



Информационно-аналитический центр
«Маркет Аналитика»
www.market-analytica.ru

Маркет Аналитика

ДЕМО-ВЕРСИЯ. БИЗНЕС-ПЛАН ОБЩЕЖИТИЯ В Г.МОСКВА

Москва 2012



Маркет
Аналитика

Телефон: (495) 720-13-80
E-mail: info@marketanalitika.ru
www.marketanalitika.ru

СОДЕРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

Идея проекта

Основные параметры

Показатели эффективности проекта

ОПИСАНИЕ ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И УСЛУГ ПРОЕКТА

АНАЛИЗ РЫНКА

Оценка состояния рынка аренды жилой недвижимости эконом-класса и общежитий в г. Москве

Сегментация рынка

Конкуренция

ООО "Арал"

Фирма «Управ-Дом»

Компания Памир Альянс

Центр Размещения Рабочих

Компания «Регион Групп»

Компания «Уютный дом»

ООО "Фарватер"

"МК ОРИОН"

ООО "Компания Валдай"

Целевая аудитория

Тенденции развития рынка

PEST (STEP) анализ

Анализ 5 – сил Портера

SWOT – анализ

МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЛАН

Концепция и позиционирование

Product (Товар или услуга)

Price (Цена)

Promotion (Продвижение)

Place (Дистрибуция)

Рекламная компания



План продаж

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

Этапы создания бизнеса

Бизнес-процессы создаваемой компании

Меры по обеспечению безопасности в общежитиях

Санитарные требования к общежитиям Москвы

Подбор помещения

Оборудование

Персонал

Налогообложение

ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН И ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ

Исходные данные и допущения

Инвестиционная деятельность

Операционная деятельность

Доходы

Расходы

Финансовая деятельность

Эффективность инвестиций и риски проекта

Точка безубыточности

РИСКИ ПРОЕКТА

ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Выбор системы налогообложения

Выбор формы собственности

Налоги. Платежи и отчетность ИП

Регистрационная карта гостя

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАННЫХ ИНТЕРНЕТ РЕСУРСОВ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРОГНОЗНОЕ ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ПОМЕСЯЧНО, 1 ГОД РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА, \$

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ПРОГНОЗНОЕ ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ПОКВАРТАЛЬНО, \$

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ПРОГНОЗНЫЙ БЮДЖЕТ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ, ПОКВАРТАЛЬНО, \$



Маркет
Аналитика

Телефон: (495) 720-13-80
E-mail: info@marketanalitika.ru
www.marketanalitika.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ПРОГНОЗНЫЙ БАЛАНС, ПОКВАРТАЛЬНО, \$

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ГРАФИК NPV (НАКОПЛЕННЫЙ ДИСКОНТИРОВАННЫЙ ПОТОК), ПОМЕСЯЧНО, \$



РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

Идея проекта

.....

Основные параметры

✓

Показатели эффективности проекта

✓

ОПИСАНИЕ ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И УСЛУГ ПРОЕКТА

.....

АНАЛИЗ РЫНКА

Оценка состояния рынка аренды жилой недвижимости эконом-класса и общежитий в г. Москве

Рынок общежитий

В 2011 году количество площади для общежитий незначительно сокращается, всего на *%. Всего же, по итогам последних пяти лет объем жилых помещений для общежитий сократился на *-*%.

Диаграмма. Динамика объема жилой площади, используемой под общежития, 2007-2011 гг.

.....

Ситуация на рынке аренды жилой недвижимости

.....

Сегментация рынка

Общежития можно сегментировать по типам:

Диаграмма. Сегментация общежитий по типу помещения, %

.....



1. Общежитие коридорного типа
2. Общежитие блочного (смешанного) типа
3. Общежитие квартирного типа
4. Общежитие повышенной комфортности (гостиничного типа)

Также, общежития сегментируются по типу собственника:

Диаграмма. Сегментация Рынка общежитий в Москве по типу собственника

Сегментация по половой принадлежности:

✓

Конкуренция

ООО "Арал"

<http://otel-otel.ru>

Компания представлена на этом рынке 7 лет несколькими объектами:

1. Общежитие на Авиамоторной
2. Общежитие Волгоградский проспект
3. Общежитие в Сокольниках
4. Общежитие в Люблино
5. Общежитие Улица Академика Янгеля

Рассмотрим подробно общежитие на Авиамоторной:

➤

Фирма «Управ-Дом»

<http://uprav-dom.com/>

Общежития, или «Дома приезжих» расположены в пяти местах г. Москвы:

1. Ст. метро «Павелецкая» - общежитие коридорного типа;
2. Ст. метро «Площадь Ильича» - общежитие коридорного типа;
3. Ст. метро «Преображенская площадь» - общежитие блочного типа;
4. Ст. метро «Шоссе Энтузиастов» - общежитие квартирного типа.



5. Ст. метро «Выхино» - общежитие блочного типа;

Рассмотрим подробнее общежитие на Ст. метро «Павелецкая»

➤

Целевая аудитория

Хотя иностранная рабочая сила прибывает в Россию более чем из ... государств мира, большинство гастарбайтеров — выходцы из стран СНГ, с которыми у России действует безвизовый режим (в частности, это Украина, Таджикистан, Узбекистан). По данным Международной организации по миграции на 2009 год, в России работают в основном выходцы из Узбекистана (** %), Таджикистана (** %), Украины (** %), Киргизии (***) % и Молдавии (***) %)

Социальный профиль

1.

Тенденции развития рынка

Можно выделить следующие тенденции развития рынка услуг общежитий:

.....

PEST-анализ

Таблица. PEST (STEP) анализ создаваемой компании

Факторы	Балл экспертной оценки	Проявление	Возможные ответные меры предприятия
Политические (P)			
Экономические (E)			
Социальные (S)			
Технологические (T)			

Возможные общие меры по снижению влияния факторов:

1.



Анализ 5 – сил Портера

Оценим влияние пяти сил Портера на предполагаемый проект, привлекательность введения бизнеса:

Угроза появления продуктов-заменителей

Угроза появления новых игроков

Рыночная власть поставщиков

Рыночная власть потребителей

Уровень конкурентной борьбы

SWOT – анализ

Внутренние факторы

Внешние факторы

Таблица. SWOT-анализ

	«О»	«Т»
«S»		
«W»		

Таким образом, в условиях высокой конкуренции и имеющихся внешних рисках ключевыми факторами успеха для создаваемого бизнеса должны стать:

✓

МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЛАН

Концепция и позиционирование

Product (Товар или услуга)

.....

Price (Цена)

.....

Promotion (Продвижение)

.....



Place (Дистрибуция)

.....

Рекламная компания

Таблица. Бюджет рекламной компании, \$

Наименование затрат на рекламу	Затраты в месяц

План продаж

Планируется постепенный рост загрузки общежития. Также планируется, что за счет выездов и сменности жильцов ***% загрузки общежития достичь невозможно и максимальная загрузка общежития составит **% от планового количества койко-мест.

Таблица. План продаж, койко-места в месяц

Наименование	3 месяц	4 месяц	5 месяц	6 месяц	7 месяц	8 месяц и последующие месяцы

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

Этапы создания бизнеса

.....

Рисунок. Диаграмма Ганта проекта создания общежития

Бизнес-процессы создаваемой компании

.....

Рисунок. Бизнес-процессы создаваемого общежития



Итого фонд заработной платы будет составлять ... \$. Фонд заработной платы указан с НДС, составляющего **%. Оплата налога НДС проводится работодателем за счет работников как налогового агента согласно законодательству РФ.

Таблица. Переменная часть фонда заработной платы, \$

Наименование	3 месяц	4 месяц	5 месяц	6 месяц	7 месяц	8 месяц и последующие месяцы

Таким образом, средняя заработная плата сотрудника общезития после ... месяца работы составит (... \$+ ... \$) /... сотрудников = ... \$ на человека. Переменная часть заработной платы планируется платить в виде премии.

Налогообложение

Таблица. Налоговое окружение (налоги с заработной платы)

Вид налога	Размер	Примечание

ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН И ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИНВЕСТИЦИИ

Исходные данные и допущения

При проведении расчетов проекта были сделаны следующие допущения и ограничения:

✓



Таблица. Расчет ставки дисконтирования

Таблица. Модель кумулятивного построения ССМ

Инвестиционная деятельность

Инвестиционная деятельность предполагает затраты по следующим статьям:

1.

Таблица. Расчет ДДС по инвестиционной деятельности, \$

Наименование	1 месяц	2 месяц	ИТОГО

Необходимые денежные средства по инвестиционной деятельности в первые ... месяца реализации проекта составляют ... \$



Операционная деятельность

Доходы

Таблица. Расчет выручки компании, \$

Наименование	3 месяц	4 месяц	5 месяц	6 месяц	7 месяц	8 месяц и последующие месяцы

В последующие месяцы после ... месяца планируемая выручка в месяц будет равна выручке полученной в ...-м месяце и будет составлять ... \$ в месяц.

Расходы

В рамках осуществления операционной деятельности компании предусмотрены следующие затраты:

Затраты переменные:

1.

Постоянные затраты:

2.

Таблица. Производственная себестоимость, \$

Наименование	3 месяц	4 месяц	5 месяц	6 месяц	7 месяц	8 месяц и последующие месяцы

В последующие месяцы после ... месяцев планируемая себестоимость в месяц будет равна себестоимости полученной в ...-м месяце - ... \$ в месяц

Таблица. Административные расходы, \$ в месяц

Наименование	Сумма в месяц, \$



Расчет произведен из **% заемного финансирования со стоимостью займа в размере **% годовых.

Точка безубыточности

.....

Диаграмма. Графическое определение точки безубыточности, \$

.....

РИСКИ ПРОЕКТА

В настоящей главе под рисками, понимается возможность возникновения ситуации, которая может повлечь за собой потерю части или даже всех инвестированных средств, вложенных в проект.

Можно выделить следующие риски:

.....

ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Выбор системы налогообложения

Выбор системы налогообложения

.....

Выбор формы собственности

.....

Налоги. Платежи и отчетность ИП

Платежи и отчетность ИП за самого себя



.....
Платеж ИП в ПФР, ФФОМС, ТФОМС за себя

.....
Платежи и отчетность за наёмных работников

.....
Платежи в Налоговую

.....
Платежи в ПФР

.....
Платежи в ФСС

.....