОЛ Орленок".....	40
Рисунок 17. Внешний вид территории Объекта. Основная часть.	40
Рисунок 19. Динамика ВВП РФ	42
Рисунок 20. Ретроспективная динамика темпов роста отдельных отраслей народного хозяйства	43
Рисунок 21. Динамика темпов роста отраслей обрабатывающей промышленности 2015 г.	44
Рисунок 22. Динамика темпов роста оборота торговли в РФ	45
Рисунок 23. Динамика темпов роста отдельных отраслей в секторе услуг 2015 г.	45
Рисунок 24. Динамика располагаемых доходов населения.....	46
Рисунок 25. Динамика численности населения Москвы и МО.....	47
Рисунок 26. Возрастная структура населения Московской агломерации.....	48
Рисунок 27. Динамика реальных располагаемых доходов населения.....	49
Рисунок 28. Структура потребительских расходов населения региона.....	50
Рисунок 29. Динамика ВРП региона	50
Рисунок 30. Динамика промышленного производства района расположения Объекта	52
Рисунок 31. Потребительский рынок района расположения Объекта.....	52
Рисунок 49. Динамика заполняемости домов престарелых.....	57
Рисунок 50. Внешний вид ДП "Монино"	63
Рисунок 51. Внешний вид планируемого к строительству объекта (Ленобласть).....	64
Рисунок 52. Оформление 2 и 3 местных номеров.....	76
Рисунок 53. Оформление 1 местных номеров.....	76
Рисунок 54. Динамика денежных потоков.....	87

Рисунок 55. Структура CAPEX.....	88
Рисунок 56. Структура OPEX.....	88
Рисунок 57. Анализ чувствительности по NPV.....	89
Таблица 1 – Удаленность Объекта от ключевых близлежащих точек. Автомобильный транспорт. Данные: Яндекс.....	10
Таблица 2. Ключевые характеристики имеющихся строений.....	16
Таблица 3. Предельно допустимая этажность жилых и нежилых зданий в населенных пунктах Московской области.....	21
Таблица 4. Расчетные показатели интенсивности использования жилых территорий в населенных пунктах с численностью населения менее 1000 человек Московской области.....	21
Таблица 5. Сводные данные по состоянию объектов и систем.....	35
Таблица 35. Прогноз динамики ВВП.....	42
Таблица 41. Ключевые игроки рынка коммерческих домов престарелых МР.....	58
Таблица 65. Реквизиты инициатора проекта.....	60
Таблица 66. Сравнительный анализ возможных к реализации концепций.....	62
Таблица 67. Структура номерного фонда.....	66
Таблица 68. Целевая аудитория проекта.....	69
Таблица 69. Группы плательщиков за услуги ДП.....	69
Таблица 70. Расчетные цены на размещение.....	71
Таблица 71. План сбыта.....	73
Таблица 72. Инвестиционные расходы проекта.....	78
Таблица 73. Расходы на оплату электроэнергии.....	79
Таблица 74. Расходы на теплоснабжение.....	80
Таблица 75. Штатное расписание.....	81
Таблица 76. Отчет о финансовых результатах.....	86
Таблица 77. Денежные потоки.....	86
Таблица 78. КПЭ проекта.....	87